

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.334/2019/4. szám

A tanács tagjai: Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke
. Gyarmathy Judit előadó bíró
. Pap Eszter bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Tamási Zsolt ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
IV. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Czirmes György ügyvéd I. rendű képviseletében
kamarai jogtanácsos IV. rendű képviseletében

A per tárgya: Ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
ővárosi Törvényszék 47.Pf.636.853/2018/13.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 5.P.20.524/2010/7.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 47.Pf.636.853/2018/13. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 70.000 (hetvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes, valamint R. L. (a továbbiakban: volt II. rendű alperes) és R. I-né (a továbbiakban: volt III. rendű alperes) a P. Zrt.-vel mint hitelezővel (a továbbiakban: hitelező) 2007.

augusztus 21-én közjegyzői okiratba foglalt kölcsönszerződést kötöttek.

- [2] Ugyanezen a napon az I. és II. rendű alperes mint eladó és a hitelező mint a vételi jog jogosultja vételi jogot alapító szerződést kötöttek az 1/2-1/2 arányban az eladók tulajdonát képező 1. helyrajzi szám alatti ingatlanra (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amelynek hitelbiztosítéki értékét 11.300.000 forintban határozták meg. A volt III. rendű alperes mint hasznélvező a vételi jogot alapító szerződés aláírásával hozzájárult ahhoz, hogy a vételi jog jogosultjának hasznélvezeti joga az ingatlan tulajdonjoga megszerzésével egyidejűleg hasznélvezeti joga törlésre kerül.
- [3] A vételi jogot alapító szerződés 6.1. pontjában a perbeli ingatlan vételi jog gyakorlása során irányadó vételárát 9.040.000 forintban határozták meg. A 6.2. pontban abban állapodtak meg, hogy amennyiben a tulajdonosok nem fogadják el a 6.1. pontban feltüntetett vételárát, ezt haladéktalanul, de legkésőbb a jogosultnak a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata kézhezvételétől számított 5 napon belül kötelesek jelezni a vételi jog jogosultjának. Ebben az esetben a vételárnak mint „piaci árnak” a meghatározására a szerződésben részletesen meghatározott szabályok szerint újabb értébecslést kell készíttetni.
- [4] A 7.1. pontban az I. rendű, valamint a volt II. és III. rendű alperes a perbeli ingatlannak az adásvételt követő 15 napon belüli kiürítésére és a hitelező vagy az általa a vételi jog gyakorlására kijelölt harmadik személy rendelkezésére bocsátására, a 7.2. pontban a vételi jog érvényesítését követő elszámolásra vállalt kötelezettséget.
- [5] A hitelező 2009. június 29-én a kölcsönszerződést felmondta, majd a 2009. szeptember 7-én kelt szerződésben a kölcsönszerződésből eredő teljes követelését a felperesre engedményezte, és a vételi jog gyakorlójaként kijelölte, erről az I. rendű, valamint a volt II. és III. rendű alperest értesítette. A felperes a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatát 2009. szeptember 8-án az I. rendű, valamint a volt II. és III. rendű alperesnek megküldte, és a hitelezőnek vételár címén 7.963.749 forintot megfizetett.
- [6] Az I. rendű és a volt III. rendű alperes 2011. január 27-én keresetet terjesztett elő - egyebek mellett - a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. A Fővárosi Törvényszék az eljárást a 38.P.21.362/2017/6. számú, a Fővárosi Ítéletábla 9.Pkf.25.441/2018/4. számú végzése folytán jogerős végzésével megszüntette.
- [7] A volt III. rendű alperes 2014. augusztus 11-én, a volt II. rendű alperes 2015. március 11-én elhunyt.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes keresetében kérte kötelezni az I. rendű, valamint a volt II. és III. rendű alperest a perbeli ingatlan elhelyezési igény nélkül történő kiürítésére, továbbá havi 90.000 forint, a 2009. szeptember 8-tól 2010. július 1-ig terjedő időszakra összesen 810.000 forint használati díj megfizetésére. A felperes vállalta 15 napon belül, a kiköltözéssel egyidejűleg, részükre a használati díj összegének levonását követően fennmaradó 266.151 forint vételár-különbözet megfizetését.
- [9] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.
- [10] Előadta, hogy munkahelyének megszűnése miatt nem tudott eleget tenni fizetési kötelezettségének, amelynek következtében a hitelező felmondta a kölcsönszerződést. Álláspontja szerint a perbeli ingatlan a piaci ár alatt került értékesítésre, mert annak tényleges forgalmi értéke az értébecslések szerint az opciós vételárnál magasabb, 14.000.000 vagy 15.000.000 forint. Utalt arra, hogy a kölcsönszerződés megkötésekor a hitelbiztosítéki érték is magasabb összeg, 11.300.000 forint volt, de állítása szerint a perbeli ingatlant 18.000.000 forintért tudta volna értékesíteni.

Az első- és másodfokú ítélet

- [11] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű, a volt II. és III. rendű alperest, hogy a perbeli ingatlant 15 napon belül ingóságaitól kiürítve, elhelyezési igény nélkül hagyják el, a felperest pedig arra kötelezte, hogy 15 napon belül, a kiköltözéssel egyidejűleg fizessen meg az I. rendű, a volt II. és III. rendű alperesnek 266.251 forintot.
- [12] Indokolása szerint nem volt vitás a kölcsön- és a vételi jogot alapító szerződés megkötése, a kölcsönszerződés felmondásának és a vételi jog gyakorlásának a ténye sem. A kiköltözési kötelezettség alapjául a vételi jogot alapító szerződés 7.1. pontjában, az elszámolási kötelezettség vonatkozásában a 7.2. pontjában foglaltakat idézte, és nem fogadta el az I. rendű alperes hivatkozását, amely szerint a perbeli ingatlan hitelbiztosítéki értéke 2007-ben már alacsony volt, és az lényegesen a piaci ár alatt került értékesítésre. Rámutatott, hogy a kölcsönszerződést és a vételi jogot alapító szerződést a felek aláírták, módjuk lett volna ezzel kapcsolatban pert is indítani.
- [13] Kifejtette, hogy a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott 9.040.000 forint vételárból le kellett vonni a felperes által a hitelező részére megfizetett 7.693.749 forintot, a kilenc hónapra számított összesen 810.000 forint használati díjat, és a felperest a fennmaradó 266.251 forint megfizetésére kötelezte az ingatlan kiürítésével egyidejűleg.
- [14] Az I. rendű alperes, valamint a volt II. és III. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a másodfokú eljárás során elhunyt volt II. és III. rendű alperes jogutódjaként perbe vont IV. rendű alperessel szemben a pert az ingatlan kiürítésére irányuló kötelezettségre vonatkozó kereset tárgyában megszüntette.
- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal hagyta helyben, hogy a perbeli ingatlan kiürítésére az I. rendű alperes köteles, és e kötelezettsége teljesítésével ő köteles elől járni. Pontosította - a másodfokú eljárás során történt jogutódlásra tekintettel - a perköltség viseléséről szóló rendelkezéseket is. Az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak jogi indokaival egyetértett.
- [16] Kifejtette, hogy az alperesek a fellebbezésükben számos olyan új tényre hivatkoztak, amelyek a másodfokú eljárásban a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 235. § (1) bekezdése alapján nem voltak figyelembe vehetők. Ugyanakkor azt is kiemelte, hogy az alperesek e hivatkozásaik alapjául szolgáló részletes tényeloadást nem tettek, tényeloadás hiányában az elsőfokú bíróságot ebben a körben a régi Pp. 3. § (3) bekezdése alapján a bizonyítandó tényekről való további tájékoztatási kötelezettség sem terhelte.
- [17] Hangsúlyozta, hogy ahogyan arra az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. b) pontja is utal, a semmisség hivatalból történő észlelése a másodfokú eljárásban akkor kötelezettsége a bíróságnak, ha az elsőfokú eljárás adataiból a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható. A fellebbező fél által előadott új tény vagy új bizonyíték figyelembevételével a semmisség csak akkor állapítható meg, ha fennállnak a régi Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt feltételek. A másodfokú bíróság azonban olyan semmisségi okot - beleértve a tisztességtelenséget is -, amely minden további bizonyítás nélkül az eljárás adataiból megállapítható lett volna, nem észlelt. Megjegyezte, hogy a kölcsönszerződés bármely okból való semmisségének hivatalból észlelésére már csak azért sem kerülhetett sor, mert a kölcsönszerződés az iratok között nem állt rendelkezésre, azt az alperesek nem csatolták.
- [18] Kiemelte, hogy a felperes kiürítés iránti igénye a vételi jogot alapító szerződésből eredő alperesi kötelezettségen alapult, így a kölcsönszerződés esetleges semmissége csak közvetve érinthette volna a kereset teljesítését. Utalt arra, hogy az alperesek az elsőfokú eljárásban sem a kölcsönszerződés, sem a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét nem állították, erre határozott tényeloadást nem tettek, így a másodfokú eljárásban az erre való hivatkozás a régi Pp. 235. § (1) bekezdése alapján nem volt figyelembe vehető.
- [19] Az I. rendű alperesnek az opciós vételárat kifogásoló hivatkozásával kapcsolatban kifejtette, hogy

annak vitatását a szerződés 6.2. pontja is kifejezetten lehetővé tette, azonban az I. rendű alperes ezzel a lehetőséggel nem élt, és a vételi jogot alapító szerződés régi Ptk. 201. § (2) bekezdése szerinti érvénytelenségére sem hivatkozott, így a vételi jogot alapító szerződés a feleket, így őt is köti. Mindezekre figyelemmel - érvelt a másodfokú bíróság - az I. rendű alperes a kiürítés iránti perben nem hivatkozhat eredményesen arra, hogy az opciós vételár alatta maradt az ingatlan forgalmi értékének.

- [20] Kifejtette, hogy a felperes a vételi jog gyakorlása folytán a perbeli ingatlan tulajdonosává vált, ekként - az elsőfokú bíróság által is hivatkozott - a vételi jogot alapító szerződés 7.1. pontja alapján, de a tulajdonjogából fakadóan a régi Ptk. 98. §-a és a régi Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján is igényt tarthat az ingatlan kiürítésére és birtokba adására. Ez a kötelezettség viszont már csak az I. rendű alperest terheli azzal, hogy az elsőfokú bíróság egyidejű teljesítésre kötelezésétől eltérően - mivel ezt a kötelezettséget a vételi jogot alapító szerződésben vállalta - a kiürítési kötelezettségre teljesítésével ő köteles elől járni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [21] A jogerős ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben - annak tartalma szerint - kérte a jogerős ítélet őt érintő rendelkezésének hatályon kívül helyezését, és elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.
- [22] Hivatkozott az Európai Unió Bírósága C-397/13. számú döntésére, amely szerint a semmisség bármely bírósági fokon előzmény nélkül vizsgálható. Idézte a C-51/17. számú döntést és előadta, hogy a perbeli ügyben érdemi árfolyamkockázati tájékoztatás nem történt, holott a hitelező a kölcsönszerződés megkötésekor az MNB nyilatkozata és az 1050/2003. (VI. 4.) Korm. határozat alapján ismerte a leértékelődés jelentős mértékű és az adósra hátrányos gazdasági következményeit. Kifejtette álláspontját a megfelelő tájékoztatás vonatkozásában is.
- [23] Kifogásolta, hogy az első- és másodfokú bíróság nem vizsgálta hivatalból az árfolyamkockázati tájékoztató hiánya miatti semmisséget, állította, hogy a kölcsönszerződés a szándékegység hiánya miatt a régi Ptk. 205. § (2) és (3) bekezdése alapján nem jött létre, mert az adósok az árfolyamkockázat kapcsán ismeretek hiányában nem tudtak nyilatkozni. A semmisségre a régi Ptk. 200. § (2) bekezdés második fordulata alapján, a régi Ptk. 205. §-ában foglalt tájékoztatási és együttműködési kötelezettség megsértése miatt hivatkozott. Erre figyelemmel - érvelése szerint - a felmondás érvénytelen, mert a létre nem jött vagy semmis szerződést nem lehet felmondani, ezért a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 302. § b) pontjában és a 303. § (3) bekezdésében foglaltakat. Kifejtette, hogy felmondás hiányában nem nyílt meg a járulékos szerződési következmények alkalmazásának lehetősége, a felperes tulajdonszerzése és az abból fakadó birtokba helyezési kérelem alapja.
- [24] Hivatkozott a régi Pp. 163. §-ának, 206. §-ának, 213. § (1) bekezdésének, 220. § (2) bekezdésének - helyesen: (1) bekezdésének - d) pontja második fordulatának megsértésére is.
- [25] Szerinte az első- és másodfokú bíróság ítélete sérti a „jogi hierarchiát”, amikor a bíróságok döntésüknél figyelmen kívül hagyták, hogy az Európai Unió Működéséről szóló Szerződés 189. §-ában (helyesen: 288. cikkben) foglaltak szerint „az EU irányelvei kötelező jogszabályok a tagállamok és bíróságai számára”.
- [26] Utalt arra is, hogy a határozatok sértik a 93/13/EGK irányelv 1. cikk (2) bekezdését, a 4. cikk (2) bekezdését, a 6. cikk (1) bekezdését és a 7. cikk (1) bekezdését.
- [27] A felperes és a IV. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [29] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének és a régi Pp. 275. § (3)-(4) bekezdéseinek együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja lehet valamely anyagi jogi vagy eljárási szabálysértés, utóbbi azonban csak akkor, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása van.
- [30] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítéletet eljárási és anyagi jogi szabálysértésre hivatkozással is támadta, valamint hivatkozott az uniós és magyar jog közötti jogforrási hierarchiára.
- [31] A Kúria megítélése szerint a másodfokú bíróság döntését a szükséges terjedelemben megindokolta, ítélete a régi Pp. 220. § (1) bekezdés d) pontjában írtaknak is megfelelő tartalmú, az kiterjed a joghatályosan előterjesztett kereseti kérelmekre és ellenkérelmekre. A másodfokú bíróság a tényállás-felderítési kötelezettségének is eleget tett, a bizonyítékok okszerű mérlegelésére vonatkozó kötelezettségét sem sértette meg.
- [32] Az I. rendű alperesnek a kölcsönszerződés árfolyamkockázati tájékoztatás hiánya miatti létre nem jött, érvénytelensége, ebből eredően a felmondás érvénytelensége és ennek jogkövetkezményei tárgyában tett hivatkozásaival kapcsolatban a másodfokú bíróság a régi Pp. 235.§ (1) bekezdésére utalással helyesen fejtette ki, hogy ezek a hivatkozások a fellebbezési eljárás korlátaiba ütköztek, ugyanis e törvényi rendelkezés értelmében a fellebbezésben új tény állítására nincs lehetőség, ha a fél az ezzel kapcsolatos nyilatkozatát már az elsőfokú eljárásban megtehetette volna. Ehhez képest az I. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében a régi Pp. 235. § (1) bekezdésének megsértésére nem hivatkozott, ezzel kapcsolatban a felülvizsgálati kérelme indokolást egyáltalán nem tartalmaz, így az árfolyamkockázati tájékoztatás hiányára és annak jogkövetkezményeire való hivatkozása nem vezethetett eredményre.
- Mindazonáltal a Kúria rámutat, hogy a régi Pp. 275.§ (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban a jogerős határozat csak a felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem korláta között vizsgálható felül, olyan körülmény azonban nem hozható fel, amelyre korábban nem hivatkoztak (BH 2005.178. II.). E két jogszabályhely - régi Pp. 235.§ (1) bekezdése és 275.§ (2) bekezdése - együttes tartalmából következik, hogy a fellebbezési korlátba ütköző hivatkozás egyúttal felülvizsgálati korlátot is jelent, ezért az I. rendű alperes további észrevételei érdemben a régi Pp. 235. § (1) bekezdésének megsértésére való hivatkozás esetén sem lettek volna vizsgálhatók.
- [33] Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes árfolyamkockázati tájékoztatás hiányára és annak jogkövetkezményeire való hivatkozása érdemben nem volt vizsgálható, az erre vonatkozóan megjelölt uniós és magyar jogszabályok hierarchiájának (helyesen: együttes értelmezési kötelezettségének), és az e körben meghozott, az I. rendű alperes által hivatkozott EU bírósági ítéleteknek sem volt jelentősége a felülvizsgálati kérelem elbírálása tekintetében.
- [34] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, mert az megfelelt a felülvizsgálat tárgyává tett jogszabályoknak.

Záró rész

- [35] Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján a személyes illetékeljegyzési jogára figyelemmel le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (1) bekezdése alapján számított felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles megfizetni az állam részére. A felperesnek és a IV. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárásban ismert költsége nem merült fel, ezért arról nem kellett határozni.

[36] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2020. április 8.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyarmathy Judit s.k. előadó bíró, Dr. Pap Eszter s. k. bíró