

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.208/2018/5.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Botykai Rita ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője: Horváth Ügyvédi Iroda
 ügyintéző: dr. Horváth Zoltán ügyvéd

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
 őri Törvényszék
 4.Gf.20.176/2017/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
 őri Járásbíróság
 G.21.710/2015/21.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A II. rendű alperes vegyes rendeltetésű társasház építését a gy-i 6415/1 és 6416/1 hrsz.-ú ingatlanokon az I. rendű alperes jogelődje, az I. Nyrt. (a továbbiakban: bank) finanszírozta. A hitel- és hitelkeret-szerződések 10.1. pontjában a felek szerződést biztosító mellékkötelezettségként készfizető kezességben, jelzálogjog alapításában és árbevétel engedményezésben állapodtak

meg. Az adós II. rendű alperes az általa kötött adásvételi/bérleti szerződésekből bármely jogcímen eredő pénzkövetelését a bankra engedményezte, a bank a vételár jogcímen befolyt összegeket a lejárt tartozásra fordíthatta, annak hiányában zárolt óvadékként kezelhette a hitel visszafizetéséig. Elszámolni csak a hitelszerződésből eredő tartozás visszafizetése után fennmaradó összeggel tartozott. A hitelszerződések biztosítására kötött opciós szerződés alapján a bank 2011. július 18-ig vételi jogot is gyakorolhatott a beépített ingatlanokon, a készültség fokától függő vételárba beszámíthatta a hitelszerződésekből eredő lejárt tartozást.

- [2] A felperes mint vevő 2006. december 21-én adásvételi előszerződést kötött a II. rendű alperessel egy üzlethelyiségre, teherként rögzítették a bank javára bejegyzett jelzálog- és vételi jogot. A felperes tudomásul vette az eladó tájékoztatását a bank javára történt engedményezésről, amelynek tárgya a szerződésből eredő valamennyi követelés is. Ennek megfelelően a felperes a 21.600.000 forint (4.600.000 forint és 67.245 euró) vételárat 2006. december 28-án az előszerződés szerint a célelszámolási számlára utalással fizette meg. Az adásvételi szerződést a kikötött határidőben, 2007. február 28-ig nem kötötték meg. Az üzletet az I. rendű alperes szerezte meg, amikor 2011. március 9-én gyakorolta a vételi jogát.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperes a keresetében az I. rendű alperes kötelezését kérte 4.600.000 forint és 67.245 euró megfizetésére elsődlegesen kártérítés, másodlagosan érvénytelenység, harmadlagosan jogalap nélküli gazdagodás jogcímen.
- [4] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság megismételt eljárásban hozott ítéletében az I. rendű alperest kötelezte 67.245 euró, 4.600.000 forint és kamatai megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásában a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 271. § (1), (3), (5), a 339. § (1), a 355. § (1) bekezdés, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (a továbbiakban: Sztv.) 72. § (1) bekezdés felhívásával a keresetet az elsődleges kártérítés jogcímen alaposnak, azt meghaladóan alaptalannak ítélte. Kiemelte, hogy az előszerződésből jog és kötelezettség a szerződéskötésre keletkezik, vételár követelésére nem. Az előszerződés teljesítése a végleges szerződés megkötése, ekkor válik árbevétellé az előszerződés alapján fizetett vételárelőleg, addig azt óvadékként kellett volna kezelni. A felperes által fizetett vételárelőleg nem vált árbevétellé, azt az I. rendű alperes jogellenesen számolta el a II. rendű alperes tartozásának a csökkentésére, szerződésellenesen emelte le a

célelszámolási számláról (amely felett a II. rendű alperes nem rendelkezett). Az elsőfokú bíróság szerint jogellenes, a Ptk. 5. § (2) bekezdésbe ütköző volt ugyanazon ingatlan kapcsán több biztosíték igénybevétele is, amelynek eredményeként a bank megszerezte a felperes által kifizetett vételárat és az ingatlan tulajdonjogát is. A biztosítéki jogok többszörös igénybevétele a felperes jogait csorbította, az előszerződésen alapuló, a végleges szerződés megkötésére irányuló kötelmi igényét ellehetetlenítette. Az engedményezés tárgyaként I. rendű alpereshez került előleget a II. rendű alperestől nem követelhetette vissza. Az opciós szerződés érvénytelenségére alapított másodlagos kereseti kérelmet alaptalannak ítélte, míg az elsődleges kártérítés jogcím, az óvadékból való kielégítési jog gyakorlásával okozott kár megtérítése iránti igény alapossága folytán nem történt jogalap nélküli gazdagodás sem.

- [6] A másodfokú bíróság az I. rendű alperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését megváltoztatta, a keresetet teljes egészében elutasította. Indokolása szerint az elsőfokú bíróságnak a helyesen megállapított tényállásból a kártérítési kereset alaposságára levont jogi következtetésével nem értett egyet. Eltérően értelmezte a Ptk. 200. § (1), a 207. § (1) bekezdés felhívásával a hitelkeret-szerződések 10.1. pontját. Rámutatott, hogy az árbevétel-engedményezés tartalma a szerződő felek meghatározása szerint a beruházás tárgyát képező ingatlanon épített lakásokra már megkötött és a jövőben kötött adásvételi/bérleti szerződésekben a II. rendű alperesnek bármely jogcímen járó pénzkövetelés. Ennek hatálya alá tartozik az adásvételi előszerződés alapján a felperes által kifizetett vételárelőleg is. Erre utal az előszerződés engedményezéséről szóló 5./ F) pontja, az I. rendű alperes rendelkezése alatt álló, ún. célszámla javára történő fizetést előíró 3./ Ba) pontja, és a per adatai szerint az alperesek egyeztetését követő utalás a hitelszámlára. A jogerős ítélet szerint az előszerződés 3./ Ba) pontja a felperes számára vételár fizetési kötelezettséget írt elő, az alapján a II. rendű alperesnek követelése keletkezett. A hitelszerződések 10.1. pontja szerint az ún. célszámlára befolyt vételárat a bank zárolt óvadékként kezelte. A Ptk. 271. § (1), (3), (5) bekezdéséből következően az óvadéki szerződéssel nem érintett felperes kizárólag a kielégítési jog gyakorlásának a módját, különösen a jogosult és a kötelezett között az elszámolás elmaradását sérelmezhetette, a kielégítési jog gyakorlását nem. Ebből következően arra kártérítési igényt sem alapíthat. Az I. rendű alperes az előszerződés tárgyává tett ingatlan vételárelőlegét az engedményezési megállapodás, a tulajdonjogát az opciós szerződés alapján megszerezhetette. Nem volt akadálya annak, hogy a felperes a végleges szerződés megkötése vagy a vételárelőleg visszafizetése érdekében fellépjen. A végleges szerződéskötés sem az I. rendű alperes opciós joggyakorlása miatt hiúsult meg, az előszerződésben kikötött határidő lejárta miatt nem

követelhető. A harmadlagos kereseti kérelemmel érvényesített követelés kapcsán a másodfokú bíróság a Ptk. 361. § (1) bekezdésre utalással az érvényesíteni kívánt jog, a jogalap nélküli gazdagodás alapvető elemeinek: a jogcím nélküliségnek és az igényérvényesítő felperes rovására történő gazdagodásnak a hiányát hangsúlyozta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan az első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 5. § (1)-(2), 271. § (5) bekezdését, az Sztv. 72. § (1) bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését jelölte meg. Az I. rendű alperest kártérítés, másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címen kérte marasztalni. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy az előleg sem a hitelszerződések, sem az Sztv. alapján nem volt árbevétel, azt az I. rendű alperes szerződéses jogával visszaélve, jogtalanul vonta el az óvadéki számláról, illetéktelen előnyhöz jutott, az ezzel okozott kárát köteles megtéríteni. A felülvizsgálati kérelem egyetértőleg emelte ki ebben a keretben az elsőfokú bíróság ítéletének indokait. Az engedményezés tárgyára az alperesek hitelszerződése és nem az adásvételi előszerződés az irányadó, a jogerős ítélet indokolásával szemben az Sztv. szerinti árbevétel fogalom a releváns. Az I. rendű alperesnek a kizárólagos rendelkezése alatt álló számlára befizetett előleget a végleges szerződés megkötéséig óvadékként kellett volna kezelnie. A joggal való visszaélés feltétlenül megvalósult a vételárelőleg bekebelezését követően az opciós jog gyakorlásával, noha a tisztességes eljárásnak a jelzálog- és a vételi jog törlési engedély kiadása felelt volna meg. Az I. rendű alperes a tulajdonjog megszerzésével jogalap nélkül gazdagodott a felperes rovására. Nem tarthatott fenn vételi jogot a hozzá már befolyt, a II. rendű alperes hiteltartozására fordított összegre. A jogerős ítélet jogértelmezése veszélyezteti a projektfinanszírozási üzletágat is, megkérdőjelezi, hogy a konstrukció valóban alkalmas valamennyi érintett kockázatának a csökkentésére. A perbeli esetben nem a beruházó, hanem a finanszírozó bank „lép le” a vevő pénzével.
- [8] Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a Pp. 275. § (2) bekezdés szerint csak a felülvizsgálati kérelem keretei között felülvizsgált jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő.
- [10] A Kúria utal arra, hogy a fellebbezés rendes perorvoslat jellege folytán a jogerős ítéletet hozó másodfokú bíróság reformatórius

jogkörben járt el: a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján teljes egészében felülbírálhatta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, szabadon felülmérlegelhetette a bizonyítás eredményét, azokból juthatott eltérő jogkövetkeztetésre, a döntését eltérő jogi alapokra is helyezhette [BH2007. 261., EBH2004. 1143., BH2004. 471.]. A felperes a felülvizsgálati kérelmében a Pp. 206. § (1) bekezdés megsértésére alaptalanul hivatkozott. A Kúria számára a rendkívüli perorvoslati felülvizsgálati eljárásban mérlegelési szabadság, a bizonyítékok felülmérlegelése korlátozott. A jogerős ítélet felülvizsgálatát ugyanis a Pp. 270. § (2), a 272. § (2), a 273. § (1), a 275. § (3)-(4) bekezdés rendelkezései jogszabálysértés esetén teszik lehetővé, ezért a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható: nincs helye a bizonyítékok felülmérlegelésének, ismételt egybevetésüknek, értékelésüknek abból szempontból, hogy a felek tényállításait az általuk rendelkezésre bocsátott bizonyítékok alátámasztották-e vagy sem. Erre a felülvizsgálati bíróság kivételesen, abban az esetben jogosult, ha a felülvizsgálni kért jogerős határozat iratellenes, vagy kirívóan okszerűtlen, logikátlan, ellentmondásos megállapításokat tartalmaz. A jelen perben a jogerős ítélet kapcsán ez nem volt megállapítható.

[11] Megsértett jogszabályként felhívott, az alanyi jogok gyakorlása során a joggal való visszaélés - mint nem kívánt, az alanyi jog rendeltetésével ellentétben álló eredmény - tilalmát deklaráló Ptk. 5. § (1), és a joggal való visszaélés fogalmát meghatározó (2) bekezdés kapcsán a Kúria a Pfv.VI.20.466/2017/8. számú határozatában is kifejtette, hogy nem önálló törvényi tényállás, önmagában nem jogosít, nem kötelez, azaz nem teremt önállóan érvényesíthető, kikényszeríthető alanyi jogot, kötelezettséget, a perbeli esetben nem alapoz meg kártérítési igényt sem. A joggal való visszaélés általános tilalma a bíróság számára a tilalomba ütköző joggyakorlás esetén a korrekció lehetőségét biztosítja, alapot adhat a magatartás, jogviszony másként [a visszaélésszerű jelleg figyelmen kívül hagyásával történő] minősítésére, megítélésére. Ebből következően a felperes kártérítési igényéről a Kúriának a felülvizsgálati kérelemben megjelölt Ptk. 271. § (5) bekezdés, mint önálló kártérítési törvényi tényállás alapján kellett határoznia. Ebben a keretben a jogerős ítélet helytálló indokait csupán kiegészítette.

[12] Az óvadék (kaució) dologi biztosíték, a zálogjog egyik fajtája. A sajátos tárgya - pénz, bankszámla-követelés, értékpapír, egyéb pénzügyi eszköz és hitelkövetelés -, és az, hogy a jogosultnál van, hatalmába kerül, teszi azt lehetővé, hogy a jogosult a kielégítési joga megnyíltakor az óvadékkal biztosított követelését abból közvetlenül kielégíthesse. Ahogyan a zálogjog, így az óvadék is a főköveteléstől függő, járulékos jellegű szerződést biztosító mellékkötelezettség: sorsa annak a jogviszonynak a sorsától függ, amelyből eredő kötelezettségek biztosítására szolgál. A Ptk. 271. § (1) bekezdés értelmében a kielégítési joga megnyílásakor a jogosult

bank az óvadékkal biztosított követelését az óvadék pénzből közvetlenül kielégíthette. A felperes iratellenesen állítja a felülvizsgálati kérelmében, hogy az I. rendű alperesnek a kizárólagos rendelkezése alatt álló számlára befizetett előleget az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötéséig óvadékként kellett volna kezelnie. Egyrészt a felperes és a II. rendű alperes között létrejött előszerződés, valamint az alperesek által kötött hitelszerződés (abban rögzített mellékkötelezettségek) más jogalanyok önálló kötelme, a szerződő feleket jogosítja és kötelezi. Másrészt a többdevizás hitelkeret szerződés 10.1. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a számlára befolyt összegeket a bank az adós - a jóváírás időpontjáig lejárt - tartozása kiegyenlítésére fordíthatja, vagy - annak hiányában - a befolyt vételárat a bank zárolt óvadékként kezeli a hitel visszafizetése napjáig. A bank ennek megfelelő, jogerős ítéletben is megállapított eljárását maga a felperes támasztotta alá perbeli előadásával: az ún. célelszámolási számlára utalt vételárat a bank átvezette 2007. január 4-én a zárolt óvadéki számlára, majd - a II. rendű alperessel történt egyeztetést követően - november 26-án a hitelszámlára törlesztésként (5. számú beadvány, 15. számú jegyzőkönyv).

- [13] Nem bír jogi relevanciával, hogy ez az óvadék pénz tárgya milyen jogcímen (a perbeli esetben a felperessel kötött adásvételi előszerződés teljesítéseként) került az adós II. rendű alperes vagyonába, s a vagyona részeként a számviteli szabályok szerint azt hogyan kell nyilvántartani. A bírói gyakorlat szerint a szerződő felek az adásvételi előszerződésben a végleges adásvételi szerződés megkötésére vállalt határidőt megelőzően esedékes fizetési kötelezettségben is megállapodhattak [BH2018/7/193.]. A vételár a polgári jogi szerződéses, az adásvétel kötelemben a vevő ellenszolgáltatása [Ptk. 365. § (1) bekezdés]. A felülvizsgálati kérelemben jelölt Sztv. 72. § az eredménykimutatás közjogi szabálya, a megsértése csak adójogi jogviszonyban levonható jogkövetkezményt von maga után, polgári jogi kárfelelősséget nem alapoz meg.
- [14] A felülvizsgálati kérelem érveire tekintettel rámutat a Kúria arra, hogy a bank nem a felperes által megvásárolni kívánt üzlethelyiség építését, hanem a II. rendű alperes gy-i 6415/1 és 6416/1 hrsz.-ú ingatlanokon bonyolított beruházási projektjét finanszírozta a hitelszerződések alapján. Az azokban kikötött, a Ptk. XXIII. fejezetében szabályozott „szerződést biztosító mellékkötelezettségek” törvényes funkciója, hogy az adós teljesítésének a hiányában a hitelezőnek megfelelő jogi eszköz álljon a rendelkezésére a hitelszerződésekben eredő követelés kielégítése érdekében, az adós fizetése képtelensége esetén pedig mint biztosított követelés jogosultja előnyhöz jusson az adós többi hitelezőjével szemben.
- [15] Itt tér ki a Kúria arra is, hogy a bank elszámolni csak a hitelszerződés szerint és kizárólag az adós II. rendű alperessel, a

hitelszerződésből eredő tartozás visszafizetése után fennmaradó összeggel volt köteles. Az óvadék sorsa az adós II. rendű alperes fizetéseképtelensége miatt mindenképpen a hitelszámlán történő jóváírás lett volna. A bank az előszerződés tárgyává tett üzlethelyiséget is úgy szerezte meg, hogy 2011. március 9-én 108 társasházi ingatlan kapcsán gyakorolta a vételi jogát, a vételárat az adós hiteltartozásaiba beszámítással teljesítve. A felperes az adásvételi szerződés megkötését az ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében 2007. február 28-ig követelhetette, a határidő lejártával az előszerződés alapján kifizetett összeg részére a II. rendű alperestől visszajárt. Azt követően négy évvel a bank részéről a vételi jog gyakorlása sem volt alkalmas a felperes oldalán adekvát ok-okozati összefüggésbeli károsodási folyamat elindítására. Az is a felperessel szerződött II. rendű alperes felelősségére mutat, hogy az adásvételi előszerződésben tévesen tájékoztatta úgy a felperest, hogy a hitelszerződésekben a bank vállalta a vételár megfizetése esetén az érintett albetétre vonatkozó, a jelzálogjog törléséhez szükséges és a vételi jogról lemondó nyilatkozat kiadását.

- [16] A felperes az elsőfokú ítélet azon rendelkezése ellen, amely a másodlagos és harmadlagos jogcímen előterjesztett keresetét egyaránt elutasította, nem fellebbezett. Ezért felülvizsgálati kérelemmel a jogerős ítéletet kizárólag a kártérítési kereset elutasítása miatt támadhatta. Mindemellett a jogalap nélküli gazdagodás jogcím kapcsán megsértett jogszabályhelyet nem is jelölt meg [Pp. 272. § (2) bekezdés]. A teljesség kedvéért tér ki a Kúria arra, hogy a jogerős ítélet helyes indokai szerint a Ptk. 361. § (1) bekezdésében szabályozott jogalap nélküli gazdagodás törvényi tényállásának egyetlen eleme sem valósult meg. A hitelszerződéseket biztosító óvadék és opció tárgya egyaránt a kötelmi és egyben dologi adós II. rendű alperes - pénz és ingatlan - vagyona volt. Azaz a biztosítékok tárgyaiból történő kielégítés nem eredményezhetett a felperest érintő vagyoneletolódást, terhére a banknál előállott gazdagodást.
- [17] A felperes tehát az adásvételi előszerződés alapján a II. rendű alperesnek kifizetett és adás-vételi szerződéskötés hiányában a neki nem vitásan visszajáró pénzösszeget csak a II. rendű alperestől követelhetette volna vissza, az igényét az I. rendű alperessel szemben azonban sem kártérítés, sem jogalap nélküli gazdagodás címen nem érvényesíthette sikerrel.
- [18] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [19] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az I. rendű alperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett

képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati
eljárási költségét megfizetni.

[20] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés
alapján tárgyaláson bírálta el.

[21] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1)
bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2019. január 22.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző