

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.436/2017/6.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Osztovits András bíró

A felperesek: rendű

II. rendű

A felperesek képviselője: Ifj. dr. Zemlényi István ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

III. rendű

A I. rendű alperes képviselője: Dr. Zilahy és Társai Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Zilahy Krisztina ügyvéd

A III. rendű alperes képviselője: Ambrus Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Ambrus Péter ügyvéd) és a Dukkon Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr.
Dukkon Zsolt ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Debreceni
Ítéltábla Pf.II.21.038/2016/5. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Miskolci Törvényszék
13.P.21.097/2016/12. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen
fizessenek meg a III. rendű alperesnek 190.500 (százkilencvenezer-
öttszáz) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy az 1.855.500 (egymillió-nyolcszázötvenötezer-
öttszáz) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam
viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek mint zálogkötelezettek a Bank Zrt.-vel mint
zálogjogosulttal 2007. május 17-én zálogszerződést kötöttek,
amelyben a felperesek lánya és a bank között ugyanezen a napon
létrejött kölcsönszerződésből eredő, az adóst terhelő fizetési

kötelezettségek biztosítására önálló zálogjogot alapítottak a felperesek közös tulajdonát képező ingatlanra.

- [2] A bank a zálogszerződést fizetési késedelem miatt 2009. április 19-én felmondta és felszólította a felperesek lányát az esedékessé vált teljes tőketartozás és járulékai megfizetésére.
- [3] Az így kialakult helyzet rendezése érdekében a felperesek 2009. november 30-án ingatlan lízingszerződést és ingatlan adásvételi szerződést kötöttek a III. rendű alperessel. E megállapodások egy visszlízing konstrukciót hoztak létre a szerződő felek között. A felperesek 12.500.000 Ft vételár ellenében eladták az önálló zálogjoggal terhelt ingatlanukat a III. rendű alperesnek, amely ezen összegből kiegyenlítette az ingatlant terhelő 10.220.937 Ft tartozást, majd az ingatlant a felpereseknek lízingbe adta. A lízingösszeget a III. rendű alperes által kifizetett tartozás euró ellenértékében, a kamatot a referencia kamatlábként meghatározott EURIBOR+kamatfelárban határozták meg. A 210 havi lízingdíjből az első 18 hónapban a felpereseknek csak havi 1.000 Ft kezelési költséget kellett megfizetniük. A szerződés értelmében a felperesek szerződésszerű teljesítése esetén a futamidő végén megszerzik az ingatlan tulajdonjogát. A felek a lízingszerződést 2010 március 19-én a lízingösszeg és a futamidő tekintetében módosították. A felperesek mind a fenti szerződések megkötésekor, mind a módosításkor közjegyző előtt a megállapodásoknak megfelelő tartalommal tartozáselismerő nyilatkozatot tettek.
- [4] A III. rendű alperes 2013. május 9-én fizetési késedelem miatt felmondta a lízingszerződést és felszólította a felpereseket mindösszesen 44.397,18 euró továbbá 1.305.907 Ft járuléka megfizetésére, amelynek a felperesek nem tettek eleget.
- [5] A III. rendű alperes 2015. augusztus 17. napján az érintett ingatlant eladta az I. rendű alperes részére. Az I. rendű alperes az adásvételi szerződés megkötésekor tudta, hogy a lízingszerződés felmondása következtében a felperesek az ingatlant jogcím nélkül lakják.
- [6] A III. rendű alperes a Kúriának a pénzügyi intézmények fogyasztói kölcsönszerződéseire vonatkozó jogegységi határozatával kapcsolatos egyes kérdések rendezéséről szóló 2014. évi XXXVIII. törvényben rögzített elszámolás szabályairól és egyes egyéb rendelkezésekről szóló 2014. évi XL. törvény szerint a felperesek irányában elszámolt. Az elszámolás felülvizsgáltként minősül. 2015. december 16. napján a II. rendű alperesre engedményezte a perrel érintett lízingszerződésből eredő felperesekkel szemben fennálló követeléseit.

A felperesek keresete és az alperesek védekezése

- [7] A felperesek módosított keresetükben a módosított lízingszerződés érvénytelenségének megállapítását, jogkövetkezményként a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítását kérték annak megállapításával, hogy a felperesek egyetemleges tartozása a

II. rendű alperes részére 6.055.411 Ft. Kérték továbbá a III. rendű alperessel az ingatlanra kötött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, valamint az I. és a III. rendű alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását; az adásvételi szerződések érvénytelenségének jogkövetkezményeként az ingatlan-nyilvántartásból az I. és III. rendű alperesek tulajdonjogának törlését és a felperesek tulajdonjogának visszajegyzését.

- [8] A lízingszerződés érvénytelenségét azon az alapon állították, hogy megkötése időpontjában a III. rendű alperes még nem volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos, ezért az ingatlant érvényesen nem adhatta lízingbe a felpereseknek. A III. rendű alperessel kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét arra hivatkozással állították, hogy az egyrészt tisztességtelen, mert egyetlen rendelkezése sem került egyedileg megtárgyalásra, másrészt színlelt, mert valójában egy ingatlanfedezetű kölcsönügyletet leplez. Az I. és a III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét a megelőző adásvételi szerződés érvénytelensége okozza. Állították továbbá, az I. rendű alperes annak megkötésekor rosszhiszemű volt, mert tudnia kellett volna arról, hogy az ingatlanban a felperesek laknak, és az valójában a felperesek tulajdonában áll.
- [9] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.
- [10] Az I. rendű alperes vitatta az általa kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Előadta, jóhiszeműen, ellenérték fejében és az ingatlan-nyilvántartásban bízva szerzett tulajdonjogot, rosszhiszeműségét a felperesek nem bizonyították.
- [11] A II. és III. rendű alperesek arra hivatkoztak, a felperesekkel kötött ingatlan adásvételi és lízing szerződések elkülönülten nem vizsgálhatók. Azok egyetlen visszlízing konstrukciót hoztak létre, ami nem volt színlelt, a felek szándékát tükrözte. Annak eredményeként a felperesek lehetőséget kaptak arra, hogy az őket fenyegető végrehajtási eljárást elkerüljék, 18 hónap türelmi idő mellett az ingatlant tovább használhassák, és az azt követő törlesztés eredményeként a tulajdonjogát visszaszerezzék. A III. rendű alperes arra is hivatkozott, a felperes nem jelölte meg, hogy mely szerződéses rendelkezést tekinti tisztességtelennek, ezért a kereseti kérelme nem kellően határozott.

Az első- és másodfokú ítélet

- [12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [13] A lízingszerződés tekintetében kifejtette, az állandó bírói gyakorlat szerint nem ütközik jogszabályba, ha az eladó olyan dologra köt adásvételi szerződést, ami a szerződés megkötésének időpontjában még nem áll a tulajdonában. Ilyen esetben az eladó köteles a dolog tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa. Az EBH 2003.867 számon közzétett döntésben fent írtak vonatkoznak a lízingszerződésre is, aszerint ugyanis a

III. rendű alperes kötelezettsége az lett, hogy a perrel érintett ingatlan tulajdonjogát megszerezze és azt a lízingbe vevő felperesek birtokába adja, melynek a III. rendű alperes eleget is tett. A lízingszerződés ezért nem ütközik a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) felperesek által hivatkozott 117. § (3) bekezdésébe és nem semmis a 200. § (2) bekezdése alapján.

- [14] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés tisztességtelenségére is alaptalanul hivatkoztak a felperesek. Az a körülmény, hogy a fogyasztói szerződést megkötő felek a megállapodás valamely rendelkezését egyedileg nem tárgyalták meg, nem teszi a szerződést tisztességtelenné. Utalt a devizalapú kölcsönszerződésekkel kapcsolatos perekben felmerült egyes elvi kérdésekről szóló 6/2013.PJE határozatban írtakra, miszerint egy fogyasztótól elvárható, hogy a szerződést alaposan áttanulmányozza és szükség esetén az egyes általa nem érthető rendelkezésekről tájékoztatást kérjen. Felperesek azonban a saját nyilatkozataik szerint sem tettek eleget e kötelezettségüknek. Ennek következményeit nem háríthatják át másra. Alaptalanul hivatkoztak a felperesek a fogyasztókkal kötött szerződésekben alkalmazott tisztességtelen feltételekről szóló 93/13/EGK irányelv mellékletének 1. i) pontjára is. E rendelkezésnek a magyar jogban történő implementációjára az rPtk. 205/B. § (1) bekezdésével került sor akként, hogy azon általános szerződési feltétel nem válik a szerződés részévé, amelynek tartalmát a fogyasztónak nem volt lehetősége előzetesen megismerni és ráutaló magatartással vagy egyéb módon elfogadni. Adott ügyben azonban a felpereseknek erre lehetőségük volt, és azt el is fogadták, amit a szerződés aláírásával tanúsítottak. Ennek ellenkezőjének igazolására felhívás ellenére bizonyítási indítványt nem terjesztettek elő. Rámutatott ugyanakkor az elsőfokú bíróság, mind a keresetlevél tartalmából, mind a felperesek személyes előadásából az volt megállapítható, hogy a két szerződéssel létrehozott visszlízings konstrukció lényegi tartalmával a felperesek már a szerződéskötéskor is tisztában voltak.
- [15] Az elsőfokú bíróság rögzítette a felperesek a szerződéses akarat színlelttségére vonatkozó bizonyítási indítványt sem terjesztettek elő, megállapította ugyanakkor, hogy az abban foglalt tartalom nem ingatlanfedezetű kölcsönt takart.
- [16] A fentiekből következik, hogy a III. rendű alperes tulajdonosként rendelkezhetett az ingatlannal, azt eladhatta az I. rendű alperes részére. Tévesen állították a felperesek, hogy az I. rendű alperes rosszhiszeműségét önmagában igazolja, hogy tudott az ingatlan lakottságáról. Az I. rendű alperes vélelmezett jóhiszeműségének megdöntésére a felperesek felhívás ellenére szintén nem terjesztettek elő bizonyítási indítványt.
- [17] A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helytálló indokaira utalással helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel rámutatott, alaptalan a

tisztességtelenségre való hivatkozás abban az esetben, ha a fogyasztó nem jelöli meg azon szerződéses pontokat, amelynek tisztességtelenségére hivatkozik.

- [18] A másodfokú bíróság közzétett eseti döntésekre utalással rámutatott továbbá, színlelt szerződésnek csak az a szerződés minősíthető, amelynek megkötését mindkét fél színleli. A szerződés érvényessége és értelmezése szempontjából az egyoldalú színlelés közömbös. Az adott esetben a III. rendű alperes nyilatkozata szerint a szerződéseket olyan tartalommal kívánta megkötni a felperesekkel, ahogyan azt 2009. november 30-án írásba foglalták, így részéről színlelés nem állapítható meg.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [19] A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetnek helytadó döntés hozatalát, másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Állították, a jogerős ítélet sérti a polgári perrendtartásról szóló 1952. III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 3. § (3) bekezdését, 164. § (1) bekezdését, az rPtk. 117. § (3) bekezdését, 207. § (6) bekezdését és a hitelintézetekről és pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvény (a továbbiakban: rHpt.) 2. számú mellékletének I.11. pontját.
- [20] A felperesek előadták, az eljáró bíróságok tévesen tekintették irányadónak a lízingszerződésre az EBH 2003.867 számú eseti döntést, mivel a lízingszerződésre a Hpt. rendelkezései vonatkoznak. A III. rendű alperesnek a lízingszerződés megkötésekor még kötelmi igénye sem volt az ingatlanra, mert ekkor még az adásvételi szerződés sem jött létre a felek között.
- [21] Az eljáró bíróságok jogszabálysértő módon nem vették figyelembe a felperesek személyes előadását. A csatolt iratok és a nyilatkozatok alapján megállapítható, hogy a szerződések a felperesek jogaiban és kötelezettségeiben egyenlőtlenséget idéztek elő a hátrányukra, mivel a kölcsönszerződés alapján csak zálogkötelezettek voltak és a kölcsöntartozásért csak az ingatlanukkal feleltek, azonban a lízingszerződés aláírásával már a tartozás megfizetésére váltak kötelezetté. Azáltal, hogy a II. rendű alperes nem tette lehetővé a felperesek számára, hogy a szerződéseket előzetesen áttanulmányozzák, saját ügyvédjükkel megbeszéljék, maga akadályozta meg, hogy az elvárt szerződéskötési gondosságot tanúsítsák. Hangsúlyozták, hogy az alperesek nem vitatták a szerződéskötés felperesek előadása szerinti körülményeit, az elsőfokú bíróság azt mégsem vette bizonyítékként figyelembe.
- [22] Az adásvételi szerződés színleltisége körében szintén figyelmen kívül hagyták az eljáró bíróságok a felperesek azon nyilatkozatát, hogy nem kívántak lízingszerződést kötni, valamint a BH 2006.17

számú döntésre való hivatkozásukat, amely szerint színleltnek minősülnek azon egymásra épülő, azonos napon kötött szerződések, amelyeket a hitelező rendeltetésükkel összeegyeztethetetlen módon arra használ fel, hogy ingatlanfedezet mellett kölcsönt nyújtson.

- [23] A III. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [24] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az abban megjelölt okokból nem találta jogszabálysértőnek.
- [25] A Kúria rögzíti, nem ütközik a lízingszerződés a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott rHpt. 2. számú melléklet I.11. pontjába. E rendelkezés a pénzügyi lízing törvényi definícióját tartalmazza, amely szerint pénzügyi lízing az a tevékenység, amelynek során a lízingbeadó ingatlan, vagy ingó dolog tulajdonjogát, illetve vagyonértékű jogot a lízingbe vevő megbízása szerint abból a célból szerzi meg, hogy azt a lízingbe vevő határozott idejű használatába adja oly módon, hogy az a lízingbe vevő könyveiben kerül kimutatásra. A Hpt. értelmező rendelkezése nem tartalmaz olyan előírást, hogy pénzügyi lízingszerződés csak akkor köthető meg, ha a lízingtárgy már a lízingbe adó tulajdonát képezi. Ebből következik, hogy a pénzügyi lízing törvényi definíciója nem áll ellentétben az eljárt bíróságok által hivatkozott EBH2003.867 számú döntéssel annak irányadó jellegét nem rontja le. Az adásvételi szerződés és a perbeli pénzügyi lízingszerződés között abból a szempontból nincs különbség, hogy teljesedésük eredményeként a vevő és a lízingbe vevő is tulajdonjogot szerez. Az eljárt bíróságok ítéletében részletesen kifejtett okokból ezért nem teszi jogszabályba ütközővé a lízingszerződést az, hogy a lízingbe adó III. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés megkötésekor még nem nyert bejegyzést.
- [26] Az eljárt bíróságok alappal vették figyelembe e körben az alperesek azon védekezését is, hogy a lízingszerződés és a felperesekkel kötött adásvételi szerződés egy szerződéses konstrukció, a visszlízing elemeit képezik, ezért az azokban foglaltakat egymásra tekintettel kell értékelni. Az ugyanazon a napon kötött adásvételi szerződés a III. rendű alperes részéről a tulajdonjog megszerzését, a lízingszerződés pedig a felperesek részére történő lízingbe adását célozta.
- [27] Jogszabálysértés nélkül utasították el az eljárt bíróságok az adásvételi szerződés színleltségére alapított kereseti kérelmet is. Az rPtk. 207. § (6) bekezdése alapján kialakult egységes bírói gyakorlatnak megfelelően állapította meg az ítélőtábla a jogerős ítéletében, hogy színlelt szerződést csak valamennyi ügyletkötő fél tudatos, akaratának megfelelő magatartása hozhat létre. Az egyoldalú színlelés a színleltség alkalmazásában közömbös, adott esetben megtévesztő magatartásként - a szerződés megtámadása esetén

- annak érvénytelenségére vezethet. A szerződés színlelt jellege és ebből következően semmis volta nem állapítható meg, ha több szerződő fél közül akárcsak az egyik fél akarata irányul is az adott szerződés megkötésére (BH 2000.457). Bár a felperesek állították, hogy nem állt szándékukban az ingatlanukat elidegeníteni, azonban mind a kereseti előadásukból, mind a perben tett személyes előadásukból megállapítható, tisztában voltak azzal, hogy a kölcsönszerződés felmondása következtében a hitelező az ingatlanukat terhelő zálogjogát érvényesítheti, ami az ingatlan elárverezésére is vezethet. Ennek megelőzésére, a hiteltartozás rendezésére és az ingatlanuk tehermentesítésére a III. rendű alperes részéről felajánlott finanszírozási konstrukciót elfogadták annak tudatában is, hogy adásvételi szerződést írnak alá. Mindezeket helytállóan értékelték az eljáró bíróságok akként, hogy az adásvételi szerződés színleltisége nem állapítható meg, és hogy a felperesek nem bizonyították, a felek akarata a szerződésben foglaltaktól eltérő célra irányult.

- [28] A Kúria megítélése szerint nem minősül jogszabálysértőnek a felülvizsgálati kérelemben írt okokból, hogy az adásvételi szerződés tisztességtelensége megállapítására nem került sor. A felperesek a felülvizsgálati kérelmükben nem tették vitássá az eljáró bíróságok azon egyező megállapítását, hogy az egyedi megtárgyaltság hiánya önmagában nem eredményez tisztességtelenséget, illetve a jogerős ítéletben foglaltakat, miszerint e kereseti kérelem azért sem lehet eredményes, mert a felperesek nem jelölték meg azon szerződéses rendelkezéseket, amelyeknek tisztességtelenségét állították, a teljes szerződés tisztességtelenségének megállapítása nem kérhető.
- [29] A felperesek e körben lényegében a bizonyítás szabályainak megsértésére hivatkoztak, arra, hogy a III. rendű alperes által nem vitatott előadásukat, miszerint az egyedileg meg nem tárgyalta szerződés előzetes megismerését a III. rendű alperes nem tette lehetővé számukra, az eljáró bíróságok nem vették figyelembe. A Kúria rámutat, a jogerős ítéletben kifejtett - és a felülvizsgálati kérelemben nem vitatott - okokból a felperesek azon állításának elfogadása sem adna alapot a „szerződés tisztességtelenségének” megállapítására, hogy a szerződés tartalmát annak aláírása ellenére állításuk szerint nem tudták megismerni.
- [30] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [31] Az eredménytelen felülvizsgálati kérelemre tekintettel a felperesek kötelesek a III. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére. Annak mértékét a Kúria a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján a kifejtett jogi képviseleti tevékenységgel

arányosan, a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfaval növelt összegben határozta meg. A felperesek személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli. Az I. és II. rendű alpereseknek a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért ebben a kérdésben a Kúriának határoznia nem kellett.

[32] A Kúria a döntését tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2018. április 24.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró, Dr. Osztovits András sk. bíró