

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Berecz Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Hajdu Krisztina ügyvéd által képviselt I. rendű és a dr. Urbán Kristóf ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2011. február 17. napján meghozott, 39.P.27.036/2009/18. számú ítélete ellen, a felperes részéről 19., 23. és 24. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű és a II. rendű alpereseknek fejenként 150.000-150.000 (százötvenezer-százötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy az állam viseli az általa előlegezett 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes és házastársa a 2008. január 21-én kötött szerződés alapján svájci frank alapon 15.000.000 Ft kölcsönt vett fel az I. rendű alperestől. A kölcsön elsődlegesen a felperes tulajdonát képező 'A'. szám alatti ingatlan nyilvántartásba bejegyzett biztosítékokkal fedezett tartozásának kifizetésére volt felhasználható. A szerződésben felmondási eseményként szabályozták - egyébeken mellett - az adós írásbeli felszólítást és kitűzött póthatáridőt követően is fennálló fizetési késedelmét. Kikötötték, hogy felmondási esemény esetén a hitelező jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani, és a kölcsön biztosítékait igénybe venni. A felek a kölcsön visszafizetését a felperes ingatlanát terhelő önálló zálogjog alapításával,

valamint az ingatlanra nézve engedett vételi joggal biztosították. Az opciós vételárat piaci árként 18.200.000 Ft-ban határozták meg. Úgy rendelkeztek, hogy bármelyik fél legkésőbb a vételi jog gyakorlásától számított három napon belül vitathatja a vételárat. Ebben az esetben az ingatlannak a vevő által, ingatlan értékbecslő vagy közvetítő vállalkozás útján meghatározott likvidációs értéke minősül vételárnak. A felperes hozzájárult a vevő vételi jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, illetve ahhoz, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A vételi jog gyakorlására az I. rendű alperes jogosult volt maga helyett más gazdálkodó szervezetet állítani. Úgy rendelkeztek, hogy ebben az esetben is beszámíthatja a vételárral szemben a felperes fennálló kölcsöntartozását, vagy átruházhatja azt az opciós jog új jogosultjára.

Az I. rendű alperes 2008. december 15-én az adós késedelme miatt a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta. A kölcsönszerződés alapján fennálló teljes követelését 2009. január 28-án a II. rendű alperesre engedményezte. Egyúttal kijelölte a II. rendű alperest a vételi jog gyakorlására, amely a jogával 2009. február 2-án élt.

A felperes 2009. március 17-én fordult bírósághoz. Keresetében azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg az opciós szerződésnek, az alperesek vételi jog gyakorlásának kijelöléséről szóló megállapodásának, valamint a II. rendű alperes által gyakorolt vételi jog által létrejött adásvételi szerződésnek az érvénytelenségét. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, és ennek keretében a bíróság intézkedését a II. rendű alperes tulajdonjogának nyilvántartásból való törlése és saját tulajdonjogának visszajegyzése érdekében. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a vételi jogot alapító szerződés azon jogszabályi tilalomba ütközik, miszerint a zálogjogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén a kielégítési jog megnyílta előtt nem szerezheti meg a zálogtárgy tulajdonjogát. Másodlagosan az érvénytelenséget arra alapította, hogy az alperesek közötti opciós megállapodás feltűnően értékaránytalan.

Az alperesek a kereset elutasítását indítványozták. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy az önálló zálogjogot alapító szerződés nem járulékos jellegű, személyes kötelezettség nélkül terheli a zálogtárgyat. A kölcsönszerződésnek egyedül az opciós szerződés volt a biztosítója. Ezért nem helytálló az opciós szerződés érvénytelenségére való hivatkozás, mert a kölcsönszerződéstől független szerződésben rögzítettek szerint a jogosult a kötelezettség elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát. Arra hivatkozott, hogy az opciós vételárat a piaci érték 70 %-ában határozták meg. A felperes pedig nem kérte a szerződés szerinti határidőben a vételár új értékbecslő által történő meghatározását. A II. rendű alperes arra hivatkozott, hogy jogát jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte, ezért a felperes tulajdoni igénye vele szemben alaptalan. Azzal is érvelt, hogy a felperes a kölcsönszerződésben lemondott a megtámadás jogáról. Mindkét alperes utalt arra, hogy a felperes az egyéves megtámadási határidőt elmulasztotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy nem volt jogi akadálya annak, hogy a felek a kölcsön biztosítására zálogszerződést, illetve opciós szerződést is kössenek. A vételi jog gyakorlására a felperes késedelmét és a kölcsönszerződés felmondását követően került sor. Olyan időpontban tehát, amikor az I. rendű alperes kielégítési joga már megnyílt. Ezért az opciós szerződés - álláspontja szerint - nem ütközik jogszabályba. Megállapította, hogy az opciós szerződés alapján a teljesítés a felperes részéről a földhivatali bejegyzéshez történő hozzájárulás volt, amely már magában a szerződésben megtörtént. Ezért a felperesnek a megkötésétől számított egy éven belül lett volna lehetősége a szerződést megtámadni. A bíróság előtti igényérvényesítése így elkészt. Arra figyelemmel, hogy az opciós szerződés érvénytelenségét nem látta megállapíthatónak, és a felperes a további két szerződés érvénytelenségét kifejezetten az opciós szerződés érvénytelenségére alapította, az erre irányuló keresetét is elutasította. Megállapította továbbá, hogy a felperes régóta Magyarországon él, a szerződéseket magyar nyelven kötötte. Pontosan tisztában volt azzal, hogy az ingatlan biztosítékul szolgál.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra, újabb határozat hozatalára való utasítását kérte. Azzal érvelt, hogy az opciós szerződést a kielégítési jog megnyílt előtt kötötték, ezért az semmis. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem állapította meg ítéletében, hogy pontosan mikor nyílt meg az I. rendű alperes kielégítési joga. Arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes tértivevénnel nem igazolta a felmondás átvételének időpontját. Továbbá azt sem bizonyította, hogy a felmondás előtt írásban felszólította, és a teljesítésre póthatáridőt tűzött. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta hivatalból vizsgálni, és ennek eredményeként megállapítani a szerződés jóerkölcsbe ütközését, illetve uzsorás mivoltát. Állította, hogy az ingatlan forgalmi értékéhez képest az opciós vételár alacsony, és az I. rendű alperes tisztában volt a nehéz anyagi helyzetével. Rámutatott arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem tárta fel a tényállást a magyar nyelv ismeretével kapcsolatban sem. Álláspontja szerint akár szakértő bevonásával vizsgálnia kellett volna, hogy magyar tudása megfelelő-e ahhoz, hogy megértsen egy bonyolult szerződéses folyamatot. Sérelmezte azt is, hogy a bíróság az indokolási kötelezettségének nem tett eleget, amikor az ingatlan értékbecslő szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát figyelmen kívül hagyta.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a jogi következtetései is alapvetően helyesnek bizonyultak. Az ítéltábla a vételi jog engedésének érvényességével, valamint a megtámadási határidővel kapcsolatban kifejtettek

tekintetében a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján csupán utal az ítélet helyes indokaira. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel pedig kiemeli a következőket:

Az elsőfokú bíróság ítéletében valamennyi, a felperes által megjelölt érvénytelenségi ok alapján elbírálta a felperes keresetét. Ennek keretében megállapította, hogy a szerződés feltűnő értékaránytalansága a megtámadási határidő elmulasztása miatt nem volt érdemben vizsgálható. Ezzel egyúttal számot adott arról is, hogy az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó indítványnak miért nem adott helyt. Nem történt olyan eljárási szabálysértés, amely az ítélet Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését indokolta volna. Az elsőfokú bírósággal egyező jogi álláspontjából az is következik, hogy az ítélet tábla sem tartotta szükségesnek a bizonyítási eljárás kiegészítését.

A peres felek közötti jogvita előzményét az képezte, hogy a felperes és az I. rendű alperes között kölcsönszerződés jött létre, ennek biztosítékeként pedig opciós megállapodást kötöttek, valamint önálló zálogjogot alapítottak. A felperes késedelme miatt az I. rendű alperes a kölcsönszerződést felmondta, a II. rendű alperest a vételi jog gyakorlására kijelölte, utóbbi pedig a vételi jogot érvényesítette.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni. A Ptk. 375. § (4) bekezdése a 375. §-ában nem szabályozott kérdésekben a Ptk. 374. §-ában meghatározott visszavásárlási jog, a Ptk. 374. § (5) bekezdése egyebekben az elővásárlási jog szabályait rendeli alkalmazni.

Az elővásárlási joggal kapcsolatos szabályok körében a Ptk. 373. § (4) bekezdése kimondja, hogy az elővásárlási jog átruházása - ha törvény eltérően nem rendelkezik - semmis, gazdálkodó szervezet azonban kijelölheti azt a személyt, aki e jog gyakorlására jogosult.

A felperes azon az alapon állította a vételi jogot engedő, valamint a kijelölő és a jog gyakorlásának révén létrejövő szerződés érvénytelenségét, hogy a vételi jogra vonatkozó megállapodás a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközik. A Ptk. 255. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött azon megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

A felperes állítása szerint a vételi jogot engedő szerződés azért semmis, mert az az I. rendű alperes kielégítési jogának megnyílt előtt került megkötésre. Ezzel kapcsolatban még azt is sérelmezte, hogy az alperes nem igazolta, hogy a kielégítési joga a szerződés szerint mikor nyílt meg.

A felperes tévedett, amikor a tulajdon-átruházást a vételi jog engedéséhez kötötte. A vételi jog alapítása ugyanis a tulajdonjog megszerzésének csupán a lehetőségét teremti meg. Az ténylegesen akkor történik meg, amikor a vételi jog gyakorlása

útján a felek között az adásvételi szerződés létrejön. Az I. rendű alperes teljes kölcsöntartozásra vonatkozó kielégítési joga a kölcsönszerződés felmondásával nyílt meg, a felek pedig ehhez kötötték a szerződésükben a vételi jog gyakorlását. Az opciós jog ilyen módon való meghatározása nem ütközött tehát a Ptk. 255. § (2) bekezdésének tilalmába. A jog gyakorlójának kijelölése és a joggyakorlás folytán létrejövő adásvételi szerződés sem volt ezen az alapon kifogásolható.

Az I. rendű alperes 2008. december 15-én mondta fel azonnali hatállyal a kölcsönszerződést, a II. rendű alperes vételi jogát 2009. február 2-án gyakorolta. A felperes képviselője a 2011. február 17-én megtartott tárgyaláson tett nyilatkozatában nem vitatta a felmondás előtt, 2008. november 10-én történt felszólítás tényét, illetve a felmondás hatályosulását. Ezek a tények a Pp. 163. § (2) bekezdése értelmében további bizonyításra nem szorultak. Az ítéletábra ugyanakkor megjegyzi, hogy az alperesnek a felmondást megelőző, esetlegesen nem szerződésszerű eljárása nem az érvénytelenség, hanem a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazására teremtett volna alapot.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

A szerződés érvénytelenségének általános jogkövetkezménye, hogy nem fűződhetnek hozzá a felek által célzott joghatások, azaz nem keletkezik belőle kötelezettség a szolgáltatás teljesítésére, illetve jogosultság a szolgáltatás követelésére. Semmisségi ok esetén az érvénytelenség általános jogkövetkezményének alkalmazására a bíróság hivatalból köteles, függetlenül attól, hogy az érvénytelenségre a perben hivatkozott-e valaki [1/2005. (VI. 15.) PK vélemény].

A Pp. 3. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A Pp. 164. § (2) bekezdése pedig azt is kimondja, hogy a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt törvény megengedi.

Az idézett anyagi és eljárásjogi rendelkezések egybevetéséből tehát az következik, hogy a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. Arra nincs módja, hogy a semmisség megállapíthatósága érdekében hivatalból bizonyítást folytasson le. Ezt az álláspontot fogalmazta meg a Legfelsőbb Bíróság is az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI. 28.) PK véleményében.

Az elsőfokú eljárásban a felperes a szerződések tartalmát az általános erkölcsi normák szempontjából nem kifogásolta. A feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozása mellett nem adott elő olyan körülményeket, amelyek hátrányos helyzetének az alperes által a szerződés megkötésekor történt kihasználására

utaltak voltak. Ilyen tények a lefolytatott bizonyítás eredményeként sem váltak megállapíthatóvá. Aaptalanul hivatkozott tehát a felperes a fellebbezésében arra, hogy a Ptk. 200. § (2) bekezdésének utolsó mondatában, valamint a Ptk. 202. §-ában meghatározott semmisségi okok fennálltát az elsőfokú bíróság törvényi kötelezettsége ellenére elmulasztotta vizsgálni.

A felperes fellebbezésében a jóerkölcsbe ütközéssel, illetve az uzsora szubjektív feltételével kapcsolatban előadottak új ténynek minősülnek. Az előbbieken már hivatkozott 2/2010. (VI. 28.) PK vélemény szerint a fellebbező fél által előadott új tény, vagy új bizonyíték figyelembevételével a semmisség akkor állapítható meg a másodfokú eljárásban, ha fennállnak a Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt feltételek.

A Pp. 235. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul; a 141. § (6) bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is alkalmazni kell.

A felperes fellebbezésében felhozott novumok a Pp. 235. § (1) bekezdése által meg nem engedettek voltak. Ezért az ítéletábra nem bírálhatta el érdemben a megjelölt két újabb érvénytelenségi ok alapján a felperes igényét.

A felperes fellebbezésében azt is sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette kellően figyelembe, hogy magyar nyelvtudása nem volt elégséges a szerződéses konstrukció megértéséhez. Az ítéletábra ezzel kapcsolatban rámutat arra, hogy a felperes tévedésre hivatkozással a szerződést nem támadta meg, ezért annak a Ptk. 210. § (1) bekezdésében szabályozott feltételei fennálltát sem kellett az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia. A felperes előadása szerint 1988. óta él Magyarországon, beszél magyarul, tisztában volt vele, hogy ingatlana a kölcsön visszafizetésének biztosítékául szolgál. Korábban más pénzügyi intézménnyel kötött már kölcsön-, illetve zálogszerződést. Személyes nyilatkozata szerint ugyanakkor nem olvasta el figyelmesen a perbeli szerződéseket. Mindezen körülmények alapján megjegyzi az ítéletábra, hogy a tévedő fél abban az esetben igényelhet jogvédelmet, ha tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette. A megtámadás lehetősége azonban általánosságban ilyen esetben is kizárt, ha tévedése a másik félnek fel nem róható, ellenben maga nem tett meg minden elvárhatót annak elkerülése érdekében.

Az előzőekben kifejtett indokok alapján ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltsége megfizetésére. A le nem rótt fellebbezési illeték viselése felől pedig a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott.

, 2011. október 19.

. Molnár Ambrus s. k. a tanács elnöke, Dr. Csóka István s. k. előadó bíró, Dr. Lente Sándor s. k. bíró