

A Fővárosi Ítéltábla az Illés és Társai Ügyvédi Iroda (**felperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: dr. Illés Tibor ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek, a Satori és Lutter Ügyvédi Iroda (**I. rendű alperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: dr. Lutter István ügyvéd) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. r., és a Dr. Szabó Pamela Ügyvédi Iroda (**II. rendű alperes jogi képviselőjének címe**, ügyintéző: dr. Szabó Pamela ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe)** II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. május 2. napján 25.G.40.363/2011/34. számon meghozott ítélete ellen a felperes részéről 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint illeték-feljegyzési jog folytán le nem rótt másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

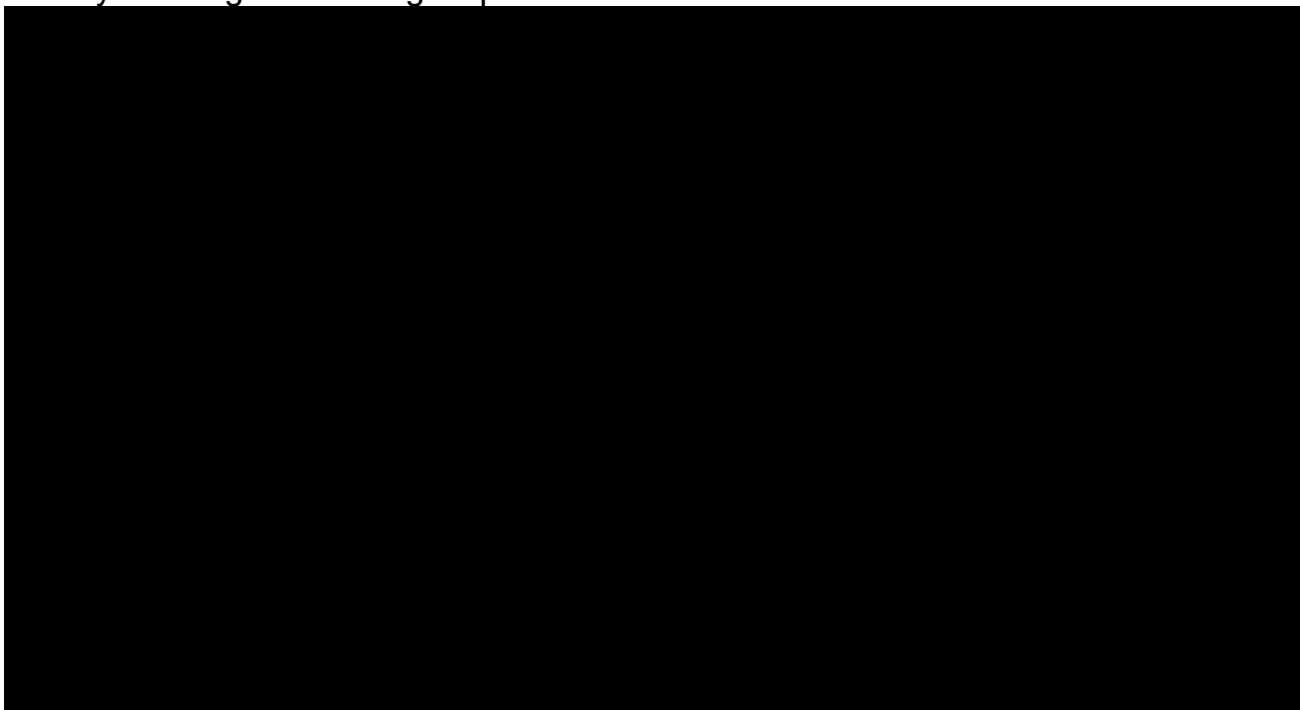
Az irányadó tényállás szerint az I.-II. r. alperesek és a F. Kft. 2007. június 27-én (dr.

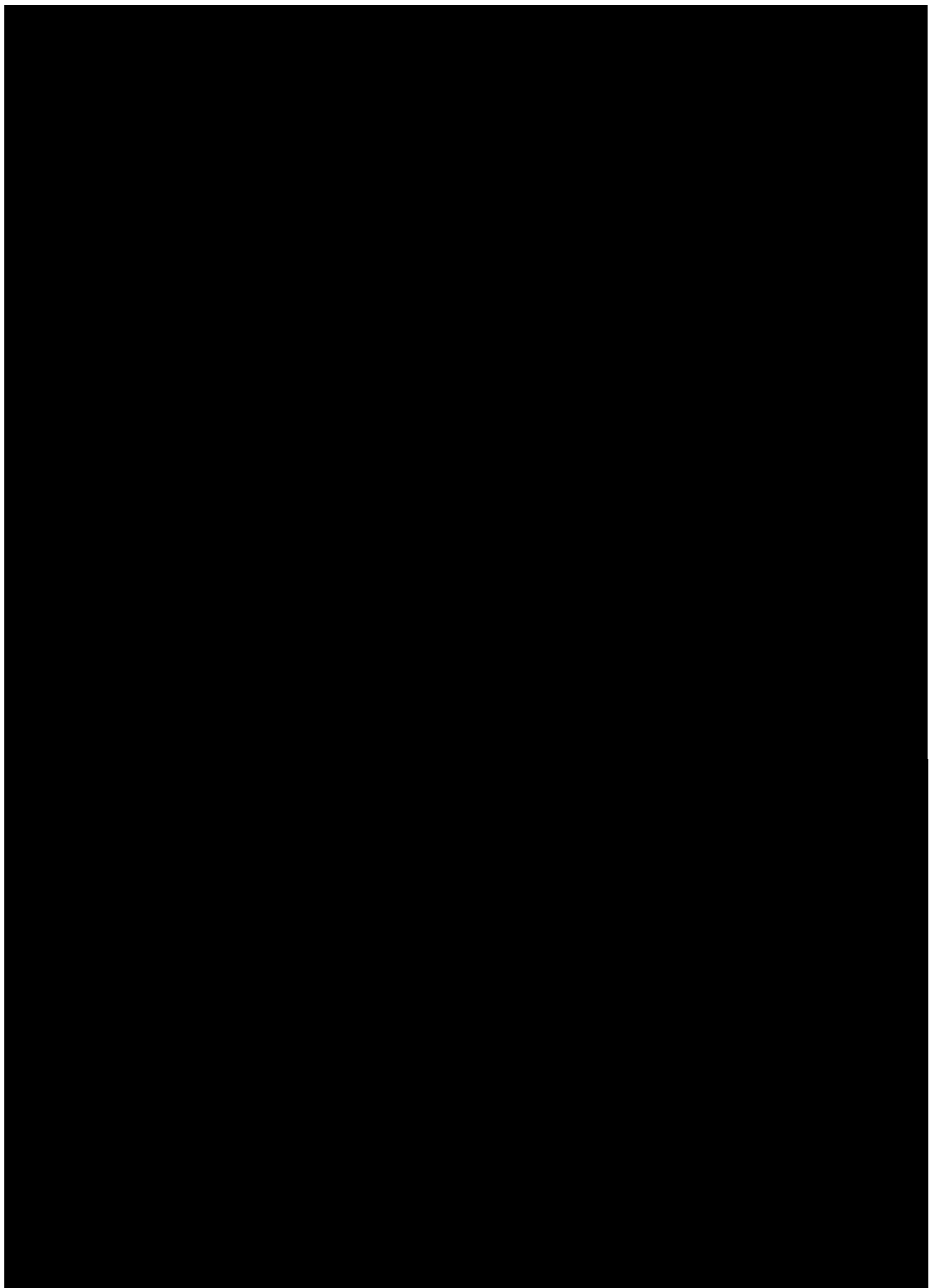
... közjegyző által szám alatt) közjegyzői okiratba foglalt „... szerződést” kötöttek, amely alapján az I. r. alperes 12.550.000 euro hitelkeretet biztosított a F. Kft-nek a II. r. alperes üzletrészeinek megvásárlásához, és azon keresztül a II. r. alperes tulajdonában lévő ... és hrsz-ú ingatlanok megszerzéséhez. Ugyanezen a napon az alperesek a szerződés biztosítékául a fenti ingatlanokon a ... és ... számú szerződésekkel vételi jogot alapítottak az I. r. alperes javára. Ebben - egyebek mellett - rögzítették, hogy a „vételi jogot a Vevő legkésőbb 2012. június 26-ig jogosult gyakorolni”, míg a vételárra vonatkozóan a Megállapodás 4.1. pontjában akként egyeztek meg, hogy a vételár „azon összeg, amelyet a Vevővel szerződéses kapcsolatban álló ingatlanok értébecslésével is foglalkozó cégek valamelyike - vételi jog gyakorlását megelőző 30 napnál nem régebbi értébecslésben likvidációs értéként meghatározott”. Rögzítették azt is, hogy a vevő által kijelölt cégek közül bármelyik által végzett értébecslést teljes mértékben elfogadják.

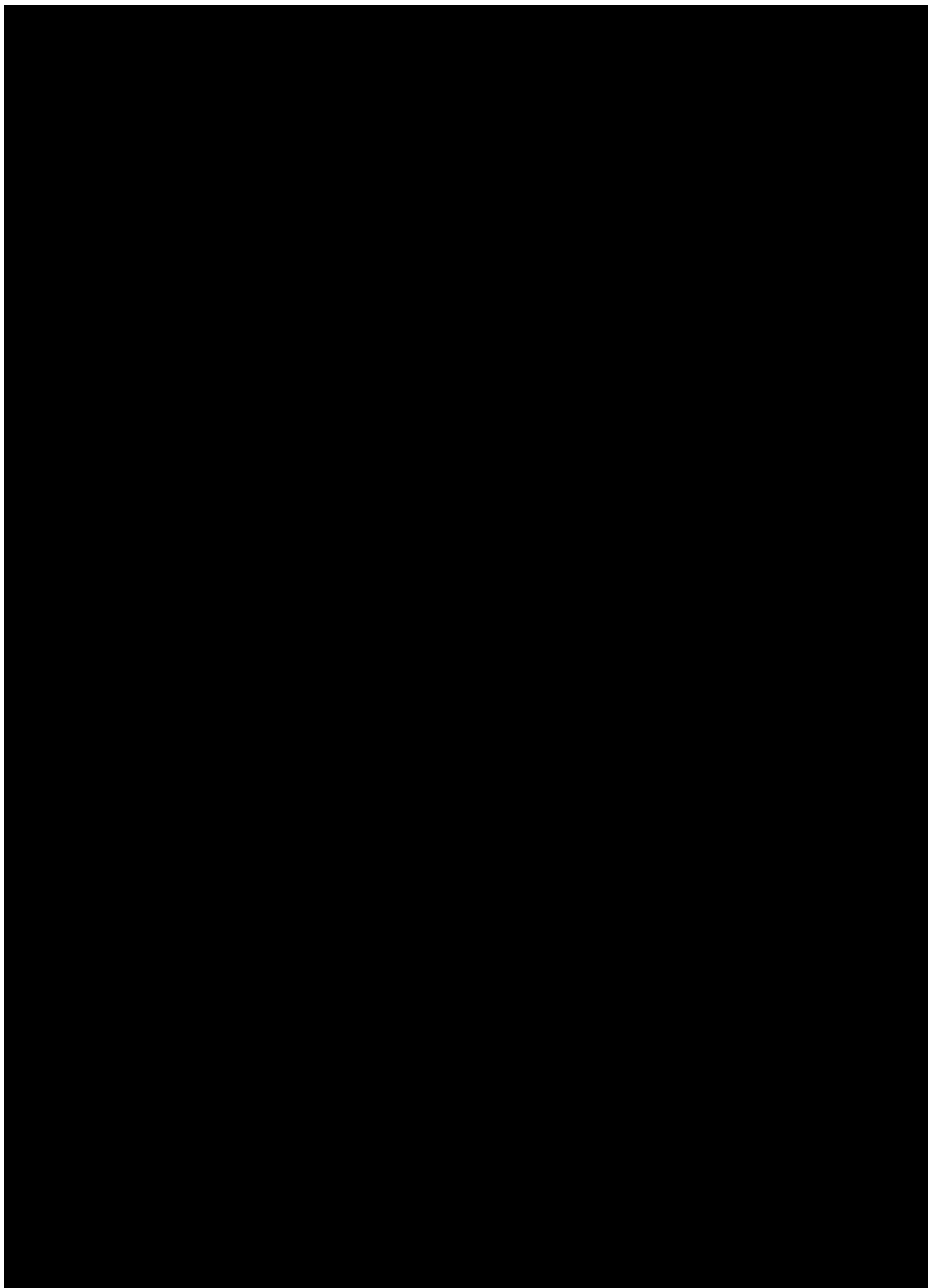
Az I. r. alperes 2010. május 27. napján a hitelszerződést felmondta, majd 2010. december 1. napján a vételi jogát gyakorolta, ezzel 3.687.413.763 forint vételáron megszerezte a perbeli ingatlanok tulajdonjogát. Az I. r. alperes tulajdonjoga mindkét ingatlanra 2010. december 2. napjával bejegyzésre került. A vételi jog gyakorlásának időpontjában a perbeli ingatlanok együttes értéke - a perben beszerzett szakvélemény szerint - 3.060.000.000 forint volt.

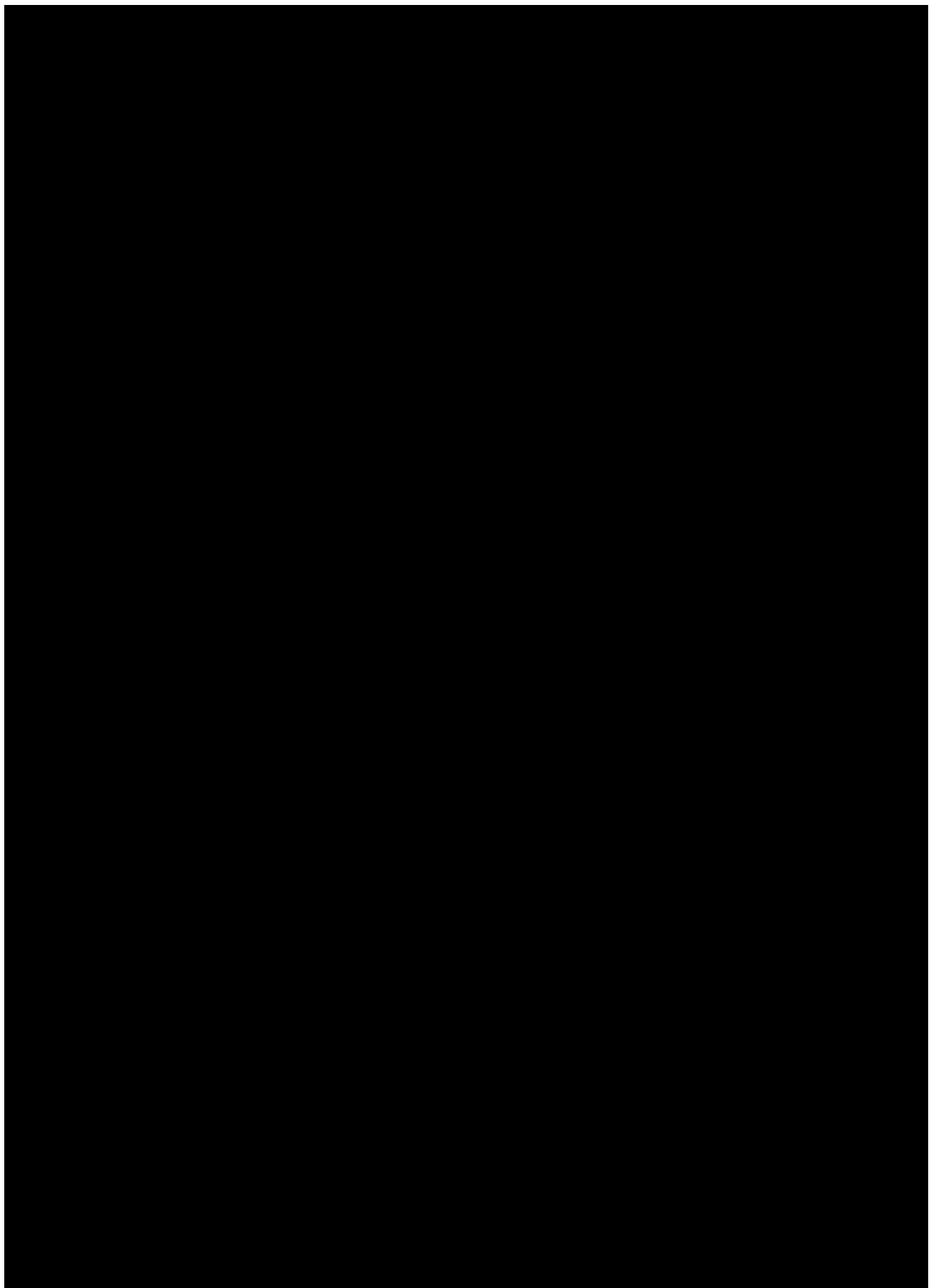
A II. r. alperes 2010. november 30. napjától felszámolás alatt áll. A felperes hitelezőt a II. r. alperes felszámolója 2011. január 6. napján vette nyilvántartásba, miután engedményezés útján megszerezte a II. r. alperessel szemben fennálló 10.542.351 forint követelést.

