

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.290/2012/4.

A Győri Ítéltábla a Palotai Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és II.r. **felpereseknek** a dr. Poharánszki István ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Veszprémi Törvényszék 2012. május 8. napján kelt 1.G.40.150/2010/36. számú ítélete ellen a felperesek által 39. és 43. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I-II.r. felperest, hogy 15 nap alatt fizessenek az alperesnek személyenként 254.000. - 254.000. (Kettőszázötvennégyezer - kettőszázötvennégyezer) Ft másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására - 2.500.000. - 2.500.000. (Kettőmillió-ötszázezer - kettőmillió-ötszázezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes 2006. július 19-én megkötött kölcsönszerződés alapján 56 millió Ft kölcsönt nyújtott az I.r felperesnek, és ennek biztosítására - egyebek mellett - e napon a felek opciós szerződéseket is kötöttek. Ezekben az I.r felperes 2011. július 19-ig vételi jogot engedett az alperesnek a tulajdonában álló **Település 1 ... hrsz.** alatti, valamint a **Település 1 ... hrsz.** alatti ingatlanokra. Az opciós szerződésekben rögzített vételár az előbbi ingatlanra **11.000.000,-Ft +Áfa**, az utóbbira 55.000.000,-Ft +Áfa volt. Az alperes szintén 2006. július 19-én megkötött kölcsönszerződés alapján 84 millió Ft kölcsönt nyújtott a II.r felperesnek, ezzel egyidejűleg a kölcsön biztosítékeként - más biztosítékok mellett - a felek opciós szerződést is kötöttek. Utóbbiban a II.r felperes 2011. július 19-ig vételi jogot engedett az alperesnek a tulajdonában álló **Település 2 hrsz-ú és hrsz-ú** ingatlanira **46.000.000,- Ft+Áfa és 10.300.000,-Ft+Áfa** vételáron. A szerződések szerint az alperes a vételi jogát akkor volt jogosult gyakorolni, ha a kölcsönszerződésekkel összefüggésben a felperesekkel szemben olyan lejárt követelése keletkezik, amely kapcsán legalább egy eredménytelen felszólítást intézett hozzájuk.

Az alperes a **Település 1 ... hrsz-ú, a Település 2 ... hrsz-ú és ...2 hrsz-ú** ingatlanok tekintetében **2010. június 3-án** gyakorolta a vételi jogát az opciós szerződéseknek megfelelően. Ennek következtében a tulajdonjogát mindhárom ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A **Település 1 ... hrsz-ú** „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlan tehermentes, 1657 m2 területű, azt a hrsz-ú ingatlanból választották el, rajta egy műemlék (...) kastély található. Az ingatlan művelésen kívül áll, bokros növényzet fedi, közműellátása egyáltalán

nincs. A szabályozási tervben korlátozott funkciójú mezőgazdasági területként szerepel, a területen csak gyepgazdálkodás folytatható, azon ezzel kapcsolatos kiszolgáló építmény helyezhető el. Az ingatlan 2010. júniusi forgalmi értéke 1.200.000,- Ft. A **Település 2 és ... hrsz.** alatti „kivett major”. megjelölésű ingatlanok egymással szomszédosak. A **...1.** hrsz-ú ingatlan tehermentes, 52.281 m² területű, a **...2** hrsz-ú ingatlan pedig 11.706 m² területű, és a **Település 2 ...** hrsz-ú ingatlant illető víz- és gázvezeték szolgalmi jog, valamint a **Település 2** hrsz. alatti ingatlant illető vízvezeték szolgalmi jog terheli. Az ingatlanok kerítés nélküli, művelésen kívül álló füves földterületek. A **...** hrsz. alatti ingatlanon két építmény áll, egy 100 m talpmélységű mélyfúrású kút, 25 m³-es hidrolóbuszal, valamint egy korábbi fennmaradt 500 m² alapterületű téglafalazatú, nyeregtetős hullámpala fedésű épület, amit a távlati fejlesztésekhez felvonulási épületként tartottak meg. Az ingatlanokhoz közműellátási vezetékek, bekötések nincsenek kiépítve, a távlati tervek szerint a területen megépítendő lakóparkhoz a felperesek elkészítették a közműellátási műszaki tervdokumentációt. A meglévő kút és hidrolóbuszt a tervezett lakópark vízellátásába nem tervezték be, mert ezek ismételt üzembe helyezése és üzemelése költségesebb a hálózati csatlakozásnál, és kapacitásuk sem lenne elég a tervezett 41 lakótelekhez. A két ingatlan jövőbeli hasznosítása lakásépítési céllal lakópark részeként van tervezve, a szabályozási tervnek a hasznosításra vonatkozó előírásai szerint a beépíthetőség maximum 30%, minimális telekméret 800.000,- illetve 900.000,- m². A szabályozási terv alapján az összesen 63.987 m²-ből 18.818 m² nem értékesíthető, ebből 3434 m² a szomszédos **...** hrsz. alatti ingatlanon működő pulykafarm miatt védőterület, a tervezett elkerülő út védősávja 2200 m², míg a fennmaradó rész a lakóterületi utak területe. A két ingatlanból ezért 45.169 m² az értékesíthető terület, ennek 2010. júniusi piaci forgalmi értéke 74.100.000,- Ft.

Az I.r felperes keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy a **Település 1 és ...** hrsz-ú ingatlanokra a felek között létrejött **opciós szerződések** a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága miatt érvénytelenek. Az érvénytelenség oly módon történő kiküszöbölését kérte, hogy a két ingatlan együttes vételárát 160 millió forintban állapítsa meg a bíróság. **Másodlagosan** az **...1** hrsz-ú ingatlan tekintetében létrejött **opciós szerződés**, valamint a vételi jog alperes általi **gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés** érvénytelenségének megállapítását is kérte a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalanságára hivatkozva, és az alperes tulajdonjoga törlését a saját tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartási visszajegyzésének egyidejű elrendelésével. **A II.r felperes keresetében elsődlegesen** annak a megállapítását kérte, hogy a **Település 2 és ...** hrsz. alatti ingatlanokra létrejött **opciós szerződés** a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága következtében érvénytelen. Az érvénytelenséget oly módon kérte kiküszöbölni, hogy az ingatlanok együttes vételárát a bíróság 118.500.000,- forintban állapítsa meg. **Másodlagosan** az **opciós szerződések**, illetve a vételi jog alperes általi **gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződések** érvénytelenségének a megállapítását is kérte a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalanságára hivatkozva. Arra hivatkoztak, hogy az alperessel kötött opciós szerződésekben foglalt vételár lényegesen alacsonyabb az ingatlanok tényleges forgalmi értékénél.

Az alperes a felperesek keresetének a teljes elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az opciós szerződés nem támadható a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő

értékkülönbségre hivatkozással. Másrészt állította, hogy az opciós szerződésekben kikötött vételáron gyakorolt és ezáltal létrejött adásvételi szerződések szerinti vételár, és az ingatlanok valós forgalmi értéke között nincsen feltűnő értékkülönbség.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a felperesek keresetét elutasította, és kötelezte őket, hogy fizessenek meg az alperesnek fejenként 770.000,- Ft perköltséget, és az államnak egyenként 900.000,-Ft feljegyzett kereseti illeték. Határozatának indokolásában az elsődleges kereseti kérelmek elutasítását illetően rámutatott, hogy azok kifejezetten megállapítási keresetek, de a Pp.123.§-ban írt törvényes előfeltételek nem állnak fenn. A Ptk. 237.§-a szerint ugyanis lehetséges marasztalásra irányuló kereset előterjesztése, ezért a Pp.123.§-ban írt konjunktív feltételek közül az egyik nem teljesült.

A felperesek másodlagos kereseti kérelmét tekintve az opciós szerződések megtámadása kapcsán rámutatott, hogy a *vételi joggal terhelt ingatlan vételára nem az opciós szerződés ellenszolgáltatása*. Miután maga a dolog és annak átadása, valamint a vételárfizetés nem az opciós szerződés, hanem az e szerződés alapján gyakorolt vételi jog folytán létrejövő adásvételi szerződés szolgáltatása és ellenszolgáltatása, ezért feltűnő értékaránytalanság címén csak a létrejött adásvételi szerződés támadható, de maga az opciós szerződés nem. (BDT.2007/1517. számú jogeset)

Ezt követően az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmek kapcsán azt vizsgálta, hogy a vételi jog alperes általi gyakorlása nyomán a perbeli ingatlanokra **létrejött adásvételi szerződések tekintetében** alapos-e a hivatkozott megtámadási ok. Az ingatlanok 2010. júniusi forgalmi értékének meghatározása szakkérdés, és az elsőfokú bíróság a kirendelt "C" ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő kiegészített szakvéleményét, mint aggálytalant ítélkezése alapjául elfogadta, mert az feloldotta a felperesek által becsatolt magánszakértői vélemények és a kirendelt igazságügyi szakértői szakvéleménye közötti ellentmondásokat is. E szakvélemény a **Település 1 ... hrsz-ú** ingatlan valós forgalmi értékét 1.200.000,- Ft-ban állapította meg, ami az I.r felperes és az alperes között - a vételi jogának gyakorlása folytán - létrejött adásvételi szerződés szerinti vételár 10%-át alig haladja meg. A felperes által becsatolt (Petrányi Tibor által készített) ingatlanforgalmi szakvéleményt elvetette, mert a **Település 1 ... és hrsz.** alatti ingatlanokat egyetlen összefüggő területként, a felújítandó ... kastély új funkcióban való felhasználásán alapuló projekt részeként értékelte, és nem vette figyelembe azokat a korlátozásokat sem, melyekre a kirendelt igazságügyi szakértő a rendezési terv alapján rámutatott. A II.r felperes keresetével érintett **Település 2 ingatlanok** kapcsán a perben kirendelt szakértő a szakvéleményben, s annak kiegészítésében szakmai érvekkel alátámasztott kellő magyarázatát adta annak, hogy a két ingatlan bruttó alapterületéből a forgalmi érték számítás szempontjából miért nem vehető figyelembe mintegy 18.000 m². A szakértő részletesen megindokolta azt is, hogy a meglévő mélyfúrású kutat és hidroglóbuszt miért nem lehet a piaci forgalmi értékbe beszámítani. A perben kirendelt szakértő 2009. második és 2010. első félévi összehasonlító forgalmi adatokat vett alapul, szemben az "A" Zrt. 2007. novemberben készült „jelentésével”, holott a 2008. októberétől elmélyülő válság az ingatlanok forgalmi értékére köztudomásúan jelentős negatív hatással volt. A kirendelt szakértő arra is megfelelő magyarázatot adott, hogy a fajlagos m² ár -15%-os korrekciója indokolt, hiszen a belterületi ingatlanok szabályozási tervének folytatása utáni beruházás-előkészítési munkák hiányoznak.

Ennek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szakvélemény szerinti mintegy 74.100.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest az opciós szerződés alapján gyakorolt vételi jog folytán létrejött adásvételi szerződésben kikötött 56.300.000,- Ft vételár közötti különbség nem éri el azt a mértéket, amelynél - a bírói gyakorlat alapján - a feltűnő értékkülönbség megállapítható.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezésben, amelyben elsődlegesen annak a keresetük szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérték. Az elsődleges keresetük tekintetében arra hivatkoztak, hogy a perbeli esetben a keresetük nem irányulhatott marasztalásra. Az elsőfokú bíróság ítéletében hivatkozott Ptk.237.§ (1-2) bekezdései az érvénytelenség jogkövetkezményeit rögzítik, és az ingatlanok vételárának az általuk megjelölt magasabb vételáron történő meghatározásával lenne kiküszöbölhető a feltűnő aránytalanság. A perben beszerzett szakvélemény, és annak kiegészítése sem aggálytalan, mert álláspontjuk szerint a kirendelt szakértőnek nem sikerült az általa hivatkozott, s részben a szakvéleményéhez mellékelt okiratokban foglalt ellentmondásokat feloldani. A szakvélemény kiegészítése nem ad választ a felperesek által felvetett kérdésekre. Az elsőfokú bíróság kizárólag a fenti szakértői véleményre alapította az ítéletét, holott a Pp.206.§-a alapján a felperesi előadásra, az "A" Zrt, és a "B". Kft. által készített értébecslésekre is figyelemmel kellett volna lennie.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján.

A fellebbezés nem alapos.

A fellebbezés kapcsán az ítélőtábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének törvényes indoka nem volt, az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése nélkül hozta meg a határozatát, amelyet a Pp. 221.§-ban foglaltaknak megfelelően indokolt meg.

Az elsőfokú bíróság az általa lefolytatott bizonyítási eljárásban beszerzett bizonyítékokat a Pp. 206.§-a szerint helyesen, okszerűen, összességükben értékelve a perben releváns tényeket helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetései is helytállóak. Az ítélőtábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak indokolásával is egyetértett, azokat részletesen megismételni nem kívánja, azokra csupán hivatkozik. (Pp.254.§. (3) bekezdése).

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az ítélőtábla az alábbiak kiemelését tartja szükségesnek:

A felperesek elsődleges keresete kapcsán abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy van-e helye megállapítási kereset előterjesztésének.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a felperesek elsődleges kereseti kérelmét illetően a Pp. 123.§-ában meghatározott együttes eljárásjogi feltételek nem álltak fenn. A Ptk-nak az elsőfokú határozat meghozatalát követő időponttól, 2012. május 26-tól hatályos

és a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazandó 239/A.§-ának (1) bekezdése ugyanakkor már lehetőséget ad arra, hogy fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélküli is kérje, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné. Ebből következően a jelen másodfokú eljárásban az opciós szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmek megalapozatlanságát önmagában a Pp. 123.§-ában foglaltakra tekintettel nem lehetett megállapítani.

A Ptk. 239/A.§-ának (1) bekezdése értelmében ugyanis lehetőség nyílt arra, hogy az elsődleges kereset folytán az ítéletábra az opciós szerződések hivatkozott esetleges érvénytelenségét a határozat rendelkező részében megállapítsa. A felperesek elsődleges keresete azonban érdemben ebben a körben sem volt megalapozott.

Maradéktalanul egyetértett ugyanis az ítéletábra az elsőfokú bírósággal abban, hogy a többségi bírói gyakorlat szerint a vételi jogot engedő (un. opciós) szerződés nem támadható meg a dolog értéke és annak vételára közötti feltűnően nagy értékkülönbség jogcímén, mert ezen a jogcímén csak a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés(ek) támadható(k). Az opciós szerződés szolgáltatása, ugyanis - ahogyan erre az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott - nem a dolog átadása, és vételi joggal terhelt ingatlan vételára nem az opciós szerződés ellenszolgáltatása. (BDT.2007.1517. számú eseti döntés) Hasonlóan foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság is a Gf.X.31.880/1999/4. számú határozatában, melynek lényege szerint feltűnő aránytalanság címén az opciós szerződés nem megtámadható, mert a vételárat a dolog tulajdonosa önmagában az opciós szerződés alapján nem követelheti. Ha jogosult az opciós jogával nem kíván élni, a dolog tulajdonosa, jelen esetben a felperesek a vételi jog gyakorlását ezzel együtt a vételár kifizetését nem igényelhetik. Az olyan szerződés viszont amelyben az ellenértéket ugyan meghatározzák, de az nem kényszeríthető ki, nem olyan visszterhes jogügylet, amely a Ptk.201.§-ának (2) bekezdésében írt okból megtámadható. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntést hozott, amikor az opciós szerződések érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereseti kérelmeket elutasította.

Ezt követően ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a másodlagos kereseti kérelmeket illetően érdemben vizsgálta azt, hogy a vételi jog alperes általi gyakorlása nyomán a **Település 1 ...1** illetve a **Település 2 ...1. és ...2** hrsz-ú ingatlanokra **létrejött adásvételi szerződések tekintetében** van e feltűnő értékkülönbség az ingatlanok valós forgalmi értéke mint szolgáltatás és a létrejött szerződések szerinti vételár mint ellenszolgáltatás között.

Az elsőfokú bíróság az opciós szerződésekkel érintett, majd e jog gyakorlása következtében az alperes tulajdonába került ingatlanok forgalmi értékét a perben kirendelt, az ítéletábra álláspontja szerint is aggálytalan szakértői vélemény alapulvételével helyesen állapította meg. Az ítéletkezés alapjaként elfogadott szakvélemény nem hiányos, nem homályos, ellentmondásmentes, melyből következően megalapozottan szolgált az elsőfokú bíróság ítéleti megállapításainak alapjául. A fellebbezésben foglalt érveléssel szemben a beszerzett szakvélemény megfelelően választ adott a felperesi észrevételekre is. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen számot adott arról, hogy a perben beszerzett szakvéleményt miért fogadta el, azt megfelelően összevetette a rendelkezésekre álló egyéb

értékbecslésekkel is, rámutatva, hogy azok miért alkalmatlanok a perben beszerzett szakvélemény megállapításainak a „gyengítésére”. Az elsőfokú bíróság mérlegelő tevékenységét (Pp.206.§ (1) bekezdés) a felperesek alap nélkül támadták a fellebbezésükben, hiszen az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen kitért arra, hogy a csatolt értékbecslésekben foglaltakat miért nem fogadta el a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleménnyel szemben. A perbeli szakvéleményt az ítéletábra is helytállóan és aggálymentesnek találta, ezért ítélezése alapjául elfogadta.

Ennek alapján az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a támadott adásvételi szerződésekben a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között - a felperesek sérelmét eredményező - feltűnő értékkülönbség nem mutatható ki.

A **Település 1 ...1 hrsz-ú** ingatlan valós forgalmi értéke csupán 1.200.000,- Ft, míg az I.r felperes és az alperes között - a vételi jog gyakorlása folytán - létrejött adásvételi szerződésben kikötött vételár jóval magasabb, 11.000.000,- Ft, ami a forgalmi érték majd tízszerese. Ebből következően pedig feltűnő értékkülönbség a Ptk. 201.§ (2) bekezdése alapján nem állapítható meg.

A II.r felperes keresetével érintett **Település 2 ingatlanok** 74.100.000,- Ft-os forgalmi értékhez képest az opciós szerződés alapján gyakorolt vételi jog folytán létrejött adásvételi szerződésben kikötött vételár 56.300.000,- Ft volt. A jogszabály nem tartalmaz rendelkezést arra nézve, hogy a szolgáltatás hány százaléka az, ami mellett az értékkülönbség még nem tekinthető feltűnően aránytalannak. A perbeli utóbbi két ingatlan tekintetében az értékkülönbség az ingatlanok valós forgalmi értéke és a vételár között (74.100.000-56.300.000=) 17.800.000,- Ft. Ezt a reális 74.100.000,- Ft forgalmi értékkel aránypárba állítva (BDT2006.1472) megállapítható, hogy a konkrét esetben **az értékkülönbség 24%-os mértékű**. Ez pedig még valóban nem éri el a bírói gyakorlat szerinti 25-30%-os mértéket, amely mellett a feltűnően nagy értékkülönbség megállapítható lenne.

A fellebbezésben előadottak - a kifejtettek szerint - az érdemben helyes elsőfokú ítélet megváltoztatására nem adnak alapot, ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - kizárólag a fellebbezésben foglaltak miatt szükségessé vált indokolásbeli kiegészítéssel - a Pp. 254.§ /3/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú eljárásban is pervesztes felperesek a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján viselni kötelesek a másodfokú eljárásban felmerült saját, valamint az alperes perkötségét. Az alperes jogi képviselőjének munkadíját az ítéletábra a Pp. 79.§ (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2), (3), (5) és (6) bekezdései alapján - a per egyéb adataira figyelemmel - a kifejtett ügyvédi munka mérlegelésével és a pertárgyérték alapulvételével mindkét felperes tekintetében bruttó 254.000.- forintban állapította meg. Kötelesek továbbá a felperesek a Pp. 239.§-a folytán alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése, az Itv. 59.§ (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján az államnak felhívásra megfizetni az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illetéket.

G y ő r , 2013. május 15.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: