

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.283/2012/13.

A Győri Ítéltábla a Szegedi Ügyvédi Iroda által képviselt beavatkozó által támogatott, a dr. Czugler Péter Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása és elszámolásra kötelezés iránt indult perében a Győri Törvényszék 2012. április 19. napján G.20.291/2011/43. sorszám alatti ítéletével szemben az alperes által 44., a beavatkozók által 45., 47. és a felperes által 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatja, s a keresetet teljes egészében elutasítja.

Az alperes elsőfokú perköltségben és feljegyzett eljárási illetékben való marasztalását mellőzi.

Kötelezi a felperest, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 3.400.000. (Hárommillió - négyszázezer) Ft le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetéket, míg a beavatkozót, hogy 2.500.000. (Kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 4.500.000. (Négymillió-ötszázezer) Ft, míg a beavatkozót, hogy 100.000. (Egyszázezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

2006. augusztus 1. napján a hitelező alperes, valamint az adós "A" Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (a továbbiakban: adós) között egy közjegyzői okiratba foglalt több szerződés jött létre. A beruházási hitelhez nyújtott kölcsönszerződéssel az alperes a havonta esedékes ügyleti kamattal terhelt 254.339,4 euró (ténylegesen 69.662.000.Ft) kölcsöntőkét nyújtott az adósnak 10 éves - 2016. augusztus 1. napjáig terjedő - futamidőre, 120 havi részletre. A kölcsönből az adós kiváltotta a "B" Bank Zrt-től felvett korábbi,

kedvezőtlenebb kamatozású hitelét. Ezen túl az alperes az adós adóssal hitelszerződést kötött 50 millió forint rulírozó hitelkeret igénybe vételére, 2007. augusztus 2-i lejáratával, ügyleti kamat- és rendelkezésre tartási jutalék ellenében. A hitelszerződésekhez kapcsolódó általános szerződési feltételek III/8. pontja szerint törlesztési késedelem esetén a bank a kölcsönök lejárt tőkerésze után a lejárt tőkére vonatkozó ügyleti kamaton felül évi 6% késedelmi kamatot számít fel. Az adós fizetési kötelezettsége elmulasztása esetére a bank jogosult a teljes fennálló hiteldíj és késedelmi kamattartozást tőkésíteni és ettől a naptól kezdődően az így megállapított tőke után ügyleti kamaton felül évi 6% késedelmi kamatot felszámítani. Harmadrészt a jelzálogjog jogosult alperes, valamint a jelzálogkötelezett adós között a **Város 1. ...1 és ...1/A (....)** hrsz-ú ingatlanokra egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjogot alapító szerződés jött létre, a két hitelszerződésből eredő, együtt 120.200.000.Ft tőketartozás és járulékaik erejéig, első ranghelyre. Negyedrészt a tulajdonos adós, valamint a vevő alperes között *vételi (opciós) szerződés* jött létre a 2011. augusztus 2. napjáig terjedő, 5 éves határozott időre a **Város 1. ...1 és ...1/A** hrsz-ú ingatlanokra, vételárként 95.830.000.Ft-ot kikötve. Az alperes a vételi jogát akkor gyakorolhatta, ha a felperessel szemben szerződésen alapuló, bármely jogügyletből eredő lejárt követelése keletkezik. Az opciós szerződés VI/6. pontjában a felek kikötötték, hogy az alperes jogosult az opciós vételárba a követelése teljes összegét beszámítani. Köteles volt azonban a követelése és a vételár között mutatkozó esetleges különbözettel az adós felé a vételi jog gyakorlásától számított 8 napon belül elszámolni. A beavatkozók mint egyetemleges készfizető kezesek az ugyanaznap megkötött készfizető kezességi szerződéssel vállalták a hitel- és hitelkeret-szerződésből eredő tartozások és járulékaik megfizetését. Az alperes a 2006. augusztus 1. napján kelt hitel- és hitelkeret-szerződést 2008. március 26. napján azonnali hatállyal felmondta. A hitelszerződésből eredő adósi tartozást a felmondásban 64.409.010.Ft-ban, míg a hitelkeret-szerződésből eredő tartozást 50.821.654.Ft-ban határozta meg. Az alperes 2008. december 19-én a **Város 1. ...1 és ...1/A** hrsz-ú ingatlanra a vételi jogát gyakorolta, a felmondásban közölt tartozás megfizetése elmulasztása miatt. Az alperes tulajdonjogát az ingatlanokra a körzeti földhivatal bejegyezte. Az alperes az ingatlanokat a 2010. január 29. napján kelt szerződéssel 104.000.000.Ft (általános forgalmi adó nélküli) vételárért értékesítette a **"C"** Kft vevő részére. Az időközben névváltozáson is átesett adós felszámolását a megyei bíróság 2010. április 9-i kezdő nappal rendelte el, az alperes hitelezőként a felszámolónak 25.209.417.Ft tőkekövetelést, valamint annak a 2008. december 31. napjától járó ügyleti és késedelmi kamatát jelentette be, melyből a felszámoló a tőkeösszeget vette nyilvántartásba. A felszámolási eljárás befejezése után az **"D"** Kft. „fa” adóst a cégbíróság 2013. február 1-i hatállyal törölte a cégnyilvántartásból.

A felperes módosított keresetében az alperessel 2006. augusztus 1. napján megkötött opciós szerződés, valamint az alperes vételi joga 2008. december 19-i gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés semmissége megállapítását, az érvénytelenség jogkövetkezményeként a szerződések határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítását (Ptk.237.§ (2) bekezdés) kérte; továbbá az alperes kötelezését elszámolásként 43.074.298.Ft, valamint annak a 2008. december 28. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére. Semmisségi keresetében azzal érvelt, hogy a 2006. augusztus 1. napján kelt opciós szerződés biztosítéki szerződés volt, a lényeges szerződési feltételek közül az alperes az opciós vételárat egyoldalúan, alkufolyamat nélkül határozta meg. Figyelemmel arra, hogy az egy időben

megkötött keretbiztosítéki jelzálogszerződés 120.200.000.Ft tőke és járulécai követelésre nyújtott biztosítékot, az opcióval érintett ingatlanok forgalmi értéke legalább ekkora volt. Az alkufolyamat nélkül, a biztosítéki vagyontárgy értékét figyelmen kívül hagyva meghatározott opciós vételár - a Szegedi Ítéltábla 1/2008. PK véleménye II. pontja és a BH 2008/213 szám alatt közzétett eseti döntésből is következően - jogszabály megkerülésére irányul, ezért a Ptk.200.§ (2) bekezdése szerint semmis. Semmis amiatt is az opciós szerződés, mert a Ptk.255.§ (2) bekezdésében szabályozott lex commissoria tilalmába ütközik. Az opciós és adásvételi szerződés hatályossá nyilvánítása folytán az alperes nem a semmis szerződésben meghatározott opciós vételár, hanem az opció gyakorlásakor meghatározható (ingatlan) forgalmi érték alapján köteles elszámolni. A felperes kérelmére lefolytatott előzetes bizonyítási eljárás során kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő az opcióval érintett ingatlanok forgalmi értékét 155.626.000.Ft-ban állapította meg, melyből levonva a felperest terhelő 112.541.702.Ft tartozást, az alperes további 43.074.298.Ft megfizetésére köteles. A felperes az opció gyakorlásakor fennálló tartozását úgy határozta meg, hogy álláspontja szerint az alperes a Ptk.4.§ (1) bekezdése alapján az azonnali hatályú felmondástól (2008. március 26.) a vételi joga gyakorlásáig (2008. december 19.) nem számíthat fel késedelmi kamatot.

Az alperes *ellenkérelmében* a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy a felperes az arra nyitva álló határidőn belül a Ptk.201.§ (2) bekezdése alapján az opciós szerződést nem támadta meg, így a felek közötti elszámolás alapja az opciós szerződésben kikötött vételár. Az opciós vételárat ingatlanforgalmi értébecslés beszerzése nélkül, a felperes 2005. évi üzleti évére vonatkozó számviteli beszámolóban meghatározott ingatlanérték (136.842.000.Ft) 70%-ra csökkentésével határozta meg. Vitatta azt, hogy az opciós vételárnak az ingatlan forgalmi értékével kellene megegyeznie, és azt is, hogy a felperesnek az opciós szerződés megkötése előtt ne állt volna módjában az opciós vételár módosítását kérni. Az opciós vételárat is tartalmazó hitelajánlatát a felperesnek 2006. május 18. napján küldte meg, melyet a felperes 2006. május 30-án fogadott el. Vételi joga gyakorlásakor a felperes teljes tartozása 121.039.417.Ft volt, melybe elszámolva az opciós vételárat a felperesnek 25.209.417.Ft tőke és kamattartozása maradt fenn. Vitatta, hogy az azonnali hatályú felmondás, valamint az opció gyakorlása közötti időszakra ne számíthatna fel késedelmi kamatot, ennek összegét 7.055.784.Ft-ban határozta meg. *Beszámítási kifogásában* a vételi joga alapján megvásárolt ingatlanok birtoklásával felmerült 2.840.190.Ft költségkövetelést érvényesített.

Az elsőfokú bíróság fellebbezésekkel támadott *ítéletével* megállapította, hogy a 2006. augusztus 1. napján kelt opciós szerződés mint jogszabály megkerülésével kötött (Ptk.200.§ (2) bekezdés), valamint a 2008. december 19. napján kelt adásvételi szerződés - mint lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés (Ptk.227.§ (2) bekezdés) - érvénytelen. A bíróság a szerződéseket 2010. október 7. napjáig hatályossá nyilvánította, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A bíróság határozata indokolásában abból indult ki, hogy a vételi jogra vonatkozó szerződés (Ptk.375.§ (1) bekezdés) esetében is a szerződés létrejöttéhez ajánlattétel, valamint annak az elfogadása, tehát: egy alkufolyamatban kialakuló konszenzus (Ptk.211-214.§) szükséges. Az alperes nem igazolta, hogy a 2006. május 18. napján kelt hitelajánlattal megküldte volna a felperesnek a 95.830.000.Ft opciós vételárra vonatkozó

közlését, ezért úgy ítélte meg, hogy a felperes részére az opció kikötése, valamint az opciós vételár csak a 2006. augusztus 1-i szerződéskötést megelőzően mintegy egy héttel - a hitelügyintézővel folytatott telefonbeszélgetésből - vált ismertté. Mindebből a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperes „az opciós jog ellenértékét” (a vételárat) alkufolyamat biztosítása nélkül, a fedezetként felajánlott ingatlan értékének 70%-ában határozta meg, úgy, hogy a tulajdonosnak nem volt lehetősége az álláspontja kifejtésére a vételár összegét illetően. Az alkufolyamat kizárása miatt az opciós szerződés jogszabály megkerülésére irányul, ezért semmis. (Ptk.200.§ (2) bekezdés) A semmis opciós szerződés alapján a vételi jog gyakorlása a Ptk.227.§ (2) bekezdése alapján - jogilag - lehetetlen szolgáltatásra irányul. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az elsőfokú bíróság a Ptk.237.§ (2) bekezdése és az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény VI. pontja alapján a szerződést hatályossá nyilvánította. A hatályossá nyilvánítás időpontjaként a felperes felszámolása kezdő napját követő, a hitelezői igények bejelentésére nyitva álló 180 napot (Cstv.37.§ (3) bekezdés) határozta meg. (2010. október 7. napja) A hatályossá nyilvánítás folytán szükséges elszámolás lényeges elemére, az opció gyakorlásakor meghatározható ingatlan-forgalmi érték meghatározására az elsőfokú bíróság részletes szakértői bizonyítást folytatott le. Megállapította, hogy a felperes kérelmére közjegyzői előzetes bizonyítási eljárás során kirendelt "E", az alperes kérelmére előzetes bizonyítás során kirendelt "G", valamint a bíróság által kirendelt "F" igazságügyi ingatlanforgalmi szakértők véleménye között eltérés volt az aktuális forgalmi érték tekintetében. "E" az aktuális forgalmi értéket 155.600.000.Ft-ban, "G" 95.300.000.Ft-ban, míg "F" 93.000.000.Ft-ban állapította meg. Ugyanakkor a beavatkozók kérelmére közjegyzői előzetes bizonyítási eljárás során kirendelt "H" igazságügyi szakértő a 2012. január 27. napján kelt szakvéleményében 155.000.000.Ft-ban határozta meg az opció gyakorlásakor ingatlanforgalmi értéket. Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a többszöri kiegészítés, valamint a szakértők együttes személyes meghallgatása után a szakvélemények közötti ellentmondás fennmaradt, a felülvéleményezés eljárásjogi lehetősége hiányában pedig szükségtelen másik igazságügyi szakértő kirendelése. A szakértői vélemények alapján csak „elméleti” forgalmi érték határozható meg, ugyanakkor az ingatlanok alperesi továbbértékesítése során konkrét piaci érték, 104.000.000.Ft-os vételár határozható meg. Az alperesi felmondás és az opció gyakorlása közötti időszakra a bíróság úgy ítélte meg, hogy a hitelszerződések feltételei alapján a hitelező alperes a nem teljesített tőke és kamattartozás után késedelmi kamatot érvényesíthet. Tekintve, hogy az irányadónak vett 104.000.000.Ft-os piaci ár meghaladja az opciós vételárat, de nem éri el a felperes teljes hátralékos tartozását, a felperes további elszámolás iránti keresete alaptalan.

Ez ellen az ítélet ellen mindkét fél és a beavatkozók is fellebbezést terjesztettek elő.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Jogorvoslati kérelmében vitatta, hogy az opciós szerződés az elsőfokú ítéletben kiemelt „alkufolyamat hiánya” miatt semmis lett volna. Az elsőfokú bíróság által hivatkozott Ptk.211-214.§-ai „az alkufolyamatot” mint a szerződéskötés részét nem várja el a felektől, a szerződés az ajánlat elfogadásával jön létre. Az opciós vételár alkufolyamat nélküli, egyoldalú alperesi közlése nem irányul jogszabály megkerülésére. Az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a BH 2008/213 sorszám alatt közzétett felsőbb bírósági döntést, mert az az alkufolyamat hiányához nem fűzött semmisséget. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a

perben nem vizsgálta az ingatlanok valós forgalmi értékét. Hivatkozott "G" és "F" szakértők szakvéleményére, mely szerint az ingatlanok forgalmi értéke az adásvétel létrejöttékor megegyezett a felek között kikötött vételárral, így a felek közötti szerződés még akkor is érvényes, amennyiben az opciós szerződés megkötésekor az ingatlanok forgalmi értéke attól jelentősen eltért volna. Ugyanis az érvénytelenségi ok utóbb „magától megszűnt”. Vitatta az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság forgalmi érték megállapítását, a 104.000.000.Ft-os, 2010. október 7. napján megtörtént piaci értékesítés figyelembevételét is. Ennek során a bíróság ugyanis nem értékelte a jelentős időeltolódást, az ingatlanpiaci változásokat és azt, hogy az alperes az ingatlanok újabb vevőjével - kedvező hitel nyújtásával - megegyezett. Sérelmezte az elsőfokú ítélet pernyertesség-pervesztesség arányára, valamint a perköltség viselésére vonatkozó részét is.

A felperesi beavatkozók fellebbezésükben az elsőfokú ítélet keresetet elutasító része hatályon kívül helyezését kérték. Az ítélet fellebbezett része jogszabálysértő voltát abban állították, hogy a törvényszék a keresetben megjelölt több érvénytelenségi okot figyelmen kívül hagyott és az érvénytelenség jogkövetkezményeinek megállapítása során hibás elszámolást állított fel. Ezért tévedett, amikor mellőzte az alperes kötelezését az értékkülönbség megfizetésére. Megalapozatlan az elsőfokú ítélet azért is, mert az opcióval érintett ingatlanok értékét a bizonyítási szabályok megsértésével állapította meg. Fellebbezésük utóbbi kiegészítésében - tartalmilag - csatlakoztak a felperes fellebbezésében és kereset felemelésében írtakhoz.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet keresetet elutasító rendelkezései hatályon kívül helyezését, míg másodlagosan annak megváltoztatását és a keresetnek történő helytadást kérte. Keresetét felemelve a 2006. augusztus 1. napján kelt hitel- és hitelkeretszerződés „érvénytelenségére tekintettel is kérte jogfenntartással az alperes marasztalását”. A kereset felemelését arra alapította, hogy a semmis biztosítéki (opciós) szerződés nélkül az alperes a hitel- és hitelkeret szerződést sem kötötte volna meg (Ptk.239.§ (1) bekezdés), így a részleges érvénytelenség szabályának alkalmazása nem lett volna lehetséges. A felperes egyetértve azzal, hogy az opciós szerződés - mint jogszabály megkerülésére irányuló szerződés (Ptk.200.§ (2) bekezdés) - érvénytelen, kifejtette, hogy az opciós szerződés a lex commissoria (Ptk.255.§ (2) bekezdés) tilalmába is ütközik. Vitatta, hogy az opciós vételár összegét meg lehetne határozni az ingatlanok utóbbi, alperes általi értékesítése vételárában. Helyesen az opció gyakorlásakor forgalmi érték csak szakértői bizonyítás útján határozható meg. Az elsőfokú bíróság - elfogadhatatlanul - önmagát a szakértői bizonyítás szükségességét kérdőjelezte meg. Figyelmen kívül maradt, hogy a 2008. és 2010. évek között az ingatlan forgalmi értéke folyamatosan csökkent a gazdasági válság hatására. A törvényszék ugyan kísérletet tett a szakértői vélemények közötti ellentmondások feloldására, de ezt a folyamatot nem fejezte be. Így mellőzhetetlen újabb „ellenőrző szakértő” kirendelése. Ez a bizonyítás pedig a másodfokú eljárás kereteit meghaladja. Fenntartotta a keresetében már kifejtett azon álláspontját is, hogy az alperes a 2008. március 26. - december 19. napja közötti időszakra késedelmi kamatot amiatt nem igényelhet, mert az alperesnek a Ptk.4.§ (1), (4) bekezdései alapján mindent meg kellett volna tennie annak érdekében, hogy a felperest késedelmi kamatfizetési kötelezettség a felmondást követően ne terhelje. A jogosult alperes ezen mulasztása a Ptk.303.§ (3) bekezdése alapján kizárja a

felperes késedelmét. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása hiányos, mivel a felperes több érdemi kereseti előadásával nem foglalkozott. Iratellenesnek nevezte az elsőfokú ítélet azon megállapítását, hogy a beavatkozók készfizető kezességi szerződést kötöttek volna az alperessel, helyesen csak sortartásos kezességet vállaltak.

A felperes a 2012. május 15. napján kelt szerződéssel a perbeli követelését a II.r. beavatkozóra *engedményezte*. Az ítélet tábla a 2012. október 17. napján kelt Gf.7. szám alatti végzésével engedélyezte, hogy a felperes jogutódjaként Felperesi beavatkozó 1-né perbe lépjen, egyben a felperest a perből elbocsátotta. Így - ezt követően - a felperes mellett beavatkozóként már csak az I. r. beavatkozó, Felperesi beavatkozó 1 vett részt a másodfokú eljárásban.

A *felperes fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet alperes fellebbezéssel érintett rendelkezései helybenhagyását kérte. Ellenkérelmében részben megismételte a saját fellebbezésében már kifejtetteket. Kiemelte, hogy nincs annak relevanciája, hogy a felek az opciós szerződést közokiratnak minősülő közjegyzői okiratba foglaltan is megkötötték, mivel az a semmisségi okokat nem szünteti meg. Egyetértett az alperes fellebbezésével annyiban, hogy az ingatlanok vételi jog gyakorlásakor forgalmi értéke nem került feltárássra, amely miatt az elsőfokú ítélet megalapozatlan. Ez az eljárási hiba azonban nem vezethet az ítélet alperes által kért megváltoztatására, csak annak hatályon kívül helyezésére. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság tévedett volna a per tárgya értékének meghatározásánál.

A beavatkozó fellebbezési ellenkérelmét a felperes fellebbezési ellenkérelmével egyező tartalommal adta elő.

Az *alperes fellebbezési ellenkérelmében* a felperes és a beavatkozó fellebbezés figyelmen kívül hagyását kérte.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és az arra előterjesztett fellebbezési ellenkérelmek korlátai között (Pp.253.§ (3) bekezdés) bírálta felül, tekintve, hogy a fellebbezések nem érintették az elsőfokú ítélet alperesi beszámítási kifogást elutasító rendelkezését.

Az alperes fellebbezése alapos, míg a felperes és a beavatkozó fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból részben téves jogkövetkeztetésre jutva állapította meg az opciós- és adásvételi szerződés semmisségét.

Az ítélet tábla egyetértett a felperes, a beavatkozó és az alperes fellebbezéseiben foglaltakkal annyiban, hogy az elsőfokú bíróság - az elfoglalt jogi álláspontjához képest - tévesen, az elsőfokú eljárás lényeges szabályát (Pp.182.§ (3) bekezdés) sértve mellőzte az ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás befejezését, a rendelkezésre álló szakvélemények

közötti ellentmondások feloldását. Tévesen, kellő ténybeli alap és a szükséges különleges szakértelem (Pp.177.§ (1) bekezdés) hiányában határozta meg így a biztosítéki opcióval lekötött ingatlanok (a ...1 és a ...1/A hrsz) forgalmi értékét az utóbbi, 2010. január 29-i ingatlanértékesítés eladási árában. Ennek a részbeni megalapozatlansághoz vezető eljárásjogi szabálysértésnek azonban amiatt nem volt jelentősége, mert az elsőfokú bíróság által lefolytatott ingatlanforgalmi szakértői bizonyítás - az alábbiak szerint - szükségtelen volt, az opciós- és adásvételi szerződés - a keresetben megjelölt érvénytelenségi okok alapján - nem volt semmis.

Keresetében a felperes és - a felperes kereseti érvelése alapján - az elsőfokú bíróság is tévesen értelmezte a Szegedi Ítéltábla 1/2008. PK véleménye II. pontját és a BH 2008/213. szám alatt közzétett eseti döntés iránymutatását és így tévedett a bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy az opciós szerződés, mint jogszabály megkerülésével kötött szerződés (Ptk.200.§ (2) bekezdés) semmis.

Az adásvétel különös nemeként is meghatározható opciós szerződés (Ptk.375.§ (1) bekezdés) alapján az opció jogosultja a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.

Az idézett törvényi definíció szerint az ingatlanra vonatkozó opciós szerződés a felek egyező akaratnyilvánításával (Ptk.205.§ (1) bekezdés) létrejön, az opciós szerződés létrejöttéhez pedig (mint bármely más ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez) szükséges és egyben elegendő, ha a szerződési okirat tartalmából a felek személye mellett a tulajdonos ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítása (a vételi jog engedése), az ingatlan és az ellenszolgáltatás (a vételár) megjelölése kitűnik. (XXV. PED I. pont) Ezért az alperes fellebbezésében helytállóan érvelt azzal, hogy az opciós szerződés létrejöttének nem előfeltétele, hogy a felek az opciós vételárat egy alkufolyamat eredményeként határozzák meg, az alkufolyamat hiánya nem (még a felhívott BH 2008/2013 szám alatti eseti döntés szerint sem) azt jelenti, hogy az opciós szerződés kerülő szerződésenként (Ptk.200.§ (2) bekezdés) semmis lenne. A keresetben is kiemelt eseti döntés valójában azt az iránymutatást tartalmazza, hogy az egyező akaratnyilvánítással meghatározott vételárat rögzítő opciós szerződés nem semmis csupán amiatt, mert a kikötött vételár nem éri el az ingatlan valós forgalmi értékét. Ez a körülmény ugyanis az eladó kockázatába tartozik, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének feltűnő különbsége pedig csak az erre alapított megtámadás (Ptk.201.§ (2) bekezdés, 236.§ (1) bekezdés) esetén eredményezi a szerződés érvénytelenségét.

Kétségtelen, hogy mind a keresetben hivatkozott ítéltáblai PK vélemény (Szegedi Ítéltábla 1/2008. PK. II. pontja), mind pedig a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés érvényességét tárgyaló Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának Tanácselnöki Értekezlete fóruma (BH 2010. évi 4. szám) tárgyal olyan eseteket, amikor a biztosítéki opciós szerződés a vételár kialakítása módja miatt semmisnek minősülhet. A perbeli esetben azonban ezekről nincsen szó, a kikötött opciós vételár sem az adóst terhelő tartozás aktuális összegével, sem pedig az adósnak folyósított hitellel nem azonos összegű, emiatt nem válik el a biztosítéku lekötött vagyontárgy értékétől. Az opciós jogosult alperes ajánlata alapján a felek az opciós szerződésben ugyanis úgy határozták meg a 95.830.000.Ft vételárat, hogy az adós cég -

szerződéskötést megelőző üzleti évre vonatkozó számviteli beszámolóban meghatározott ingatlanértéket (136.842.000.Ft) - 30%-kal, 70%-os fedezeti értékre csökkentette. Annak ténye, hogy ez az opciós vételár mennyiben tér el a biztosítékul lekötött ingatlanok vételi jog gyakorlásakor forgalmi értékétől, csak az eladó opciós kötelezett törvényi határidőn belüli (Ptk.236.§ (1) bekezdés), feltűnő értékkülönbségre alapított (Ptk.201.§ (2) bekezdés) megtámadása esetén lett volna vizsgálható. Megtámadásra azonban nem került sor, így csupán arra vonható le következtetés, hogy a perbeli felek opciós szerződésükben a vételárat egyező akaratnyilvánítással, a biztosítéki vagyontárgy értékére tekintettel határozták meg.

A felperes és a beavatkozó a fellebbezésükben helytállóan mutattak rá, hogy a keresetben megjelölt semmisségi okok közül az elsőfokú bíróság ítéletében nem tért ki a lex commisorio tilalmába (Ptk.255.§ (2) bekezdés) ütközés miatti érvénytelenségre. Ezzel ugyanakkor a törvényszék nem sértett eljárásjogi szabályt, mivel a több semmisségi okot megjelölő felperesi kereset látszólagos keresethalmazatot jelentett és az elsőfokú bíróság az abban elsődlegesen megjelölt ok miatt találta semmisnek a szerződést.

A Ptk.255.§ (2) bekezdése (lex commisorio) zálogjogi szabálya semmissé nyilvánítja a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött azt a megállapodást, amelynek alapján a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonját. Ennek a tilalomnak az a célja, hogy amennyiben a felek ingatlanra zálogjogot kötnek ki, akkor annak a törvény által meghatározott tartalmát - tehát azt, hogy a hitelező magából a zálogtárgyból a törvény által meghatározott módon kereshet kielégítést - ne változtathassák meg a kielégítési jog megnyílt előtt. A hitelező tehát a kielégítési jog megnyíltakor ne gazdagodhasson az adós rovására azzal, hogy annak aktuális tartozása fejében megszerezhesse a biztosíték tárgyának tulajdonját, annak értékére tekintet nélkül. (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.026/2011/4. szám)

Ezzel szemben a Ptk.375.§ (1) bekezdése szerinti vételi jog célja a dolog tulajdonának egy későbbi időpontban való megszerzése. A biztosítéki célú vételi jogot önálló szerződéstípusként ugyan a Ptk. nem szabályozza, de sem a Ptk., sem pedig más jogszabály nem tiltja az opció biztosítéki célú kikötését. (Ptk.200.§ (1) bekezdés) A dolog tulajdonosának rendelkezési joga (Ptk.112.§ (1) bekezdés) arra is kiterjed, hogy ingatlana tulajdonját biztosítéki célból ruházhassa át. Az állandó és következetes bírói gyakorlat szerint a biztosítéki célú vételi jog alapítását önmagában a biztosítéki cél miatt semmisnek (színleltnek, tiltottnak) tekinteni nem lehet. (BH 1999/27, BH 1999/452.) A biztosítéki célú vételi jog esetén az adós érdeke nem sérül, mivel a vételi jog még nem eredményezi az opció jogosultja részére a tulajdonjog megszerzését, hanem előre kialkudott áron annak megvásárlására biztosít jogi lehetőséget.

A konkrét esetben az alperes a 2008. március 26-i azonnali hatályú felmondását mintegy 9 hónappal követően, tehát a kielégítési joga megnyílt után gyakorolta vételi jogát a biztosítékul lekötött ingatlanokra. Emiatt formális jogértelmezés esetén sem sértette az alperesi vételi jog gyakorlása a Ptk.255.§ (2) bekezdését. A perbeli opciós szerződés kifejezetten az alperes kötelezettségévé tette a hitel jogviszonyból eredő követelése és a

vételár közötti különbözettel elszámolást. (VI/6. pont) Így a Ptk.258.§ (3) bekezdését sem sérthette az elszámolási kötelezettséget előíró opciós szerződés.

Ezen indokokra figyelemmel a keresetben megjelölt semmisségi okok alapján nem lehetett megállapítani az opciós- és adásvételi szerződés érvénytelenségét.

A felperes fellebbezésben előterjesztett „keresetfelemelése” helyesen olyan eltérő ténybeli - és jogi alapokon nyugvó, az elsőfokú eljárásban elő nem terjesztett új keresetnek minősült, amelynek másodfokú érvényesítését a Pp.247.§ (1) bekezdése kizárja. Az új keresetben foglaltakat ezért az ítéltábla érdemben nem vizsgálhatta.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság a felperes (és a beavatkozó) azon fellebbezési érvelésével sem, hogy a pénzügyi intézmény alperes a felmondás és az opció gyakorlása közötti időszakra a lejárt tartozás után késedelmi kamatot ne igényelhetne. A hitelszerződésekhez kapcsolódó általános szerződési feltételek ugyanis félreérthetetlenül tartalmazza, hogy törlesztési késedelem esetén a bank a kölcsönök lejárt tőkerésze után ügyleti kamaton felül évi 6% késedelmi kamatot számít fel; amely megilleti a tőkésített teljes fennálló hiteldíj és késedelmi kamattartozás után is. A szerződés tételes rendelkezése alapján fennálló késedelmi kamatkövetelés pedig nem sértheti a Ptk.4.§ (1), (4) bekezdésében meghatározott alapelvi rendelkezéseket.

Ezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta és a keresetet teljes egészében elutasította.

A kereset és a fellebbezés eredménytelensége folytán a felperes és a beavatkozó viselni köteles az első- és másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint alperesi perköltséget. (Pp.78.§ (1) bekezdés) Az illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült felperes ezért 3.400.000.Ft le nem rótt kereseti - és fellebbezési illetéket, míg a beavatkozó 2.500.000.Ft le nem rótt fellebbezési illetéket köteles megfizetni. (Itv.59.§ (1) bekezdés)

Az ítéltábla a kereseti és fellebbezési perértéket - az elsőfokú bíróságtól eltérően - a szerződés érvénytelensége esetére a felperes által követelt összegben, 43.074.298.Ft-ban állapította meg. Ennek figyelembevételével az alperes képviselétével az első- és másodfokú eljárásban felmerült jogtanácsosi munkadíjat az általános forgalmi adó nélküli 2.000.000.Ft-ban határozta meg a Pp.75.§ (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3.§ (2), (5)-(6) bekezdései alapján. Ezt az összeget 4.500.000.Ft-ra növeli az alperes által lerótt 2.500.000.Ft fellebbezési illeték. A szintén eredménytelenül fellebbező beavatkozó alperes részére fizetendő első- és másodfokú perköltségét arra figyelemmel állapította meg az ítéltábla 100.000.Ft-ban, hogy az alperes jogi képviselőjének a beavatkozó perbeli érvelésével kapcsolatban lényeges többletmunkája nem merült fel.

G y ő r , 2013. április 3.

Dr. Szalai György sk. a

Dr. Ferenczy Tamás sk.

Dr. Bajnok István sk. bíró

tanács elnöke

előadó bíró

A kiadmány hitelül kiadó: