

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kelemen Anita (**felperesi képviselő címe**) pártfogó ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a dr. Lukács Zoltán (**I. rendű alperesi képviselő címe**) ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű alperes, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű, a dr. Horony Levente (**IV. rendű alperesi képviselő címe**) ügyvéd által képviselt **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe)** IV. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 34.G.41.613/2017/6. számú 2017. november 17. napján kelt ítéletével szemben a felperes által 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és megállapítja, hogy az I. rendű alperes 2010. január 18-án kelt vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata érvénytelen, a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító és a felperest a IV. rendű alperes javára perköltség megfizetésére kötelező rendelkezést helybenhagyja. Ezt meghaladóan a további perköltségre is kiterjedően az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és ebben a körben az elsőfokú bíróságot újabb tárgyalás tartására és újabb határozat hozatalára utasítja. Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) Ft fellebbezési eljárási költséget. A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét 176.000 (százhetvenhatezer) Ft-ban, a le nem rótt fellebbezési illeték összegét 563.200 (ötszázhatvanháromezer-kétszáz) Ft-ban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében rögzítettek szerint a felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte a 2016. július 9-én kelt beadványa és 2017. november 17-ei tárgyaláson tett nyilatkozata szerint, hogy az I. rendű alperes által aláírt vételi jogot gyakorló nyilatkozat érvénytelen, mert az a Ptk. 365. §-ába és 375. §-ába ütközik, ezért kérte az eredeti állapot helyreállítását. A felperes másodlagos kereseti kérelmében arra hivatkozott, hogy ha a bíróság nem állapítaná meg az I. rendű alperes vételi jogot gyakorló nyilatkozatának érvénytelenségét és arra a következtetésre jutna, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött az adásvételi szerződés, úgy kötelezze az I. rendű alperest 4.307.096 Ft vételártartozás és ennek 2010. január 20-tól a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti törvényes késedelmi kamata megfizetésére.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a II. rendű alperes és a felperes között létrejött kölcsönszerződés és az azt biztosító jelzálogszerződés jogszabályba ütközés miatt érvénytelen, mert a kölcsön összegének átadása nem történt meg. Másodlagosan a felperes és a II.

rendű alperes között létrejött kölcsönszerződés uzsorás jellege, harmadlagosan pedig jó erkölcsbe ütközés címén érvénytelen. Negyedlegesen azt kérte, hogy az I. rendű alperes és a II. rendű alperes közötti engedményezési szerződés érvénytelenségét állapítsa meg a bíróság.

A IV. rendű alperes vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a felperes és a IV. rendű alperes között 2006. december 11-én létrejött kölcsönszerződés a kétnemű árfolyamrést és az egyoldalú szerződésmódosítást tartalmazó szerződési feltételek miatt tisztességtelen. A felperes 449 CHF visszafizetésére kérte kötelezni a IV. rendű alperest.

Az I., II. és a IV. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy engedményezés folytán a perbeli követelések jogosultjává vált, ezért jogszerűen gyakorolta a vételi jogát. A felperest terhelő tartozások megfizetésével a perbeli ingatlan vételárát kifizette. Az I. rendű alperes szerint a felperessel szembeni követeléseket elszámolták a felperes fennálló tartozásaira akkor is, ha nem veszik figyelembe a vitatott és a beszámítani kért jutalék és egyéb jogcímen előterjesztett, illetve elszámolt igényeket. Az I. rendű alperes hivatkozása szerint az opciós szerződés 7.2 pontja alapján a vételi jog érvényesítésének időpontjában fennálló valamennyi tartozást el lehet számolni és a különbözetet kell megfizetni a felperes részére. A 2011. júniusban ellenjegyezett és ismételten megküldött okirattal a korábbi vételi jogot gyakorló nyilatkozatában foglalt érvénytelenségi okot kiküszöbölte, a vételi jogát a vételi jogot alapító szerződés szerinti vételáron gyakorolta. Az I. rendű alperes hivatkozott arra is, hogy a vételi jogot tartalmazó nyilatkozat megtámadására nyitva álló egy éves határidő már eltelt, az eredeti állapot helyreállítására nincs lehetőség.

A II. rendű alperes az ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperessel kötött kölcsönszerződés nem érvénytelen, mert a szerződés szerinti összeget a felperesnek átadta.

A IV. rendű alperes hivatkozása szerint a felperessel kötött kölcsönszerződést 2009. november 13-án felmondta, a 2014. évi XL. törvény 7. § (1) bekezdése szerint a követelés engedményezésének időpontjáig az elszámolást elkészítette, azzal szemben a felperes panasszal nem élt, így a felperes részére megküldött elszámolást a 2014. évi XL. törvény 38. § (6) bekezdés a) pontja alapján felülvizsgált elszámolásnak kell tekinteni.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes a IV. rendű alperessel 2006. december 11-én kölcsönszerződést kötött. Ennek I. pontja alapján a IV. rendű alperes mint hitelező a felperes mint adós részére 2.000.000 Ft-nak megfelelő CHF alapú kölcsönt biztosított. A kölcsönszerződés I. 2 pontja szerint az adós a kölcsönt a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanfedezet mellett az általa megjelölni kívánt célra fordíthatja. A kölcsön futamideje 180 hónap volt. A kölcsönszerződés I. 5 pontja szerint az adós tudomásul veszi, hogy a havonta esedékes törlesztőrészlet kamat része a szerződés tartama alatt a piaci kamatváltozások tükrében folyamatosan változik. A hitelező fenntartja magának a jogot a kölcsönszerződésben rögzített kamatlábnak az Általános Szerződési Feltételek, az Üzletszabályzat és a kölcsönszerződés vonatkozó rendelkezései szerinti egyoldalú megváltoztatására. A felperes 2006. december 11-én Általános Kockázatfeltáró Nyilatkozatot írt alá. E szerint a IV. rendű alperes mint hitelnyújtó teljes körű tájékoztatást nyújtott az EUR/CHF devizanemben felvett hitelhez kapcsolódó árfolyamkockázatról, különös tekintettel arra, hogy a magyar forinttól különböző devizanemben felvett hitel törlesztése és a kamatfizetési kötelezettség összege erősen függ az adott deviza magyar forinttal, illetve egyéb devizákkal szembeni árfolyamának alakulásától. Következésképpen a devizaárfolyam változások egyaránt növelhetik és csökkenthetik a hitel összegét. A kockázatfeltáró nyilatkozat 1. pontja alapján, ha a felperes megkötö a vételi jogot alapító szerződést, úgy kötelezi

magát annak tűrésére, hogy a szerződésben meghatározott időtartamon belül a vételi jog jogosultja követelésének biztosítására vételi jogával éljen. A felperes mint tulajdonos 2006. december 11-én a IV. rendű alperessel mint a vételi jog jogosultjával vételi jogot alapított a felperes kizárólagos tulajdonában álló **helyrajzi szám 1** alatt nyilvántartott, természetben **felperes címe** szám alatti ingatlanra. A vételi jogot alapító szerződés 4. pontja szerint a jelen vételi jogot alapító szerződés hatályának fennállta alatt a jogosult a vételi jogát akként gyakorolhatja, hogy a tulajdonosnak egyoldalú teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt írásbeli nyilatkozatot küld, melynek kézhezvételtől számított 5 munkanapon belül a jogosult minden további jogcselekmény nélkül magával, ezzel az egyoldalú nyilatkozatával és a nyilatkozatában megjelölt jelen szerződés 6. pontja szerint megállapított vételár megfizetésével vagy a vételárnak a tulajdonos jogosult felé fennálló esetleges tartozásába történő beszámításával megvásárolja az ingatlant. A felperes 2006. december 11-én egyoldalú tartozáselismerő nyilatkozatot tett, mely szerint 2.000.000 Ft-nak megfelelő CHF összeggel tartozik a IV. rendű alperesnek. Ezzel egyidejűleg a zálogjogot alapító szerződést közokiratba foglalták. A IV. rendű alperes 2009. november 13-án közjegyzői okiratba foglalta a kölcsönszerződés felmondását, mely szerint a felperes a kölcsönszerződésből fakadó fizetési kötelezettségének nem tett eleget, fizetési késedelembe esett. A IV. rendű alperes a 2009. december 9-én kelt engedményezési szerződéssel az I. rendű alperesre engedményezte a kölcsönszerződés alapján fennálló tartozás összegét. A IV. rendű alperes a vételi jog gyakorlójaként az I. rendű alperest jelölte meg. A IV. rendű alperes 2009. december 9-én kelt levelével értesítette a felperest, hogy a követelését az I. rendű alperesre engedményezte.

A II. rendű alperes mint kölcsönnyújtó a felperesnek 960.000 Ft összegű kölcsönt nyújtott azzal, hogy azt legkésőbb 2008. november 17-ig köteles visszafizetni. A felek a kölcsön biztosítékaul 2008. szeptember 17-én jelzálog szerződést kötöttek a felperes tulajdonát képező **helyrajzi szám 1** alatt felvett társasházi lakás megjelölésű ingatlanra. Az I. rendű alperes 2009. december 9-én a II. rendű alperessel engedményezési szerződést kötött, az engedményezési szerződés rendelkezései alapján a II. rendű alperes mint engedményező a felperessel 2008. szeptember 17-én kötött kölcsönszerződésből fennálló tartozás összegét az I. rendű alperesre engedményezte. A megbízási szerződés 4. pontja szerint a szerződő felek megállapodnak abban, hogy az engedményező a fent részletesen felsorolt és körülírt kölcsönszerződésekből származó teljes követelését és annak 2009. december 10-től a kifizetés napjáig járó, a kölcsönszerződésben meghatározott mértékű késedelmi kamatát a jelen szerződésben meghatározott ellenérték fejében az I. rendű alperesre mint engedményesre ruházza át. Az engedményezés folytán a II. rendű alperes mint engedményező helyébe az I. rendű alperes mint engedményes lépett. A II. rendű alperes a 2009. december 11-én kell nyilatkozatával értesítette a felperest arról, hogy a követelést az I. rendű alperesre engedményezte.

Az I. rendű alperes 2010. január 18-án kelt nyilatkozatával értesítette a felperest, hogy a perbeli ingatlanra gyakorolja vételi jogát. A **Földhivatal** 114941/I/2010. szám alatti határozatával a perbeli ingatlanra bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát vételi jog címén. A másodfokú ingatlannyilvántartási hatóság a határozatot megsemmisítette és a körzeti földhivatalt új eljárás lefolytatására utasította. Az elsőfokú földhivatal 2011. január 21-én kelt 34.794/1/2011. szám alatti határozatával bejegyezte az I. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén a perbeli ingatlanra. A fellebbezés folytán indult másodfokú földhivatali eljárás jelen per jogerős befejezéséig fel lett függesztve.

Az elsőfokú bíróság a felperes III. rendű alperessel szemben előterjesztett keresete tárgyában a pert megszüntette, mert a felperes e vonatkozásban a keresetétől elállt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 Ft, a IV. rendű alperesnek 100.000 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 401.400 Ft kereseti illeték az állam terhén marad.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 375. §-ára utalással megállapította, hogy az I. rendű alperes vételi jogot gyakorló nyilatkozata e jogszabályhelynek megfelel, az írásba van foglalva, meg van jelölve a dolog, amelyre a vételi jog vonatkozik és a vételár, valamint a vételi jog gyakorlásának a módja. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint önmagában az, hogy az I. rendű alperes a vételi jogot tartalmazó jognyilatkozatát nem teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan terjesztette elő, még a vételi jog gyakorlását nem teszi érvénytelenné. A felperes lejárt tartozásai okán megnyílt az I. rendű alperes joga arra, hogy a vételi jogát gyakorolja. Utalt arra is, hogy a vételi jogot engedő szerződés nem támadható meg a dolog értéke és annak vételára közötti feltűnően nagy értékkülönbség címén. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a vételi jogot alapító szerződés megfelelt a Ptk. 365. és 375. §-ában foglalt jogszabályi rendelkezéseknek, ezért a vételi jog alapítására vonatkozó szerződés érvénytelensége nem állapítható meg. Utalt arra is, hogy a felperes által megjelölt megtámadási ok nem a vételi jogot alapító szerződés megtámadására, hanem a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés megtámadására adhat alapot. Az elsőfokú bíróság figyelembe vette a felperes által 2017. november 17-én tartott tárgyaláson tett nyilatkozatot, miszerint a vételi jogot alapító szerződés a szerződéskötéskori akaratának megfelelt.

Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta a felperes 4.307.096 Ft és járulécai erejéig az I. rendű alperessel szemben előterjesztett marasztalásra irányuló keresetét is. E körben figyelembe vette, hogy a vételi jogot alapító szerződés 6. 1. pontja szerint a vételi jog jogosultja 7. 040.000 Ft-os áron gyakorolhatja a vételi jogát. A 7.2. 1. pont szerint pedig a vételi jog jogosultja a vételi jog gyakorlása alkalmával a vételárba beszámíthatja az adósnak a kölcsönszerződés alapján a jogosult mint hitelező irányában fennálló valamennyi tartozását. A vételi jogot alapító szerződés 5.1 pontja alapján a tulajdonos (felperes) visszavonhatatlanul és kifejezetten hozzájárult ahhoz, hogy amennyiben az opciós jog kijelölt jogosultjának, tehát az I. rendű alperesnek követelése van a tulajdonossal szemben, akkor azt a jelen megállapodás 6. pontjában meghatározott vételárba beszámíthatja. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az engedményezési szerződések alapján az I. rendű alperes beszámíthatta a vételárba a IV. rendű alperessel szemben fennálló 2.000.000 Ft-nak megfelelő CHF összegű tőke és ennek 6 havi CHF LIBOR + 6,25%-os mértékű késedelmi kamat követelését, továbbá a felperesnek a II. rendű alperessel szemben fennálló 960.000 Ft főkövetelését és járulékait. Emellett az I. rendű alperes elszámolhatta az engedményezések után keletkezett felperesi tartozásokat, amelyeket az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztek, így a felperesnek a **D.** Zrt.-vel szemben fennálló 53.472 Ft főkövetelését és járulékait, továbbá a **T.** Nyrt.-vel szemben fennálló 185.185 Ft főkövetelést és járulékait, amelyekre végrehajtási jog lett bejegyezve a perbeli ingatlanra. E végrehajtási jogokat az engedményezési szerződések megkötését követően törölték az ingatlan-nyilvántartásból. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy az engedményezésről történő értesítést követően a felperes csak az új jogosultnak teljesíthet kötelmet megszüntető hatállyal. A felperes az engedményezési szerződések érvényességét nem teheti vitássá, mert az érvénytelenség jogkövetkezményeit az engedményező és az engedményes közötti jogviszonyban kell levonni.

Az I. rendű alperesnek a felperessel szemben beszámítandó követelésének meghatározásakor az engedményezési szerződések tárgyát képező követelések értékét kell figyelembe venni, így az engedményezési szerződésekben kikötött vételár a felperes szempontjából irreleváns. Emiatt megalapozatlannak találta azt a felperesi hivatkozást, miszerint csak a IV. rendű alperes által engedményezett követelés összegét számíthatná be az I. rendű alperes, egyéb követelések összegét azonban nem. A felperes és a II. rendű alperes jogviszonyában az elsőfokú bíróság megállapította,

hogy köztük a Ptk. 523. § (1) bekezdésében szabályozott kölcsönszerződés jött létre. A 68/A/I. alatt csatolt kölcsönszerződés 1. pontjából, valamint a II. rendű alperes által 2014. február 27-ei és 2017. november 17-ei tárgyaláson tett nyilatkozatából - miszerint kölcsönadott ténylegesen a felperesnek 960.000 Ft-ot -, azt a következtetést vonta le, hogy a 960.000 Ft átadása a II. rendű alperes részéről a felperes számára megtörtént. Utalt emellett arra is, hogy amennyiben a kölcsön összegének átadására nem is került volna sor, ez nem a szerződés érvénytelenségét vonná maga után, hanem a kölcsönadónak a kölcsön szolgáltatására irányuló kötelezettségét jelenti az adós felé. A kölcsön átadásának elmaradása tehát nem a szerződés érvénytelenségét, hanem az adósnak a kötelmi igényét váltja ki a kölcsönadóval szemben.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 202. §-a szerinti uzsora valamennyi tényállási elemének fennálltát sem tudta megállapítani. Utalt arra, nem találta bizonyítottnak azt, hogy a felperes hátrányos helyzetben lett volna. Az a körülmény, hogy a felperes a kölcsönvett összeget nem tudta visszafizetni és ennek érdekében újabb kölcsön felvételére kényszerült, nem alapozza meg azt, hogy felperes olyan hátrányos helyzetben lett volna, melynek kihasználásával a II. rendű alperes feltűnően aránytalan előnyhöz jutott volna. A felperes nem hivatkozott olyan szerződési kikötésre, amely feltűnően aránytalan előnyt tartalmazna, ügyleti kamat felszámítására pedig nem került sor.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes és a II. rendű alperes által kötött kölcsönszerződés a jóerkölcsbe sem ütközik [Ptk. 200. § (2) bekezdés, BH 1992/454. eseti döntés]. Utalt arra is, hogy a szerződés nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző voltának megítélésénél nem a szerződő fél egyéni érdeksérelmét kell vizsgálni, hanem azt, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e, az általános társadalmi megítélés egyértelműen tisztességtelennek elfogadhatatlannak tartja-e. Az eljárás adataiból az volt megállapítható, hogy a II. rendű alperes a 960.000 Ft összegű kölcsönt abból a célból adta, hogy a felperessel szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárások alapját képező tartozások kiegyenlítésre kerüljenek. A felperes nem minősült jó adósna, BAR-listás volt, ennek ellenére a II. rendű alperes a fennálló tartozás rendezése céljából a felperesnek kölcsönt nyújtott. E körülmények miatt a kölcsönszerződés a társadalmi megítélés szerint nem minősül tisztességtelennek. Ha a felperes a II. rendű alperestől nem, vagy kisebb összegű kölcsönt kapott volna, ez nem jelentené a kölcsönszerződés érvénytelenségét.

Nem találta alaposnak a felperesnek a kölcsönszerződés megtévesztés címén való megtámadását sem. Azt a következtetést vonta le, hogy a felperes e körben az igényérvényesítési határidőt (1 évet) elkéste, e körben utalt a Ptk. 210. § (4) bekezdésére, 236. § (1) bekezdésére, továbbá arra, hogy a felperes bírói felhívás ellenére nem adott elő tényállást a megtévesztés felismerésének időpontjáról. Figyelembe vette, hogy kölcsönszerződést a felek 2008. szeptember 17-én kötötték, azt 2008. november 17-éig kellett volna teljesítenie a felperesnek, a felperes keresetlevele pedig 2011. április 19-én érkezett a bírósághoz.

A IV. rendű alperessel szembeni keresetet azért találta megalapozatlannak a bíróság, mert a IV. rendű alperes a 2014. évi XXXVIII. törvény 5. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségének eleget tett, az árfolyamrésszel és a szerződés egyoldalú módosításával összefüggő elszámolási kötelezettségének az engedményezés időpontjára vetítve eleget tett. A felperes a megismételt elszámolást 2015. július 14-én átvette, azzal szemben panaszt nem nyújtott be. A IV. rendű alperes által megküldött elszámolás tartalma már nem vitatható.

Az elsőfokú bíróság arra hivatkozva, hogy a felperes a tárgyalás berekesztését megelőzően akként nyilatkozott, hogy további bizonyítási indítványa nincs, ezért mellőzte K.I., K.A., B.A. és P.E. tanúkénti kihallgatását.

Az elsőfokú bíróság a perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján határozott.

A felperes fellebbezésében kérte, hogy a bíróság részben változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét oly módon, hogy állapítsa meg, hogy a felperes és a IV. rendű alperes között létrejött vételi jogot alapító szerződés megtévesztés címén érvénytelen. Állapítsa meg, hogy az I. rendű alperes által érvényesített vételi jogot gyakorló mindkét nyilatkozat érvénytelen, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 365. §-ába és 375. §-ába ütközik. Állítsa helyre az eredeti állapotot oly módon, hogy keresse meg az illetékes ingatlan-nyilvántartási osztályt a felperes tulajdonjogának perbeli ingatlanra történő visszajegyzése érdekében és kötelezze az I. rendű alperest ennek tűrésére, az I. rendű alperes tulajdonjogának törlése mellett.

Másodlagos kereseti kérelmét is fenntartotta arra az esetre, ha a bíróság nem állapítaná meg a vételi jogot gyakorló nyilatkozat érvénytelenségét, úgy kötelezze az I. rendű alperest 4.307.096 Ft vételár jogcímén történő megfizetésére, továbbá kötelezze az I. rendű alperest ezen összeg után 2010. január 20-tól a kifizetés napjáig járó a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti törvényes kamata megfizetésére. Kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a felperes és a II. rendű alperes között 2008. szeptember 17-én létrejött kölcsönszerződés és az azt biztosító jelzálogszerződés semmis. Elsődlegesen jogszabályba ütközés, másodlagosan a szerződés uzsorás jellege, harmadlagosan a szerződés jóerkölcsbe ütköző volta miatt, negyedlegesen pedig megtévesztés címén kérte a szerződés érvénytelenségének a megállapítását.

A felperes továbbra is fenntartotta azon nyilatkozatát, hogy a vételi jogot alapító szerződés megkötésekor megtévesztették annak tartalmában. A szerződés a felperes szerint egyértelműen rögzíti, hogy a vételi jogot gyakorló személynek az egyoldalú jognyilatkozat megtételekor el kell számolnia a kialakult vételár és tartozás különbözete közötti összeggel. A vételi jogot alapító szerződés rendelkezése szerint a vételi jogot gyakorló csak a IV. rendű alperes felé fennálló tartozás összegét és az e követeléssel kapcsolatban felmerült költségeket számolhatja el. Nincs azonban olyan rendelkezése, melynek értelmében bármilyen más harmadik személy felé fennálló követelést is elszámolhatná a vételi jogot gyakorló, így a felperes szerint nem foghat helyt az I. rendű alperes azon hivatkozása, hogy az egyéb közvetítő cégek felé kifizetett összeget is a felperes tartozásának minősíti, hiszen az egyéb kiadásokhoz a felperesnek nincs semmi köze. A vételi jogot alapító szerződés megkötésekor a felperesnek nem volt tudomása arról, hogy egy harmadik személy minden további elszámolás alkalmazása nélkül, egyoldalúan megszerezheti az ingatlanát. Senki sem magyarázta el a felperesnek, hogy milyen következményekkel kell számolnia. A Kockázatfeltáró Nyilatkozat aláírásából sem lehet arra következtetni, hogy az ügyvéd bármit is elmagyarázott volna a felperesnek. Arra sem emlékszik, hogy az aláírt dokumentumok között Kockázatfeltáró Nyilatkozat is szerepelt.

A felperes álláspontja szerint a vételi jogot alapító szerződés értelmében a vételi jog gyakorlása során a vételár és a tartozás különbözetét ki kellett volna fizetni a felperes részére. Az I. rendű alperes legfeljebb a IV. rendű alperes által engedményezett 2.000.000 Ft-nak megfelelő CHF összegű tőke és ennek 6 havi CHF LIBOR + 6,25 %-os mértékű késedelmi kamatkövetelését számíthatta volna be a kialakult vételárba, tekintettel arra, hogy ezt a jogügyletet biztosította a vételi jogot alapító szerződés. A felperes álláspontja szerint mind a vételi jogot alapító szerződés, mind a vételi jogot gyakorló jognyilatkozat érvénytelen. Jogtalan azon pénzüsszegnek a beszámítása is, amelyet az I. rendű alperes egy közvetítő cégnek teljesített.

A felperes fenntartotta azon álláspontját is, miszerint a kölcsönszerződés megkötésére a helyzete jelentős kihasználásával került sor, mivel a II. rendű alperes pontosan tudta, hogy a felperes a korábban felvett hitelét sem tudja fizetni, ennek ellenére belehajszolta őt egy igen kedvezőtlen és kiugróan magas kamatú konstrukcióba. A II. rendű alperesnek már ekkor számítania kellett arra, hogy a felperes nem fogja tudni visszafizetni az összeget. A II. rendű alperes feltűnően aránytalan előnyt kötött ki a kölcsönszerződésben a 2 hónapos futamidővel, késedelem esetén pedig a havi 10 %-os mértékű késedelmi kamattal.

A felperes fenntartotta arra való hivatkozását is, hogy a kölcsön összege nem lett részére átadva és nem tudja, hogy pontosan milyen tartozásokat egyenlített ki belőle a II. rendű alperes. Álláspontja szerint nem felelhet meg az általánosan elvárható magatartásnak az, hogy valaki kölcsönt ajánl egy teljesen eladósodott személynek, majd a szerződés megkötése után át sem adja a pénzt, továbbá arról sem ad tájékoztatást, hogy pontosan mire fordította az összeget.

Fenntartotta azon álláspontját is, miszerint a kölcsönszerződés megkötésekor is megtévesztették, mert a II. rendű alperes nem magyarázott el a részére semmit a kölcsönügylettel összefüggésben, a II. rendű alperes alkalmazottai kifejezetten arról biztosították a felperest, hogy egy megfelelő hitelkonstrukciót keresnek a részére, ám ez sem történt meg. Érvénytelen szerződésben foglalt követelést engedményezett a II. rendű alperes az I. rendű alperesre, majd ezt az összeget teljesen a vételi jogot alapító szerződést sértő módon számították be a vételárba. A felperes hangsúlyozta, hogy a 960.000 Ft-ot sosem vette át a II. rendű alperestől. Azt elfogadta, hogy 400.000 Ft-ra szükség volt az ingatlanon fennálló végrehajtási jog törléséhez, azonban nem érti, hogy további 560.000 Ft-ot mire fordított a II. rendű alperes.

A felperes hivatkozott a Ptk. 200. § (2) bekezdésére, 202. §-ára, 203. § (1) bekezdésére, 365. § (1) bekezdésére és 210. § (4) bekezdésére. A másodfokú tárgyaláson a felperes sérelmezte, hogy a II. rendű alperessel szemben kártérítés címén is terjesztett elő követelést, az elsőfokú bíróság azonban a keresete tárgyában érdemi döntést nem hozott.

A fellebbezés részben alapos az alábbiak szerint.

A felperes fellebbezéssel nem támadta a IV. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító azon rendelkezést, amely szerint az árfolyamréssel és az egyoldalú szerződésmódosítással kapcsolatos tisztességtelen szerződési feltételek alkalmazása miatt a felperes és a IV. rendű alperes között létrejött kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítására és 449 CHF visszafizetésére irányuló kereseti kérelmet elutasította, így a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének e rendelkezéseit nem érintette.

A felperes a perben többirányú, részben valódi, részben látszólagos kereseti kérelmeket tartalmazó keresetet terjesztett elő. Ezen belül a keresete részben szerződések, jognyilatkozatok érvénytelenségének megállapítására, másrészt marasztalásra is irányult. Emiatt a másodfokú bíróságnak vizsgálnia kellett azt is, hogy vannak-e olyan önállóan elbírálható szerződés vagy jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítására irányuló kérelmek, amelyek megfelelnek a Ptk. 239/A. § (1) bekezdésének is és e kereseti kérelmekről hozható-e a Pp. 213. § (2) bekezdésének megfelelően részítélet, tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének vannak megalapozatlan rendelkezései, amelyekre vonatkozóan az érdemi döntéshez szükséges mértékben az elsőfokú bíróság nem állapított meg tényállást és nem folytatta le e körben a szükséges bizonyítást sem, így az ítéletnek ezen részei érdemi felülbírálatra nem alkalmasak. A másodfokú bíróság megítélése szerint az I. rendű alperes 2010. január 18-án kelt vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata

érvénytelenségének megállapítására, továbbá a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresete önállóan elbírálható volt a Ptk. 239/A. §(1) bekezdésére figyelemmel.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a vételi jogot alapító szerződés a felperes által megjelölt okból nem érvénytelen, így e vonatkozásban a másodfokú bíróság helyes indokai alapján helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a vételi jogot gyakorló nyilatkozat megtételére két ízben került sor, először 2010. január 18-án a felperes egyszerű okiratba foglalt, majd 2011. június 21-én ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő okiratba foglalt vételi jog gyakorlását tartalmazó jognyilatkozatot tett. Miután a felperes mindkét jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítását kérte, a két jognyilatkozat érvényességét vagy érvénytelenségét vizsgálnia kellett részben azon okból, hogy a tulajdonjog az I. rendű alperes javára bejegyezhető-e vagy sem, másrészt pedig abból a szempontból is jelentősége van, hogy ha a nyilatkozat érvényes, mely időpontban kell a feleknek elszámolniuk. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes 2010. január 18-án tett vételi jogot gyakorló nyilatkozata alakiból semmis, ezért az érvénytelen. A vételi jogot alapító szerződés értelmében a vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozatot teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. A Ptk. 217. § (2) bekezdése értelmében tehát az egyszerű okiratban foglalt jognyilatkozat érvénytelen. Egyébként ezt maga az I. rendű alperes sem vitatta a Pesti Központi Kerületi Bíróság 19.P.53.061/2011/13. számú tárgyalási jegyzőkönyvének a tanúsága szerint, amikor az alperesi képviselő előadta: "Nem vonom kétségbe, hogy a vételi jog gyakorlását tartalmazó nyilatkozat alakilag érvénytelennek minősül ellenjegyzés hiányában". Önmagában az ügyvédi ellenjegyzés hiánya nem eredményezné a nyilatkozat semmisségét, ugyanis az ellenjegyzés az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény értelmében bejegyzési feltétel. A teljes bizonyító erejű magánokirati forma, mint a felek által kikötött alak hiánya okozza a nyilatkozat érvénytelenségét. E vonatkozásban a másodfokú bíróság megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

Az engedményezési szerződések érvénytelenségével kapcsolatban az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi álláspontot a másodfokú bíróság is osztja.

Az I. rendű alperes 2011. június 21-ei vételi jogot gyakorló nyilatkozata alakilag érvényes, tartalma a vételi jogot alapító szerződés és a vételi jogot gyakorló jognyilatkozat együttes figyelembevételével megállapítható, tehát az I. rendű alperes a 7.040.000 Ft-os kikötött vételárat kitevő követeléseket jogosult beszámítani. Ebben a nyilatkozatban azonban az I. rendű alperes nem tüntette fel, hogy milyen követeléseket kíván beszámítani a 7.040.000 Ft-os követelésbe. A vételi jog gyakorlásának módjával beszámítani kívánt ellenkövetelések részleteivel azonban az elsőfokú bíróság nem foglalkozott, mint ahogy azzal sem, hogy ennek a vételi jogot gyakorló nyilatkozatnak az adásvételi szerződés létrejöttére, ingatlan-nyilvántartásba való bejegyezhetőségére, illetőleg az elszámolásra milyen hatása van. Ebben a körben figyelembe kell venni a Ptk. 375. §-át, 365. §-át, 296. §-át, a vételi jogot alapító szerződés 4., 5., 6. és 7. pontjaiban foglaltakat is. Miután a vételi jogot gyakorló nyilatkozat érvényes, ezért vizsgálni kell, hogy az I. rendű alperes milyen ellenkövetelések beszámítására jogosult a 2011. június 21-ei nyilatkozat megtételének időpontjában és amennyiben az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jut, hogy a vételi jogot gyakorló nyilatkozat folytán az adásvételi szerződés létrejött, a tulajdonjog bejegyezhető-e az I. rendű alperes javára, avagy helyre kell-e állítani az eredeti állapotot, illetőleg vizsgálni kell azt, hogy a beszámítás folytán marad-e olyan összeg, ami a felperest megilleti. Ebben a körben vizsgálnia kell az elsőfokú

bíróságnak a peres iratok között elfekvő végrehajtási iratokat is, amelyekből jelenleg nem állapítható meg, hogy pontosan milyen összegek befizetésére került sor. Jelentősége van annak is, hogy a II. rendű alperes és a felperes által kötött kölcsönszerződés érvényes-e, avagy érvénytelen és ettől függően kell e körben is vizsgálnia azt, hogy a felperes és a II. rendű alperes által kötött szerződésből eredő követelés I. rendű alperesre való engedményezése folytán az I. rendű alperes mit jogosult elszámolni, vizsgálni kell, hogy a II., vagy a volt III. rendű alperes milyen felperesi tartozásokat elégített ki, illetve az I. rendű alperes mely követeléseket fizetett ki a felperes helyett. Mindezeket követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy eldönthesse, hogy a tulajdonjog felperes javára való visszajegyzése és az I. rendű alperes tulajdonjogának a törlése iránti kereset megalapozott-e, vagy pedig át kell térni a másodlagos kereset tárgyalására és a felperes, valamint az I. rendű alperes közötti elszámolást kell-e megejteni. Az elszámolás esetén figyelemmel kell lenni a Ptk. 329. § (3) bekezdésében foglaltakra is, miszerint a kötelezett (a felperes) az engedménnyel szemben érvényesítheti azokat a kifogásokat és beszámíthatja azokat az ellenköveteléseket is, amelyet az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek.

A felperes és a II. rendű alperes által kötött kölcsönszerződés és jelzálogszerződés kapcsán az elsőfokú bíróság csak a teljes bizonyító erejű magánokiratként figyelembe vett kölcsönszerződés tartalmát és a II. rendű alperes előadását értékelte. Figyelmen kívül hagyta azonban **B.Á.** tanúvallomását, miszerint neki nem volt tudomása arról, hogy a II. rendű alperes baráti kölcsönt nyújtott volna, illetve pénz átadásnál sem volt jelen. Az elsőfokú bíróság a volt III. rendű alperes másik alkalmazottját indítvány ellenére nem hallgatta ki, holott a II. rendű alperes állítása szerint esetleg jelen volt, amikor a felperes a kölcsönszerződést aláírta. Emellett ugyanaznap készítettek - zálogszerződést, a periratok között lévő további szerződéseket - így meghatalmazásokat, megbízási szerződést, illetve az arról szóló okiratot, miszerint a felperes 640.000 Ft-ot adott át a III. rendű alperesnek. Az elsőfokú bíróság mindezeket a bizonyítékokat nem értékelte, így az eljárás a Pp. 206 §-ába ütközik. Az elsőfokú bíróságnak tehát vizsgálnia kell, hogy 2008. szeptember 17-én mi volt a felek valós szerződési akarata, miért került sor több különböző szerződésnek vagy nyilatkozatnak elnevezett dokumentumok felperessel való aláírására. Nem értékelte a felperes előadását, miszerint a felek úgy kerültek egymással kapcsolatba, hogy III. rendű alperes alkalmazottja kereste őt telefonon avégett, hogy áthidaló kölcsönt kívánnak keresni a számára, hogy a IV. rendű alperessel szemben fennálló tartozását kifizethesse, ennek érdekében ajánlotta a II. rendű alperes azt, hogy kölcsönt nyújt a felperesnek. Az elsőfokú bíróság nem értékelte azt sem, hogy a felperesnek, 2008. szeptember 17-én a IV. rendű alperessel szemben fennálló tartozásának kifizetésére sem volt pénze, ehhez képest két hónapra az addig nem ismert személynek a II. rendű alperes baráti kölcsönt nyújt ügyleti kamat nélkül, de 2 hónap eredménytelen eltelte esetén havi 10% késedelmi kamatra tart igényt, ugyanakkor áthidaló kölcsönt nem tudtak közvetíteni a felperes részére.

Az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kell azt is, hogy a havi 10% késedelmi kötbér eltúlzott-e vagy sem, mivel ez irányú kérelmet a felperes előterjesztett. A túlzott mértékű késedelmi kamat a Ptk. 301. § (3) bekezdése alapján mérsékelhető.

A másodfokú bíróság annyiban egyetért az elsőfokú bírósággal, hogy önmagában az, hogy ha nem kerül sor a kölcsönszerződésben foglalt kölcsönösszeg, vagy egy részének átadására, nem a kölcsönszerződés érvénytelenségét eredményezheti, hanem az át nem adott pénz nyújtását igényelheti a kötelezett a Ptk. 523. § (1) bekezdése alapján, illetve nem köteles visszafizetni a kölcsönadó részére az át nem vett pénzösszeget. A felperes azonban nem zárható el attól, hogy bizonyítsa azt, hogy a kölcsönszerződés nem minősül teljes bizonyító erejű magánokiratnak, illetve a kölcsönösszeg folyósítására nem került sor, amennyiben az okirat mégis teljes bizonyító erejű

magánokiratnak minősülne. Amennyiben az bizonyosodik be, hogy az okirat nem teljes bizonyító erejű magánokirat, abban az esetben az I., illetve II. rendű alperesnek kell bizonyítania, hogy a 960.000 Ft, vagy annak egy része a felperes számára át lett adva.

Az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kell azt is, hogy a felperes és a II. rendű alperes között létrejött konstrukció a felek szerződési akaratának megfelelő kölcsönszerződés volt-e, esetleg az más megállapodást leplezett-e, amennyiben erre vonatkozó adatok vannak, úgy a bíróságnak fel kell hívni a felperes figyelmét arra, hogy kíván-e hivatkozni a megállapodás színleltségére. Ekkor pedig vizsgálni kell, hogy a megállapodások színlelték-e illetve milyen megállapodást lepleznek. Ez esetben pedig a leplezett tartalom szerint kell megítélni a felperes és a II. rendű alperes által kötött szerződést. Annak megállapításához, hogy a szerződés jogszabályba ütközik-e, színlelt-e, uzsorás-e vagy jóerkölcsbe ütközik-e az elsőfokú bíróságnak további bizonyítást kell lefolytatnia és a bizonyítékok egybevetésével kell következtetést levonni arra, hogy a szerződések semmises-e vagy sem.

A II. rendű alperes becsatolt az iratok közé elszámolást is arról, hogy a felperes helyett milyen költségeket fizetett ki, a felperes ezen költségek egy részét a perben vitatta, például hivatkozott arra, hogy túl sűrűn kérték le a IV. rendű alperessel fennálló tartozásának az egyenlegét, ami indokolatlan költség, továbbá értékbecslést nem látott, így az ezzel kapcsolatos költségelszámolást sem fogadja el. Emiatt tehát szükséges az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia, hogy melyek voltak azok a szükséges és indokolt költségek, amelyeket a II. rendű vagy a III. rendű alperes a felperes helyett kifizetett. Ezeknek az összegeknek is jelentősége lehet abból a szempontból is, hogy az I. rendű alperes milyen összegek beszámítására jogosult a felperessel szemben.

A felperes a fellebbezésében vitatta, hogy a felperes követelésvásárlásának a költségei - ingatlanközvetítői díj, hitelközvetítői díj, stb. - átháríthatók lennének rá. Ezzel kapcsolatban megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság ilyen költségek felszámíthatóságáról nem fejtett ki jogi álláspontot.

A Pp. 3. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróságnak a per minden szakában a per állásához képest kell meghatározni azt, hogy melyek a bizonyítandó tények, azok bizonyítására melyik fél köteles és a bizonyítási indítványokat, bizonyítékokat mennyi időn belül kell megjelölni és azok elmulasztásának a jogkövetkezményeire is figyelmeztetni kell a bizonyító felet. Ily módon az elsőfokú bíróságnak e szerint kellett volna eljárnia a tárgyalás berekesztését megelőzően is és csak ebben az esetben vehette volna figyelembe a korábban már felajánlott bizonyítási indítványok ellenére azt, hogy a felperesnek a tárgyalás berekesztése előtt nem volt bizonyítási indítványa. Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szemben előterjesztett látszólagos keresethalmazatban lévő kereseti kérelmek alaptalansága esetén köteles vizsgálni, hogy a felperes kártérítési keresete alapos-e, vagy sem. A felperes ugyanis ilyen keresetet terjesztett elő a perben 960.000 Ft és járulékai erejéig, majd később e keresetet 560.000 Ft-ra és járulékaira leszállította. Bár a későbbi keresetben kártérítésről nincs említés, azonban az elsőfokú bíróságnak arra kell figyelemmel lennie, hogy kártérítési keresettől való elállást tartalmazó nyilatkozat nem született és a látszólagos keresethalmazat esetén a sorban előbb álló kereseti kérelmek alaptalansága esetén a bíróságnak át kell térni a következő látszólagos kereset tárgyalására és érdemi elbírálására. Az csak akkor mellőzhető, hogyha a sorban előrébb álló valamely kereseti kérelemnek helyt ad bíróság.

A kifejtett indokokra figyelemmel tehát a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a meghatározott körben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság a másodfokú eljárás költségeit csupán megállapította, annak viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell döntenie az eljárást befejező határozatában a Pp. 252. § (4) bekezdése értelmében. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg. A pártfogó ügyvéd munkadíja tekintetében a másodfokú bíróság nem rendelkezett, mert a pártfogó ügyvéd munkadíjának az összegét nem a bíróság állapítja meg, ugyanakkor a perköltség viselése tárgyában döntés nem születhetett az ítélet egy részének hatályon kívül helyezése folytán, azonban a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak a Pp. 87. § (2) bekezdésének a figyelembevételével döntenie kell arról is, hogy a pártfogó ügyvéd díja melyik fél terhére esik.

Budapest, 2018. október 19.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
tanácselnök, előadó bíró

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
bíró

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő