

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kriston István ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Falatovics Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2012. szeptember 12. napján kelt 11.P.20.789/2012/12. sorszámú ítélete ellen, a felperes részéről 13. sorszám alatt benyújtott Pf.3. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 800.000 (nyolcszázezer) forint + ÁFA mértékű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes a módosított keresetében uzsorás szerződés miatt elsődlegesen a 2005. augusztus 30. napján kelt vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlanról az opciós jog törlését, az alperes vételi nyilatkozata semmisségének megállapítását és az ingatlan nevére visszajegyzését kérte. Másodlagosan a feltűnően aránytalan előny kiküszöbölését kérte akként, hogy 198.504.750 forint értéknövekedés megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Harmadlagos kérelme az opciós szerződés jóerkölcsbe ütközése miatti érvénytelenségének a megállapítására irányult.

Az alperes a kereset elutasítását indítványozta. Viszontkeresetet terjesztett elő a vételi jog alapján tulajdonjogának az ingatlanra történő bejegyzése iránt.

A Pest Megyei Bíróság ... sorszámú keresetet elutasító és a viszontkeresetnek helyt adó ítéletét - a felperes fellebbezése folytán - a Fővárosi Ítéltábla sorszámú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A megismételt eljárásban a felperes a keresetét az alábbiak szerint tartotta fenn: elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az opciós szerződés megszűnt jogi lehetetlenség folytán, miután a telekalakítások következtében a peres felek a közöttük létrejött opciós szerződést nem módosították. Ennek folytán elszámolás szükséges, a vételár alperesnek visszajár, míg a vételi jog törlése folytán további intézkedés nem szükséges. Másodlagosan a helyrajzi számú ingatlanra alperes által 2010. július 28. napján gyakorolt vételi jognyilatkozat jogszabályba ütközés miatti semmisségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte az előbbiek szerint. Harmadlagosan azért kérte a 2010.

július 28. napján kelt vételi nyilatkozat semmisségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, mert lehetetlen szolgáltatásra irányult. Negyedlegesen az opciós semmisségének és így a vételi nyilatkozat semmisségének a megállapítását, és az eredeti állapot helyreállítását kérte jóerkölcsbe ütközés miatt, akként hogy a tulajdonjoga fennállása mellett az alperesnek a vételár visszafizetésre kell kerüljön. A jóerkölcsbe ütközést arra alapította, hogy az alperes köztisztviselő férjének a belterületbe csatolási eljárásban való közreműködése összeférhetetlen volt. Ötödlegesen az ingatlan forgalmi értékében a belterületbe vonás folytán előállt növekedése miatti feltűnő értékaránytalanság megállapítását, hatodlagosan pedig a 143.192.000 forint értéknövekedés megfizetését kérte a Ptk. 375. § (4), 374. § (3) bekezdése alapján. Hetedlegesen a szerződés uzsorás voltát állította és az eredeti állapot helyreállítását, nyolcadlagosan az uzsorás szerződés érvénytelensége kiküszöböléseként alperesnek 143.192.000 forint megfizetésére kötelezését kérte.

Alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, vitatva a valamennyi kereseti kérelem jogalapjának fennálltát. A viszontkeresetét változatlanul fenntartotta.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte felperest annak tűrésére, hogy az ...helyrajzi számú ingatlan egészére (1/1 hányadára) az alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén bejegyezzék. Ennek alapján megkereste a ... Közzeti Földhivatalt a tulajdonjog adásvétel jogcímén történő bejegyzésére. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 8.717.700 forint perköltséget megállapítva, hogy felmerült költségeit a felperes viseli. Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában megállapította, hogy a peres felek között 2005. augusztus 30. napján 2010. augusztus 30. napjáig, maximum öt éves időtartamra vételi jogot alapító szerződés jött létre az ...helyrajzi számú ingatlan egészére, 2.000 forint/m² egységár alapul vételével 170.586.000 forint vételár mellett, mely egységárat a felek a megosztás után kialakuló ingatlanok vételárára is irányadónak tekintettek. A felperes egyúttal hozzájárulását adta ahhoz, hogy az alperes kezdeményezze az ingatlan más célú hasznosításához szükséges művelés alóli kivonást, belterületbe vonást. A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, majd az ingatlan megosztása és belterületbe vonása is. Ennek során a ... helyrajzi számú ingatlan azonos térmértékkel lett ...helyrajzi számú belterületi ingatlan. Tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy ezt követően a ...helyrajzi számú ingatlan további megosztásra került, majd 2006. április 14. napján a felperes mint eladó és az XX Kft. mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a ... és a ...helyrajzi számú ingatlanokra. Tény, hogy a felperes tulajdonában visszamaradóhelyrajzi számú ingatlan, ahelyrajzi számú - harmadik személy tulajdonában álló - ingatlan bevonásával további megosztásra került. Ennek során, 2006. szeptember 2. napján a felperes és harmadik személy között létrejött szerződés - és a 2006. november 17. napján történt módosítása - értelmében a helyrajzi számú ingatlan került a felperes kizárólagos tulajdonába. Tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes 2010. július 28. napján írásbeli nyilatkozatával a helyrajzi számú ingatlanra élt vételi jogával 93.414.000 forint vételár mellett, amely vételárat bírósági letétbe helyezett és a letétbe helyezett összeg a felperes részére utóbb kiutalásra került. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapította, hogy a 2005. augusztus 30. napján kelt szerződést a szerződő felek írásban nem módosították. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes vételi jogának fennállásához, a telekalakítás utáni fennmaradásához nem volt szükség a 2005. augusztus 30. napján kelt szerződés módosítására; az alperesnek nem kellett kérnie, hogy fennálljon a vételi joga a telekalakítások után létrejött ingatlanon, hanem azt kellett megjelölnie, ha valamely ingatlanra a jövőben már nem terjed ki. A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Inyvtv. Vhr.) 93. § (1)-(4) bekezdése, 94. §-a felhívásával az elsőfokú bíróság nyilvánvalónak és magától értetődőnek tartotta,

hogy a már bejegyzett jogosultságokon az ingatlanügyi hatóság önhatalmúlag nem változtathat, a bejegyzett jog terjedelme csak az érdekelt nyilatkozata alapján bővíülhet vagy csökkenhet. Utalt az 1997. évi LXXVIII. törvény 23. § (2) bekezdésére, a 24. § (1) bekezdésre, arra, hogy a telekalakítás a már bejegyzett jogokon erre vonatkozó nyilatkozat hiányában nem változtathat, amiből az is következik, hogy nem szűnhet meg és nem is módosulhat erre vonatkozó nyilatkozat hiányában, de változatlan fennmaradásához sem kell semminemű nyilatkozat, így szerződésmódosítás sem. Tényként állapította meg, hogy az alperes öt éven belül gyakorolta a vételi jogát és ennek jogkövetkezményét kívánja kikényszeríteni viszontkeresettel a jelen perben. Mindezek alapján a felperes elsődleges, másodlagos, harmadlagos keresetét mint alaptalant az elsőfokú bíróság elutasította. A negyedleges kereset tekintetében kiemelte, hogy a felperes már az alapeljárásban felmerült bizonyítékok értékelését kérte. Az alperes személyes meghallgatását sürgősségnek ítélte. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint **22** mint az eljáró hatóság tagja semmilyen eljárásával nem sértette a közélet tisztaságát. A felperes e körbeni hivatkozását képtelenségnek tartotta. Kiemelte, hogy a telekalakítási eljárás egy szükséges lépés és eszköz volt ahhoz, hogy a perbeli ingatlan értékesebben eladható legyen, amelyet a felperes maga is megtehetett volna, és ugyanazt az eredményt hozta volna ezen eljárás is, ezért a szerződés jóerkölcsbe ütközését nem látta megállapíthatónak. A Ptk. 202. §-ának törvényi feltételeit sem látta megvalósultnak, nevezetesen: a szubjektív feltétel fennállását. Kiemelte, hogy mezőgazdasági művelést a felperes a területen nem folytat, bérbeadás útján sem hasznosította az ingatlant. A felperesnek nem kellett volna elfogadnia az alperesi ajánlatot. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a felperes szorult helyzetét nem látta megállapíthatónak. A felperes házastársa tanúkénti meghallgatásának értelmét nem látta, figyelemmel arra, hogy a felperes előadásától eltérő nyilatkozat nem volt várható. Mindezek alapján a heted- és nyolcadlagos kereseteket is elutasította. Kiemelte, hogy a felperes az opciós szerződést követően kötött adásvételi szerződésben ugyanazt a négyzetméter árat fogadta el, mint amelyet az opciós szerződésben rögzítettek, így a felperesnek a 2006. évi adásvételi szerződésben foglalt jognyilatkozatát a 2005. évi opciós szerződésben foglalt vételár mértékének újabb elfogadásaként, megerősítéseként ítélte meg. Nem tartotta figyelmen kívül hagyhatónak, hogy a felperes a 2006. évi adásvételi szerződés megkötését pár hónappal követően egyetértésben közreműködött a **22** által szervezett további telekalakításban, amelybe a peres feleken kívül harmadik személyt is be kellett vonni, és elfogadta, hogy a visszamaradó perbeli ingatlanon a vételi jog változatlanul fennmaradjon. Ezt az elsőfokú bíróság a vételi jog kikötése során kikötött vételárnak újabb megerősítéseként értékelte. A felperes hivatkozását a feltűnő értékaránytalanság tekintetében tényszerűen sem tartotta megalapozottnak. Kiemelte, hogy az aránytalanságnak a szerződés megkötésekor kell fennállnia. Az eredeti állapot helyreállítása körében előadott felperesi álláspont megítélése szerint önmagában mutatja, hogy a felperes lényegében visszaélésszerűen érvényesíti igényét. Az 1/2010. (VI. 28.) PK vélemény 4. pontjára, Ptk. 4. § (1), Ptk. 5. § (1)(2) bekezdésére utalással rámutatott, hogy a felperes nyilatkozata önmagában kizárja az eredeti állapot helyreállításának lehetőségét. A jogalap megalapozatlansága miatt az összecszerűség körében indítványozott bizonyítást mellőzte, és mindezek alapján az ötödleges keresetet elutasította. A hatodlagos kereset vonatkozásában kifejtette, hogy jelenleg a felperes a bejegyzett tulajdonos, az alperes vételi joga törlésre került, az alperes viszontkeresetének alaptalansága esetén a felperesnél realizálódik a hasznos ráfordítás. Ha pedig az alperes viszontkeresete alapos, akkor megtérült a felperes számára az érték, hiszen a vételi jog alapításakor figyelemmel voltak arra, hogy a költség a belterületbe vonás folytán felmerül, ugyanakkor a felperes ingatlana belterületi lesz, ezért a hatodlagos keresetet is elutasította. Az okirat szerkesztő ügyvéd tanúkénti kihallgatására a felperes titoktartás alóli felmentést megadó nyilatkozata hiányában nem kerülhetett sor, de az elsőfokú bíróság ennek ellenére sem tartotta szükségesnek a tanú idézését. A megismételt eljárásban az alperes által

indítványozott egyéb bizonyítást ugyancsak mint szükségtelent mellőzte. Megállapította, hogy az alperes bejegyzett tulajdonjogának törlését és kérelme elutasítását a bejegyzési engedély hiánya eredményezte és nyilvánvalónak minősítette, hogy felperes a megfelelő bejegyzési engedélyt nem fogja megadni. A vételi jogot a helyrajzi számú ingatlanra kötötték ki, az alperes a vételi jogot a helyrajzi számú ingatlan tekintetében gyakorolta. Utalt arra, hogy a közigazgatási per még folyamatban van, azonban ettől függetlenül látott lehetőséget az alperes viszontkeresetének teljesítésére. A felperes keresetének elutasításával egyértelmű, hogy a vételi jogot alapító szerződés érvényes, az alperes a kikötött határidőn belül élt a vételi jogával, azt felperessel közölte, a vételi jogot alapító szerződés szerinti vételárat maradéktalanul megfizette, a teljesítést felajánlotta, majd felperes visszautasítása után bírósági letétbe helyezéssel teljesített. Jogerős végzés rendelkezik a kiutalásról, azaz az alperes maradéktalanul teljesítette saját szolgáltatásait, ezért az elsőfokú bíróság megítélése szerint igényt tarthat a Ptk. 365. § (1), 370. § (1) bekezdés alapján, a Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint a szerzett tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére, ezért a viszontkeresetnek helyt adott.

Az első fokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, a vagylagosan előterjesztett elődleges, másodlagos, harmadlagos kereseti kérelmeinek helyt adást, ennek hiányában a tényállás felülmérlegelésével az ügy érdemében a vagylagosan negyedleges, ötödleges, hatodlagos, hetedleges, nyolcadlagos kereseti kérelmeinek megfelelő döntést kért. Másodlagosan az eljárás lényeges szabályainak az érdemi döntésre kiható megsértése miatt az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, a tájékoztatási kötelezettség teljesítésére, a mellőzött bizonyítás felvételére és ezek eredményeként, új határozat hozatalára utasítását kérte. Sérelmezte, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság egyik kereseti kérelme tekintetében sem tett eleget a Pp. 3. § (3) bekezdésben előírt, és az 1/2009. (VI. 24.) PK véleményben részletesen értelmezett tájékoztatási kötelezettségnek, továbbá a bizonyítást nem rendelte el. Kifogásolta, hogy a Pp. 5. § (2) bekezdése szerinti nyilvánosság megsértésével logikailag ellenmondó, okszerűtlen határozattal zárta ki a nyilvánosságot a tárgyalásról az elsőfokú bíróság. Az elsődleges, másodlagos, harmadlagos kereseti kérelmének elutasítását jogszabálysértőnek tartotta. Kiemelte, hogy a vételi jog szerződéssel keletkezik, a felek viszonyát a vételi jogot alapító szerződés szabályozza. a telekalakítás jogváltozást eredményezett a vételi jogot alapító szerződés közvetett tárgyában, de nem döntötte el a polgári jogi igényeket, azokra a polgári jog (vételi jog) szabályait kell alkalmazni és a vételi jog ingatlan-nyilvántartási feltüntetésével szemben helye van bizonyításnak. Megítélése szerint az ingatlan dolog megszűnésével a szerződés közvetlen tárgya lehetetlenült, ezért a vételi jog jogfenntartásához a feleknek a jogaikat, kötelezettségeiket módosítani kellett volna. Ugyanakkor a felek a helyrajzi számú ingatlan megszűnése folytán a vételi jogot alapító szerződésüket a helyrajzi számú ingatlanra nem módosították. A vételi jog közvetett tárgyának megszűnése, jogfenntartó módosításának hiánya megítélése szerint elsődlegesen a vételi jog megszűnését, a jog lehetetlenülését, másodlagosan jogszabályba ütköző vételi nyilatkozat semmisségét, harmadlagosan lehetetlen szolgáltatásra irányuló vételi nyilatkozat semmisségét okozza. Tehát megítélése szerint az opciós szerződés jogi lehetetlenülés folytán megszűnt. Miután a vételi jog közvetett tárgyat képező ... helyrajzi számú ingatlan a 2006. február 9. napján kelt közigazgatási építésügyi határozattal jogilag megszűnt, az ingatlan forgalmon kívülé vált. Ettől a naptól tulajdont szerezni rajta már nem lehetett. A helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó vételi jogot alapító szerződés teljesítése az ingatlant megszüntető telekalakítási közigazgatási építésügyi hatósági határozat mint jogi akadály miatt lehetetlenné vált. Az opciós szerződés 2006. február 9. napján megszűnt, amelyről a szerződő felek tudomást szereztek. Álláspontja szerint a teljesítés jogi akadályát

szerződésmódosítással a jogi akadály bekövetkezése előtt, míg új szerződéssel a jogi akadály bekövetkezése után háríthatták volna el a felek. A szerződés módosítás hiánya esetén a közjogi aktusnak kötelemszüntető hatása van. A megszűnt szerződést pedig módosítani nem lehet. Észrevételezte, hogy a megismételt elsőfokú eljárás során ítéleti bizonyossághoz elegendő megállapítást nyert, hogy a felek nem módosították az opciós szerződést, és új opciós szerződés sem kötöttek alsónémedi helyrajzi számú ingatlanra, ezért a megszűnt helyrajzi számú ingatlanra alapított vételi jog alapján egy másik, a helyrajzi számú ingatlanra alperes vételi jogot, erre vételi nyilatkozatot, és tulajdonjogot nem alapíthat. A vételi jogot alapító szerződés tehát megszűnt anélkül, hogy a megszűnt ingatlanból telekalakítással létrejött ingatlanokra az alperes vételi jogot szerzett volna, azaz a szerződés teljesítése közigazgatási okból vált lehetetlenné. A lehetetlenülési ok bekövetkeztével a szerződés a felek akaratától és jognyilatkozatuktól függetlenül megszűnt. A telekalakítási közigazgatási határozat mint jogi akadály bekövetkezéséért egyik fél sem felelős, annak meghozatalára mindkét fél érdekkörében került sor. A negyedleges kereseti kérelme vonatkozásában kiemelte, hogy a jegyző által kiadott iratok iktatási adatai és aláírásai igazolják, hogy az alperes telekalakításai elintézésében a férje járt el. A tanúvallomás is igazolja, hogy egyszerre járt el ügyintéző köztisztviselőként és az opciós szerződéskötési eljárás során a feleség polgári anyagi jogi képviselőjeként. A hatósági ügyintéző fél mint alperesi képviselő magatartása a képviselt alperest jogosítja és kötelezi, ezért a közélet tisztaságát sértő közreműködés alperes terhére esik. Ötöd-hatod-heted-nyolcadlagos kereseti kérelmei vonatkozásában sérelmezte, hogy az ingatlanforgalmi magánvéleményt nem értékelte az elsőfokú bíróság, és az ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát mellőzte. Egyebekben az e körben a keresete ténybeli és jogi alapjaira tett előadását fenntartotta.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozta megalapozottsága folytán, eljárási szabálysértés hiányában. Korábbi nyilatkozatait fenntartva kiemelte, hogy a vételi jogot alapító szerződés módosítására nem volt szükség miután a vételi joggal érintett ingatlan mint a vételi jog tárgya sem jogilag, sem mint dolog nem szűnt meg, nem lehetetlenült el.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg a tényállást, és abból helytálló jogkövetkeztetések levonásával megalapozott döntést hozott. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki:
A másodfokú bíróság mindenek előtt arra mutat rá, hogy a rendelkezésre álló iratokból megállapíthatóan a korábbi másodfokú hatályon kívül helyező végzésben foglaltaknak az elsőfokú bíróság eleget tett; a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség teljesítésre került. A felperes mindezek alapján nem volt elzárva attól, hogy az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének eleget tegyen, bizonyítékait, bizonyítási indítványait előterjessze. A tájékoztatási kötelezettség teljesítésénél nem volt figyelmen kívül hagyható az, hogy a felperes a megismételt eljárásban módosított keresetét vagylagosan terjesztette elő, részben azonos ténybeli alapból, eltérő jogalapok megjelölésével, hasonló, illetőleg azonos jogkövetkezmények levonását kérve. Az elsőfokú bíróság a további bizonyítást részben az ügyvédi titoktartás alóli felmentés hiányában, részben mint szükségtelent helytállóan mellőzte. A felperes által fellebbezésében sérelmezett nyilvánosság kizárásának az érdemi döntésre kihatása nem volt, így mindez nem jelentett olyan eljárási szabálysértést, amely miatt a tárgyalás megismétlésére szükség lenne, így a Pp. 252. § (2) bekezdés alkalmazhatóságát nem vetette fel.

A fentiek alapján a Pp. 252. § alkalmazhatóságának hiányában a másodfokú bíróság érdemben bírálta el a fellebbezés megalapozottságát.

Elsődlegesen kiemeli, hogy a rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan nem áll fenn olyan dolog egyesülés, amely kizárná a dolog azonosságot. Nem vitásan a felek között a Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti opciós szerződés a helyrajzi számú ingatlanra jött létre. A szerződésben a felek ugyanakkor rögzítették azon megállapodásukat is, mely szerint az ingatlan belterületbe vonása, illetve telekalakítás fog történni, amelynek érdekében az alperes jár el. Ehhez képest a felperes tisztában volt azzal, hogy az ingatlan nyilvántartási adataiban változás fog bekövetkezni a vételi jog időtartama alatt, miután a felperes erre tekintettel biztosított az alperesnek a maximális határozott időre vételi jogot az adott térmértékű ingatlan vonatkozásában.

A kifejtettek értelmében az opciós szerződés nem vált lehetetlenné, a legutolsó telekalakítás alapján a dologazonosság megállapíthatósága folytán. A belterületbe csatolásnál csak más helyrajzi száma lett az ingatlannak, de az ugyanazon területű, térmértékű ingatlan maradt. A dologazonosságot ugyancsak nem befolyásolta az ingatlan későbbi három részre osztása, figyelemmel arra is, hogy a vételi jog mindegyik ingatlanra bejegyzésre került, és az így létrejött három ingatlan közül kettő adásvételi szerződéssel történő értékesítése során a vételi jog jogosultjának nyilatkozata rendelkezésre állt ezen két átruházás vonatkozásában, amely azonban nem jelentette az, hogy a fennmaradó további helyrajzi számú ingatlanra ne tartotta volna fenn az alperes a vételi jogát. Az ezt követő telekalakítás során sem vegyült harmadik személy tulajdonát képező ingatlannal a fennmaradt ingatlanrész, nevezetesen a helyrajzi számú ingatlan. A helyrajzi számú ingatlanból létrejövő helyrajzi számú ingatlan lényegében azonos azzal, hogy a harmadik személy ingatlanával határos résznél egy új kialakítása érdekében csökkentve lett a helyrajzi számú ingatlan térmértéke, és így jött létre a helyrajzi számú ingatlan, amely így térmértékcsökkenés folytán lényegében azonos a helyrajzi számú ingatlannal. Tehát dologegyesülés nem jött létre, a dologazonosság az opciós szerződés vonatkozásában megállapítható volt. Ebből következően jogi és fizikai lehetetlenülés nem állt fenn, a Ptk. 312. § feltételei nem valósultak meg.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szerződésben kikötött határidőben gyakorolta az alperes a vételi jogát. A fentebb kifejtettek alapján az alperes arra az ingatlanra, illetőleg annak részére gyakorolta a vételi jogát, amelyre a vételi jogot a felperes engedte.

Az alperes viszontkeresetére figyelemmel a felperes az elsődleges, másodlagos és harmadlagos keresetét - amelynek ténybeli alapja azonosan a vételi jog tárgyában bekövetkezett változás volt - a viszontkeresettel szemben ellenkérelemként, illetőleg kifogás útján is érvényesíthette. Ebből következően ezen keresetek vonatkozásába a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset feltételei közül a jogmegóvás szükségessége nem állt fenn, így megállapítási kereset előterjesztésének helye nem volt. A másodlagos és harmadlagos kereset az eredeti állapot helyreállítására is irányult, azonban e körben nem teljesíthető kereseti kérelem került előterjesztésre, hiszen a peradatok szerint az alperes a vételárat teljesítette a vételi nyilatkozatot követően a felperes részére, amely vételárat a felperes átvette, azaz a felperes rendelkezik a vételárral, így a felperes saját magával szemben a vételár visszafizetésre marasztalást nem kérhetett. Olyan kereset előterjesztésének, amely szerint a felperes saját magát kéri marasztalni az alperes javára, nincs helye, így a másodlagos, harmadlagos kereset körében az elszámolás nem teljesíthető, illetőleg elő nem terjeszthető kereseti kérelmet is tartalmazott. A másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapja szerint a helyrajzi számú ingatlan a felperes tulajdonát képezi, így erre tekintettel a felperes oldalán - aki a közhiteles ingatlan-nyilvántartás adatai szerint is az ingatlan tulajdonosa - olyan jogmegóvás nem merülhetett fel, amely alapján a vételi nyilatkozat

érvénytelenségének megállapítására és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereset előterjesztése értelmezhető lenne. Az kizárólag az alperesi viszontkeresettel szemben volt érdemben elbírálnak. E körben pedig a már kifejtettek értelmében a felperes elődleges, másodlagos és harmadlagos keresete nem volt megalapozott.

A további vagylagosan előterjesztett kereset közül a jogszabályba, jóerkölcsbe ütközésre, illetőleg uzsora címén semmisségre alapítottan előterjesztett keresetek vonatkozásában a másodfokú bíróság maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

Az opciós szerződés, illetőleg a vételi jog gyakorlása jogszabályba nem ütközött. A már kifejtettek értelmében az ingatlan azonossága megállapítható volt. Kizárólag a vételi jog jogosultjának hozzájárulásával, és a felperesnek az ingatlan belterületbe vonására és a telekalakításokra figyelemmel történő térmértékében történő változásához való hozzájárulására tekintettel a vételi joggal érintett ingatlanban bekövetkezett változás az ingatlanban mint a vételi jog tárgyában érdemi változást nem eredményezett, tehát a fentebb kifejtettek szerint a dologazonosság megállapítható volt. Így jogszabályba nem ütközött az opciós szerződés és a vételi jog gyakorlása sem.

Az alperes házastársának részvétele a belterületbe vonási, illetőleg a telekalakítási eljárásokban nem értékelhető olyan körülményként, amely az opciós szerződést, illetőleg a vételi jog gyakorlását jóerkölcsbe ütközővé tenné. Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a köztisztviselő összeférhetetlensége vetődhet fel, amely önmagában az ügy érdemi elbírálására és ennek folytán a telekalakítás tényére közvetlen kihatással nem volt, a polgári jogi jogviszonyt nem érintette, az opciós szerződés, illetőleg a vételi jog gyakorlásának polgári jogi érvényességét nem befolyásolta.

Az uzsora vonatkozásában az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy a törvényi feltételeik közül a szubjektív elem hiányzik; nem bizonyított, hogy a felperes szorult helyzetben volt, melyről az alperesnek tudomása volt, és ezt kihasználta.

A feltűnő értékaránytalanság körében a bíróság a jelen peradatok mellett nem látott felmerülni olyan szakkérdést, amelyre a Pp. 177. § (1) bekezdése alapján különleges szakértelemre, és így szakértő bevonására lett volna szükség. Az ingatlan belterületbe csatolását követő három részre osztása után a felperes két ingatlanra kötött adásvételi szerződése e körben a másodfokú bíróság megítélése szerint elegendő bizonyítékul szolgál. Ezen adásvételi szerződések tartalma szerint a felperes ugyanazon egységáron értékesítette az ingatlant, mint amely az opciós szerződésben rögzítésre került. Az ingatlanforgalmi szakértő - mivel beépítetlen ingatlanról van szó - az ingatlan reális forgalmi értékét a helyi összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapján határozná meg. Az összehasonlító adatok közül az adott helyben nem lehetett pontosabb adat a forgalmi értékekre, mint az előzőekben idézett két adásvételi szerződés, amely ugyanazon ingatlan egyes részeire jött létre. Az adásvételi szerződésekben rögzített vételárakból következően a felperes maga is értékarányosnak tekintette ezen vételárat. Ezek ismeretében ingatlanforgalmi szakmai ismeretek nélkül is aggálytalanul megállapítható, hogy az ingatlan forgalmi értéke és az opciós szerződésben meghatározott egységár között nem állt fenn feltűnő értékaránytalanság a vételi jog gyakorlása idején.

Az értéknövekedés megtérítése tekintetében a másodfokú bíróság az ott leírt érvek megismétlése helyett csak utal az első fokú ítélet indokolásában foglaltakra.

Mindezek kiemelésével az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a vagylagos kereseteket, és helytállóan adott helyt a viszontkeresetnek. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés értelmében helybenhagyta a Pp. 254. § (3) bekezdés alkalmazásával.

A felperes fellebbezése eredménytelen volt, ezért a másodfokú perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján határozott a Fővárosi Ítéltábla, melyben az alperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdés, 4/A. § (1) bekezdés alapján a fellebbezési pertárgyértékhez képest a megismételt eljárás tényére figyelemmel kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével állapította meg.

Budapest, 2013. május 23.

Dr. Németh László sk.

a tanács elnöke

. Merőtey Anikó sk.. Molnár Ágnes sk.

előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:

Réczi Imréné
bírószági ügyintéző