A felperes a 2011. február 8-án előterjesztett, majd pontosított keresetében elsődlegesen a vételi jogot alapító, illetve az annak alapján létrejött ingatlan adásvételi szerződés létre nem jöttének, míg másodlagosan e szerződések érvénytelenségének a megállapítását kérte.









az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

A felperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és helytálló az abból

levont jogi következtetése is. A felperesi fellebbezésben felhozottak nem alkalmasak a megalapozott elsőfokú ítélet megváltoztatására, illetve annak hatályon kívül helyezésére.

A Fővárosi Ítéltábla a jogvita által felvetett valamennyi jogkérdésben osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját, a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel azonban az alábbiakra mutat rá.

A felperes fellebbezésében állította, hogy a szerződések a vételár megjelölése hiányában nem jöttek létre, illetve a vételár meghatározásának módja miatt érvénytelenek. A Fővárosi Ítéltábla a vételi jogot alapító szerződések, illetve a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat létrejötte, illetve érvényessége tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi érveléssel.

A vételi jog szabályait a Ptk. 375. §-a tartalmazza, melynek (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 (2) bekezdés szerint a határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis. A fentieken kívül a szerződésnek meg kell felelnie a szerződéskötésre vonatkozó általános szabályoknak is, mely szerint a Ptk. 205. § (2) bekezdése alapján a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Helytállóan utalt ezért a felperes arra, hogy a vételár megjelölése a szerződés olyan lényeges tartalmi elemének minősül, melyről való rendelkezés elmaradása a szerződés létre nem jöttét eredményezi. Az adott ügyben azonban a felperes állításával szemben a hivatkozott szerződés megfelel a Ptk. fent idézett jogszabályi rendelkezései által támasztott követelményeknek. Az I. r. alperes a vételi jogát a kielégítési jog megnyíltá után gyakorolta, így a Ptk. 255. § (2) bekezdésének rendelkezései az adott ügylet kapcsán nem sérültek. A vételi jog biztosítéki célú alkalmazása és a követeléseknek a többféle formában való biztosítása jogszabály által nem tilalmazott, a biztosítékok közötti választás lehetősége a jogosultat - eltérő szerződéses kikötés hiányában - megilleti.

A felek a megállapodás 4.1. pontjában rendelkeztek továbbá a vételárról is, rögzítve, hogy az eszköz vételára azon összeg, amelyet a vevővel szerződéses kapcsolatban álló ingatlan-értékbecsléssel is foglalkozó cégek valamelyike a vételi jog gyakorlását megelőző 30 napnál nem régebbi értékbecsléssel, likvidációs értéként meghatározott. Mivel a fentiek alapján az ingatlan vételára, illetve annak meghatározásának módja - figyelembe véve az esedékességet is -, a megállapodásban rögzítésre került, így felperes alaptalanul hivatkozott a lényeges szerződési elem, a vételár meghatározásának a hiányára. E körben nem bír jelentőséggel, hogy a vételár nem összegszerűen került meghatározásra, mivel a vételi jog gyakorlásának időpontját figyelembe vevő, értékbecsléssel foglalkozó cég által megállapított ár a vételár meghatározásaként elfogadott, ily módon az az opciós szerződés érvényességét nem érinti. A vételi jogot biztosító megállapodásban a vételár meghatározásánál arra kell figyelemmel lenni a

feleknek, hogy az a biztosított követelés megtérülését szolgálja, és a vételi jogával élő fél a vételi joga gyakorlásával ne gazdagodjon. Ebből következően a vételár akkor elfogadott, ha a felek felméri a biztosítéki vagyon valós értékét, és ennek alapján állapítják meg a vagyontárgy értékéhez igazodó vételárat.

Alap nélkül kifogásolta felperes a felek szerződésében kikötött, az ingatlan vételárának meghatározásánál alkalmazott számítási módot is. Az ingatlan vételára nem a felvett kölcsönhöz igazodott, és feltűnő értékaránytalanság sem állapítható meg az ingatlan értéke és a vételár között. Az elsőfokú bíróság erre vonatkozó okfejtését a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményben tett megállapításai támasztották alá, mely szerint a vételi jog alapján az I. r. alperes által fizetett vételár az ingatlanok értékét meghaladó összegű volt.

Alaptalan továbbá felperesnek az eljárási jogai sérelmére, és ezáltal a súlyos eljárási szabálysértésre vonatkozó fellebbezési állítása is. A Pp. 206. § (1) bekezdése alapján a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg, illetve a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. Az elsőfokú bíróság részletes indokát adta a szakvélemény elfogadásának, illetve a felperesi indítvány elutasításának, rámutatva arra is, hogy a felperes által előadottak figyelembevétele mellett sem módosulna az ingatlanok értéke oly mértékben, amely a feltűnő értékkülönbséget megalapozná.

Tévesen hivatkozott továbbá a felperes arra is, hogy az elsőfokú bíróság elzárta jogai gyakorlásától, amikor a szakértőt az általa vitatott témakörben nem nyilatkoztatta. Az iratokból megállapíthatóan az elsőfokú bíróság két esetben is - a 2012. január 18-án és a 2012. március 8-án megtartott tárgyaláson - felhívta a feleket az észrevételeik -szakértői vélemény kézhezvételét követő 15 napon belüli - előterjesztésére.

Arra a felek, így a felperes sem terjesztett elő észrevételt, annak ellenére, hogy részére a szakvélemény 2012. április 17-én megküldésre került.

Megalapozatlanul állította felperes a fellebbezésében a perbeli ingatlanok értékének a megállapíthatatlanságát az alkalmazott számítási módszer illetve szorzószámok okán. A szakértő szakvéleményében az ingatlanok értékelését többféle lehetséges módszer alkalmazásával elvégezte, illetve összehasonlította az I. r. alperes által alkalmazott értékbecslő véleményével is. A szakértő által készített szakvélemény elfogadásának az elsőfokú bíróság kellő indokát adta, illetve a szakvéleményt ellentmondásoktól mentesnek, illetve aggálytalannak minősítette, mely álláspontjával a másodfokú bíróság is maradéktalanul egyetértett. Így az érték, illetve számítási mód el nem fogadására való hivatkozás nem alkalmas a szakértői vélemény kétségessé tételére.

Mivel a fellebbezésben foglaltak nem eredményezték az elsőfokú ítélet megváltoztatását, illetve hatályon kívül helyezését, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, helyes indokaira figyelemmel, a fellebbezésben foglaltakra tett kiegészítéssel helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viseli a másodfokú eljárással felmerült perköltséget. Ennek során megfizetni tartozik az állam javára a többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű, de az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint másodfokú eljárási illetéket, valamint az I. r. alperest a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1)-(2), valamint (5)-(6) bekezdései alapján megillető, mérlegeléssel megállapított, és a kifejtett jogi tevékenységgel arányban álló ügyvédi munkadíjat.

Budapest, 2012. október 15.

. Hunyady Mariann s.k.
a tanács elnöke

Dr. Czifra Veronika s.k.
előadó bíró

Dr. Katinszky Márta Cecília s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő