

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.339/2019/4.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke

. Tibold Ágnes előadó bíró

. Osztovits András bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Katona György Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Katona György ügyvéd és Rézmovits és Poór Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Rézmovits Péter ügyvéd

Az alperesek: I. rendű

II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:

A II. rendű alperes képviselője: Aparáczy, Siller és Tóth Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Frész-Tóth Balázs Miklós ügyvéd

A felperesi beavatkozó:

Az felperesi beavatkozó képviselője: dr. Kapiller Imre ügyvéd

A per tárgya: kötelmi jogi tények, illetve szerződés
érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla3.Pf.20.507/2019/4/II. számú ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék 9.G.41.821/2018/13. számú ítélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet részben - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a helyrajzi számú, a szám alatt található ingatlan hasznosításából származó bérleti díj bevételeken a 2013. február 8-án kelt, számú szerződéssel alapított követelést terhelő zálogjog nem képezi biztosítékát a felperes és az I. rendű alperes között 2006. február 8. napján létrejött, számú, többször módosított „Hitelszerződés éven túli lejáratú beruházási hitel nyújtására” elnevezésű hitelszerződés alapján az I. rendű alperest a felperessel szemben megillető pénzkövetelés beszámítás folytán megszűnt - 3.428.414,70 (hárommillió-négyszázhuszonnyolcezer-négyszáztizennégy egész hetven) svájci frankban meghatározott - részének.

Egyebekben a Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.350.000 (egymillió-háromszázötvenezer) forint, a II.

rendű alperesnek 1.714.000 (egymillió-hétszáztizennégyezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - felhívásra - 3.600.000 (hárommillió-hatszáz ezer) forint kereseti és fellebbezési eljárási részilletéket.

Kötelezi az I. és a II. rendű alperest, hogy fizessenek meg egyetemlegesen az államnak - felhívásra - 400.000 (négy száz ezer) forint együttes kereseti és fellebbezési eljárási részilletéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 450.000 (négy százötvenezer) forint, a II. rendű alperesnek 571.500 (ötszázhetvenegyezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes 3.150.000 (hárommillió-százötvenezer) forint, az I. és a II. rendű alperes egyetemlegesen 350.000 (három százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illeték - felhívásra történő - megfizetésére köteles az állam javára.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes mint hitelező a 2006. február 8-án „Hitelszerződés éven túli lejáratú beruházási hitel nyújtására” elnevezéssel létrejött megállapodás (a továbbiakban: perbeli hitelszerződés) alapján 4.877.000,- eurónak megfelelő, svájci frank pénznemben meghatározott hitelt nyújtott a felperesnek a H-M Kft. (a továbbiakban: céltársaság) üzletrészesének megvásárlása, fennálló hitelének refinanszírozása, tranzakciók költségének részleges finanszírozása érdekében. A felek a hitelszerződést a későbbiekben több alkalommal, utoljára 2013. február 8. napján módosították.
- [2] A felperes és az I. rendű alperes a kölcsön és járulékainak biztosítékaul a helyrajzi számon nyilvántartott, a szám alatti, a felperes tulajdonában álló ingatlanon (továbbiakban: perbeli ingatlan) 6.000.000 euró összeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot, az ezen ingatlan hasznosításából származó bevételeken követelést terhelő zálogjogot, a felperes vagyonán jelzálogjogot, a felperesnek a céltársaság 100%-os tulajdoni hányadát megtestesítő üzletrészen zálogjogot, továbbá óvadékot alapítottak.
- [3] A perbeli ingatlant terhelő keretbiztosítéki jelzálogjog alapítására irányuló szerződés, a vagyont terhelő zálogjog alapítására irányuló szerződés, az üzletrészt terhelő zálogjog alapítására irányuló szerződés egyaránt úgy rendelkezett, hogy a jogosult a kielégítési joga megnyíltától számított 18 hónapig gyakorolhatja azon jogát, hogy bírósági végrehajtási eljárás mellőzésével értékesítse a zálogtárgyat.
- [4] A perbeli hitelszerződés biztosítékaul a peres felek 2013. február

8-án opciós szerződéssel vételi jogot alapítottak a perbeli ingatlanra az I. rendű alperes javára. A vételi jog gyakorlásával létrehozható adásvételi szerződés alapján keletkező vételár fizetési kötelezettségét az I. rendű alperes a hitelszerződésből származó követelésének beszámításával is teljesíthette. A vételi jog 2018. január 31-éig állt fenn, a vételi jog ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogosultja az I. rendű alperes volt.

- [5] A felperes és az I. rendű alperes között 2013. július 11-én újabb hitelszerződés jött létre, amelynek biztosítékaul a felek a Budapest, III. kerületi ingatlanokon 140.000.000 Ft összeg erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot, az ezen ingatlanok hasznosításából, illetve értékesítéséből származó bevételen követelést terhelő zálogjogot, a felperes vagyonán jelzálogjogot, a felperesnek a céltársaság 100%-os tulajdoni hányadát megtestesítő üzletrészen zálogjogot, továbbá óvadékot alapítottak.
- [6] Az I. rendű alperes a 2015. augusztus 27-én közjegyzői okiratba foglalt jognyilatkozattal a perbeli hitelszerződést az adós szerződésszegésére hivatkozással azonnali hatállyal felmondta. A felperes tartozását 6.097.733,40 svájci frankban jelölte meg.
- [7] Az I. rendű alperes a 2015. augusztus 28-án közjegyzői okiratba foglalt, vételi jog gyakorlását kinyilvánító jognyilatkozattal megvásárolta a perbeli ingatlant. Vételár fizetési kötelezettségét az opciós szerződésben rögzítettek szerint a beszámítási nyilatkozatával teljesítette. Az I. rendű alperes a megszüntetett hitelszerződés alapján lejárt követelést a 2015. szeptember 4-i nyilatkozatával - a késedelmi kamat és az ügyleti kamat tartozással együttesen - 6.099.856,48 svájci frankban határozta meg. A vételi jogot alapító szerződésben előírt számítási mechanizmust alkalmazva a vételárat nettó 1.000.000.000 Ft-ban jelölte meg. Az I. rendű alperes 2015. szeptember 4-i nyilatkozatával ezért 1.000.000.000 Ft erejéig elengedte a felperessel (mint adóssal, illetve eladóval) szembeni kölcsönkövetelését. A beszámítás eredményeként, illetve a kölcsönszerződésből fakadó követelés részbeni elengedése után, az ügyleti és késedelmi kamattartozással együtt 2015. szeptember 4-i időpontra a felperes tartozását 2.671.441,78 svájci frankban állapította meg, és felszólította ezen tartozás tizenöt napon belül történő megfizetésére.
- [8] A 2017. március 17-én megkötött engedményezési szerződéssel az I. rendű alperes mint engedményező a II. rendű alperesre mint engedményesre átruházta a felperessel szemben kimutatott követelését. Az I. és a II. rendű alperes az általuk közösen aláírt, 2017. április 3. napján kelt engedményezési értesítéssel és teljesítési utasítással tudatták a felperessel, hogy az engedményezés tárgyát képezi többek között a perbeli hitelszerződés alapján fennálló követelés, amelynek összegét az ügyleti és késedelmi kamatokkal együtt 2.969.883,78 svájci frankban határozták meg. Az értesítés nevesítette a követeléssel együtt az engedményesre átszállt biztosítékokat is, így a perbeli ingatlanon bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot, a további ingatlanokra

bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot, az üzletrészt terhelő zálogjogot, a perbeli ingatlan hasznosításából származó követelésen alapított zálogjogot, illetve a vagyont terhelő zálogjogot.

- [9] Ugyanezen engedményezési értesítés és teljesítési utasítás szerint az engedményező az engedményesre ruházta át továbbá más jogviszonyokból származó további 612.284,61 svájci frankban meghatározott összegű követelését is, annak biztosítékaival együtt, valamint 2.066,74 euró és 300.202 Ft összegű követelést.
- [10] Az I. rendű alperes a 2017. április 25-én közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával érdekmúlásra hivatkozással elállt a vételi jog gyakorlásának eredményeként létrejött adásvételi szerződéstől. Érdekmúlását azzal indokolta, hogy a felperes nem adta az ingatlant a birtokába, a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését meg kívánta akadályozni, pert indított az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.
- [11] Az I. és a II. rendű alperes az általuk közösen aláírt, 2017. június 9. napján kelt engedményezési értesítéssel és teljesítési utasítással tudatták a felperessel, hogy miután az I. rendű alperes elállt az opciós vételi jog gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződéstől, az elállás jogkövetkezményeként alkalmazandó eredeti állapotot helyreállítása okán a beszámítással nem csökkenhetett a hitelszerződés alapján fennálló tartozás, amely így 2017. április 25-én a perbeli ingatlan vételárába beszámítás útján teljesített követelés összegével megemelkedett. Az engedményezési szerződésből következően ezért - az engedményezőtől megszerezve a teljes követelést - az engedményes lett ezen összeg (3.428.414,70 svájci frank összegű követelés) jogosultja is. Az engedményezéssel a már megjelölt biztosítékok is átszálltak az engedményesre. Az engedményezett követelés jogosultja teljes egészében az engedményes II. rendű alperes lett.

A kereseti kérelmek és az alperesek védekezése

- [12] A felperes a felülvizsgálati eljárás tárgyát nem képező, 1. számmal jelölt kereseti kérelmén túl módosított keresetében az alperesekkel szemben többek között az alábbi 2. a)-c) számú, egymással valódi tárgyi keresethalmazatban lévő megállapítási kereseteket terjesztette elő:
- [13] Kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan vonatkozásában az opciós szerződés alapján létrejött adásvételi szerződés alapján az I. rendű alperes felperessel szemben fennálló és esedékes 1.000.000.000 Ft összegű vételár tartozásába az I. rendű alperesnek a felperessel szembeni - a perbeli hitelszerződés alapján - fennálló lejárt pénzkövetelésének az I. rendű alperes általi beszámításával, a felperes I. rendű alperessel szemben fennálló, a perbeli hiteljogviszonyból eredő fizetési kötelezettsége a beszámítás időpontjában a beszámítás erejéig, azaz 3.428.414,70 svájci frank pénznemben meghatározott összegben megszűnt [2. a) számú kereset].

- [14] Kérte annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes elállása következtében a perbeli hitelszerződés alapján az I. rendű alperesnek a beszámítást követően a felperessel szemben fennálló lejárt pénzkövetelése a beszámítással korábban teljesített vételár összegével nem emelkedett ismételten meg [2. b) számú kereset].
- [15] Kérte továbbá annak megállapítását, hogy a perbeli hitelszerződés teljesítésének biztosítására létrejött, az I. rendű alperes javára alapított biztosítékok a beszámítás eredményeképpen és annak erejéig, azaz 3.428.414,70 svájci frank összegben megszűntek, ezért nem képezik biztosítékát a perbeli hitelszerződés alapján az I. rendű alperest felperessel szemben megillető pénzkövetelésnek [2. c) számú kereset]. Az érintett biztosítékok a következők:
- (i) 6.000.000 euró összeg erejéig megalapított keretbiztosítéki jelzálogjog a perbeli ingatlanon,
 - (ii) 140.000.000 Ft összeg erejéig megalapított keretbiztosítéki jelzálogjog a Budapest, III. kerületi ingatlanok vonatkozásában,
 - (iii) a felperesi társaság 100%-os tulajdoni hányadát megtestesítő üzletrészenek egészén megalapított, üzletrészt terhelő zálogjog,
 - (iv) a felperest megillető, a perbeli és a III. kerületi ingatlanok hasznosításából és értékesítéséből származó bevételeken követelést terhelő zálogjogok,
 - (v) 4.877.000 euró és járulékai erejéig megalapított jelzálogjog a felperes vagyonának egészén, és
 - (vi) óvadéki jog bankszámla-követeléseken a felperes I. rendű alperesnél vezetett bankszámláira.
- [16] A felperes továbbá az alperesekkel szemben az alábbi 3. d)-h) szám alatti, eshetőleges kereseti kérelmeket is előterjesztette:
- [17] Kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között 2017. március 17. napján aláírt, 2017. április 21. napján módosított engedményezési szerződés nem létező szerződés [3. d) számú kereset].
- [18] Amennyiben a bíróság e kereseti kérelmének nem adna helyt, annak megállapítását kérte, hogy az engedményezési szerződés a beszámítással teljesített vételár összegéhez igazodó, 1.000.000.000 Ft-ban meghatározott követelés átruházása vonatkozásában nem létező szerződés [3. e) számú kereset].
- [19] Amennyiben e kereseti kérelmének sem adna helyt a bíróság, úgy annak megállapítását kérte, hogy az alperesek által aláírt, a felpereshez címzett, 2017. június 9. napján kelt engedményezési értesítés és teljesítési utasítás a beszámítással teljesített vételár összegéhez igazodó, 3.428.414,70 svájci frank összegben kifejezett követelés vonatkozásában semmis [3. f) számú kereset].
- [20] Ennek hiányában a módosított engedményezési szerződés semmisségének [3. g) számú kereset], illetve - a beszámítással teljesített vételár összegéhez igazodó, 3.428.414,70 svájci frank pénznemben kifejezett követelés átruházása részében - részleges semmisségének a megállapítását kérte [3. h) számú kereset].
- [21] Kereseti kérelmei indokolásában a felperes hivatkozott egyrészt a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 296. §

(2) bekezdésére, amelynek értelmében a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek, másrészt az rPtk. 320. § (1) bekezdésére és 319. § (3) bekezdésére, amelyek értelmében az elállás a szerződést felbontja. A szerződés felbontása esetében a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnik és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Előadta, hogy az elállás, illetve felbontás következtében keletkező, a már teljesített szolgáltatások visszakövetelésére vonatkozó jog tisztán kötelmi természetű. Ezért a beszámítással az I. rendű alperesnek a hitelszerződésből származó követelése a felperessel szemben a vételár erejéig érvényesen és véglegesen megszűnt. Az I. rendű alperesnek az elállás folytán legfeljebb kötelmi igénye keletkezhett az általa beszámítással teljesített szolgáltatás, tehát az 1.000.000.000 Ft vételár megtérítésére, jogalap nélküli gazdagodás jogcímén. Nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely az elálláshoz olyan jogkövetkezményt kapcsolna, amely a beszámítás alapján megszűnt követelést ugyanazon a jogalapon újból keletkeztetné. Az elállás csupán kötelezettséget keletkeztethet a megszűnt szerződés alapján teljesített szolgáltatás visszaszolgáltatására, de „a megfizetett vételár nem száll vissza automatikusan”.

- [22] Felperes álláspontja szerint a hitelszerződés biztosítékeként alapított biztosítéki jogok (zálogjogok) - járulékos jellegüknél fogva, az rPtk. 259. § (3) bekezdése alapján - nem képezhetik a biztosítékát a beszámítással teljesített vételár erejéig a hitel jogviszonyból eredő és végleg megszűnt követelésnek.
- [23] Az alperesek által kötött, utóbb módosított engedményezési szerződés létre nem jötte tekintetében kifejtette, hogy a beszámítással megszűnt követelésrész helyébe lépő követelés tekintetében közöttük nem volt kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítás. Az engedményezési szerződés semmissége tekintetében arra hivatkozott, hogy a beszámítás révén megszűnt követelés II. rendű alperes részére történő engedményezése lehetetlen szolgáltatásra irányult, amely a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:107. §-a alapján semmis. A 2017. június 9. napján kelt engedményezési értesítés és teljesítési utasítás, illetőleg az abban foglalt jognyilatkozatok ugyancsak semmiek a Ptk. 6:9. §-a alapján.
- [24] A felperes a 2. a)-c) pontban foglalt, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 123. §-a szerinti megállapítási kereseteivel elérni kívánt célt abban jelölte meg, hogy a beszámítással érintett megszűnt követeléshez ne fűződjék olyan joghatás, amely alapján e követelés tekintetében a felperesnek mint dologi kötelezettnek a perbeli ingatlan vonatkozásában fennálló rendelkezési jogát az alperesek jogszerűen korlátozhatnák, a beszámítással megszűnt követelésrész tekintetében alperesek irányában a teljesítést a felperes jogos okkal tagadhassa meg. A biztosítéki jogok tárgyában a megállapítási kereset előterjesztése a felperest mint dologi kötelezettet megillető

tulajdonjogi védelem, ezen belül is a rendelkezési jogának védelme érdekében szükséges [rPtk. 112. § (1) bekezdés, Alaptörvény XIII. cikk (1) bekezdés].

- [25] A felperes előadta, hogy az alperesek közötti engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetösségi jogát több körülmény is megalapozza. Az engedményezési szerződés érvénytelenségének a jogkövetkezménye az, hogy a II. rendű alperes érvényesen nem léphet fel a felperessel mint biztosítéki kötelezettrel (zálogkötelezettrel) szemben. A felperesnek mint zálogkötelezett tulajdonosnak az alperesekkel szemben további megóvandó joga abban áll, hogy joga van tudni azt, pontosan mely jogosulttal szemben, mekkora terjedelemben kell helytállnia a tulajdonában álló zálogtárggyal. E körben is hivatkozott a BH 2014.116. szám alatt közzétett döntésre, melyben a Kúria kimondta, hogy abban az esetben, ha a felperes nem pusztán adós, hanem egyben egy tulajdonában álló ingatlan vonatkozásában keretbiztosítéki jelzálogjog kötelezettje is, úgy az EBH 2003.868. számú eseti döntésben kifejtettek nem alkalmazhatóak, hanem a bíróságnak érdemben kell vizsgálnia az engedményezés érvénytelenségével kapcsolatos keresetet. Az engedményezési szerződés érvénytelenségének kimondásával a II. rendű alperessel szembeni kötelezettségétől is szabadulna a felperes. Végül utalt arra, hogy az rPtk. 261. §-a értelmében a felperesnek mint zálogkötelezettnek a joga helyes gyakorlása és kötelezettségei megfelelő teljesítése érdekében tudnia kell, hogy a tulajdonában álló zálogtárgyon milyen terjedelemben áll fenn zálogjog, és annak pontosan ki a jogosultja (BH 2015.157.).
- [26] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes vitatta, hogy a felperes vele szemben jogvédelmi szükséghelyzetre hivatkozhatna, mivel nincs követelése a felperessel szemben, azt átruházta az engedményesre. A vételi jog gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződést felbontotta. Egyértelműen meghatározható, hogy a felperes az engedményes felé milyen tartalmú kötelezettség teljesítésével tartozik.
- [27] A megállapítási kereset alapját nem képezheti, hogy a kötelezett egy szerződés teljesítésére irányuló jog érvényesítésétől tart. A keretbiztosítéki jelzálogszerződés, a vagyont terhelő zálogjogot alapító szerződés, illetve az üzletrészt terhelő zálogjog alapításáról rendelkező szerződés egyaránt úgy rendelkezik, hogy a zálogtárgynak a zálogjogosult általi értékesítése bírósági eljárásan kívül kizárólag a kielégítési jog megnyíltától számított 18 hónapon belül lehetséges. A 2015. augusztus 27-ei felmondás alapján ezen idő eltelté után kizárólag bírósági eljárás keretében lenne jogosult a zálogjogosult a zálogjogok érvényesítésére.
- [28] A II. rendű alperes a kereset elutasítását elsődlegesen a megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei hiányában kérte. Vitatta, hogy a felperesnek a felbontott adásvételi szerződés alapján megóvandó joga lenne vele szemben. Jogi álláspontja szerint a vételár fizetési kötelezettség

beszámítás útján való teljesítése egy kötelmi hatályú kötelezettség teljesítése lett volna. A szerződés felbontásának eredményeként a teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az engedményezési szerződés tekintetében kiemelte, hogy a felperes mint az engedményezett követelés kötelezettje nincs olyan bizonytalan helyzetben, hogy ne tudhatná, mely jogosult felé kell teljesítenie.

- [29] A perbe a felperes pernyertességének előmozdítása érdekében beavatkozó fél érdemi jognyilatkozatot nem tett.

Az első- és másodfokú ítélet

- [30] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.
- [31] Az elsőfokú bíróság az rPp. 123. §-a alapján azt vizsgálta, hogy a jogmegóvás szükségessége alapján valóban csak az állított tény ítéleti rendelkezéssel kinyilvánított elismerése jelentheti-e a felperes nevesített polgári jogának megóvását.
- [32] Kifejtette, az elállás következtében a vételi jog gyakorlásának eredményeként létrejött adásvételi szerződéshez kötelmi hatály a megkötésére visszamenőlegesen nem fűződhet az rPtk. 319. § (3) bekezdése alapján. Az elállás azt jelenti, hogy a szerződés alapján teljesített szolgáltatások visszajárnak. A szerződő felek a felelős őrző jogállásából kiindulva tartoznak visszaadni mindazt a másoknak, ami e másik féltől a felbontott kötelemben hozzájuk került.
- [33] A felperes a megállapítási keresetek előterjesztésével - tartalmukat tekintve - a hitelszerződésből származó követeléssel szembeni védekezés jogát kívánta megóvni. A teljesítés megtagadásának joga azonban a hitelszerződésből eredő követelés érvényesítése esetén gyakorolható arra hivatkozással, hogy a követelés a beszámítással részben megszűnt, illetve hogy a perbeli hitelszerződés biztosítékai nem állnak fenn. A védekezés joga azonban csak akkor illeti meg az adóst, ha a teljesítés követelése során a felek között jogvita alakul ki. A felperes mint az engedményezett követelés kötelezettje, illetve részben mint a biztosítékok kötelezettje nincs elzárva attól, hogy amennyiben a hitelszerződésből származó jog érvényesítése érdekében a jogosult fellép vele szemben, úgy védekezését előterjeszthesse, a teljesítés megtagadásának jogos okát állíthassa.
- [34] Az elsőfokú bíróság rámutatott, engedményezett követelés kötelezettje az engedményező és az engedményes között létrejött szerződéses kötelemben nem részes fél. Az engedményezésről szóló értesítés és teljesítési utasítás egyértelműen azonosította, hogy ki lett a továbbiakban az az engedményezett követelés jogosultja, valamint a kötelezettség tartalmát és terjedelmét. A kötelezett nem rendelkezik olyan joggal, amelynek megóvása érdekében indokoltan kérhetné az engedményezési szerződés nemlétezésének, illetve érvénytelenségének a megállapítását. A felperes az engedményes jogérvényesítésével szembeni védekezésében állíthatja, hogy a követelést meghatározó szerződéses kötelemből szabadult, akár

részbeni teljesítés miatt. A megállapítási kereset perjogi feltételei e tekintetben sem álltak fenn.

- [35] A felperes fellebbezése folytán eljáró ítélőtábla ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét - a tényállás és az indokolás részbeni kiegészítése mellett - helybenhagyta.
- [36] A 2. számú keresettel kapcsolatban rámutatott arra, hogy az elsőfokú bíróság a felperes megállapítási keresettel megóvni kívánt jogát pusztán teljesítés-megtagadási jogként értékelte. A másodfokú bíróság azonban úgy értékelte, hogy a felperes külön hivatkozni kívánt dologi jogának és rendelkezési jogának megóvására is, ami nem azonosítható a teljesítés megtagadásának jogával. Erre tekintettel vizsgálta azt is, hogy lehet-e olyan dologi joga (ezen belül rendelkezési joga) a felperesnek, amelyet csak a 2. számmal jelölt megállapítási keresetekkel lehet megóvni.
- [37] Egyetértett az elsőfokú bírósággal, miszerint a 2. a)-b) számú kereseti kérelmek esetében a jogmegóvás szükségességének hiánya miatt nem állnak fenn a megállapítási kereset rPp. 123. § szerinti előfeltételei. E kérelmekkel a felperes lényegében a hitelszerződésből származó követeléssel szembeni védekezési jogát kívánta megóvni. Ezen védekezési jogát azonban az alperesek vele szemben indított, a hitelszerződésből eredő igény érvényesítése iránti keresettel szemben érvényesítheti. Amennyiben pedig a közjegyző a követelés alapjául szolgáló közokiratot végrehajtási záradékkal látja el a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 23/C. § (3) bekezdése alapján, úgy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 528. § (2) bekezdés b) pontja szerint a felperes mint adós keresettel kérheti a végrehajtási záradékkal ellátott okirattal elrendelt végrehajtás megszüntetését vagy korlátozását.
- [38] A 2. c) pont alatti kereseti kérelemmel kapcsolatban viszont úgy ítélte meg, hogy a megállapítási kereset előfeltételei egyes biztosítékok, így a követelésen alapított zálogjog [2. c) pont (iv) alpont] és az óvadék [2. c) pont (vi) alpont] esetén fennállnak.
- [39] Az óvadék tekintetében megállapította, hogy a felperes dologi jogának és rendelkezési jogának védelme érdekében a megállapítási kereset indításának feltételei az rPtk. 271. § (1) bekezdésére figyelemmel fennállnak, mivel aszerint a jogosult a kielégítési jog megnyíltakor az óvadékkal biztosított követeléseit az óvadék tárgyából (bankszámla) közvetlenül, minden további eljárás nélkül kielégítheti. Ezért érdemben vizsgálta a felperes megállapítási keresetét, azonban azt az alábbiak szerint nem találta alaposnak.
- [40] Kifejtette, a beszámítás a teljesítés hatályával szünteti meg a kötelezettel szemben fennálló követelést az rPtk. 296. § (1) és (2) bekezdése alapján. Az adásvételi szerződés felbontásának jogkövetkezményeként azonban az eredeti állapotot helyre kell állítani. Ennek során a beszámítás feltételei hiányában a beszámítás joghatása visszamenőlegesen megszűnt.
- [41] A beszámításra mint egyoldalú jognyilatkozatra irányadók a szerződésre vonatkozó szabályok az rPtk. 199. §-a alapján. Erre

tekintettel alkalmazható rá megfelelően az rPtk. 320. § (1) bekezdése is. Az I. rendű alperes elállása kiterjedt magára a beszámításra is, hiszen kifejezetten felhívta az adóst arra, hogy a hitelszerződés alapján fennálló tartozás az elállási nyilatkozat jogkövetkezményeként alkalmazandó eredeti állapot helyreállítása okán megemelkedett 3.428.414,70 CHF összeggel. A felbontott adásvételi szerződés esetén az érvényes szerződéshez fűződő joghatások a felbontásig állnak fenn a felek viszonyában. A beszámítás feltételei hiányában a beszámítás joghatása visszamenőlegesen megszűnt.

- [42] A másodfokú bíróság figyelemmel volt arra is, hogy az adásvételi szerződést az I. rendű alperes egyoldalú jognyilatkozatával a hitelszerződés biztosítékeként szolgáló opciós szerződés alapján hozta létre. A biztosítéki célú vételi jog alapján létrejött adásvételi szerződéstől történő szerződésszegés miatti elállás nem vezethet ahhoz, hogy az adós hiteljogviszonyból eredő tartozása, valamint az ahhoz kapcsolódó további biztosítékok megszűnjenek, ezzel a hitelező követelése valamennyi biztosítékát elveszítse.
- [43] Kifejtette továbbá, hogy olyan dologi jogi változás az adásvételi szerződés felbontásáig nem történt, amelyre tekintettel az eredeti állapotot ne lehetne visszaállítani. Rámutatott továbbá arra, hogy az elállás a szerződés érvényes létrejöttét nem érinti, ezért az elállásig terjedő idő alatt a szerződésen alapuló további jogszerzések érvényesen keletkeznek, az ahhoz fűződő joghatások érvényesen beállnak. A beszámítási jognyilatkozat azonban nem jogszerzést alapozott meg, hanem kötelelem-megszüntető hatállyal bírt.
- [44] Mindezt úgy ítélte meg, hogy a felperes megállapítási keresete az óvadék tárgyában érdemben nem alapos, mert az rPtk. 271/A. § folytán alkalmazott 259. § (3) bekezdése alapján az óvadék nem szűnt meg, ahogy az azzal biztosított követelés sem.
- [45] A követelésen alapított zálogjog tekintetében a másodfokú bíróság rögzítette, hogy a zálogszerződésben foglalt értesítés szerint az adós a követelést kizárólag a bank meghatározott bankszámlája javára teljesítheti, az adós a kötelezett (felperes) részére az értesítést követően csak saját veszélyére teljesíthetett, és az értesítésben foglaltak csak a bank előzetes írásbeli hozzájárulásával vonhatók vissza. E szerződéses rendelkezések miatt a felperesnek a követelésein fennálló tulajdonjoga (ezen belül rendelkezési joga) megóvása érdekében fennállnak a megállapítási kereset előterjesztésének a feltételei. E kereseti kérelmet sem találta azonban érdemben alaposnak, ugyanazon indokoknál fogva, mint amelyeket az óvadékkal kapcsolatban kifejtett.
- [46] A 2. c) pont (i) és (ii) alpontok szerinti kereseti kérelmekkel kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes a keretbiztosítéki jelzálogjogok törlése iránt pert indíthat az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 62. § (1) bekezdés c) pontja alapján, vagyis a felperes a biztosítéki ingatlanokon fennálló dologi jogát - amennyiben a

jelzálogjoggal biztosított követelések megszűntek - törlési keresettel megóvhatja. Ezért az ezen alpontok szerinti megállapítási kereseti kérelmek tekintetében az rPp. 123. § szerinti feltételek nem állnak fenn.

- [47] A 2. c) pont (iii) alpont szerinti kereseti kérelem tekintetében szintén nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei. Az üzletrészt terhelő zálogjog alapítására irányuló szerződés szerint a kielégítési jog megnyíltát követő 18 hónapig van lehetősége a jogosultnak a zálogtárgyat bírósági végrehajtási eljárás mellőzésével értékesítenie. E határidő elteltére tekintettel csak bírósági végrehajtás útján van lehetősége a jogosultnak a zálogtárgyból kielégítést keresni. Amennyiben a közjegyző a zálogszerződést végrehajtási záradékkal látja el a Vht. 23/C (3) bekezdése alapján, úgy a Pp. 528. § (2) bekezdés b) pontja szerint a felperes mint adós keresettel kérheti a végrehajtási záradékkal ellátott okirattal elrendelt végrehajtás megszüntetését vagy korlátozását.
- [48] A vagyont terhelő zálogjog törlésére [2. c) pont (v) alpont szerinti kereseti kérelem] a zálogjogi nyilvántartás részletes szabályainak megállapításáról szóló 11/2001. (IX.1.) IM rendelet 7. § (3) bekezdése alapján lehetőség van. A zálogjog törlésével a felperes a tulajdonjogát, illetve rendelkezési jogát megóvhatja. A zálogjogi nyilvántartásból való törléssel a vagyont terhelő zálogjog megszűnik, így a zálogtárgyból a jogosult sem bírósági végrehajtás, sem végrehajtási eljárás mellőzésével nem jogosult kielégítést keresni. A bírósági végrehajtás mellőzésével történő értékesítés pedig ez esetben is csak a kielégítési jog megnyíltától számított 18 hónapig volt gyakorolható. Ezért a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei e kereseti kérelem esetén sem álltak fenn.
- [49] A 3. pont szerinti kereseti kérelmekkel kapcsolatban az ítéeltábla egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel. Utalt arra is, hogy amennyiben a felperes azt állítja, hogy nem határozható meg, hogy melyik alperessel szemben milyen terjedelemben áll fenn kötelezettsége, úgy ezt a jogát az rPp. 123. § első fordulata szerinti számadási kereset előterjesztésével tudja megóvni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [50] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felülvizsgálati kérelmében fenntartott (2. és 3. számmal jelölt) kereseti kérelmeinek helyt adó határozat hozatalát kérte.
- [51] Állította, hogy a jogerős ítélet az rPp. 123. § (1) bekezdésébe, az rPtk. 319. § (3) bekezdésébe, 320. §-ába, valamint a Ptk. 6:88. §-ába ütköző módon jogszabálysértő.
- [52] Az rPp. 123. § (1) bekezdésében írtak megsértése körében előadta, hogy logikailag nem lehetséges, hogy a valódi keresethalmazatban

előterjesztett kereseti kérelmek közül csak a főkövetelést biztosító mellékkötelezettségre vonatkozó megállapítási kereseti kérelmeket bírálja el érdemben a bíróság, a főkövetelésre vonatkozó kereseti kérelmet figyelmen kívül hagyja. A mellékkötelezettségek fennállása és mértéke ugyanis szükségszerűen függ a biztosított főköveteléstől. Ezért amennyiben a bíróság a 2. c) pont szerinti kereseti kérelmek bármelyikét érdemben elbírálja, akkor a 2. a) és b) pont szerinti kérelmek elbírálása sem mellőzhető. Mivel az ítéletábrá a 2. c) pont szerinti kérelmek közül kettő, az óvadékra és a követeléseket terhelő zálogjogra vonatkozó kérelem esetében úgy találta, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei fennállnak, ez szükségszerűen megalapozza a 2. a) és b) pontok szerinti kereseti kérelmek tekintetében ugyanezen feltételek fennállását.

- [53] Állította továbbá, hogy tulajdonjoga és ezen belül a zálogtárgyak feletti rendelkezési joga védelme érdekében feltétlenül szükséges annak bírósági megállapítása, hogy a beszámítással érintett, megszűnt követelésrészhez nem fűződhet olyan joghatás, amely alapján az alperesek a perbeli ingatlanhoz fűződő jogát korlátozhatnák és a zálogtárgyból történő kielégítést követelhetnék. Ennek nemcsak abban az esetben van jelentősége, ha az alperesek a zálogjogot érvényesítenék, hanem egyébként sem lényegtelen, hogy a tulajdonjogával milyen mértékben rendelkezhet szabadon, és milyen mértékben áll fenn a zálogtárgyon a tulajdonjogát korlátozó teher.
- [54] A felperes vitatta a másodfokú bíróság azon álláspontját is, amely szerint a 2. c) pont szerinti biztosítéki jogok közül csak az óvadék és a követelést terhelő zálogjog vonatkozásában állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének előfeltételei. Hivatkozott e körben arra, hogy az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján törlési keresettel csak a teljes bejegyzett jog törlését lehet kérni, részbeni törlést (a biztosított követelés részleges megszűnése alapján) nem. Ugyanez igaz a zálogjogi nyilvántartásra is. Ezért valamennyi zálogjog esetében fennállnak a megállapítási kereset előterjesztésének előfeltételei a tulajdonos rendelkezési joga (a terhelhetőség joga) mint megóvandó jog alapján.
- [55] Felperes hivatkozott továbbá a Kúrián felállított, a „párhuzamosan” megindított szerződés érvénytelenségének megállapítása és végrehajtás megszüntetése (korlátozása) iránti perek egyes anyagi- és eljárásjogi kérdéseivel foglalkozó joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleményben (2015) foglaltakra. Álláspontja szerint a megállapítani kért jogok fennállása vagy fenn nem állása egy végrehajtási per előkérdése, mivel egy végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti perben a bíróság a jog fennállását vagy fenn nem állását az ítélete rendelkező részében nem mondhatja ki. Ezért az a tény, hogy egy jövőbeni esetleges végrehajtási eljárás esetén a felperes a végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránti keresetet terjeszthet elő, nem teszi megalapozatlanná a

felperes jogvédelmi szükséghelyzetre történő hivatkozását.

- [56] Az rPtk. 319. § (3) bekezdésében és 320. §-ában írtak megsértése körében hangsúlyozta, hogy dogmatikailag különböző természetű az érvénytelenség jogkövetkezményeként alkalmazható eredeti állapot helyreállítása és az elállás (felbontás) jogkövetkezményeként alkalmazandó értékbeli restitúciós kötelezettség. Az ítélet tábla tévesen tulajdonított jelentőséget annak, hogy történt-e dologi jogi változás a felek jogviszonyában. Téves és jogszabálysértő továbbá az ítélet tábla azon megállapítása, amely szerint a beszámítási jognyilatkozat nem alapozott meg megszerzést. A felperes megszerzése abban állt, hogy a teljesítés hatályú beszámítás által kötelezettségtől szabadult, tulajdona feletti rendelkezési joga teljesebbé vált. Az elállás folytán kötelmi jogi jogcímük van a feleknek a jogalapjukat veszített teljesítések értékének visszakövetelésére. Az I. rendű alperesnek a felperessel szembeni, a hitelszerződésből eredő követelése a vételár erejéig véglegesen megszűnt, az elszámolásra csak a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kerülhet sor. Közömbös ebből a szempontból, hogy a felek jogviszonyában történt-e dologi jogi változás. Az elállás az eredetileg érvényes jogügylet alapján az elállásig bekövetkezett joghatásokra nem hat ki, függetlenül attól, hogy ezen joghatások kötelmi vagy dologi hatállyal bírtak. A perbeli esetben a felperes hiteltartozása a vételár erejéig a beszámítás alapján a teljesítés hatályával megszűnt, amely megszűnést (teljesítést) az utóbb bekövetkezett elállás nem tett, nem tehetett meg nem törtéنتté. Ennek alátámasztására hivatkozott a Kúria BH 2016.344. számon közzétett eseti döntésére.
- [57] Állította továbbá, hogy szemben a jogerős ítéletben megállapítottakkal, a felperes semmilyen szerződésszegést nem követett el. Az I. rendű alperes érdekmúlásra hivatkozva gyakorolta elállási jogát, szubjektív értékítélete alapján. Az I. rendű alperesnek fel kellett volna mérnie az elállása jogkövetkezményeit, nem eshet a felperes terhére az, ha ezt elmulasztotta.
- [58] A Ptk. 6:88. §-ában írtak megsértése körében előadta, hogy azért jogosult hivatkozni az alperesek közötti engedményezési szerződés érvénytelenségére, mert amennyiben az nem létező vagy érvénytelen, akkor a II. rendű alperes nem került a zálogjogosult helyzetébe, és így nem is léphet fel engedményesként a felperessel szemben. Állította, joga van mindenkor tudni azt, hogy pontosan mely jogosulttal szemben és mekkora terjedelemben terheli a zálogtárgyból történő kielégítés során tűrési kötelezettség, illetve a zálogjogosultat megillető ellenőrzési jogra vonatkozó tűrési kötelezettség.
- [59] Utalt továbbá arra, hogy az alperesek közötti engedményezési szerződés 2.3.1. pontja az 1.000.000.000,- forint értékű követelés engedményezése vonatkozásában olyan feltételt tartalmaz, amely nem teljesült, és többé már nem is teljesülhet, ezért az lehetetlenült. Ezért ezen összeg tekintetében az alperesek között írásbeli megállapodás egyáltalán nincs, a hitelintézetekről és a pénzügyi

vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvény 279. § (1) bekezdése pedig kizárja annak lehetőségét, hogy az alperesek ezen összeg tekintetében esetleg szóban vagy ráutaló magatartással állapodtak volna meg, de ilyenre az alperesek maguk sem hivatkoztak. Erre tekintettel az alperesek között disszenzus állt fenn, így az engedményezési szerződés részben vagy egészben létre sem jött, vagy ha létre is jött volna, úgy az részben vagy egészben semmis. Ennek következtében az engedményezési értesítés és teljesítési utasítás is érvénytelen, mert az nem létező vagy érvénytelen jogügyleten alapulnak. A bíróságoknak ezt észlelniük kellett volna, és - amennyiben a felperes keresetösségi jogát nem látták fennállónak - hivatalból kellett volna megállapítaniuk.

- [60] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [61] A Kúria a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból részben jogszabálysértőnek találta.
- [62] A Kúria egyetértett az eljárt bíróságok azon egyező álláspontjával, hogy a 2. a) és b) pontok szerinti kereseti kérelmek tekintetében nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének az rPp. 123. § szerinti feltételei. Helytállóan mutattak rá az eljárt bíróságok arra, hogy e kereseti kérelmek tartalmuk szerint a felperesnek a hitelszerződésből származó követeléssel szembeni védekezési jogát kívánták megóvni. E védekezési jogát azonban a felperes az alperesek vele szemben indított, a hitelszerződésből eredő igény érvényesítése iránti keresetével szemben érvényesítheti. Amennyiben pedig a közjegyző a követelés alapjául szolgáló közokiratot végrehajtási záradékkal látja el a Vht. 23/C. § (3) bekezdése alapján, úgy a felperes mint adós keresettel kérheti a végrehajtási záradékkal ellátott okirat alapján elrendelt végrehajtás megszüntetését vagy korlátozását a Pp. 528. § (2) bekezdés b) pontja szerint. Ezért nem teljesül az rPp. 123. § szerinti feltétel, amely szerint a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges.
- [63] A Kúria osztotta a jogerős ítéletben kifejtett azon álláspontot is, hogy a felperes a 2. c) pont szerinti keresetével kifejezetten a biztosítékokkal érintett dologi jogát, illetve rendelkezési jogát kívánta megóvni, így ezen jogai megóvása végett nem szükséges külön annak megállapítása is, hogy a hitelviszonyból eredő fizetési kötelezettsége megszűnt, illetőleg hogy a lejárt pénzkövetelése a beszámítással korábban teljesített vételár összegével nem emelkedett ismételten meg.
- [64] A felperes arra alappal hivatkozott felülvizsgálati kérelmében, hogy a mellékkötelezettségek fennállása és mértéke szükségszerűen függ azon főkötelezettségtől, amelyet biztosítanak. A 2. a)-b)

pontok szerinti és a 2. c) pont szerinti kereseti kérelmek valóban szorosan összefüggnek, hiszen a 2. a)-b) pontok szerinti kereseti kérelmek a biztosított követelés összegére, a 2. c) pont szerinti kereseti kérelmek a biztosítékok terjedelmére, vagyis arra vonatkoznak, hogy a biztosítékok milyen összegű követelést biztosítanak. A biztosítékok terjedelmére vonatkozó megállapítási kereset érdemi elbírálása esetén a bíróságnak szükségszerűen állást kell foglalnia a biztosított követelés összegéről, vagyis a 2. a)-b) pontok szerinti kereseti kérelmekben foglaltakról. Ez akkor is így lenne, ha a felperes csak a 2. c) pont szerinti, a biztosítékok terjedelmére vonatkozó megállapítási keresetet terjesztett volna elő.

- [65] Nem helytálló azonban az a felperesi álláspont, amely szerint ha a bíróság a 2. c) pont szerinti, a biztosítékokra vonatkozó megállapítási kereseti kérelmek bármelyikét érdemben elbírálja, akkor a 2. a)-b) pont szerinti, a biztosított követelésre vonatkozó megállapítási kérelmek érdemi elbírálását sem mellőzheti. A megállapítási kereset előterjesztésének az rPp. 123. § szerinti feltételeit a keresethalmazatban előterjesztett valamennyi kereseti kérelem esetében önállóan kell vizsgálni. Ha bármelyik tekintetében nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének törvényi feltételei, az adott kereseti kérelem érdemi elbírálására nincs lehetőség. Az hogy adott esetben egy másik, érdemben elbírálandó kereset tárgyában való döntéshez meghatározott kérdésben a bíróságnak állást kell foglalnia, nem azonosítható a kereset elbírálásával, az ítélet rendelkező részében megjelenő döntéssel.
- [66] A Kúria megjegyzi továbbá, hogy a 2. c) pont szerinti kérelmek esetében a felperes részben pontatlanul fogalmaz, amennyiben arra is hivatkozik, hogy a biztosított követelés csökkenése (részleges megszűnése) a biztosítékok részleges megszűnését eredményezi. A biztosított követelés csökkenése automatikusan kihat a járulékos biztosítékok, így a zálogjog és az óvadék terjedelmére, ez azonban nem a biztosítékok részleges megszűnését eredményezi, hanem csak azt, hogy a biztosítékok a csökkent követelést biztosítják, így adott esetben a megszűnt követelésrésznek nem képezik biztosítékát.
- [67] A Kúria egyetért az ítéletábrla azon álláspontjával is, amely szerint a 2. c) pont (i)-(ii)-(iii), valamint (v) alpontok szerinti biztosítékok (ingatlanokat terhelő jelzálogjogok, üzletrészt terhelő zálogjog, vagyont terhelő zálogjog) esetében nem állnak fenn a megállapítási kereset törvényi feltételei, mert valamennyi érintett zálogszerződés szerint a kielégítési jog megnyíltát követő 18 hónapig van lehetősége a zálogjogosultnak a zálogtárgy bírósági végrehajtási eljárás mellőzésével történő értékesítésére. E határidő elteltére tekintettel már csak bírósági végrehajtás útján van lehetősége a zálogjogosultnak a zálogtárgyakból kielégítést keresni, vagyis a felperesnek lehetősége van a végrehajtás korlátozása, illetve megszüntetése iránti per formájában védekezni abban az esetben, ha a biztosíték jogosultja (akár az I. rendű, akár a II. rendű alperes) a biztosított követelést meghaladó

mértékben kívánná gyakorolni a kielégítési jogát.

- [68] Az ítélet tábla helyesen észlelte, hogy a 2. c) pont (iv) és (vi) alpontok szerinti biztosítékok, vagyis a követeléseket terhelő zálogjog és az óvadék esetében a biztosíték jogosultja bírósági végrehajtás nélkül gyakorolhatja a kielégítési jogát, ezért a felperesnek nincs lehetősége végrehajtás korlátozása, illetve megszüntetése iránti per indítására, ha a biztosíték jogosultja a biztosított követelést meghaladó mértékben gyakorolná a kielégítési jogát. A bírósági végrehajtás nélküli, közvetlen kielégítésre az óvadék esetében az rPtk. 271. § (1) bekezdése ad lehetőséget. A követelést terhelő zálogjog esetében pedig a zálogszerződés rendelkezik úgy, hogy az elzálogosított követelést annak kötelezettje - az értesítést követően - kizárólag a zálogjogosult meghatározott bankszámlája javára teljesítheti, az így teljesített pénzkövetelésre pedig az rPtk. 268. § (3) bekezdése szerint az óvadékokra irányadó szabályokat kell alkalmazni.
- [69] Az ítélet tábla azonban nem észlelte, viszont az engedményezési szerződésnek az iratok között megtalálható kivonatából megállapítható, hogy az I. rendű alperes az óvadék tekintetében a kielégítési jogát még az engedményezést megelőzően gyakorolta, az óvadékként elhelyezett pénzüsszeget a felperesnek a hitelszerződés alapján fennálló tartozásába beszámította, így az engedményezés tárgyát már az óvadék összegével csökkentett követelés képezte. Ennek megfelelően az engedményezési szerződés már nem is sorolja fel az óvadékokat a II. rendű alperesre mint engedményesre átruházott biztosítékok között (9.G.41.821/2018/37. sz., F/5. melléklet, 1.2.4. pont). Ebből az következik, hogy - az ítélet tábla álláspontjával ellentétben - az óvadék tekintetében nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének az rPp. 123. § szerinti feltételei. Egyrészt, a felperes egy már megszűnt biztosítékkal kapcsolatban nem hivatkozhat a jogmegóvás szükségességére, vagyis az adott esetben arra, hogy a biztosíték terjedelmére vonatkozó megállapítás szükséges az alperesekkel szembeni jogainak megóvására. Másrészt, ha az I. rendű alperes a biztosított követelést meghaladó mértékben gyakorolta volna a kielégítési jogát az óvadékként elhelyezett összegből, akkor marasztalási perben követelheti vissza az álláspontja szerint nem jogszerűen felhasznált részt. Ugyanakkor az is megállapítható, hogy az óvadék tekintetében azután került sor a kielégítési jog gyakorlására, hogy az I. rendű alperes beszámítás útján teljesítette a vételi joga gyakorlásával létrehozott adásvételi szerződés alapján fennálló vételár-fizetési kötelezettségét, ezáltal csökkentette a hitelszerződés alapján fennálló követelését 1.000.000.000,- forinttal. Vagyis az óvadék tekintetében az I. rendű alperes a kielégítési jogát csak a hitelszerződés alapján fennálló követelése 1.000.000.000,- forintot meghaladó részének kielégítése érdekében gyakorolhatta.
- [70] Mindezek alapján egyedül a 2. c) pont (iv) alpont szerinti, vagyis csak a perbeli hitelszerződést biztosító, a perbeli ingatlan

hasznosításából származó követeléseket terhelő zálogjog vonatkozásában állnak fenn az rPp. 123. § szerinti előfeltételek, így csak ennek a megállapítási keresetnek az érdemi elbírálása lehetséges. A felülvizsgálati kérelemben foglaltak alapján a Kúriának arról kellett döntenie, hogy helytállóan ítélte-e meg a másodfokú bíróság a biztosítéki célú vételi jogon alapuló adásvételi szerződés beszámítás útján való teljesítésének, majd a szerződéstől való elállásnak a biztosított követelésre, ezáltal a zálogjog terjedelmére gyakorolt hatását. A Kúria e tekintetben találta a felülvizsgálati kérelmet megalapozottnak az alábbiak szerint.

- [71] Az adásvételi szerződés alapján fennálló vételár-fizetési kötelezettségét az I. rendű alperes beszámítás útján teljesítette. Az rPtk. 296. § (2) bekezdése szerint a beszámítás erejéig a kötelezettségek megszűnnek. A beszámításnak tehát az a következménye, hogy megszűnik egyrészt a jogosultnak a kötelezettrel szemben fennálló követelése, másrészt a kötelezettnek a jogosulttal szemben fennálló követelése. Vagyis a perbeli esetben a beszámítás következtében megszűnt a felperesnek az I. rendű alperessel szembeni vételár-követelése, illetve a beszámított összeg erejéig megszűnt az I. rendű alperesnek a felperessel szembeni kölcsönkövetelése.
- [72] Az rPtk. 320. § (1) bekezdése szerint az elállás a szerződést felbontja. Az rPtk. 319. § (3) bekezdése szerint a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A felbontás, illetve az elállás következtében tehát a már teljesített szolgáltatások visszaszolgáltatása válik a felek kötelezettségévé. Az elállási jog gyakorlását korlátozta az rPtk. 320. § (3) bekezdése, amely szerint nem gyakorolhatja a szerződésen alapuló elállási jogot az a fél, aki a már megkapott szolgáltatást nem, vagy csak tetemesen csökkent értékben tudja visszaszolgáltatni. E korlátozást (vagyis az elállási jog kizártságát utólagos irreverzibilitás esetén, tehát abban az esetben, ha a kapott szolgáltatás visszaszolgáltatása nem lehetséges) a Legfelsőbb Bíróság gyakorlata szerint jogszabályon alapuló elállási jog esetében, továbbá akkor is alkalmazni kell, ha nem az elállási jogot gyakorló, hanem a másik szerződő fél nem képes a szolgáltatás visszaszolgáltatására. Így foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság például a BH 2004.320. számon közzétett határozatában, amely szerint az elállásra a szerződés vagy a törvény rendelkezése alapján jogosult fél ezen jogát nem tudja gyakorolni akkor sem, ha a másik fél a kapott szolgáltatás visszaadására a körülményekben bekövetkezett változás folytán már nem képes. Ebben az esetben ugyanis a kapott szolgáltatás visszaszolgáltatására irányuló kötelezettség teljesítése lehetetlenné válik, amelynek következtében az elállási jog eredménnyel nem gyakorolható.
- [73] A perbeli esetben különbséget kell tenni az elállásnak az

adásvételi szerződésre, illetve a beszámításra gyakorolt hatása között.

- [74] Az adásvételi szerződéstől való elállás következtében az eladónak kötelezettsége keletkezik a kapott vételár visszafizetésére, a vevőnek pedig kötelezettsége keletkezik a tulajdonjog visszaruházására. A perbeli esetben a tulajdonjog visszaruházására nem volt szükség, mert az I. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, illetve az I. rendű alperes a bejegyzési kérelem visszavonása iránt intézkedett. A felperesnek mint eladónak ugyanakkor az I. rendű alperes elállása folytán kötelezettsége keletkezett a kapott (a jelen esetben: beszámítás útján teljesített) vételár visszafizetésére.
- [75] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. rendű alperes 2017. április 25. napján kelt elálló jognyilatkozata kiterjedt magára a beszámításra is, hiszen kifejezetten felhívta az adóst arra, hogy a hitelszerződés alapján fennálló tartozás az elállási nyilatkozat jogkövetkezményeként alkalmazandó eredeti állapot helyreállítása okán megemelkedett 3.428.414,70 svájci frank összeggel. Ezt azzal is alátámasztotta, hogy a beszámításra mint egyoldalú jognyilatkozatra megfelelően alkalmazandók a szerződésre vonatkozó szabályok is az rPtk. 199. §-a alapján, így megfelelően alkalmazható rá az rPtk. 320. § (1) bekezdése is, vagyis a beszámítástól is el lehet állni.
- [76] A Kúria egyetért az ítéltáblával abban, hogy a beszámításra mint egyoldalú jognyilatkozatra megfelelően alkalmazandóak a szerződésre vonatkozó szabályok. Azonban az rPtk. 320. § (1) bekezdése szerinti elállási jog csak az rPtk. 320. § (3) bekezdésben foglalt korlátozással alkalmazható, vagyis - a Legfelsőbb Bíróság fent kifejtett gyakorlatának figyelembevételével - nem gyakorolható az elállási jog akkor, ha bármelyik szerződő fél nem képes a kapott szolgáltatás visszaszolgáltatására. Mivel a beszámításnak az a jogkövetkezménye, hogy a beszámítás erejéig a követelések, illetve kötelezettségek megszűnnek, a beszámítástól való elállás kizárt, mert a megszűnt követelések visszaszolgáltatása nem lehetséges. A perbeli esetben a felperes nem képes a hitelszerződésből eredő követelés beszámítással megszűnt részének visszaszolgáltatására, ezért a beszámítástól való elállás nem lehetséges. Ezért nincs jelentősége annak, hogy az I. rendű alperes elállási nyilatkozata csak az adásvételi szerződésre vonatkozott-e, vagy kiterjedt-e a beszámításra is.
- [77] A másodfokú bíróság figyelemmel volt arra is, hogy az adásvételi szerződést az I. rendű alperes a hitelszerződés biztosítékeként szolgáló vételi jog alapján hozta létre. A vételi jog biztosítéki funkciója azonban nem írhatja felül a beszámítás és az elállás jogintézményeinek alapvető sajátosságait: az adott esetben azt, hogy a beszámítás erejéig a követelések (kötelezettségek) megszűnnek, illetve azt, hogy az elállásra nincs lehetőség, ha a szerződő felek bármelyike nem képes a kapott szolgáltatás visszaszolgáltatására.

- [78] A Kúria egyetért az ítélőtáblával abban, hogy a perbeli esetben nem következett be olyan dologi jogi változás (harmadik személy tulajdonszerzése), amely az eredeti állapot visszaállítását akadályozná, ezzel az elállást kizárná. Azonban az elállásnak nem csak az lehet az akadálya, ha harmadik személy által szerzett tulajdonjog nem teszi lehetővé az eredeti állapot helyreállítását, hanem az is, ha a visszaszolgáltatandó vagyontárgy nem létezik, például a dolog megsemmisült vagy - mint a jelen esetben - a követelés megszűnt. Ha lehetséges volna a beszámítástól való elállás, az azt jelentené, hogy mindkét, a beszámítással megszűnt követelés feléled, vagyis a perbeli esetben a felperes vételár-követelése is feléled és az I. rendű alperes hitelszerződés alapján fennálló követelése is megemelkedik. A felperes vételár-követelésének feléledését azonban az adásvételi szerződéstől való elállás kizárja, az eredeti állapot helyreállítása pedig nem jelentheti azt, hogy a beszámítással érintett követelések közül csak az egyik éled fel. Az I. rendű alperes elállási nyilatkozata tehát csak az adásvételi szerződést bontotta, bonthatta fel, a beszámításra nem terjedhetett ki.
- [79] Az I. rendű alperes adásvételi szerződéstől való elállásának joghatása tehát az, hogy az I. rendű alperes jogosult a felperessel szemben a beszámítással teljesített vételár visszafizetését követelni. E követelés nem a hitelszerződés alapján áll fenn, hiszen az I. rendű alperesnek a hitelszerződés alapján fennálló követelése a beszámítás erejéig megszűnt.
- [80] A kifejtettek alapján megállapítható, hogy a 2. c) pont (iv) alpont szerinti biztosíték, vagyis a követelést terhelő zálogjog nem képezi biztosítékát az I. rendű alperest a felperessel szemben a perbeli hitelszerződés alapján megillető követelés beszámítás folytán megszűnt, 3.428.414,70 svájci frank összegben kifejezett, 1.000.000.000,- forint összegben meghatározott részének.
- [81] A 3. pont szerinti kereseti kérelmeiben a felperes az alperesek közötti engedményezés teljes vagy részleges létre nem jöttére, teljes vagy részleges semmisségére, illetve az engedményezési értesítés és teljesítési utasítás részleges semmisségére hivatkozott.
- [82] E kereseti kérelmekkel kapcsolatban a Kúria előrebocsátja, hogy a bíróságnak elsődlegesen azt kell vizsgálnia, a felperesnek van-e keresetőségi joga, vagyis jogi érdeke fűződik-e a perindításhoz, és csak ennek megléte esetén vizsgálandó, hogy fennállnak-e a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei (BH 2011.340). Ha a felperesnek nincs keresetőségi joga, akkor teljesen érdektelen, hogy az általa előterjesztett kereset marasztalási vagy megállapítási kereset-e, illetve hogy fennállnak-e a megállapítási kereset előterjesztéséhez az rPp. 123. §-ban megkívánt feltételek.
- [83] Az ítélőtábla - a felperes jogi érdekének vizsgálata körében - helyesen vette figyelembe azt az állandó bírói gyakorlatot, amely szerint az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége az engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hat ki, az

érvénytelenség jogkövetkezményeit a közöttük fennálló jogviszonyban kell levonni, az engedményezés érvénytelensége az engedményezett követelés adósának, azaz jelen ügyben az egyben főadós és dologi kötelezett felperesnek a fizetési kötelezettségét nem befolyásolja (EBH2003.868). Az adósnak az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása, a jogutódlás bekövetkeztének eldöntése végett keresetindításra perbeli legitimációja nincs, az engedményezés hiányosságaira hivatkozással az adós a teljesítést nem tagadhatja meg (EBH2005. 1227). Helyesen mutatott rá az ítélőtábla arra, hogy az engedményezett követelés kötelezettje a vele szemben fennálló követelést érintő engedményezési szerződés érvényességének vitatására csak akkor jogosult, ha olyan speciális körülmény áll fenn, amelynél fogva a kötelezett számára nem lényegtelen, hogy az eredeti jogosult vagy az engedményes számára kell-e a teljesítést eszközölnie (BH2015. 157).

- [84] Tekintettel arra, hogy a jelen ügyben az engedményezésre már a Ptk. szabályai irányadók, a Kúria megjegyzi, hogy a fentiek szerinti, az rPtk. alapján kialakult bírói gyakorlat a Ptk. alkalmazása körében is irányadó, e körben az engedményezés szabályai nem változtak. Ezt az álláspontot a szakirodalom is alátámasztja, például a Ptk. kommentárja – az EBH 2003.868. számon közzétett határozatra utalva – leszögezi: „Nem hivatkozhat azonban a kötelezett az engedményező és az engedményes jogügyletéből származó kifogásra, például arra, hogy az engedményes és az engedményező közötti szerződés érvénytelen.” (Vékás Lajos – Gárdos Péter (szerk.): Kommentár a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, Budapest 2018, 6:197. §-hoz fűzött kommentár, 2. pont)
- [85] Helyesen állapította meg az ítélőtábla azt is, hogy a felperes semmilyen olyan speciális körülményre nem hivatkozott, amely miatt lényeges lenne, hogy az eredeti jogosult vagy az engedményes számára kell teljesítenie. Speciális körülményként a felperes arra hivatkozott, hogy az engedményezés létezése, illetve érvényessége meghatározza azt, hogy zálogkötelezettként mennyiben köteles túrni a zálogjogosulti jogok, így különösen a kielégítési jog és a zálogtárgyak feletti ellenőrzési jog gyakorlását. A Kúria egyetért az ítélőtábla által e körben kifejtettekkel. A felperes mint kötelezett a Ptk. 6:198. § (1) bekezdése alapján mindaddig az engedményezőnek köteles teljesíteni, amíg nem kap teljesítési utasítást. Ezt követően a teljesítési utasításnak megfelelően teljesíthet. Az engedményesnek kifizetett összeget akkor sem kell utóbb újból megfizetnie, ha esetleg kiderülne, hogy az engedményezési szerződés nem létező vagy érvénytelen. Az a tény, hogy a felperessel mint zálogkötelezettel szemben melyik alperes lép fel, az ő zálogkötelezetti kötelezettségeit nem érinti, a zálogtárggyal való helytállási kötelezettségét nem teszi terhesebbé. A Kúria ezt azzal egészíti ki, hogy akár az engedményező, akár az engedményes érvényesíti a követelést biztosító bármelyik zálogjogot bírósági végrehajtási eljárásban, a felperes egyformán pert indíthat a végrehajtás korlátozása, illetve

megszüntetése iránt, arra hivatkozással, hogy a biztosított követelés részben vagy egészben megszűnt. Az egyetlen, még fennálló és bírósági végrehajtási eljáráson kívül érvényesíthető biztosíték, vagyis a követeléseket terhelő zálogjog esetében pedig a zálogjog terjedelmének megállapítására vonatkozó, 2. c) pont (iv) alpont szerinti kereseti kérelmet a Kúria a fentiekben érdemben elbírált. A zálogjog terjedelmére az engedményezésnek nincs hatása, az elzálogosított követelések kötelezettjeitől a II. rendű alpereshez befolyó összegből a II. rendű alperes is csak a hitelszerződés alapján még fennálló követelés erejéig gyakorolhatja a kielégítési jogát.

[86] A 3. f) pont szerinti megállapítási kereseti kérelemmel kapcsolatban a Kúria megjegyzi, hogy az engedményezésről való értesítés és a teljesítési utasítás érvénytelenségére az engedményezett követelés kötelezettje hivatkozhat, hiszen az értesítés és a teljesítési utasítás nem az engedményező és az engedményes közötti jogügylet, hanem az engedményezőtől vagy az engedményestől származó, az engedményezett követelés kötelezettjéhez címzett jognyilatkozat, és a Ptk. 6:197-198. §-ai meghatározzák e jognyilatkozatok kötelező tartalmi elemeit, illetve hogy mikor alkalmasak a célzott joghatás kiváltására. Jelen esetben azonban a felperes nem a Ptk. 6:197-198. §-aiban foglaltak megsértése alapján kérte az értesítés és a teljesítési utasítás részleges semmisségének megállapítását, hanem e körben is az engedményezés nemlétezésére, illetve érvénytelenségére hivatkozott, és ezen állított tényekből látta levezethetőnek az értesítés és a teljesítési utasítás részleges semmisségét.

[87] A kifejtettek alapján a felperes nem rendelkezik keresetösségi joggal az engedményezés létezésének, illetve érvényességének vitatása körében, ami szükségtelené teszi a megállapítási kereset rPp. 123. § szerinti feltételeinek, a felperes jogmegóvási szükséglete fennállásának a vizsgálatát. Ezért a Kúria csak megjegyzi, hogy egyetért az eljáró bíróságok e körben kifejtett álláspontjával, amely szerint a felperes keresetösségi joga fennállta esetén sem lennének megállapíthatók a 3. pont szerinti kereseti kérelmek tekintetében a megállapítási kereset rPp. 123. § szerinti feltételek. E kereseti kérelmek a felperesnek a II. rendű alperessel mint engedménnyel szembeni védekezési jogát kívánják megóvni arra az esetre, ha a II. rendű alperes a felperestől a beszámítással megszűnt követelésrész teljesítését is követelné vagy e követelésrész tekintetében is gyakorolná az engedményezett követeléssel együtt átszállt zálogjogok alapján a kielégítési jogát. E védekezési jogát azonban a felperes a II. rendű alperes felperes ellen indított keresetével szemben érvényesítheti kifogás formájában, hiszen a kötelezett a Ptk. 6:197. § (2) bekezdése alapján az engedménnyel szemben is érvényesítheti mindazokat a kifogásokat, amelyek az engedményezővel szemben az értesítéskor már fennállt jogalapon keletkeztek. Amennyiben pedig a közjegyző a követelés alapjául szolgáló közokiratot végrehajtási záradékkal

látja el, úgy erre a végrehajtás megszüntetése vagy korlátozása iránt általa indított perben van lehetősége. A 2. c) pont (iv) alpont szerinti, vagyis a követelést terhelő zálogjog esetében pedig a Kúria a II. rendű alperessel is védelemben részesítette a felperest azzal, hogy e kereseti kérelmét érdemben elbírált, és e zálogjog terjedelmét megállapította. Ezért a 3. pont szerinti kereseti kérelmek esetében nem teljesül az rPp. 123. § szerinti feltétel, amely szerint a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges.

- [88] A Kúria mindezekre tekintettel az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint döntött.

Záró rész

- [89] A felülvizsgálati kérelem kisebb részben vezetett eredményre. A Kúria a megállapítási keresetek számából kiindulva a pernyertesség-pervesztesség arányát az alperesek javára 90-10%-ban állapította meg, és ennek megfelelően kötelezte a feleket az rPp. 81. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a mindhárom fokú eljárásban felmerült, le nem rótt eljárási illetékek viselésére. A felperes köteles továbbá az I. és II. rendű alperes ítéleti beszámítással megállapított, mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetése [a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdés és 4/A. §].
- [90] Az ítélet elleni felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.
- [91] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet az rPp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2020. január 14.

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