

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.292/2011/3.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Németh Imre ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Varga Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r. és VI. r. alperesek** ellen eredeti állapot helyreállítása iránti perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2011. május 4. napján kelt P.21.152/2007/80. számú ítélete ellen az I-VI.r. alperes részéről 81. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja az alábbi szövegbeli pontosítással: A bíróság a felperes keresetének helyt ad és megállapítja, hogy a 2006. szeptember 4-én kelt vételi jogot alapító szerződés és annak 2007. január 22-én kelt módosítása a vételi jog kikötése tekintetében érvénytelen, míg a kölcsönök vonatkozásában a II.r. alperes által 5.900.000,- (Ötmillió-kilencszázezer) Ft és a III.r. alperes által nyújtott 10.000.000,- (Tízmillió) Ft összegű kölcsönt meghaladó részében, mint kölcsönszerződés érvénytelen.

Kötelezi a bíróság az alpereseket egyetemlegesen fizessenek meg a felperes 800.000,- (Nyolcszázezer) Ft másodfokú perköltséget, viseljék továbbá a fellebbezésükkel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helyt adva megállapította, hogy a 2006. szeptember 4-én kelt vételi jogot alapító szerződés és annak 2007. január 22-én kelt módosítása a vételi jog kikötése tekintetében érvénytelen, míg a kölcsönök vonatkozásában részlegesen érvénytelen. Érvénytelen a 2009. március 20-án az alperesek között létrejött jelzálogjogot alapító szerződés is a 2/C. pontjában megjelölt ingatlan tekintetében. Az elsőfokú bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a ... Körzeti Földhivatalt és felhívta, hogy a **helység 1-i** külterületi ... hrsz. alatt nyilvántartott kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, szántó és községi munkatér megjelölésű ingatlanban II.rendű alperes 4/10 és III.rendű alperes 6/10 tulajdoni hányadait törölje és a tulajdonjogot 1/1 arányban felperes felperes javára, eredeti állapot helyreállítása címén tehermentesen jegyezze vissza. Kötelezte a bíróság I-VI.r. alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 2.000.000,-Ft perköltséget.

Ítéletének tényállásában megállapította, hogy a felperes és házastársa tulajdonosai voltak a "A" Kft-nek, amely 2005. október 18. napjától felszámolás alatt áll. A felperes valamint az

alperesi társaságok és magánszemélyek célja az volt, hogy a VI.r. alperes, a **"B"** Kft. megszerezze a felszámolás alatt álló **"A"** Kft. termelési eszközeit, piacát, azaz az **"A"** Kft. „teljes üzleti tevékenységét átmentsék” a **"B"** Kft. részére. Ennek érdekében került sor a perben támadott megállapodások megkötésére. Mind az **"A"** Kft., mind a **"B"** Kft. gombatermesztő és felvásárló tevékenységet folytatott.

2006. szeptember 4-én a felperes (mint kölcsönvevő és kötelezett), továbbá az I-II-III.r. alperes (mint kölcsönadók és jogosultak) és **"C"**, mint a **"B"** Kft. ügyvezetője között „megállapodás” elnevezésű okirat került aláírásra. Eszerint a **"D"** Kft. 61.100.000,-Ft összegű tagi kölcsönt nyújtott a **"B"** Kft. részére, a felszámolás alatt álló, de még működő **"A"** Kft. eszközállományának megvásárlására és a működtetésével kapcsolatos kiadások fedezésére. Ugyanebből a célból II.r. alperes 5.900.000,-Ft, III.r. alperes pedig 10.000.000,-Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek. A **"D"** Kft-nek a **"B"** Kft-vel szembeni követelését az I.r. alperes a későbbiekben megvásárolta.

A 2006. szeptember 4-én kelt megállapodás 3. pontja szerint a felperes, azaz „felperes kölcsönvevő, kötelezett a 2. pontban részletesen körülírt, a **"B"** Kft. részére nyújtott tagi kölcsönt, illetve magánkölcsönt személyes kötelezettségvállalással - a kölcsönösszegek teljes összege 77.000.000,-Ft - a 2007. december 31. napjáig a csatolt ütemezés szerint fizeti vissza.

A megállapodás 4. pontja szerint a **"B"** Kft. működésének tényleges megszervezését - alkalmazottként - **"C"** teljes körű felhatalmazása alapján a felperes végezte. Felperes a megállapodás 4. pontjában azzal a feltétellel vállalt kötelezettséget a tagi hitel visszafizetésére, amennyiben **"C"** ügyvezető „mindent megtesz annak érdekében”, hogy a **"B"** Kft. vásárolja meg az **"A"** Kft. ingó- és ingatlanvagyonát.

A megállapodás 5. pontja a hitel-visszafizetés feltételéül szabja azt is, hogy a **"B"** Kft. üzletrész-tulajdonosai a dátum és a vevő megnevezése nélkül előzetesen aláírják a **"B"** Kft. üzletrészeinek átruházására irányuló szerződést és azt letétbe helyezik. Az üzletrész átruházási szerződések a felperes részéről akkor használhatók fel, amennyiben a 77.000.000,-Ft hitel visszafizetésre került.

A szerződés 6. pontja szerint a felperes, mint magánszemély kötelezettséget vállal a **"B"** Kft. részére nyújtott tagi és magánhitel visszafizetésére, amelynek fedezeteként a kölcsönadókkal opciós szerződést kötött a tulajdonát képező **helység 1-i ... hrsz-ú** ingatlanra. A felperes és a kölcsönadók abban is megállapodtak, hogy - ingatlan-nyilvántartáson kívül - visszavásárlási jogot kötnek ki felperes javára az ingatlan tulajdonjogának - esetleges - átírásától számított 3 éven belül. Tehát abban az esetben, ha a kölcsönvevők élnek opciós jogukkal, külön okiratban ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetett visszavásárlási jogot alapítanak.

2006. szeptember 4-én a peres felek „vételi jog alapítása” tárgyú szerződést kötöttek, amelyben felperes elismerte, hogy 2007. december 31-ig 77.000.000,-Ft kölcsönt kell alperesek részére visszafizetnie akként, hogy 2007. január 31-ig 20.000.000,-Ft, 2007. június

30-ig 28.900.000,-Ft, 2007. december 31. napjáig 28.100.000,-Ft-ot kell kamatmentesen teljesíteni. Az opciós jogot I.r. alperes javára 7/10, II.r. alperes javára 1/10, III.r. alperes javára 2/10 arányba az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A 2006. szeptember 4-én kelt „vételi jog alapítása” tárgyú szerződés opciós vételárat nem tartalmazott, annak 4. pontja szerint az alperesek akkor élhetnek opciós jogukkal, ha a felperes a fizetési határidő bármelyikét elmulasztja.

2007. január 22-én az opciós szerződést a felek akként módosították, hogy II.r. alperes javára 4/10, III.r. alperes javára 6/10 tulajdoni arány kerüljön bejegyzésre.

A felperes a 77.000.000,-Ft hitelt a **"B"** Kft. bevételeiből törlesztette. A II. és III.r. alperes által nyújtott magánkölcst a felperes teljes egészében visszafizette. Az I.r. alperes felé 23.500.000,-Ft tartozás áll fenn.

Alperesek hivatkoztak arra, hogy 2006. szeptember 6-án IV.r. és V.r. alperesek összesen további 40.000.000,-Ft tagi hitelt nyújtottak a **"B"** Kft-nek, amelyről írásbeli dokumentum nem született. Követelésüket a későbbiekben I.r. alperesre engedményezték.

Felperes 2007. januárjában APEH vagyonosodási vizsgálatról tartva maga kérte a vételi jog II. és III.r. alperes általi gyakorlását, így az ingatlan II. és III.r. alperes tulajdonába került.

A 2009. március 20-án II. és III.r. alperesek az immár tulajdonukban álló **helység 1-i ... hrsz-ú** ingatlanra 61.100.000,-Ft kölcsön erejéig I.r. alperes javára jelzálogjogot alapítottak, amelynek bejegyzését a földhivatal a per kimenetelétől tette függővé.

Tényként állapítható meg, hogy 2007. június 28. napjától a **"B"** Kft. ügyvezetője, **"C"** mind felperes, mind házastársának munkaviszonyát felmondással megszüntette. Ezt követően a felperes az I.r. alperes részére a fennálló kölcsöntartozásból további részleteket nem teljesített.

Felperes módosított kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a 2006. szeptember 4-én kelt vételi jogot alapító szerződés semmis, a Ptk. 375. §. (1) bekezdésébe ütközik, mivel az opciós vételárat nem tartalmazza. Az eredeti állapot helyreállítása körében a felperes tulajdonjogának visszajegyzését és a - függőbe tett - I.r. alperes javára bejegyzendő jelzálogjog törlését kérte.

Másodlagosan arra hivatkozott, hogy a 2006. szeptember 4-én kelt vételi jogot alapító szerződés a kölcsönügylet vonatkozásában színlelt, mivel a felperes ténylegesen 61.100.000,-Ft összegű kölcsönt nem kapott. A szerződés a 2006. szeptember 4-én kelt megállapodást leplezi.

Előadta, hogy a felperes a 2006. szeptember 4-én kelt megállapodásban foglaltakat azért nem tudta teljesíteni, mert alkalmazotti jogviszonya a **"B"** Kft-ben felmondásra került.

A későbbiekben álláspontját annyiban pontosította, hogy a 2006. szeptember 4-én kelt megállapodás elnevezésű okiratban a felperes a Ptk. 272. §. (1) bekezdése szerinti kezességet vállalt a "**B**" Kft. tartozásáért.

A kereseti kérelem IV., V., VI.r. alperessel szemben a felperesi ingatlanra - a pertől függő hatállyal - bejegyzett jelzálogjog törlésére irányult.

Alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint az opciós szerződés érvényes. A felperes a hitel törlesztésével késedelembe esett, így II-III.r. alperesek opciós jogukkal jogszerűen éltek. a 2006. szeptember 4-én kelt megállapodás tartalmát akként értelmezték, hogy felperes nem kezességet vállalt, hanem a hitel fedezeteként vételi jogot adott, ennek következtében a perbeli ingatlanra jelzálogjog keletkezett, ezért a jelzálogjog törlésére irányuló kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemnek helyt adva megállapította, hogy a vételi jogot alapító szerződés vételár megjelölést nem tartalmaz (Ptk. 375. §. (1), (2) bekezdései), ezért az opciós kikötés a Ptk. 200. §. (2) bekezdés alapján érvénytelen.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a támadott szerződés 2. pontja kétféle kölcsönügyletet takar. Egyrészt a II-III.r. alperes által a felperesnek, mint magánszemélynek nyújtott 5.900.000,-Ft + 10.000.000,-Ft összegű magánkölcsönt, amelynek visszafizetése is megtörtént. E körben tehát a szerződés a felek valós ügyleti akaratát tartalmazza, így a magánkölcsönök tekintetében a színleltség okán a Ptk. 207. §. (6) bekezdése alapján érvénytelensége nem állapítható meg.

A szerződés 2. pontjának a 61,1 millió Ft összegű úgynevezett tagi hitelre vonatkozó rendelkezése azonban, mint színlelt szerződés a Ptk. 207. §. (6) bekezdése alapján semmis. A "**D**" Kft. a 61,1 millió Ft összegű tagi hitelt nem a felperes, hanem a "**B**" Kft. részére nyújtotta, így a "**D**" Kft. és felperes között - a 2. pontban foglaltakkal szemben - kölcsönszerződés nem jött létre. A vételi jogot alapító szerződés 2. pontjának tagi hitelre vonatkozó rendelkezése tehát az ugyanekkor kelt megállapodás elnevezésű irat 3. és 4. pontjában írtakat leplezi.

Az elsőfokú bíróság úgy foglalt állást, hogy a vételi jogot alapító szerződés 2. pontjának a megállapodás elnevezésű okirat 3. és 4. pontját leplező, és mint ilyen a felperesnek a 61,1 millió Ft összegű tagi kölcsön visszafizetéséért történő személyes kötelezettségvállalása a felperes kezességvállalásának minősíthető.

A vételi jogot alapító szerződés 2. pontjának részleges semmiségére tekintettel az elsőfokú bíróság a Ptk. 237. §. alapján az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett. E körben felhívta az illetékes földhivatalt a perbeli ingatlan tulajdonjogának felperes nevére történő átvezetésére. Megállapította, hogy az úgynevezett 15.900.000,-Ft összegű magánkölcsön, illetőleg a 61,1 millió Ft összegű tagi hitelből 37.600.000,-Ft is visszafizetésre került. I.r. alperes a vissza nem fizetett 23.500.000,-Ft összegű követelését a felszámolás alatt álló

tulajdonossal, azaz VI.r. alperessel szemben érvényesítette, a felszámoló azonban a követelést behajthatatlannak nyilvánította.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy II. és III.r. alperesek a felperesi ingatlanon az érvénytelen opciós szerződésre tekintettel tulajdonjogot nem szereztek, ezért az ingatlanra érvényes jelzálogszerződést sem köthettek. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a 2009. március 20-án kelt jelzálogszerződés a 2/C. pontban írt felperesi ingatlan vonatkozásában részlegesen érvénytelen, figyelemmel a Ptk. 239. §. (1) bekezdésére is. Mivel a felperes - határidőn belül - törlési keresetet terjesztett elő II., III.r. alperes vonatkozásában, ezért nem volt akadálya annak, hogy az elsőfokú bíróság a tulajdonjog felperes javára történő tehermentes visszajegyzéséről rendelkezzen.

Az ítélettel szemben I-VI.r. alperesek éltek fellebbezéssel. Kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását és felperes keresetének elutasítását, felperes perköltségben marasztalását. Állították, hogy az úgynevezett vételi jogot alapító szerződés - a felperes által a 2007. január 22-én kelt szerződésmódosítás során tett megerősítő, valamint a vételi jog gyakorlására felhívó nyilatkozatára is figyelemmel - érvényes. A vételi jogot alapító szerződés a megállapodás nevű iratban tett kiegészítő nyilatkozatban megismételt összegszerűség okán is tartalmazza a vételárat, ezért érvényes. Figyelemmel a IV. és V.r. alperesek által 2006. szeptember 6-án biztosított további 40.000.000,-Ft kölcsönre, a felperes által személyes kötelezettséggel visszafizetni vállalt kölcsön teljes összege 117.000.000,-Ft volt. Felperes a törlesztőrészek teljesítésével késedelembe esett, így a vételi jog bejelentése jogszerű és érvényes volt. Alperesek másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és a bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását kérték megalapozatlanság okán.

Felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását, alperesek fellebbezésének elutasítását kérte. Utalt arra, hogy az alperesek által hivatkozott 40.000.000,-Ft összegű kölcsön jelen szerződésekkel semmiféle kapcsolatban nem áll.

Az alperes fellebbezését kiegészítve hangsúlyozta, hogy a vételi jogot alapító szerződés tartalmazza a dolog megjelölése mellett a vételárat is. Az alapszerződés 1. pont utolsó mondata azt rögzíti, hogy „... mint önálló ingatlan szolgálja a fedezetet.” A szerződés következő pontja pedig rögzíti 77.000.000,-Ft-ban az összeget, ami a fedezet alapja. A két mondat együttesen meríti ki azt a kritériumot, hogy a vételi jogot alapító szerződésben az opciós vételár feltüntetése szükséges.

Ismételten hangsúlyozta, hogy a 2006. szeptember 4-én kötött „megállapodás” elnevezésű és „vételi jogot alapító szerződés” elnevezésű iratokat a felek 2007. január 22-én módosították. Ebben az ingatlan, mint opcióval terhelt dolog kerül megjelölésre és annak értékét is 77.000.000,-Ft-ban tüntették fel. Így a felperes a megtámadásra nyitva álló határidő alatt erősítette meg a később támadott szerződést. Ezen „folyamatnak” további megerősítése a 2007. február 2-i felperesi opciós jog érvényesítéshez hozzájáruló nyilatkozat. Tekintettel a felperes többszöri és megerősített jognyilatkozatára, így megtámadási igényét érvényesen nem gyakorolhatta. (BH 1994.497.)

Hangsúlyozta, hogy a felek közt létrejött vételi jogot alapító szerződés nem színlelt, az okiratok tükrében az állapítható meg, hogy felperes és alperesek között olyan megállapodás született, miszerint alperesek nem kezességet kértek nemteljesítés esetére, hanem kifejezetten egyoldalú nyilatkozatukkal érvényesíthető biztosítékot a perbeli ingatlan tekintetében.

A fentiekkel szemben felperes arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet a 2006. szeptember 4-én kelt szerződések semmisségét állapította meg és nem megtámadási joghoz kötött érvénytelenséget, így a megtámadási határidővel kapcsolatos alperesi előadás nem helytálló.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, a bizonyítékokat a Pp. 206. §-ban írtaknak megfelelően, okszerűen értékelve helyes tényállást állapított meg, amelyből levont jogi következtetéseivel az ítélet tábla egyetért.

A Ptk. 375. §. (1) bekezdése egyértelműen rendelkezik arról, hogy a vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni.

Ezzel szemben a 2006. szeptember 4-én kelt „vételi jogot alapító szerződés” vételár megjelölést nem tartalmaz, így a szerződés a Ptk. 200. §. (2) bekezdésébe ütközik, azaz semmis.

A fellebbezésben írtakra tekintettel az ítélet tábla kiemeli, hogy az a körülmény, hogy a „megállapodás” elnevezésű, valamint a „vételi jogot alapító szerződés” elnevezésű okiratok tartalmának együttes értékeléséből következtetés vonható le az opciós vételár - vélhető - összegére, nyilvánvalóan nem elégíti ki a Ptk. 375. §. (1) bekezdésében meghatározott egyértelmű feltételt.

Osztotta az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által a „vételi jogot alapító szerződés” kölcsönügyletekre vonatkozó 2. pontjával kapcsolatosan elfoglalt - azonban csak az ítélet indokolásában egyértelműen megjelölt - álláspontot. Az ítélet rendelkező részének azon megfogalmazása, miszerint „...vételi jogot alapító szerződés...a vételi jog kikötése tekintetében érvénytelen, míg a kölcsönök vonatkozásában részlegesen érvénytelen” nem pontosan tükrözi azt az elsőfokú bíróság által is elfoglalt helyes álláspontot, miszerint a felperes, valamint a II. és III.r. alperes között az 5.900.000,-Ft és a 10.000.000,-Ft vonatkozásában kölcsönszerződés jött létre, amely teljességbe is ment. A szerződés 2. pontjának ezen magánkölcsönre vonatkozó rendelkezése a felek valós szerződési akaratát tükrözi, így annak semmissége - színleltség jogcímén - nem állapítható meg. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján azonban az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az 61,1 millió Ft tekintetében a "D" Kft. és a felperes között - a vételi jogot alapító szerződés 2. pontjában megfogalmazottakkal szemben - létrejött jogviszony kölcsönszerződésnek nem minősíthető, ezen szerződéses rendelkezés színlelt, a „megállapodás” elnevezésű okirat 3., 4. pontjában foglaltakat leplezi. Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet rendelkező részét a fentieknek megfelelően pontosította.

A megállapodás elnevezésű okirat 3. pontjának azon rendelkezése, miszerint a **"D"** Kft. által a **"B"** Kft-nek adott 61,1 millió Ft tagi hitelt a felperes személyes kötelezettségvállalással legkésőbb 2007. december 31. napjáig fizeti vissza, a Ptk. 523. §. (1) bekezdése szerinti kölcsönszerződésnek nem minősíthető.

A felperes a megállapodás elnevezésű okirat 3., 4. pontjára vonatkozóan igényt nem érvényesített, kereseti kérelmet nem terjesztett elő, etekintetben viszontkereset sem volt, ezért az ítélet tábla a megállapodás elnevezésű okirat 3. pontjában írtak alapján a felperes és a **"D"** Kft. követelését megvásárló I.r. alperes között fennálló jogviszony minősítését, ebből eredően az elsőfokú ítélet indokolásának a felperes kezességvállalására vonatkozó érvelését is mellőzte.

Utal az ítélet tábla arra, hogy a 2008. január 15-én kelt P.21.152/2007/4-I. számú végzéssel elrendelt perfeljegyzés tényére - valamint aII-III.r. alperesekkel szemben előterjesztett törlési kereset megalapozottságára tekintettel - az eredeti állapot helyreállítása körében a tulajdonjog felperes javára történő tehermentes átvzetésére az alperesek közt 2009. március 20-án kelt jelzálogszerződés részleges érvénytelensége megállapításának hiányában is lett volna lehetőség. A perfeljegyzés 1997. évi CXLI. tv. (Inyvtv.) 64. §. (1) bekezdésében biztosított lehetősége azt a célt szolgálja, hogy a feljegyzett perben hozott jogerős ítélettel megállapított tulajdonjog (vagy egyéb jog) az e jogot érvényesítő fél érdekében, minden olyan jogszerzővel szemben hatályos legyen, aki az ingatlanra vonatkozó jogát - jelen esetben I.r. alperes jelzálogjogát - a perindítás tényének feljegyzését követően, de a jogerős ítélet meghozatalát megelőzően szerezte.

Az alpereseknek a szerződés felperes általi írásbeli megerősítésére való hivatkozása relevanciával nem bír, az ugyanis csak a megtámadható szerződéseknel értelmezhető érvényessé válási ok a Ptk. 236. §. (4) bekezdése szerint. Egy semmis szerződés utólagos érvényessé válását semmiféle utólagos magatartást vagy körülmény nem eredményezheti.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítélet tábla az eredménytelenül fellebbező alpereseket egyetemlegesen kötelezte a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltség felperes részére való megfizetésére.

Győr, 2012. április 11. napján

Dr. Zámbó Tamás sk.
a tanács elnöke

. Sarmon Hedvig sk.. Maurer Ádám sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelélül:

Kiadó: