

Fővárosi Ítéltábla
10.Gf.40.092/2013/5.

A Fővárosi Ítéltábla a ... ügyvéd által képviselt ... felperesnek, a Satori és Lutter Ügyvédi Iroda által képviselt ... alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2012. november 28. napján kelt 1.G.40.588/2010/88. számú ítélete ellen a felperes részéről 90., 92. és 94. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 6.815.000 (Hatmillió-nyolcszáztizenötezer) forint +ÁFA másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

A felperesi gazdasági társaság a tulajdonában álló, természetben ... szám alatt található ... helyrajzi számú, 2 hektár területű „kivett szálloda” megjelölésű

belterületi ingatlanon egy négyszintes, nettó 10077 négyzetméter alapterületű szállodát épített, amelyben magas műszaki színvonalon és igényes bútorzattal 57 szobát, továbbá tárgyaló- és konferencia termeket, éttermeket, hobby- és fitnesztermeket, szépségápolási helyiségeket, bel- és kültéri uszodát, termálvizes élménymedencét, wellness központot, üzleteket, klubhelyiséget alakított ki a kivitelezéskori legmagasabb minőségi elvárásoknak megfelelően.

A használatbavételi engedély 2005. május 10-i kiadását követően felperes a szálloda épületet „...” megnevezéssel, 5 csillagos kategóriájú szállodaként üzemeltette. A szálloda működtetése szervesen kapcsolódott a szomszédos ingatlanon mintegy 70 hektár területen kialakított 18 lyukú, a létesítéskor a nemzetközi előírásoknak megfelelő golfpályához, az itt működő golf klub klubháza a szállodaépület földszintjén helyezkedett el.

A golfpálya területéből a felperes tulajdonát képezték a ..., ..., ..., ..., ... és ... (utóbb ...) helyrajzi számú ingatlanok, amelyek közül az utóbbi 2 külterületi ingatlan; a ... helyrajzi számú erdőművelési ágú és ... helyrajzi számú legelőművelési ágú külterületi ingatlan a felperesi társaság elnök-vezérigazgatói tisztségét is betöltő egyik részvényese, ... tulajdonában állt; a golfpálya területét alkotó közel 10 hektár területű többi ingatlan önkormányzati tulajdonban volt, ezek egy részét az önkormányzattal kötött megállapodás alapján ... volt jogosult használni, míg 6 ingatlan birtokba vételére önkényesen került sor; 20 hektárnyi terület fokozottan védett lág.

A felperes 2006. május 8-án közjegyzői okiratba foglalt hitelszerződést kötött az alperesi bankkal, amelyben az alperes 5.800.000 euró összegű hitelkeret felperes rendelkezésére tartását vállalta.

A szerződés 2. pontja értelmében a hitelkeret célja a felperes címe szám alatt található ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... és ... helyrajzi számú ingatlanokon (a továbbiakban: projekt ingatlan) létesített 5 csillagos besorolású ... Hotel (a továbbiakban: projekt) megvalósítására, az OTP Bank Rt. által 2004. október 7-én és 2004. november 16-án nyújtott hosszú lejáratú hitel és járulécai teljes refinanszírozása.

A 10.3. pontban a felek a kölcsön visszafizetésének végső határidejét 2026. április 30. napjában állapították meg.

A 13. pont értelmében a hitelszerződés biztosítékeként - egyebek mellett - a felperes tulajdonában álló ...i ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... helyrajzi számú, valamint a ... tulajdonában lévő ...i ... és ... helyrajzi számú ingatlanokra a hitelszerződéssel azonos közjegyzői okiratba foglaltan 20.000.000 euró összegre keretbiztosítéki jelzálogszerződés, továbbá a szerződés 2. pontjában meghatározott szám alatti projekt ingatlanra külön okiratban vételi jogot alapító megállapodás kerül megkötésre.

A felperes mint eladó, és az alperesi bank mint vevő 2006. május 8-i keltezéssel teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltan „megállapodás vételi jog alapításáról” megnevezésű szerződést kötöttek.

A 2. pontban a felek megállapodtak abban, hogy a felperes az 1. pontban megjelölt hitelszerződés alapján fennálló tartozása biztosítására vételi jogot biztosít az alperes részére a kizárólagos tulajdonát képező „alábbi eszközre a jelen megállapodásban rögzített feltételekkel: ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... helyrajzi számok alatt felvett és természetben a szám alatt található ingatlanok (a továbbiakban: eszköz)."

A 3.2. pontban a felek a vételár megfizetésére nézve úgy rendelkeztek, hogy amennyiben a vételi nyilatkozat közlésének napján az eladó hitelszerződésből eredő, vevővel szembeni tartozása magasabb, mint a vételár, akkor a vevő részéről a vételár teljesítése a tartozással szemben „beszámítással történik” (A. pont); amennyiben a nyilatkozat közlésének napján az eladó hitelszerződésből eredő tartozása a vevővel szemben alacsonyabb a vételárnál, akkor a vételár megfizetése két részletben történik akként, hogy a hitelszerződésből eredően az eladónak a vevővel szemben fennálló tartozásával megegyező összegű első vételár részlet a nyilatkozat közlésének a napján esedékes és kiegyenlítése a tartozás beszámításával történik; a vételár fennmaradó része második részletként a nyilatkozat keltét követő 90 napon belül esedékes akként, hogy annak összegét a vevő (alperes) jóváírja az eladó (felperes) nála vezetett bankszámláján (B. pont).

Az eladó (felperes) kötelezettségei körében a 6.1. pont úgy rendelkezik, eladó szavatolja, hogy a vevő javára a hitelszerződés biztosítására kikötött jelzálogjogon, valamint az OTP Bank javára bejegyzett - a szerződésben felsorolt - jelzálogjogokon kívül az eszközön harmadik személynek nincs olyan joga, vagy igénye, amely

kizárná, hogy a vevő megszerezze az eszköz tulajdonjogát, illetve az ahhoz kapcsolódó részjogosítványokat maradéktalanul gyakorolja.

Az eladó a 9.1. pontban hozzájárult ahhoz, hogy a vevő vételi jogát a földhivatal az eszköz tulajdoni lapján bejegyezze; a 9.2. pontban továbbá ahhoz is hozzájárult, hogy az eszköz tulajdoni lapjára a földhivatal bejegyezze a vevő tulajdonjogát, amennyiben a vevő bemutatja az általa cégszerűen aláírt vételi nyilatkozat egy másolati példányát és a vételi nyilatkozat ajánlott küldeménykénti feladását igazoló postai dokumentum másolatát.

A peres felek 2008. szeptember 22-i keltezéssel a hitelszerződést, továbbá a vételi jogot alapító megállapodásukat is módosították, a hitelkeret összege 6.731.000 euróra emelkedett. A módosítások sem a hitelszerződés biztosítékait, sem a vételi jogot alapító megállapodás egyéb rendelkezéseit nem érintették.

A vételi jogot alapító megállapodásban megjelölt ingatlanokra az alperes vételi joga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes ellen 2009. december 10-i kezdő időponttal csődeljárás indult, amely a hitelezőkkel - köztük az alperessel - megkötött, a Pest Megyei Bíróság Céglönlönyben 2010. április 18-án közzétett számú végzésével jóváhagyott csődegyezséggel fejeződött be.

A felperes 2010. márciusától sem a hotelt, sem a golfpályát nem üzemeltette, a hotel üzemeltetését 2010. január elején szüntette be.

Az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága 2010. június 23-án a felperes felszámolásának elrendelése iránti kérelmet nyújtott be a Pest Megyei Bíróságnál arra hivatkozással, hogy a csődegyezségben vállalt fizetési kötelezettségének a felperes nem tett eleget, a 106.544.512 forint adó- és járuléktartozását nem fizette ki. A Pest Megyei Bíróság 2010. október 5-én meghozott ... számú végzésével megállapította a felperes fizetéseképtelenségét és elrendelte felszámolását.

Időközben a felperessel szemben kiegyenlítetlen számlatartozásai, munkabértartozásai és adótartozásai miatt végrehajtási eljárások indultak, amelyekkel összefüggésben a felperes tulajdonát képező ...i ... helyrajzi számú belterületi szálloda ingatlanra a végrehajtást kérők javára végrehajtási jogok kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Az alperes arra hivatkozással, hogy a felperes a 2010. július 14-én kelt felszólítása ellenére nem tett eleget fizetési kötelezettségének, 2010. november 18-án közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával a Ptk. 525. §-a és a hitelszerződés 12. pontja alapján azonnali hatállyal felmondta a felperessel 2006. május 8-án megkötött, 2008. szeptember 22-én módosított hitelszerződést, és felszólította a felperest, hogy a hitelszerződésből eredően összesen 7.227.965,77 euró összegben fennálló tőke, továbbá ügyleti és késedelmi kamattartozását, valamint a

megfizetésig járó járulékokat 5 banki napon belül fizesse meg. A felmondást a felperesnek 2010. november 22-én kézbesítették.

A hitelszerződés felmondását megelőzően 2010. november 2-i keltezéssel az alperes megbízóként megbízási szerződést kötött a ... Tanácsadó Kft.-vel, mint értékelővel a ...ön található golfpálya és szállodaingatlan értékelésére. A szerződés értelmében a ... Kft. feladatát az ingatlanok piaci értékének és 6 hónap korlátozott értékelési időtartam feltételezése melletti piaci értékének becslése képezte. A szerződés azt is rögzíti, hogy az értékbecslés a megbízó (alperes) ingatlanra vonatkozó opciós vételi jogának várható érvényesítése során kerül felhasználásra.

A ... Kft. 2010. november 23-i keltezésű értékbecslésében az értékelésre kijelölt szálloda és golfpálya ingatlanok - mint tehermentes vagyontárgyak - összesített piaci értékét a felvázolt feltételezések mellett 2010. november 1-jei érvénnyel mindösszesen 1.992.0000.000 forintban állapította meg, amelyből a hotelépület értéke jövedelem megközelítés értékelési módszer alkalmazásával, felsőkategóriás öregek otthonakénti hasznosítás figyelembevételével 1.253.000.000 forint, míg a golfpálya értéke piaci összehasonlító értékelési módszer alkalmazásával, a golfpályához tartozó földterület jövőbeni átminősítését és fejlesztését feltételezve 739.000.000 forint.

Az értékbecslésből megállapíthatóan a szállodaingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító módszerrel is meghatározásra került, ennek eredménye 1.150.000.000 forint piaci ár. A ... Kft. a költségalapú megközelítési módszerrel is megállapította a szálloda piaci értékét, amely a szobaszámra vetített (Benchmark) módszer alkalmazásával 2.423.000.000 forintot, míg ennek mellőzésével 2.924.000.000 forintot tett ki. Az értékelés készítői szerint miután az értékelt szálloda a nagy szobaméreteknél köszönhetően atipikus ingatlannak tekinthető, a piaci összehasonlításon alapuló módszer érték indikációjához társítható bizonytalanság foka magas.

... Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala a felperes elleni végrehajtási eljáráshoz kapcsolódóan 2010. november 30-án kiállított adó- és értékbizonyítványában a ...i ... helyrajzi számú, szálloda megjelölésű belterületi ingatlan forgalmi értékét 5.302.500.000 forintban állapította meg. Az adó- és értékbizonyítvány alapján ... önálló bírósági végrehajtó a felperes ellen folyamatban lévő végrehajtási eljárásban kiadott ingatlan becsérték közlő levelében az ingatlan becsértékét 5.300.000.000 forintban határozta meg.

Az alperes 2010. december 9-én közjegyzői okiratba foglalt, a felpereshez címzett vételi nyilatkozatot tett, amelyben a felperessel 2006. május 6-án megkötött és 2008. szeptember 22-én módosított vételi jogot alapító megállapodásra utalva gyakorolta vételi jogát a felperes tulajdonát képező, szám alatti, ... helyrajzi számú belterületi ingatlanra nettó 1.143.000.000 forint vételáron.

A nettó vételár megállapítására vonatkozó tájékoztatást tartalmazó 6. pont szerint az ingatlan értékbecslésben meghatározott, terhekkal nem csökkentett forgalmi értéke mindösszesen 1.253.000.000 forint, ugyanakkor az ingatlant a nyilatkozat

megtételekor a 7. pontban meghatározott terhek, végrehajtási jogok terhelik, amelyek csökkentik a forgalmi értékét. Ezért került a fenti összegben meghatározásra a nettó vételár, amelyet a vevő beszámítás útján teljesít.

A 9. pont szerint a vételi jogot alapító megállapodás 1. pontjában meghatározott hitelszerződésből eredően az eladónak (felperes) 2010. december 8-án összesen 7.265.018,50 euró lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn a vevő (alperes) felé, amely a 2010. december 8-án érvényes 277,74 forint/euró MNB középárfolyamon átszámítva 2.017.786.238 forint, amelyet vevő a vételi jogot alapító megállapodás 5. pontja alapján a nettó vételárba beszámít.

A 11. pont azt is tartalmazza, hogy a vételár a ... Kft. által készített, 2010. november 23-án kelt értékbecslés szerinti piaci érték alapján került meghatározásra, az értékbecslés a nyilatkozat mellékletét képezi.

A felperes törvényes képviselője részére a vételi nyilatkozat közvetlen kézbesítés útján 2010. december 10-én, tértivevényes postai küldeményként 2010. december 11-én került kézbesítésre.

Az alperes 2010. december 10-én előterjesztett kérelme alapján a Földhivatal 2010. december 21-én meghozott határozatával a ...i ... helyrajzi számú, 2 hektár területű, szálloda megjelölésű belterületi ingatlanra adásvétel jogcímén bejegyezte az alperes tulajdonjogát, egyidejűleg törölve az alperes javára 20.000.000 euró és járulékaik erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjogot, valamint a vételi jogot. A felperes fellebbezése folytán eljáró Pest Megyei Kormányhivatal Földhivatala 2011. február 9-én meghozott határozatával a másodfokú eljárást a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A perbeli szállodaingatlant terhelő végrehajtási jogok jogosultjai felperessel szemben fennálló követeléseinek kielégítése címén az alperes 2010. december 17-én a követeléssel azonos összeget utalt át ... önálló bírósági végrehajtó letéti számlájára; a végrehajtó az érintett jogosultak ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett végrehajtási jogának törlése iránt még ugyanezen a napon megkereste a földhivatalt.

Időközben a Pest Megyei Bíróság 2010. december 6-án meghozott végzésével megállapította, hogy a felperes felszámolását elrendelő határozata 2010. december 2-án jogerőre emelkedett, majd 2010. december 14-én elrendelte a felperes felszámolása megindításának közzétételét a Céglőnyben. Az erről szóló közlemény 2010. december 14. napján került közzétételre.

A felperes felszámolója 2011. február 16-án kelt, „hitelezői igény visszaigazolása” tárgyú levelében arról tájékoztatta az alperest, hogy az általa bejelentett követelést, mint határidőben bejelentett hitelezői igényt a Cstv. 57. § (1) bekezdése szerint sorolta be, és az alábbiak szerint igazolja vissza azzal, hogy a per eredményeként annak besorolását és összegét meg fogja változtatni: a Cstv. 49/D. §-a szerinti kategóriába sorolt, jogfenntartással elismert 3.167.862,13 euró tőke + kamatkövetelés és 129.460592 forint követelés behajtással kapcsolatos költség; a

Cstv. 57. § (1) bekezdés f) pontja szerinti folyószámla vezetési díj 408.540,48 forint + 3,84 euró, továbbá regisztrációs díj 200.000 forint.

A felperes a képviselőjében eljáró felszámoló útján 2010. december 30-án előterjesztett keresetében - annak tartalma szerint - a Ptk. 201. § (2) bekezdésére, 236. § (2) bekezdés c) pontjára és 237. §-ára alapítva feltűnő értékaránytalanság címén az alperes vételi nyilatkozata - és értelemszerűen az annak alapján a perbeli szállodaingatlanra létrejött adásvételi szerződés - érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményeként elsősorban az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjogának visszajegyzését, másodsorban - amennyiben a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani - az aránytalan előny kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását kérte.

2011. április 1-jén előterjesztett keresetmódosításában felperes az eredeti keresetét elsődleges kereseti kérelemként tartotta fenn, és másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmében a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapítva a vételi nyilatkozat, valamint az annak alapján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, valamint az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, az alperesi vételi nyilatkozat nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése miatti semmisségére hivatkozással kérte.

A per 2011. április 29-i tárgyalásán a felperes bejelentette, keresete jogcímét a Cstv. 40. §-ára alapítja.

Ezt követően 2011. június 3-án előterjesztett keresetkiegészítésében felperes a korábban előterjesztett kereseti kérelmeket fenntartva úgy nyilatkozott, az alperes vételi nyilatkozata és az annak alapján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, illetve amennyiben ez nem lehetséges, úgy az aránytalan előny kiküszöbölésével a szerződés érvényessé nyilvánítását a Cstv. 40. § (1) bekezdésének b) és c) pontjára alapítva is kéri.

A felperes 2012. július 5-én előterjesztett beadványában bejelentette, hogy elsődlegesen feltűnő értékaránytalanság címén a vételi nyilatkozat és az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményének a korábbi kereseti kérelmei szerinti levonását kéri, másodlagos kereseti kérelme a közte és az alperes között a vételi jog alapítása tárgyában létrejött megállapodás, valamint az e megállapodás szerinti vételi nyilatkozat és az annak alapján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségének és az érvénytelenség jogkövetkezményének a korábbi kérelmei szerinti levonására irányul a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapítva, tekintettel arra, hogy az opciós jog biztosítéki célú alapítása jogszabályba ütközik, ezért semmis. Egyebekben fenntartotta korábban előterjesztett kereseti kérelmeit.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított kereseti kérelem vonatkozásában a felperes egyebek mellett előadta, a ... Kft. alperes megbízásából, az alperes elvárásaira és érdekeire tekintettel készített értébecslése az önkormányzat 2010. november 30-i adó- és értékbizonyítványában foglaltakra is figyelemmel a perbeli szállodaingatlan vételi jog gyakorlása időpontja szerinti forgalmi értékének megállapítására nem szolgálhat alapul, mert az értébecslés készítői nem tekintették meg az ingatlant, az

értékelés a megbízó alperes által szolgáltatott, ellenőrizetlen adatok, információk alapján készült, azon a feltételezésen alapult, hogy az információk megfelelnek a tényleges állapotnak, az értékbecslés az átlagosnál nagyobb szubjektivitást, bizonytalanságot tartalmaz a perbeli ingatlan atipikus jellegére is figyelemmel. Ezzel szemben a perben beszerezett, írásban és szóban kiegészített, az ingatlant annak jellegére tekintettel helytállóan potenciális golf hotelként értékelő, aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján egyértelműen megállapítható, hogy a vételi jog gyakorlása időpontjában a szállodaingatlan forgalmi értéke 2.200.000.000 forint volt, aminek a ... Kft. által megállapított 1.253.000.000 forint csak 57 %-a, így a feltűnő értékaránytalanság nyilvánvalóan megállapítható.

A feltűnő értékaránytalanság az ingatlant a vételi jog gyakorlása időpontjában terhelő végrehajtási jogok értékének levonásával a golfpálya, mint adottság figyelembevétele nélkül megállapított forgalmi értékek között is fennáll, a ... Kft. által megállapított nettó 1.143.000.000 forint és a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerinti 1.590.000.000 forint közötti különbség ugyanis 27 %. Az alperes által beszámítás útján ténylegesen teljesített 1.143.000.000 vételár és a perbeli igazságügyi szakértő által megállapított 2.200.000.000 forint forgalmi érték közötti eltérés pedig közel 100 %. Tekintettel arra, hogy a végrehajtási jogok a felszámolás kezdő időpontjában megszűntek, az alperes megalapozottan nem hivatkozhat arra, hogy a ... Kft. által megállapított forgalmi érték összegéből jogszerűen vonta le a végrehajtási jogok törléséhez szükséges összeget és utalta át a végrehajtónak. Ezt a Dunakeszi Városi Bíróság perirataihoz csatolt ... számú határozata is bizonyítja, amely azt állapítja meg, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően befolyt összegek a felszámolási eljárás körébe tartozó vagyon részét képezik, így azokat a végelszámoló nem utalhatta volna ki. A felperes vitatta, hogy a szállodaingatlan forgalmi értékének megállapításakor figyelmen kívül hagyható lenne a szomszédos ingatlanokon fekvő golfpálya. Véleménye szerint a szálloda golf hotelkénti értékelése azért is indokolt, mert a vételi jog gyakorlása időpontjában az ingatlan egy jól működő, komoly forgalmat, rangos eseményeket lebonyolító golf szálloda volt, a golfpálya jelenlegi elhanyagolt állapota pedig az alperes jogellenes magatartásának a következménye, erre tekintettel is teljességgel megalapozatlanul állítja az alperes, hogy a golfpálya állapotával összefüggésben a felperest bármilyen szavatossági kötelezettség terhelné.

A felperes álláspontja szerint továbbá, amennyiben a feltűnő értékaránytalanságból eredő érvénytelenség jogkövetkezményét a bíróság nem az eredeti állapot helyreállításával vonja le, úgy a szerződés érvényessé nyilvánítása körében az értékkülönbség aránytalan részének kiküszöbölése helyett a teljes értékkülönbözlet megszüntetésének van helye. Ezzel összefüggésben felperes a Fővárosi Ítélet tábla 11.G.40.166/2008/4. számú határozatában foglaltakra utalt.

A biztosítéki célú opciós jog alapításának semmissége körében a felperes szakirodalmi álláspontokra és az állampolgári jogok országgyűlési biztosa által folytatott vizsgálat eredményére is utalva egyebek mellett kifejtette, a perbeli esetben az opciós jog biztosítéki célú alapítása a zálogjogi szabályokban biztosított törvényi garanciák megkerülését célozta, illetve eredményezi. A zálogjog esetén irányadó garanciális szabályok érvényesülésének hiánya a hitelezői követelés érvényesítését az adós, illetve a többi hitelező rovására lényegesen leegyszerűsíti

azáltal, hogy bírói út igénybevétele nélkül lehetőséget biztosít arra, hogy a hitelező követelését a biztosítékként lekötött dolog tulajdonjogának egyoldalú nyilatkozattal történő megszerzésével kielégíthesse. Ez ellentétes a Ptk. 7. § (1) bekezdése azon rendelkezésével, hogy a polgári jogok érvényesítése a törvény eltérő rendelkezése hiányában bírósági útra tartozik. A felperes hangsúlyozta azt is, hogy az adós felszámolás alá kerülése esetén a zálogjoggal biztosított követelés kielégítésére csak a felszámolási eljárás keretében kerülhet sor, ezzel szemben opció kikötésekor a fedezetül szolgáló vagyontárgyak a továbbiakban nem képezik az adós vagyont, nem tartoznak a felszámolási vagyon körébe.

Az opciós nyilatkozat, illetve az annak alapján létrejött adásvételi szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése körében a felperes arra hivatkozott, hogy semmiféle befolyása nem volt az opciós vételár meghatározására. A felperes nem vitatta, hogy a vételi jogot alapító megállapodásban a felek nem összezszerűen állapodtak meg a vételárban, hanem az annak megállapítását eredményező eljárást rögzítették, ugyanakkor hangsúlyozta, ez nem jelenti azt, hogy maga az eljárás súlyosan sérthesse érdekeit, különösen annak ismeretében, hogy amennyiben a később megállapított vételár került volna rögzítésre az opciós szerződésben, ilyen tartalommal azt nem írta volna alá, éppen az abban rejlő érvénytelenségi okra tekintettel. Az általa már kifejtettekre utalva a felperes állította, a ... Kft. értékbecslése súlyosan sértette érdekeit, eképpen pedig a szerződés tartalma, célja, vagy joghatása nyilvánvalóan a társadalom kialakult erkölcsi értékítéletét is sérti. E körben kiemelte, hogy a ... Kft. eljáró szakértői eleve a másképpen történő hasznosítás szempontjából vizsgálták az ingatlant, anélkül, hogy a felperes képviselőjét tájékoztatták volna arról, hogy az értékbecslés célja az alperes vételi jogának gyakorlása. Az értékbecslési eljárással kapcsolatos kifogások nyilvánvalóan olyan körülmények, amelyek döntően befolyásolhatták és befolyásolták az értékelés tartalmát, így az opciós szerződés és az annak alapján létrejött adásvétel feltűnő értékaránytalansága mellett a jóerkölcsbe ütközését is megalapozzák.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) és c) pontjára alapított kereseti kérelme körében a felperes arra hivatkozott, hogy a vételi jog gyakorlásával az alperes a többi hitelezőhöz képest előnyösebb helyzetbe került. A felperes vitatta, hogy a Cstv. 40. §-ára alapított keresetének a 2011. április 29-i előterjesztése elkészen történt volna. Állította, hogy miután a hitelezői igénybejelentések benyújtására 2010. december 15-től, a felszámolás elrendelésének közzétételétől számított 40 napos határidő 2011. január 24-én járt le, a postai kézbesítési időre is figyelemmel a felszámoló csak 2011. január 31-én kerülhetett abba a helyzetbe, hogy a hitelezői igénybejelentések ismeretében a követeléseket és a kötelezettségeket összevetve felmérhesse a hitelezői követelések megtérülésének arányát, és megállapíthassa, hogy a többi hitelező sérelmére az alperes előnyhöz jutott. Ettől az időponttól számítva a kereset 90 napon belül benyújtásra került, így nem késett el. A felperes azt is állította, a felszámoló valójában a 2011. április 1-jén benyújtott keresetmódosítás keltének időpontjában, 2011. március 28-án ismerte fel a rendelkezésére álló információk birtokában azt, hogy az alperes eljárása miatt súlyosan sérültek a hitelezői érdekek. Továbbá arra is utalt, hogy a felperes vezető tisztségviselői és felügyelő bizottsági tagjai a 2011. február 9-én kelt felszámolói

levélben foglalt felhívás ellenére sem bocsátották a felszámoló rendelkezésére a felperesi társaság iratait, a levél azt bizonyítja, hogy keltének időpontjában a felszámoló még nem lehetett birtokában a Cstv. 40. §-a szerinti perindításhoz szükséges információknak.

Az érvénytelenség jogkövetkezménye vonatkozásában a felperes a bírói gyakorlatra utalva azt hangsúlyozta, a feltételek fennállta esetén az eredeti állapot helyreállítása és a szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség, a perbeli esetben azonban az eredeti állapot helyreállítása indokolt, különös tekintettel arra, hogy az alperesnek nem fűződik méltányos érdeke az ingatlan tulajdonjogának megtartásához, az eredeti állapot helyreállításával az alperes nem szenved hátrányt, akkor sem, ha a felszámoló esetlegesen áron alul adná el az ingatlant, mert ez csak azt jelentené, hogy ez a piaci ár. Ugyanakkor az alperes követeléséhez a felszámolási eljárásban hozzájuthat. A felperes véleménye szerint az eredeti állapot helyreállításának nem jelentheti akadályát az, hogy a korábban az ingatlant terhelő végrehajtási jogok törlésre kerültek, figyelemmel arra, hogy a felszámolás megindulásával a jogszabály rendelkezései alapján is sor került volna a végrehajtási jogok törlésére.

Az alperes beszámítási kifogását felperes jogalapjában és összecszerűségében is vitatta, azt állítva, miután a felszámoló jogfenntartással fogadta el az alperes hitelezői igénybejelentését, az alperes felszámolási eljárásban érvényesített követelése vitatott követelésnek minősül, azt jelenleg már a felszámoló vitatott követelésként tartja nyilván, így a Cstv. 36. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel a beszámítás jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

Egyebekben a felperes előadta azt is, az alperes jogellenesen, szerződésszegő módon gyakorolta vételi jogát, amivel kárt okozott, kártérítési igényét azonban a jelen perben nem kívánja érvényesíteni, arra nézve kizárólag jogfenntartó nyilatkozatot tesz. Az alperes jogellenes, szerződésszegő magatartása körében a felperes sérelmezte, hogy a perbeli ingatlan vételáraként az alperes a végrehajtási jogok értékével csökkentett összeget vett figyelembe az elszámolás során. Továbbá a felperes véleménye szerint a Cstv. 38. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel jogszabálysértően járt el az alperes, amikor a vételár kiegyenlítésekor beszámítással élt, tekintettel arra, hogy az alperes 2010. december 10-i hatállyal nem szerezhette meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát, hiszen a vételi jogot alapító megállapodásnak megfelelően ebben az időpontban a vételi nyilatkozat még nem került közlésre a felperessel. A felszámolás kezdő időpontját követően történt tulajdonszerzésre tekintettel pedig a vételár tekintetében az alperes már nem élhetett volna beszámítással. Az alperes jogellenes magatartása körében hivatkozott a felperes arra is, hogy vételi jogát az alperes jogszabálysértően, a felszámolás elrendelése és a felszámolást elrendelő végzés közzététele közötti köztes időpontban gyakorolta. A felperes szerint jogellenes, szerződésszegő magatartást tanúsított az alperes akkor is, amikor vételi jogát kizárólag a szállodaingatlanra gyakorolta, mert a vételi jogot alapító megállapodásból az következik, hogy a vételi jog kizárólag a megállapodás szerint biztosítékként lekötött ingatlanok összességére, mint egységre, mint eszközre lett volna gyakorolható. Jogszabálysértő az alperes eljárása azért is, mert a ... Kft.-vel a vételi jogot alapító

megállapodásban foglaltakkal szemben nem a likvidációs értéket, hanem a piaci értéket állapította meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Egyebek mellett előadta, a felperessel kötött opciós szerződésnek megfelelően eljárva vételi joga gyakorlásával összefüggésben a perbeli szállodaingatlan piaci értékének megállapítására adott megbízást a ... Kft.-nek. Tekintettel arra, hogy a ... Kft. értébecslése időpontjában a szálloda már nem üzemelt, a korábbi golfpálya területét alkotó ingatlanok egy részének jogi helyzete pedig rendezetlen, nem kifogásolható, hogy a ... Kft. nem golfhotelként, hanem egyéb hasznosítási lehetőség figyelembevételével állapította meg az ingatlan piaci értékét, arra is tekintettel, hogy az így megállapított piaci érték magasabb volt a hotelkénti újrahasznosítás esetére megállapítható értéknél. Az alperes véleménye szerint a 2010. december 9-én kelt vételi nyilatkozat maradéktalanul megfelelt a felperessel kötött opciós megállapodásban foglaltaknak, és az abban közölt vételár is az opciós szerződésben rögzítetteknek megfelelően került meghatározásra.

A vételi nyilatkozat közlése a felperessel 2010. december 10-én szabályszerűen megtörtént, így a Ptk. 214. § (1) bekezdése szerint a jognyilatkozat ekkor hatályossá vált. A felek között ily módon ebben az időpontban létrejött az adásvételi szerződés, amelynek alapján az alperesnek kötelmi igénye keletkezett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Tekintettel arra, hogy a Cstv. 27. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a felperes felszámolásának kezdő időpontja 2010. december 14. napja, az alperes pedig már ezt megelőzően joghatályosan közölte vételi nyilatkozatát a felperessel, a perbeli ingatlan a felperes felszámolásának kezdő időpontjában már nem tartozott a felszámolási vagyon körébe, amint azt egyebekben a BH. 1997. 203 számú, valamint a BDT. 2009. 2099 számú határozatok is rögzítik. Ebből következően pedig az ingatlant terhelő végrehajtási jogok sem szűnhettek meg a csődtörvény 38. § (1) bekezdése szerint a felszámolás kezdő időpontjában. Így a ... Kft. által megállapított 1.253.000.000 forint értéknek megfelelő vételár összegét jogszerűen csökkentette az ingatlant terhelő végrehajtási jogok, mint az ingatlanon fennálló terhek értékével, és ezt az összeget jogszerűen fordította az ingatlan tehermentesítésére.

A terhek értékével csökkentett vételár összegét ugyancsak jogszerűen és az opciós megállapodás rendelkezéseinek megfelelően számította be a felperes vele szemben fennálló hiteltartozásába, tekintettel arra, hogy a vételi jog gyakorlására még a felszámolás kezdő időpontja előtt sor került, így a Cstv. 38. § (4) bekezdése beszámítást kizáró rendelkezése a perbeli esetben nem alkalmazható.

Az alperes továbbá állította, a perbeli szállodaingatlanhoz nem tartozik golfpálya, az már a vételi jog gyakorlásakor sem működött golfhotelként, az időközben bekövetkezett változások eredményeképp pedig ez idő szerint a golfpálya már nem üzemel, nem is létezik, tönkrement, tulajdoni, használati viszonyai egyébként is rendezetlenek, helyreállítása jelentős ráfordítást igényelne. Mindezekre tekintettel a szállodaingatlan értékének meghatározásakor a golfpálya értéknövelő tényezőként nem vehető figyelembe. A perben kirendelt igazságügyi szakértő által a golfpálya értékének figyelembevételével a szálloda funkció megtartása mellett meghatározott 2.200.000.000 forint tehermentes forgalmi érték ezért nem fogadható el, a feltűnő értékaránytalanság megállapításakor a golfpálya, mint értéknövelő tényező

figyelman kívül hagyásával meghatározott 1.700.000.000 forintos forgalmi érték lehet kiindulási alap. Ezt az összeget csökkenteni kell a tehermentesítésre fordított 110.000.000 forinttal. Az ily módon figyelembe vehető 1.590.000.000 forint forgalmi érték és az opciós nyilatkozat szerinti 1.143.000.000 forint - terhekkal csökkentett - vételár között pedig nem áll fenn feltűnő értékaránytalanság.

Az alperes véleménye szerint a feltűnő értékaránytalanság fennállta esetén sincs helye az eredeti állapot helyreállításának. Ennek egyrészt hiányoznak a jogszabályi feltételei, mert a vételi jog gyakorlása időpontjában az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jogok időközben törlésre kerültek, másrészt az eredeti állapot helyreállítása sérti az alperes azon méltányos érdekét, hogy az ingatlan tulajdonosaként maga gondoskodhasson a felperessel szembeni hitelkövetelése megszüntetéséről, és ne a felszámoló értékesítse az ingatlant a piaci ár alatt.

Az alperes azt is hangsúlyozta, az ingatlan felszámoló általi értékesítése esetén a felperessel szemben fennálló követelése Cstv. 49/D. §-a szerinti privilegizált jellegére tekintettel a vételár a felszámolói díj levonása után a többi hitelezőt megelőzően teljes egészében részére kerülne kifizetésre, így a többi hitelező érdekei sem sérülnek, ha az érvénytelenség jogkövetkezménye nem az eredeti állapot helyreállításával kerül levonásra.

Arra az esetre, ha az érvénytelenség megállapítása esetén a szerződés érvényessé nyilvánítására kerülne sor, az értékaránytalanság kiküszöbölése körében rá háruló fizetési kötelezettsége erejéig az alperes beszámítási kifogást terjesztett elő a Cstv. 38. § (3) bekezdésére hivatkozással, a felszámolási eljárásban bejelentett, a felszámoló által nyilvántartásba vett hitelezői követelése erejéig.

Az alperes a Ptk. 237. § (2) bekezdésében, valamint a Pk. 267. számú állásfoglalásban foglaltakra utalva azt is hangsúlyozta, feltűnő értékaránytalanság esetén az érvénytelenség kiküszöbölése az előny feltűnően aránytalan részének kiküszöbölését jelenti, nincs helye a tényleges vételár és a forgalmi érték közötti teljes különbséget felperes javára történő megítélésének. Az alperes véleménye szerint a Cstv. eltérő rendelkezése hiányában a Cstv. 40. § b) pontjára alapított kereseti kérelem esetén sem térhet el a bíróság a Ptk. általános szabályaitól.

A biztosítéki céllal alapított vételi jog semmisségét állító felperesi előadással szemben az alperes kifejtette, a bírói gyakorlat érvényesnek fogadja el a vételi jog biztosítéki célú kikötését. A Kúria által is több esetben megerősített álláspont szerint a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés nem ipso iure érvénytelen, megfelelő keretek között a vételi jog intézménye alkalmazható biztosítéki céllal. A Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési joga alapján a tulajdonos nincs elzárva attól, hogy jelzálogjoggal terhelt ingatlanát tovább terhelje, annak tulajdonjogát átruházza a hitelezőre, illetve a hitelező javára vételi jogot engedjen. A biztosítéki célú vételi jog alkalmazása önmagában nem ütközik a lex commissoria tilalmába. A perbeli esetben a felek között létrejött vételi jogot alapító szerződés minden tekintetben megfelelt a jogszabályi rendelkezéseknek, így a felperes alaptalanul hivatkozik annak semmisségére.

Az alperes véleménye szerint a vételi nyilatkozat és az annak alapján létrejött adásvételi szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése miatti semmisségére alapított kereseti kérelem is megalapozatlan. A felperes megalapozatlanul hivatkozik arra, hogy a vételár meghatározásában nem vett részt, a felek az opciós

megállapodásban közösen határozták meg a vételár kialakításának módját, a ... Kft. értékbecslése nem ellentétes az opciós szerződés rendelkezéseivel. Az alperes egyebekben hangsúlyozta, a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés vizsgálatakor annak van jelentősége, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e, nem pedig annak, hogy a felek bármelyike szenvedett-e egyéni érdeksérelmet.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) és c) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában az alperes mindenképp a kereset elkészítésére hivatkozott. Véleménye szerint a rendelkezésre álló adatokból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes már keresete 2010. december 30-i előterjesztése időpontjában tisztában volt azokkal a körülményekkel, amelyek alapul szolgálhattak a perbeli opciós nyilatkozat Cstv. 40. §-ára alapított megtámadására, az ettől az időponttól számított 90 napon túl, 2011. április 29-én előterjesztett kereset ezért elkésztett. A Cstv. 40. § c) pontjára alapított kereseti kérelem érdemben is megalapozatlan, tekintettel arra, hogy a perbeli ingatlan értékesítéséből a felszámolási eljárás során befolyó vételár levonásokkal csökkentett összege első ranghelyi jelzálogjogosultként az alperest illeti meg, így módon kizárt, hogy a felszámolást megelőző beszámítással az alperes a többi hitelező rovására előnyben részesült volna.

Az elsőfokú bíróság tanú- és szakértői bizonyítást folytatott, beszerezte a felperesi társaság felszámolási iratait, a perbeli ingatlanra kiadott adó- és értékbecslésvánnyal kapcsolatos önkormányzati iratokat, az ingatlant érintő végrehajtási eljárások iratait, valamint a ... Kft. értékbecslési megbízásával összefüggő iratokat.

... kirendelt igazságügyi ingatlanszakértő 2012. február 6-án előterjesztett szakértői véleményében a perbeli szállodaingatlan 2010. december 15-i fordulónapra becsült piaci forgalmi értékét nettó 2.200.000.000 forintban, likvidációs értékét nettó 1.870.000.000 forint összegben állapította meg a hozamalapú és az újra előállítási költségalapú becsléssel számított érték súlyozott átlaga figyelembevételével.

A szakvélemény egyebek mellett rögzíti, a hotel kialakítása szerves kapcsolatban állt a szomszédos ingatlanokon kialakított golfpályával, illetve lovas sportközponttal, a szálloda a szomszédos golfpályával szerves egységben működött, vendégköre döntően a golfturizmus keretében alakult ki, ezért az ingatlan értékelésekor nem lehet eltekinteni attól a különleges adottságtól, hogy a golfpálya, még ha üzemén kívül van is, az épületet és annak vendégeit is a jövőben szolgálja. Az értékbecslése ezért a szállodát a szomszédos golfpályával szerves egységben tekinti, azzal együtt is, hogy a 2010. decembere után kialakult helyzetben a golfpálya és a szálloda közös üzemeltetése jogilag még nem megoldott. A szálloda újraindítása esetén a kialakított, de üzemén kívüli golfpálya jelenléte, használhatósága a tervezett vevőkör miatt nélkülözhetetlen, a szálloda elhelyezkedéséből és felszereltségéből adódóan a komplex golf szolgáltatások lehetőségével számolni kell, azzal együtt, hogy nem állnak rendelkezésre megbízható tényadatok arra vonatkozóan, hogy a szállóvendégek hány százalékát adta a szervezett, nemzetközi és hazai golfturizmus. Amennyiben a golfozás, mint szállodai desztinációs cél nem áll fenn, úgy a szobaárak és a kapacitás adatok is jelentős

mértékben csökkennek. Mindezekre tekintettel a szakértő az értékbecslés során azt feltételezte, hogy az eredetileg kialakított golf szolgáltatások a szálloda leendő vendégei számára elérhetőek.

Az alperes észrevételeire 2012. április 26-án írásban előterjesztett nyilatkozatában a szakértő egyebek mellett kifejtette, a golfpálya tulajdoni viszonyait, egyes területekre vonatkozó használati szerződések státuszát nem vizsgálta. Ugyanakkor a szálloda elhelyezkedése, a golfpályának használt szomszédos terület olyan adottság, amelytől nem lehet eltekinteni, bár kétségtelen, hogy a golfpálya használatának jogi és műszaki feltételei vannak, amelyeket a szálloda mindenkor tulajdonosának figyelembe kell vennie. Abban az esetben, ha teljesen eltekintünk a golfpálya lététől, minden egyéb tényezőt változatlanul hagyva, 10 %-os szobaár csökkentés mellett a becsült érték 1.700.000.000 forint, a likvidációs érték pedig 1.445.000.000 forint lenne. Ugyanakkor a szakértő véleménye szerint ez a feltételezés szakmailag nem helytálló, mert a golfpálya meglététől a használatot jelenleg akadályozó, ismert tényezők ellenére sem lehet eltekinteni. A becslés során mindig az optimális hasznosítás lehetőségét kell feltételezni, és ez a szálloda tulajdonosi helyzetének rendezésével, a golfpálya üzemeltetési lehetőségével, szakszerű menedzsmenttel megvalósítható. A nyilatkozat tartalmazza azt is, hogy a bevételek megoszlása a felperestől kapott információk, illetve a piaci benchmarkok alapján került meghatározásra, a kihasználtságot a szakértő a budapesti szállodai statisztikák elemzése alapján rögzítette, továbbá azt feltételezte, hogy a golfpálya tulajdonosával annak használatára szerződés jön létre.

A 2012. július 12-én megtartott tárgyaláson történt személyes meghallgatása során a szakértő egyebek mellett úgy nyilatkozott, a szakvélemény kiegészítése során azt feltételezte, hogy ha teljesen kivesszük a szállodából a golfal kapcsolatos szolgáltatásokat, továbbá emiatt 10 %-os szobaár csökkentést veszünk, akkor érjük el az 1,7 milliárdos értéket, a kiegészített szakvélemény szerint ebben a megállapított értékben a golfszolgáltatás semmilyen mértékben nem kerül figyelembevételre.

Hangsúlyozta azt is, a szakvéleménynek nem volt tárgya a golfpályával kapcsolatos műszaki és jogi feltételrendszer vizsgálata; a golfpálya egy adottság, ami nem feltételezi azt, hogy mindenképpen ki is kell használni, vagy használni kell az adott golfpályát, de tény, hogy ott van; a szakvélemény „pusztán arról szól”, hogy az épület egyedülálló ebből a szempontból, és a fennálló lehetőséget ki is kell használni; a szakvéleményben „azt feltételezte”, hogy az újranyitás esetén a pálya teljes mértékben korlátozás mentesen rendelkezésre áll. A szakértő kifejtette azt is, egyetért azzal, hogy más funkciót is kaphat ez a szálloda, ebben az esetben ki kell iktatni a golfpálya lehetőségét. Ugyanakkor a fenntartotta a szakvéleményében foglaltakat, azt, hogy a szálloda szempontjából a jövedelmezőséget tekintve legoptimálisabb a golfszállodakénti hasznosítás, ezt feltételezte, nem is vizsgált mást.

Az alperes továbbra is fenntartotta a perbeli igazságügyi szakértői véleménnyel kapcsolatos kifogásait, ugyanakkor úgy nyilatkozott, nem áll érdekében a per

elhúzódnak, ezért nem indítványozza új szakértő kirendelését a perben beszerzett és a ... Kft. értékbecslése közötti ellentmondások feloldása céljából. Az alperes azonban hangsúlyozta, hogy a ... Kft. azért vett figyelembe más hasznosítás szerinti értéket, mert az véleménye szerint magasabb, mint a szálloda funkció megtartása esetén megállapítható forgalmi érték. Az alperes továbbá arra is hivatkozott, hogy a golfpálya újraindítása az egyéb feltételek megvalósulása esetén is csak jelentős, 500.000.000 forint nagyságrendű költséggel járó helyreállítás után lehetséges. A korábban golfpályaként használt terület jelenlegi állapotának bizonyítására szakértői véleményét csatolta.

Az elsőfokú bíróság 2012. november 28-án meghozott 1.G.40.588/2010/88. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes részére 17.310.100 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Ítélete indokolásában a 2/2010. (VI. 28.) PK. vélemény 6.1. pontjában foglaltakra utalva mindenekelőtt rögzítette, részben semmisségi, részben megtámadási okokra alapított felperesi kereset elbírálásakor elsőként a semmisségi okokra hivatkozással előterjesztett kereseti kérelmeket vizsgálta.

A Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapítva a peres felek között biztosítéki céllal létrejött vételi jogot alapító megállapodás jogszabályba ütköző, illetve jogszabály megkerülésére irányuló voltára, mint semmisségi okra alapított kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság a Ptk. 205. § (2) bekezdésében és 375. § (1) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtette, a peres felek 2006. május 8-án a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően írásban kötötték meg a perbeli vételi jogot alapító szerződést és abban a jogszabályi rendelkezések szerinti valamennyi lényeges kérdésben megállapodtak. Így rögzítették azokat az ingatlanokat, amelyekre a felperes vételi jogot engedett az alperes számára, továbbá a vételi jog gyakorlása esetén fizetendő vételár meghatározásának módjáról is rendelkeztek. További lényeges feltételként rögzítették a felek azt is, hogy a vételi jog alapítására biztosítéki céllal, a közöttük fennálló hitelszerződésből eredően a felperest az alperessel szemben terhelő fizetési kötelezettség biztosítása érdekében kerül sor; a vételár megfizetésének módjáról, mint ugyancsak lényeges feltételről is rendelkeztek; a vételi jog gyakorlását pedig a hitelszerződés felperes szerződésszegésére alapított alperesi felmondásához és így módon az alperes kielégítési joga megnyíltához kötötték. A felek tehát a megállapodás hatályát, a vételi jog gyakorlásának lehetőségét a felperes szerződésszegésétől, az alperes hitelviszonyból eredő kielégítési joga megnyíltától tették függővé oly módon, hogy az egymás közötti elszámolást is szabályozták, a vételi jog tárgyát képező vagyontárgyak értékét akként meghatározva, hogy az a reális értékhez igazodjék. Mindezekre tekintettel nem volt megállapítható, hogy a perbeli vételi jogot alapító szerződés az adósi pozícióban lévő felperes hátrányos helyzetének kihasználását jelentené, és a hitelezői pozícióban lévő alperes alaptalan gazdagodását eredményezné.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság utalt az egységes bírói gyakorlatra, amely szerint a vételi jogot alapító szerződés önmagában a biztosítéki cél miatt nem érvénytelen, a biztosítéki cél önmagában nem jelenti a zálogjogi szabályok megkerülését, a Ptk. 255. § (2) bekezdése szerinti lex commissoria tilalmának

megsértését. E tilalom a hitelező alaptalan gazdagodását, azt hivatott megakadályozni, hogy a hitelező az adós hátrányos helyzetét kihasználva elszámolási kötelezettség nélkül az addig törlesztett részletek figyelmen kívül hagyásával, a zálogtárgy valóságos értékének meghatározása nélkül szerezhesse meg a kielégítési joga megnyílt előtt megkötött megállapodással a zálogtárgy tulajdonjogát az adós fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén. A perbeli esetben a vételi jog gyakorlása feltételeinek, a vételárnak és a felek közötti elszámolás szabályainak a vételi jogot alapító szerződésben történt szabályozására tekintettel nem állapítható meg, hogy az opciós szerződés a zálogjogi szabályok megkerülésére irányulna. Ezért megalapozatlan a felperes erre alapított kereseti kérelme.

Az elsőfokú bíróság e körben egyebekben kifejtette azt is, hogy amennyiben a felek lényegesnek tekintették volna, úgy a Ptk. 205. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel abban is meg kellett volna állapodniuk a szerződésben, hogy az alperes vételi joga csak a megállapodás szerinti valamennyi ingatlanra együttesen gyakorolható, ilyen megállapodás hiányában a szerződés rendelkezéseiből nem vonható le ilyen következtetés.

A vételi nyilatkozat, illetve a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltára, mint a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerinti semmisségi okra alapított kereseti kérelem elbírálása körében az elsőfokú bíróság mindenekelőtt utalt arra, hogy a Ptk. nem rögzíti a jóerkölcs fogalmát, a bírói gyakorlat szerint polgári jogi értelemben a jóerkölcs a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. Ebből következően az a szerződés minősül jóerkölcsbe ütközőnek, amely megfelel ugyan a jogszabályi rendelkezéseknek, de nyilvánvalóan sérti az általánosan kialakult erkölcsi normákat és ezért a társadalom rosszallását vonja maga után. E körben a felperes keresetében egyrészt arra hivatkozott, hogy a vételár meghatározása során nem volt alku pozícióban, nem szólhatott bele a vételár kialakításába, másrészt pedig arra, hogy az opciós vételár meghatározására jóerkölcsbe ütköző módon került sor. A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, a perbeli esetben a vételár meghatározása a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően történt az opciós szerződésben. Önmagában az a körülmény, hogy a kikötött vételár és a forgalmi érték között eltérés mutatkozik, a felek által tanúsított, a társadalom, a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendjét sértő, rosszallását kiváltó többlet magatartás hiányában nem alapozza meg a szerződés jóerkölcsbe ütközését. A perbeli esetben ilyen többletmagatartás nem volt megállapítható, téves ezért a felperes jóerkölcsbe ütközésre hivatkozása. Az elsőfokú bíróság egyebekben arra is utalt, hogy az opciós jog biztosítéki célja, továbbá az sem teszi a perbeli jogügyletet jóerkölcsbe ütközővé, hogy az alperes a felperes felszámolásának jogerős elrendelését követően, de az erről szóló végzés közzététele előtt gyakorolta vételi jogát. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a beszerzett felszámolási iratokból nem volt megállapítható, hogy vételi joga gyakorlását megelőzően az alperes betekintett volna a felszámolási iratokba, és így tudomása lett volna a közzétételt megelőzően a felszámolás elrendeléséről, egyebekben pedig vételi jogát alperes a felszámolás kezdő

időpontja után is gyakorolhatta, azzal a megszorítással, hogy a Cstv. 38. § (4) bekezdése alapján a beszámítás lehetőségével nem élhetett volna. Utalt továbbá az elsőfokú bíróság arra is, hogy a jóerkölcsbe ütközés körében a felperes által hivatkozott ombudsmani állásfoglalás sem volt figyelembe vehető, figyelemmel a felperesi hivatkozás túlzottan általános jellegére.

A Ptk. rendelkezései alapján feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással előterjesztett kereseti kérelemre nézve az elsőfokú bíróság a Ptk. 201. § (2) bekezdésében és a PK. 267. számú állásfoglalásban foglaltakra utalva egyebek mellett kifejtette, a vételi jog gyakorlásával létrejövő adásvételi szerződés esetén a piaci értékkel egyenértékű vételár tekintendő a tulajdonjog átruházásával mint szolgáltatással azonos ellenszolgáltatásnak, amint azt a Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.490/2008/5. számú határozata is rögzíti. E követelménynek megfelelően járt el az alperes akkor, amikor a ... Kft.-nek az opciós szerződésben foglaltaktól eltérően az opciós vételár meghatározása érdekében az ingatlanok piaci értéke megállapítására adott megbízást, majd pedig a vételi jog gyakorlása során a szállodaingatlan ... Kft. által megállapított piaci értékét vette alapul 1.253.000.000 forint összegben.

A ... Kft. által készített értékbecslést és a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményében foglaltakat értékelve az elsőfokú bíróság egyebek mellett rámutatott, az alperes megbízásából eljáró cég és a perben kirendelt igazságügyi szakértő hasonló módszereket alkalmazott a szálloda piaci értékének meghatározásánál, azzal az eltéréssel, hogy a ... Kft. piaci összehasonlító megközelítésben is megállapította a forgalmi értéket. A költségalapú értékelés mindkét értékbecslésben lényegében azonos eredményre vezetett. A hozamszámításos módszer alapján megállapított értékek ugyanakkor jelentős eltérést mutatnak, tekintettel arra, hogy a ... Kft. az öregek otthona funkciót tekintette releváns hasznosításnak, míg a perben kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlan golf szállodakénti hasznosítását feltételezte. Lényeges eltérés ugyanakkor az értékbecslések között az, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértő a piaci értéket a hozamalapú és a költségalapú becslés súlyozásával alakította ki, ennyiben lényegesen eltérő módszert alkalmazva a ... Kft.-hez képest. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perben kirendelt igazságügyi szakértői véleményben a különböző módszerek súlyozásával kialakított érték reálisabb képet ad az ingatlan piaci értékéről, ezért az elsőfokú bíróság azt fogadta el ítélezése alapjául, egyebekben a Pp. rendelkezéseire is figyelemmel.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, a perben kirendelt igazságügyi szakértő arra a feltételezésre alapítva állapította meg a perbeli szállodaingatlan vételi jog gyakorlása időpontja szerinti piaci értékét 2.200.000.000 forintban, hogy a perbeli szállodaingatlan mellett elterülő golfpálya a szállodával közös üzemeltetésben van, azzal szerves egységben működik, a golfpálya teljes mértékben korlátozás mentesen áll rendelkezésre. Ugyanakkor a szakértő kizárólag a szálloda tulajdonjogi helyzetét vizsgálta, a golfpálya alapját képező ingatlanok tulajdoni és használati viszonyait egyáltalán nem vette figyelembe, ezeket az adatokat nem ismeri. A perben rendelkezésre álló adatokból azonban kétséget kizáróan megállapítható, és a felperes sem tette vitássá azt, hogy a golfpálya több helyrajzi számú ingatlanon áll, ezek egy része a felperes, másik része ..., egy

további része pedig az önkormányzat tulajdonában áll, utóbbiak használati viszonyai rendezetlenek. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a golfpálya területének tulajdonjogi, használati viszonyaira vonatkozó adatok a golfpálya üzemeltetésénél alapvető jelentőségűek, ezek hiányában nem feltételezhető a golfpálya léte, nem vonható le következtetés golfpálya hosszú távú működésére. Ily módon a szálloda piaci értékének kialakításánál nem lehet figyelembe venni a szállodát körülvevő idegen tulajdonban és használatban lévő szomszédos ingatlanokat, illetőleg nem lehet feltételezni az ezen ingatlanokon működő golfpálya létét, mint a szálloda működése szempontjából lényeges, jelentős tényezőt. Erre az elsőfokú bíróság álláspontja szerint akkor sincs lehetőség, ha a golfpályát, mint a szálloda szempontjából különleges adottságot közgazdaságilag indokolt és célszerű kihasználni. A golfpálya tulajdoni és használati rendezetlensége ugyanis nyilvánvalóan jelentős kockázatot jelent, amit a szakértő nem mérlegelt a 2.200.000.000 forint összegű piaci érték meghatározása során. Az elsőfokú bíróság mindezeket mérlegelve arra az álláspontra helyezkedett, hogy a szálloda piaci értékének kialakításánál figyelmen kívül kell hagyni a golfpályát, ezért a perbeli ingatlan piaci értékeként a kirendelt igazságügyi szakértő szakvélemény kiegészítésében megállapított 1.700.000.000 forint összeg elfogadása indokolt.

A továbbiakban az elsőfokú bíróság kifejtette, a felperes az opciós szerződés 6.1. pontjában arra vállalt kötelezettséget, hogy a vételi jog gyakorlása esetén alperes a tulajdonjogot tehermentesen szerzi meg. Ezzel szemben a felperes által sem vitatottan a vételi jog gyakorlása időpontjában a perbeli ingatlant 110.000.000 forint értékű végrehajtási jog terhelte. Erre tekintettel a vételár meghatározásakor az alperes a ... által megállapított forgalmi értékből jogszerűen vonta le a végrehajtási jogok értékét, és ezt az összeget jogszerűen fordította az ingatlan tehermentesítésére. Ily módon a felperes alaptalanul kifogásolja a vételár 1.143.000.000 forint összegben történt megállapítását. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli ingatlant terhelő végrehajtási jogok értéke a feltűnő értékaránytalanság vizsgálatakor sem hagyható figyelmen kívül, ezért a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján megállapítható 1.700.000.000 forint piaci értéket csökkenteni kell a végrehajtási jogok értékével, és az így fennmaradó 1.590.000.000 forint, valamint az alperes által vételárként beszámított 1.143.000.000 forint figyelembevételével kell állást foglalnia a feltűnő értékaránytalanság kérdésében. Figyelemmel arra, hogy az igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapítható vételár és az alperes által elszámolt vételár közötti különbség 29 %, a feltűnő értékaránytalanság körében kialakult bírói gyakorlatra is figyelemmel az elsőfokú bíróság a feltűnő értékaránytalanságot nem találta megállapíthatónak. Ezért a feltűnő értékaránytalanságra alapított felperesi keresetet is elutasította.

A Cstv. 40. § (1) bekezdés b) és c) pontjaira alapított kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróság az alperes védekezésében foglaltakra tekintettel mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy a kereset benyújtására a Cstv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott, a megtámadási okról való tudomásszerzéstől számított 90 napos határidőn belül került-e sor. Kifejtette e határidő a 4/2003. PJE határozatra figyelemmel anyagi- jogi, elévülési határidő, amelyen belül a

keresetlevélnek a bírósághoz meg kell érkeznie, és amelynek elmulasztása igazolási kérelemmel nem orvosolható. A továbbiakban a Cstv. 40. § alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlatra utalva az elsőfokú bíróság rögzítette, amennyiben a szerződés nem tartalmaz minden, a megtámadása szempontjából releváns információt, úgy a tudomásszerzés időpontjának nem a szerződés, hanem magának a megtámadási oknak a perindításra jogosult hitelező illetve felszámoló tudomására jutása időpontját kell tekinteni. A perbeli esetben a felperes feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással a Ptk. rendelkezésére alapítva 2010. december 30-án terjesztette elő keresetét, keresetleveléhez a ... Kft. perbeli ingatlanra vonatkozó értékbecslését és az alperes vételi nyilatkozatát is csatolva, továbbá a végrehajtó által megállapított 5.300.000.000 forintos becsértékre is utalva. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindezekből az volt megállapítható, hogy a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozás körében 2012. december 30-án már valamennyi releváns információ a felperes rendelkezésére állt, így legkésőbb ebben az időpontban abban a helyzetben volt, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapítva is előterjeszthesse keresetét. A Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontja szerinti, az alperes mint hitelező előnyben részesítésére alapított kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló adatok alapján az volt megállapítható, hogy a felperes a hitelezői igények bejelentési határidejének lejártát követően 2011. január 31-én kerülhetett valamennyi, a perindítás körében releváns információ birtokába, ezért ez az időpont tekinthető a tudomásszerzés időpontjának ezen kereseti kérelem vonatkozásában. A felperes a Cstv. 40. §-ára alapítva a 2011. április 29-én megtartott tárgyaláson terjesztett elő keresetét, amelyet a 2011. június 3-án benyújtott kereset kiegészítésében pontosított akként, hogy azt a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára is alapítja. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az volt megállapítható, hogy mind a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára, mind pedig a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított kereseti kérelem benyújtására a perindítási okról való tudomásszerzést követő 90 napos határidő lejártá után, elkészen került sor. Ezért e körben is a kereset elutasításának volt helye. Az elsőfokú bíróság arra is utalt, a rendelkezésre álló adatok nem elegendőek az alperesi hitelező előnyben részesítésének alátámasztására, a felperes e körben nem terjesztett elő tényállást, illetve bizonyítékot, a bizonyíthatatlanság hiányát pedig a Pp. 164. § (1) bekezdésére tekintettel a felperes terhére kell értékelni.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsősorban az ítélet megváltoztatását, a keresete szerinti ítélet meghozatalát, másodsorban az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

A felperes fellebbezésében mindenekelőtt a perbeli ingatlan vételi jog gyakorlása időpontja szerinti forgalmi értékének megállapítását kifogásolta; véleménye szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok téves, okszerűtlen mérlegelésével, az eljárási szabályok megsértésével állapította meg a perben kirendelt igazságügyi szakértő részletesen megindokolt, szakmailag megalapozott, az alperes által is utóbb már elfogadott szakvéleménye szerint 2.200.000.000 forinttal szemben 1.700.000.000 forintban a szállodaingatlan forgalmi értékét és erre tekintettel tévesen,

megalapozatlanul utasította el a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján előterjesztett kereseti kérelmet. A felperes állította, a perbeli ingatlan forgalmi értékének megállapítása olyan különleges szakértelmet igényel, amellyel a bíróság nem rendelkezik, ezért a Pp. 177. § (1) bekezdésére tekintettel e körben a szakértői bizonyítás nem mellőzhető.

A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakértői véleményében, annak kiegészítésében, majd pedig szóbeli meghallgatása során is részletesen kifejtette és ismertette azokat az értékelési szempontokat, megfontolásokat, amelyekre tekintettel az ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a szomszédságában fekvő, golfpályának használt területtől, mint különleges adottságtól a használatát jelenleg akadályozó körülmények ellenére sem lehet eltekinteni, és a szakértő mindezen szempontok figyelembevételével állapította meg a szállodaingatlan vételi jog gyakorlása időpontja szerinti forgalmi értékét 2,2 milliárd forintban. Kétségtelen, hogy a szakértő személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, amennyiben eltekintenénk a golfpálya lététől, úgy a szállodaingatlan 1,7 milliárd forintos értéket képviselne, ugyanakkor azt is hangsúlyozta, hogy ez a feltételezés szakmailag nem helytálló.

Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményben foglaltakat egyoldalúan értelmezve és anélkül, hogy a szükséges, különleges szakértelemmel rendelkezett volna, a szakértő szakmai álláspontját, indokait felülbírálvá helyezkedett arra az álláspontra, hogy a szállodaingatlan forgalmi értékének megállapításakor a golfpályát figyelmen kívül kell hagyni, és forgalmi értéként 1,7 milliárd forintot kell figyelembe venni. Az elsőfokú bíróság eljárása ellentétes a Pp. 177. § (1) bekezdésében és 183. § (2) bekezdésében foglaltakkal, mert különleges szakértelmet igénylő kérdésben elvonta a szakértő kompetenciáját.

Megsértette az eljárási szabályokat az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a perbeli igazságügyi szakértői vélemény golfpályára vonatkozó megállapításával kapcsolatos aggályai tisztázása érdekében nem rendelt el további bizonyítást, illetve nem tájékoztatta a feleket a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályairól, és nem hívta fel a felperes figyelmét arra, hogy a fogyatékoságok kiküszöbölése érdekében más szakértő kirendelésére van lehetőség. Az elsőfokú bíróság jogszabálysértő eljárásával elzárta a feleket attól, hogy tényállításaikat bizonyíthassák.

A felperes véleménye szerint téves az elsőfokú ítélet azon megállapítása, hogy a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményben megállapított 2,2 milliárd forintos forgalmi érték azt feltételezi, hogy a szálloda és a szomszédos golfpálya közös üzemeltetésben van, továbbá ugyancsak tévesen, megalapozatlanul tartalmazza az ítélet indokolása azt is, hogy a szálloda értékének kialakításakor a golfpályát azért kell figyelmen kívül hagyni, mert a szállodát körülvéő ingatlanok idegen tulajdonban és használatban vannak. A szakvélemény kifejezetten azt rögzíti, hogy a golfpályától mint adottságtól akkor sem lehet eltekinteni, ha a tulajdoni, üzemeltetési viszonyok eltérőek, vagy rendezetlenek.

A felperes véleménye szerint a rendelkezésre álló adatok alapján továbbá az is kétségmentesen megállapítható, hogy a golfpályaként nyilvántartott, összesen több mint 55 hektár területű ingatlanok kivétel nélkül a felperesi társaság tulajdonát képezik, amit egyebekben az elsőfokú ítélet is tényként állapít meg. Kétségtelen, hogy vannak a golfpálya üzemeltetéshez valamilyen jogcímen igénybe vett, más

tulajdonban álló ingatlanok is (kivett közterület, kivett tó, út), ezek azonban csekély jelentőségűek, nem elengedhetetlenül szükségesek a felperes tulajdonában lévő golfpálya működéséhez. Erre tekintettel is súlyosan tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a forgalmi érték meghatározása körében a felperesi tulajdonban lévő golfpálya területet nemlétezőnek tekintti, és figyelmen kívül hagyja. A felperes hangsúlyozta, sem a felek, sem a szakértő nem állította a perben azt, hogy a golfpálya üzemeltetése és működése az idegen tulajdonban lévő területek nélkül lehetetlen lenne, egyebekben pedig nyilvánvaló, hogy a felperesi tulajdonban álló 55 hektáros területen a golfpálya működtetésének feltételei fennállnak. Mindezekre tekintettel a szállodaingatlan és a golfpálya tényleges területéhez tartozó telkeket nem lehet külön tulajdonban álló, rendezetlen viszonyú ingatlanoknak tekinteni. Az elsőfokú bíróság e körben elfoglalt álláspontja téves. A felperes hangsúlyozta azt is, a vételi jog gyakorlása időpontjában a szálloda mellett nem vitásan egy jól kiépített, üzemelő golfpálya volt, erre tekintettel is gazdasági és jogi nonszensz az értékeléskor ezt az alapvető tényezőt figyelmen kívül hagyni. A környezeti adottságok megváltozásában rejlő elméleti kockázatok pedig nem indokolhatják ezen adottságok figyelembevételének mellőzését.

A felperes továbbá állította, a felek közötti hitelszerződésből és vételi jogot alapító szerződésből kétséget kizáróan megállapíthatóan a szállodát és a golfpályát maga az alperes is együttesen vette figyelembe, projekt ingatlanként mint egységet tekintette a hitel fedezetének. A szerződések egyike sem teszi lehetővé azt, hogy az alperes a biztosítékot mint gazdasági egységet megbontsa és vételi jogát a biztosítékként lekötött ingatlanok közül csak egyesekre gyakorolja. Az elsőfokú bíróság ezért tévesen és iratellenesen helyezkedett arra az álláspontra ítélet indokolásában, hogy az opciós szerződés rendelkezéseiből nem vonható le olyan következtetés, hogy a vételi jogot alperes csak valamennyi ingatlanra együttesen gyakorolhatja. A felperes hangsúlyozta, mindezekre tekintettel fenntartja azt az álláspontját, hogy az alperes szerződésszegő és jogellenes módon gyakorolta vételi jogát és jogellenes, szerződésszegő magatartásával teremtette meg annak az alapját, hogy a szállodaingatlan önkényes kiemelésével a biztosítékok közül a vételárat jogellenesen redukálja, a jogszabályba ütköző mértékben csökkentse, és a forgalmi érték feléért jusson hozzá a legnagyobb értékű ingatlanhoz, jogalap nélkül gazdagodva a felperes mint adós kárára.

A továbbiakban a felperes a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés semmisségének megállapítása iránt a Ptk. 200. § (2) bekezdésére alapítva előterjesztett kereseti kérelme elutasítását kifogásolta. E körben korábbi perbeli nyilatkozatait fenntartva és részben megismételve a Szegedi Ítélőtábla Polgári Kollégiuma 1/2008. (XII. 4.) Kollégiumi Véleményének indokolásában foglaltakra utalva azt hangsúlyozta, a kogens jogszabályi rendelkezések megkerülését eredményezi, ezért érvénytelen a vételi jog biztosítéki célú kikötése, ha a hitelező a vételi jog gyakorlása esetén mentesül elszámolási kötelezettsége alól, továbbá akkor is, ha az opciós vételár meghatározásának módja az elszámolási kötelezettségre vonatkozó kogens jogszabályok megkerülését célozza és eredményezi.

A felperes véleménye szerint a perbeli esetben az alperes biztosítéki célú vételi joga jogellenes, az alperes jogszabályba ütköző módon úgy gyakorolta vételi jogát, hogy

nem csak a fennmaradó követeléséhez, annak járulékaihoz és költségeihez jutna hozzá, hanem ezen felül, minden ésszerű ok nélkül, a dolog értéke és a folyósított kölcsön közötti jelentős különbözeti összeghez is, és minden ésszerű ok nélkül gazdagodna a felperes kárára.

A fellebbezés szerint téves és jogellenes álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor azt állapította meg, hogy a perbeli ingatlan tehermentesítéséhez szükséges összegeket az alperes jogszerűen vont le vételi joga gyakorlása során a felperest megillető vételár összegéből és jogszerűen fizette ki a végrehajtónak. A felperes véleménye szerint az alperes erre sem a vételi jogot alapító szerződés, sem jogszabályi rendelkezés alapján nem volt jogosult. Az alperes eljárása akkor felelt volna meg a Ptk. 370. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak, ha határidő tűzésével felhívja a felperest az ingatlan tehermentesítésére, a visszatartott összeget csak e határidő eredménytelen eltelte után használhatta volna fel a tehermentesítésre. Az alperes eljárása azért is jogszabálysértő volt, mert a tehermentesítésre fordított összegek kifizetése időpontjában a felperesi társaság már felszámolás alatt állt, így a felperest megillető, ily módon a felszámolási vagyon körébe tartozó vételár összege terhére harmadik személy részére kifizetés már nem volt teljesíthető. A felperes hangsúlyozta, a végrehajtó részére történt kifizetés jogellenességét bizonyítja az is, hogy a végrehajtási eljárásban előterjesztett felperesi kifogásnak helyt adva a Dunakeszi Városi Bíróság 2012. április 3-án meghozott 1405-10.Vh. 331/2009/42. számú végzésével megsemmisítette az alperes által átutalt összeg kiutalására tett végrehajtói intézkedést, egyebek mellett arra hivatkozással, hogy a Cstv. 4. § (1) bekezdése szerint a felszámolás kezdő időpontját követően befolyt vételár már a felperesi társaság felszámolás körébe tartozó vagyonának részét képezte.

A felperes azt is sérelmezte a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság érdemi vizsgálat nélkül utasította el a vételi nyilatkozat, illetve a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltára alapított kereseti kérelmét, annak ellenére, hogy az ügyben számos olyan többlet tényállási elem merült fel, amelyet az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia és értékelnie kellett volna. E körben a felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a 2012. május 21-i előkészítő iratában foglaltakat. A fellebbezés szerint a keresettel támadott jogügylet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltát támasztja alá a vételár mesterséges redukálása az alperes részéről azáltal, hogy az opciós szerződésben egységesen egy eszköznek, egy jogi egységnek tekintett ingatlanokat a vételi jog gyakorlása során szétválasztotta és csak a szállodaingatlanra élt vételi jogával, továbbá a felperest kirekesztette az eszköz értékének meghatározására irányuló folyamatból. A felperes véleménye szerint egyértelmű a támadott jogügylet nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése, mert az a felperes ingatlanának töredék áron történő megszerzésére irányult, a vételi jog gyakorlása kizárólag az erőfölényben lévő alperes által meghatározott jogi tényektől függött, az alperes magatartása súlyosan szembehelyezkedik az etikai normákkal, összeegyeztethetetlen a jóhiszemű és tisztességes piaci magatartás követelményével, a közfelfogásban és a kereskedelmi forgalomban megjelenő erkölcsi normákat nyilvánvalóan és súlyosan sérti.

A felperes továbbá kifogásolta azt is, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) és c) pontjára alapítva előterjesztett kereseti kérelmeit az elsőfokú bíróság elkésettnek minősítette és érdemi vizsgálat nélkül utasította el. A perben tett korábbi nyilatkozatait lényegében megismételve a felperes azt hangsúlyozta, a megtámadásra alapot adó körülményekről való tudomásszerzést követő 90 napon belül a kereset benyújtásra került. Továbbá a felperes hivatkozott arra is, hogy miután a perbeli jogügylet érvénytelenségének megállapítására irányuló igényét a 2010. december 23-án kelt keresetlevelében érvényesítette, az igényérvényesítés időpontjának a keresetlevél benyújtásának az időpontja minősül, így nem tekinthető elkésettnek a kereset önmagában azért, mert a Cstv. 40. §-a szerinti jogcímekkel azt csak utóbb egészítette ki. E körben utalt arra is, hogy a felszámoló nincs elzárva attól, hogy az adós gazdálkodó szervezet szerződéseinek megtámadására irányuló igényét a Ptk. rendelkezéseire alapítva érvényesíthesse, majd pedig a per során a Cstv. 40. §-ára alapított igényt is előterjessen.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, lényegében helyes indokaira tekintettel. Az alperes véleménye szerint a perbeli ingatlan vételi jog gyakorlása időpontja szerinti forgalmi értékét az elsőfokú bíróság a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye alapján helytállóan állapította meg 1.700.000.000 forint összegben, a perben rendelkezésre álló bizonyítékokat értékelve, álláspontját részletesen megindokolva. Arra nézve, hogy az „idegen” tulajdonban álló ingatlanok mennyiben képezik szerves részét a golfpályának, illetve, hogy nélkülük a golfpálya üzemeltethető vagy sem, a perben nem áll rendelkezésre bizonyíték, ugyanakkor az elsőfokú eljárás adatai alapján megállapított, az elsőfokú ítélet meghozatalakor figyelembe vett tényeket a felperes az eljárás során nem tette vitássá.

Az alperes véleménye szerint miután az opciós szerződés nem tartalmazott rendelkezést arra nézve, hogy a vételi jog az opció tárgyát képező ingatlanokra csak együttesen lenne gyakorolható, önmagában a szállodaingatlanra is jogszerűen gyakorolhatta vételi jogát.

Az alperes hangsúlyozta azt is, tekintettel arra, hogy a vételi jog gyakorlása folytán a perbeli ingatlan már a felperes felszámolásának kezdő időpontját megelőzően kikerült a felperesi társaság vagyonából, a felperes felszámolásának elrendelése az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jogokat nem érintette, így a ... Kft. által megállapított forgalmi érték összegét az elszámolás során jogszerűen csökkentette az ingatlan végrehajtási jogok alóli tehermentesítéséhez szükséges összeggel tekintettel arra is, hogy az opciós szerződés 6.1. pontjában a felperes per-, teher- és igénymentes tulajdonjog átruházásra vállalt kötelezettséget. A felperes Ptk. 370. §-ában foglaltakra hivatkozása is téves, ugyanis nyilvánvaló, hogy az időközben felszámolás alá került felperes az ingatlan tehermentesítésére nem volt képes, így a Ptk. 370. § (3) bekezdése alapján a tehermentesítéshez szükséges összeggel az alperes jogszerűen csökkenthette a vételárát.

A fellebbezési ellenkérelem szerint továbbá a fellebbezésben előadottakkal szemben az elsőfokú bíróság teljes körűen elbírálta a perbeli jogügylet nyilvánvaló a jóerkölcsbe ütközésére alapított kereseti kérelmet is, e körben az elsőfokú eljárásban a felperes lényegében arra hivatkozott, hogy a vételi jog gyakorlására a

felszámolást elrendelő végzés jogerőre emelkedése és annak közzététele közötti időszakban került sor, továbbá, hogy a felperesnek nem volt befolyása a vételár kialakítására. A felperes által előadottak azonban nem szolgálhatnak alapul az ügylet jóerkölcsbe ütközésének megállapítására. Egyebekben a perbeli jogügylet sem jogszabályba, sem a jóerkölcsbe nem ütközik.

Az alperes véleménye szerint helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a Cstv. 40. §-ára alapított kereseti kérelmeit a felperes elkésetten, a Cstv. 40. § (1) bekezdése szerinti, a tudomásszerzéstől számított 90 napos határidő lejárta után terjesztette elő. A rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes keresetét eredetileg a Ptk. rendelkezéseire alapítva nyújtotta be, és hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontja szerinti perindításhoz szükséges valamennyi információ már 2010. december 30-án is a felperes rendelkezésére állt. Ettől az időponttól számítva a 90 nap 2011. március 30-án letelt, a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) pontjára alapítva ezt követően előterjesztett kereset elkésett. Ugyancsak elkésett a Cstv. 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapítva 2011. június 3-án előterjesztett kereset, amint azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította.

Az alperes hangsúlyozta továbbá, a 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított felperesi igény érdemben is megalapozatlan.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

A perbeli biztosítéki célú vételi jogot alapító megállapodás semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelem elbírálása körében az elsőfokú bíróság helytállóan, a Ptk. 375. §-a vételi jogra vonatkozó rendelkezéseinek, valamint a zálogjogi szabályok között a lex commissoria tilalmát kimondó Ptk. 255. § (2) bekezdésében és az e rendelkezések alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően helyezkedett arra az álláspontra, hogy a vételi jogot alapító szerződés azon túl, hogy alaki és tartalmi szempontból egyaránt megfelel a vételi jog alapítására irányadó jogszabályi rendelkezéseknek, a vételi jog gyakorlásának feltételeit, valamint a vételi jog gyakorlása esetére a felek közötti elszámolást is úgy szabályozza, hogy a vételi jog gyakorlása nem eredményezi a felperes, mint adós hátrányos helyzetének kihasználását és az alperes mint hitelező alaptalan gazdagodását, ezért a perbeli opciós megállapodás nem sérti a zálogjogi szabályokat és nem irányul azok megkerülésére.

E körben az opciós szerződés Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével ugyancsak helytállóan helyezkedett arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés rendelkezései nem támasztják alá azon felperesi állítást, hogy az alperes csakis a szerződésben megjelölt ingatlanok összességére, mint a vételi jog tárgyaként „jogi egységként” meghatározott „eszközre” gyakorolhatta volna jogszerűen vételi jogát.

A Ptk. 375. §-a a vételi jogot az adásvétel egyik különös nemeként szabályozza, így a vételi jogra is irányadó Ptk. 365. § (2) bekezdése alapján a vételi jog tárgya is csak forgalomképes dolog, ingó- vagy ingatlan lehet. Annak sincs jogszabályi

akadálya, hogy a vételi jogot alapító megállapodásban a tulajdonos egyidejűleg több önállóan forgalomképes dologra engedjen vételi jogot a jogosultnak, ez azonban önmagában nem jelenti azt, hogy ezekre a dolgokra a vételi jog csakis együttesen lenne gyakorolható. Amennyiben a tulajdonos az egyébként önállóan forgalomképes dolgokra a jogosult számára csakis együttesen kívánja biztosítani a vételi jog gyakorlásának lehetőségét, úgy a szerződésben erről kifejezetten és egyértelműen rendelkezni kell, ennek hiányában a jogosult az opciós megállapodás szerint vételi jogával terhelt bármelyik dologra gyakorolhatja vételi jogát.

Kétségtelen, hogy a perbeli vételi jogot alapító szerződésben a felperes az ingatlannyilvántartásban önálló ingatlanként szereplő, és így önállóan forgalomképes több ingatlanra engedett vételi jogot az alperesnek a vele szemben hitelszerződésből eredően fennálló tartozása biztosítására. Arra nézve azonban a szerződés nem tartalmaz rendelkezést, hogy a megállapodásban felsorolt, egymástól függetlenül, önállóan forgalomképes ingatlanokra az alperes csakis együttesen lenne jogosult vételi joga gyakorlására. Ezért a már kifejtettek szerint az alperes vételi jogát a megállapodásban felsorolt ingatlanok bármelyikére jogszerűen gyakorolhatta. Ellentétes következtetés levonására az sem szolgálhat alapul, hogy a felek az opciós megállapodásban összefoglalóan „eszköz” megnevezéssel jelölték meg azokat az ingatlanokat, amelyekre a felperes vételi jogot engedett az alperes részére.

Egyebekben az elsőfokú eljárás során a felperes kizárólag az alperes kártérítési felelősségét megalapozó tényként hivatkozott arra, hogy az alperes szerződésszegő és jogszabálysértő módon gyakorolta vételi jogát önmagában a szállodaingatlanra. Az ebből eredő kártérítési igényére nézve felperes jogfenntartó nyilatkozatot tett, azt azonban nem állította, hogy ezen kifogásolt alperesi magatartás a per tárgyát képező ügylet, szerződés érvénytelenségét, semmisségét vonná maga után, erre a szerződés érvénytelensége, semmissége körében nem hivatkozott.

Akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a vételi jog gyakorlása körében tett alperesi vételi nyilatkozat és az annak alapján létrejött adásvételi szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltára alapított kereseti kérelmet is megalapozatlannak találta.

A szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközésére hivatkozással előterjesztett keresetét felperes arra a tényállításra alapította, hogy a vételár meghatározására semmiféle befolyással nem volt, továbbá, hogy a vételár meghatározásakor a ... Kft. eljárása súlyosan sértette érdekeit. Az elsőfokú eljárás során felperes a szerződés nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése körében egyéb tényelőadást nem tett, nem hivatkozott azokra a fellebbezésében felhozott körülményekre, hogy a vételi jog gyakorlása nyilvánvalóan a felperesi ingatlan töredék áron történő megszerzésére irányult, az alperes a vételi joggal terhelt ingatlanok összessége, mint „eszköz” helyett ezért gyakorolta vételi jogát kizárólag a szállodaingatlanra.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét az annak alapjául szolgáló valamennyi tényelőadásra kiterjedően elbírálv - a Ptk. 200. § (2) bekezdése alkalmazása körében irányadó bírói gyakorlatra is figyelemmel - helytállóan állapította meg, hogy

a felperes által előadottak nem szolgálhatnak alapul a keresettel támadott szerződés, jogügylet nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközésének megállapítására.

A perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján továbbá többlet tényállásként az sem volt megállapítható, hogy az alperes a társadalom általános értékítéletébe ütköző módon, a felperesi ingatlan töredék áron történő megszerzése érdekében, kifejezetten ilyen céllal gyakorolta volna vételi jogát, illetve, hogy a ... eljárása ezen alperesi szándék megvalósításának elősegítésére irányult volna. Ilyen következtetés levonására a fellebbezésben előadottak sem szolgálhatnak alapul.

A Cstv. 40. §-a meghatározott tényekre, körülményekre alapítva rövid keresetindítási határidővel speciális lehetőséget biztosít a felszámolás alá került gazdálkodó szervezet felszámolójának (valamint hitelezőjének) arra, hogy a felszámolás alatt álló gazdálkodó szervezet nevében annak szerződéseit megtámadja. Ugyanakkor a Cstv.-ben biztosított speciális megtámadási jog nem érinti a felszámoló azon jogosultságát, hogy a gazdálkodó szervezet nevében eljárva a Ptk. rendelkezéseire alapítva az ott meghatározott érvénytelenségi okra hivatkozással éljen megtámadási jogával és indítson keresetet a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt. A felszámoló választása szerint a Ptk. rendelkezései szerinti általános, valamint a Cstv. 40. §-ában biztosított speciális megtámadási jogra alapítva egyaránt jogosult perindításra és nincs elzárva attól sem, hogy a Ptk. rendelkezéseire alapítva előterjesztett keresetét utóbb az eljárásjogi szabályoknak megfelelően módosítsa, kiegészítse, és ily módon a Cstv. szerinti megtámadási jogot is érvényesítse a perben. Ugyanakkor az ilyen keresetmódosításra is irányadó a Cstv. 40. § (1) bekezdésében meghatározott perindítási határidő, ezért az annak lejártá után előterjesztett keresetmódosítást akkor is elkéslettnak kell tekinteni, ha korábban a Ptk. alapján olyan tényre (pl. feltűnő értékaránytalanság) hivatkozással került sor a megtámadási kereset benyújtására, amely a Cstv. 40. § szerinti perindításra is alapul szolgálhat.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a Cstv. 40. §-ára alapított kereseti kérelem vonatkozásában az alperes védekezésére tekintettel mindenekelőtt annak elkéslettségét vizsgálta, és a rendelkezésre álló adatok alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a Cstv. 40. §-ára alapított kereset elkéslet.

A felperes a Cstv. 40. § (1) bekezdés b) és c) pontjára alapítva támadja a perbeli adásvételi szerződést, részben a vételi jog gyakorlásával létrejött ügylet feltűnő értékaránytalanságát állítva (b) pont) továbbá arra hivatkozással, hogy a vételi jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés az alperes, mint hitelező előnyben részesítését jelenti (c) pont).

A feltűnő értékaránytalanságra alapított igény érvényesítése szempontjából az minősül releváns ténynek, hogy a szerződés tárgyát képező szolgáltatás (a perbeli ingatlan tulajdonjoga) valamint az ellenszolgáltatás (a vételár) között a szerződéskötés időpontjában fennállt-e feltűnő értékaránytalanság; a hitelező előnyben részesítésére alapított megtámadási jog érvényesíthetősége

szempontjából pedig annak van jelentősége, hogy az ügyletnek a hitelező előnyben részesítését eredményező jellege megállapítható legyen.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a Cstv. rendelkezéseiből, így különösen a hitelezők felszámolási eljárás keretében történő kielégítésének rendjét szabályozó 57. és 58. §-ában foglaltakból következően egy jogügylet akkor eredményezi a hitelező előnyben részesítését, ha annak folytán a hitelező a felszámolási eljárásban előnyösebb helyzetbe, hitelezői pozícióba kerül annál, mint amilyen helyzetben, pozícióban a Cstv. rendelkezései alapján a megállapodás, az ügylet hiányában lenne. Ennek vizsgálatához, megállapításához pedig nincs szükség a felszámolás során előterjesztett valamennyi hitelezői igény ismeretére, tekintettel arra is, hogy a Cstv. jelen perben irányadó, a felperes felszámolásának kezdő időpontjában hatályban volt rendelkezései szerint a 40. § (1) bekezdés c) pontjára alapított igény érvényesítésének - a korábbi szabályozással szemben - már nem feltétele az, hogy az ügylet a hitelezők kijátszását szolgálja.

A rendelkezésre álló adatok alapján nem kétséges, hogy a felperes már 2010. december 30-án a Ptk. rendelkezéseire alapított keresete benyújtásakor ismeretében volt azoknak a körülményeknek, amelyek a perbeli adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadásához szükségesek voltak. A rendelkezésre álló adatokból továbbá az is megállapítható volt, hogy a perindítás időpontjában a felperes az opciós megállapodás és az azon alapuló vételi nyilatkozat tartalma alapján azon információkkal is rendelkezett, amelyek szükségesek voltak annak eldöntéséhez, hogy a vételi jog gyakorlása illetve az azzal létrejövő adásvételi szerződés folytán megvalósult-e az alperes, mint hitelező előnyben részesítése, a jogügylet következtében az alperes hitelezői pozíciója kedvezőbbé vált-e annál, mint amilyen a megállapodás megkötése hiányában a Cstv. rendelkezései alapján lett volna.

Tekintettel arra, hogy a kifejtettek szerint 2010. december 30-án a Cstv. 40. § b) és c) pontjára alapított megtámadási jog érvényesítéséhez szükséges valamennyi releváns információ a felperes rendelkezésére állt, a Cstv. 40. §-ára alapítva 2011. április 29-én, a tárgyalási jegyzőkönyvben foglaltan előterjesztett keresetmódosítás elkésett. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor e kereseti kérelmet elkésettségére hivatkozással elutasította.

Egyebekben a Cstv. 40. § c) pontjára alapított kereseti kérelem vonatkozásában azt is helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy e körben a felperes nem tett eleget bizonyítási kötelezettségének, ezért keresete érdemben sem vezethetett volna eredményre. Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy miután a jelen per a pertárgy értékére tekintettel a 2011. évi LXXXIX. törvény 24. § (2) bekezdésével beiktatott Pp. XXVI. fejezeteiben szabályozott kiemelt jelentőségű pernek minősül, a Pp. 386/J §-a értelmében a bíróságot nem terheli a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti előzetes tájékoztatási kötelezettség a jogvita érdemében bizonyításra szoruló tényekre, a bizonyítási teherre illetve a bizonyítás sikertelenségének a jogkövetkezményeire nézve.

A Ptk. rendelkezései alapján feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással előterjesztett keresete elbírálása körében felperes elsősorban a bizonyítékok

mérlegelését, értékelését támadta fellebbezésében azt állítva, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékok téves, okszerűtlen mérlegelésével állapította meg a per tárgyát képező ingatlan vételi jog gyakorlása időpontja szerinti forgalmi értékét 1.700.000.000 forintban, továbbá az eljárási szabályokat is lényegesen megsértette akkor, amikor anélkül, hogy a szükséges különleges szakértelemmel rendelkezett volna, a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakmai álláspontját felülbírálván arra az álláspontra helyezkedett, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékének meghatározásakor a golfpályát figyelmen kívül kell hagyni.

A polgári perben történő bizonyítás szabályairól a polgári perrendtartásról szóló, többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) rendelkezik.

A Pp. 177. § (1) bekezdése szerint, ha a perben jelentős tény, vagy egyéb körülmény megállapításához vagy megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik, a bíróság szakértőt rendel ki.

A Pp. 182. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, ha a szakvélemény homályos, hiányos, önmagával vagy más szakértő véleményével, illetve a bizonyított tényekkel ellentétben állónak látszik, vagy helyességéhez egyébként nyomatékos kétség fér, a szakértő köteles a bíróság felhívására a szükséges felvilágosítást megadni. A fél erre irányuló indítványa alapján a bíróság más szakértőt rendelhet ki.

A Pp. 206. § (1) bekezdése azt is kimondja, a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el.

A bíróság tehát szakértői bizonyítás esetén sincs elzárva attól, hogy a perben beszerzett szakértői véleményben foglaltakat a perben rendelkezésre álló egyéb adatokkal, bizonyítékokkal egybevetve mérlegelje, értékelje.

Kétségtelen, hogy a per tárgyát képező szállodaingatlan forgalmi értékének meghatározása különleges szakértelmet igényel. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor ennek vizsgálata érdekében a Pp. 177. § (1) bekezdésében foglaltak szerint szakértői bizonyítást rendelt el.

A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan a perben kirendelt igazságügyi szakértő arra alapítva állapította meg a szálloda vételi jog gyakorlása időpontja szerinti forgalmi értékét 2.200.000.000 forint összegben, hogy a szálloda golfhotelkénti működésének feltételei adottak, ehhez a golfpálya teljes mértékben korlátozás mentesen rendelkezésre áll.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése során nem a szálloda mint golfhotel szakértő által megállapított forgalmi értékét bírálta felül, hanem a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján kétséget kizáróan megállapítható - egyebekben a felperes által sem vitatott - azt a tényt vette figyelembe, hogy azon ingatlanok egy részre, amelyeken a golfpálya létesült, önkormányzati tulajdonban vannak, ezen ingatlanok használati viszonyai rendezetlenek. Mindezen tényeket, körülményeket mérlegelve pedig az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a szakértő véleménye elkészítésekor tévesen, megalapozatlanul indult ki abból, hogy a pálya mindezek ellenére teljes mértékben korlátozás mentesen rendelkezésre áll. A golfpálya teljes területének korlátozás mentes rendelkezésre

állása, mint a szakértői vélemény szerint a golfhotelkénti működés előfeltételének hiánya pedig azt eredményezi, hogy a perbeli szállodaingatlan golfszállodaként történő értékelésének feltételei nem állnak fenn.

Mindezekre tekintettel helytállóan helyezkedett arra az álláspontra az elsőfokú bíróság, hogy a szálloda piaci értékének meghatározásánál a golfpálya nem vehető figyelembe, ezért a szakvélemény kiegészítésben a nem golfhotelkénti hasznosítás esetére megállapított 1.700.000.000 forint összeget kell forgalmi értéknek tekinteni.

A felperes megalapozatlanul kifogásolja fellebbezésében azt is, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a perben kirendelt igazságügyi szakértői véleménnyel kapcsolatos aggályai tisztázása érdekében - a felperes véleménye szerint - szükséges további bizonyítás elrendelését, illetve, hogy nem tájékoztatta a feleket a szakvéleménnyel kapcsolatos aggályairól, illetve erre tekintettel nem hívta fel a felperes figyelmét a további szakértői bizonyítás indítványozásának lehetőségére. Az elsőfokú bíróságot a jelen kiemelt jelentőségű perben a már kifejtettek szerint nem terhelte a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség, annak megsértésére a felperes önmagában ezen okból is tévesen hivatkozik.

A perben rendelkezésre álló adatok alapján kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy az alperes 2010. december 10-én joghatályosan gyakorolta vételi jogát a perbeli szállodaingatlanra, így a vételi jog gyakorlása folytán a felek között az adásvételi szerződés 2010. december 10-én, vagyis még a felperes felszámolásának kezdő időpontját, 2010. december 14-ét megelőzően létrejött.

Az adásvételi szerződés létrejöttének időpontjától az alperesnek kötelmi jogi igénye keletkezett arra, hogy a szerződés alapján tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, ugyanakkor ezzel egyidejűleg a felperes jogszerűen már nem gyakorolhatta az ingatlan feletti rendelkezési jogát, azzal már szabadon nem rendelkezhetett, így az ingatlan a felszámolás kezdő időpontjában már nem képezte a felperes felszámolás körébe tartozó vagyonának részét. Erre tekintettel pedig a felszámolás megkezdése nem eredményezte az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jogok Cstv. 38. § (1) bekezdése szerinti megszűnését. Mindezekből következően a felek közötti opciós szerződés 6.1. pontjában foglaltakra is figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan helyezkedett arra az álláspontra, hogy a perbeli szállodaingatlan terhelő végrehajtási jogok megszüntetésére, az ingatlan tehermentesítésére fordított összeget az alperes jogszerűen vonta le a felperest megillető, beszámítás útján teljesítendő vételár összegéből, és hogy a tehermentesítésre fordított összeg a felek közötti perbeli elszámolás keretében sem hagyható figyelmen kívül.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a felperes Ptk. 370. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra történő fellebbezési hivatkozása azért nem vezethet eredményre, mert a rendelkezésre álló adatok alapján nem kétséges, hogy az időközben felszámolás alá került felperes a felszámolás következtében előállott sajátos helyzetéből következően sem lehetett abban a helyzetben, hogy az ingatlant tehermentesítse, így nem róható az alperes terhére, hogy anélkül intézkedett a vételi joga gyakorlásával megvásárolt ingatlan tehermentesítése érdekében, hogy

azt megelőzően felperest a Ptk. 370. § (1) bekezdésében foglaltak szerint felszólította volna a tehermentesítésre.

A Ptk. 201. § (2) bekezdése a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás 201. § (1) bekezdése szerinti egyenértékűsége követelményének a szerződéskötés időpontjában fennálló kirívó, feltűnő sérelme esetén biztosít lehetőséget a sérelmet szenvedő fél számára a szerződés megtámadására. A megtámadás tehát csakis akkor lehet eredményes, akkor vonja maga után a szerződés érvénytelenné válását, ha a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között a szerződéskötés időpontjában fennálló értékkülönbség feltűnően nagy. A szolgáltatás értéke és az ellenszolgáltatás közötti jelentősebb eltérés önmagában a szerződés érvénytelenségének megállapítására nem szolgálhat alapul.

A bírói gyakorlat szerint annak vizsgálatakor, hogy fennáll-e feltűnően nagy értékkülönbség, a szolgáltatás valós piaci, forgalmi értékéből kell kiindulni, ugyanakkor emellett az eset összes körülményeit mérlegelni kell. Így figyelembe kell venni egyebek mellett a szerződéskötés körülményeit, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat is. Csakis az eset összes körülményeinek mérlegelése alapján kerülhet sor annak megállapítására, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között a szerződéskötés időpontjában fennállt-e a szerződés érvénytelenségét eredményező feltűnő értékaránytalanság. (Pk. 267. számú állásfoglalás)

A perbeli esetben a keresettel támadott adásvételi szerződés a felek közötti biztosítéki célú opciós megállapodás alapján az alperest megillető vételi jog gyakorlása eredményeképp jött létre, egy korábban 5 csillagos szállodaként (golfhotelként) üzemeltetett ingatlanra, amely ingatlan a szerződéskötés időpontjában már nem működött szállodaként, használaton kívül volt.

A perben rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján, így különösen az alperes megbízásából készült magánszakértői véleményben és a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményben foglaltakból, továbbá a szakvéleményeket, értékbecsléseket készítő személyek meghallgatásuk során tett nyilatkozataiból az volt megállapítható, hogy a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan szerződéskötés időpontja szerinti forgalmi értéke önmagában az ingatlan sajátosságaiból, más azonos kategóriájú és minőségű szállodákhoz viszonyítva is megállapítható atipikus jellegéből adódóan szakértői módszerekkel is csak nagyfokú bizonytalansággal, pontatlansággal határozható meg. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint ezért nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a perben kirendelt igazságügyi szakértő által a szállodaingatlan nem golfhotelkénti hasznosítása esetére megállapított, a végrehajtási jogok értékével csökkentett forgalmi érték és az alperes által vételárként ténylegesen elszámolt, a hitelszerződésből eredően a felperessel szemben fennálló követelésébe beszámított összeg közötti 29 % mértékű különbözetet a jelen esetben, az adott tényállás mellett nem találta olyannak, amely alapul szolgálhatna a szerződés érvénytelenségét eredményező feltűnő értékaránytalanság megállapítására.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alkalmazásával megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2013. július 2.

Dr. Felker László sk.
a tanács elnöke
előadó bíró

Levek Istvánné dr. sk.

bíró

Dr. Tibold Ágnes sk.

bíró