

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.560/2012/9.szám

A Kúria a Neumann és Nyuli Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Nyuli György ügyvéd által képviselt felperesnek a Sátori és Lutter Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lutter István ügyvéd és a Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Boross Ildikó ügyvéd által képviselt I. r., a jogtanácsos által képviselt II. r. és a Sátori és Lutter Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lutter István ügyvéd által képviselt III. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Bíróság előtt 7.G.41.855/2010. szám alatt folyamatban volt és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.396/2012/6. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I. r. alperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálati kérelmekkel támadott rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és a Fővárosi Bíróság 7.G.41.855/2010/35. számú ítéletének fellebbezéssel támadott rendelkezéseit akként változtatja meg, hogy a felperes keresetét teljes egészében elutasítja.

A peres felek az első- és másodfokú, valamint felülvizsgálati eljárási költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I. r. alperes mint hitelező és általános ügynök, valamint a II. r. alperes mint kisebbségi hitelező, valamint a felperes jogelődje, mint hitelfelvevő között 2008. november 14-én kelt, majd 2009. június 5-én módosított, magánokirati formába foglalt hitelkeret-szerződés jött létre 42.000.000 Euro-nak megfelelő összegű svájci frankról. Az I. és II. r. alperesek ezzel finanszírozták a felperesi jogelőd részére, hogy megvásárolja a L. T. Kft. 100 %-os üzletrészét. A megvásárolandó társaság kizárólagos tulajdonában állt a H. belterületén lévő X/1, X/2, Y, X, és a Z hrsz-ú

ingatlanok 1/1 tulajdoni illetősége. A felperesi jogelőd a cégvásárlást követően átalakulási kötelezettséget vállalt, amit végre is hajtott.

A hitelkeret-szerződés biztosítékeként a felperesi jogelőd e szerződésben a megvásárolandó társaság ismertetett hrsz-ú ingatlanai vonatkozásában az I. és II. r. alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 5 év időtartamra vételi jogot biztosított. A vételi jogot alapító külön megállapodás értelmében a vételi jog gyakorlását megalapozó szerződésszegési esemény bekövetkeztét követően mindkét hitelező nevében az I. r. alperes volt jogosult a vételi jogot gyakorolni. A felek kikötötték, hogy a vételár megfizetése nem feltétele a tulajdonjog vevők általi megszerzésének. A szerződés szerint a vételi jog a vételi nyilatkozatnak az eladó részére történő megküldésével gyakorolható.

A szerződés 6.2.c. pontja rögzítette, hogy a szerződés 6.3. pontjának megfelelően kiválasztott és megbízott értébecslő által az ingatlanokra meghatározott piaci érték lesz az ingatlanok vételára, egyben a vételi jog ellenértéke is. A vevők a vételi jog ellenértékét beszámíthatják a hitelezőkkel szemben még fennálló felperesi tartozásokba. A szerződés 6.3. pontja, melyre a 6.2.c pont utal azt tartalmazza, hogy a vételár meghatározása során az általános ügynök, tehát az I. r. alperes és az eladó köteles igénybe venni független értébecslőt, amelynek a kiválasztására szolgáló eljárási rendet a felek a szerződés ezen pontjában meghatározták. Ennek értelmében az I. r. alperes köteles három nemzetközileg is elfogadott társaságot javasolni az ingatlanok valós piaci értékének megállapítására, amelyek közül az eladó öt munkanapon belül választhat és az így kiválasztott személy minősül független értébecslőnek. Ha az eladó nem választja ki a számára megfelelő értébecslőt, akkor az általános ügynök jogosult a saját belátása szerint egyet a három társaságból kijelölni.

A felek kikötötték azt is, hogy a szerződés kizárólag a felek által megfelelően aláírt közokirattal módosítható.

A felek által kötött szerződéseket 2009. június 10-én közjegyzői okiratba foglalták. A vételi jog alapítását tartalmazó szerződés 6.3. pontja azonban az opciós vételár meghatározására vonatkozó eljárás tekintetében a közjegyzői okiratban eltért a magánokiratban meghatározott és ismertetett eljárástól. Az eltérés lényege az volt, hogy az értébecslő kiválasztására két különböző eljárást írt elő. Eszerint az I. r. alperes a saját belátása szerint választhatja az ott felsorolt társaságokból bármelyik két társaságot az értébecslői feladatok elvégzésére, amelyhez az eladó a közjegyzői okirat aláírásával kifejezetten hozzájárul. Az opciós vételár meghatározására vonatkozó másik eljárási rend lényegében megegyezett a magánokiratban foglalt eljárási renddel.

Az I. r. alperes 2010. július 19-én közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával a II. r. alperes nevében is azonnali hatállyal felmondta a hitelkeret szerződést a szerződés megszegésére való hivatkozással. Felszólította a felperest a lejárttá tett tartozása és annak ügyleti kamatai összegű megfizetésére és közölte, hogy a felmondással egy időben a szerződés rendelkezései alapján érvényesíti a követelés biztosítékának lehívását. Ennek megfelelően az I. r. alperes 2010. július 19-én kelt közjegyzői okiratban vételi nyilatkozatot tett valamennyi perbeli ingatlanra. A felperes a felmondási nyilatkozatot, illetve a vételi nyilatkozatot a székhelyén 2010. július 30-án vette át. Az illetékes körzeti földhivatal az ingatlanokra 2010. július 20-án bejegyezte az I. és II. r. alperesek tulajdonjogát. Az I. r. alperes a közjegyzői okiratban foglalt 6.3. pont a) pontja szerinti eljárási rend alapján végeztette el az értébecslést az eladó közreműködése nélkül.

A II. r. alperes a vételi jog gyakorlásával tulajdonába került ingatlanhányadát 2011. március 7-én kelt adásvételi szerződésekkel értékesítette az I. és III. r. alperesek részére.

A felperes végleges keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg miszerint a 2009. június 10-én közjegyzői okiratba foglalt vételi jogot alapító szerződés alapján az I. és II. r. alperesek vételi joggyakorlása, illetve azzal létrehozott ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe írt tilalomba ütközik, ezért az érvénytelen. Emellett a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján tévedés jogcímén érvénytelennek kérte minősíteni a 2009. június 10-én közjegyzői okiratba foglalt vételi jogot alapító szerződés 6.3. pontját. Álláspontja szerint az I. és II. r. alpereseknek a 2010. július 19-én kelt vételi jogot gyakorló nyilatkozata a Ptk. 214. § (1) bekezdésébe, 213. § (1) bekezdésébe, 374. § (1) bekezdésébe, valamint a 375. § (1) és (4) bekezdésébe ütközik, így a nyilatkozat nem hozta létre az adásvételi szerződést. A vételárat mint lényeges tartalmi elemet a vevők az eladó közreműködése nélkül határozták meg, így ebben nem volt a felek között akarategység. A vételi jogot gyakorló nyilatkozattal nem jött létre érvényesen az adásvételi szerződés, tekintettel a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdésében, valamint 218. § (1) bekezdésében foglaltakra.

A felperes kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze a fenti megállapítások túrására a III. r. alperest és állapítsa meg azt, hogy a II. r. alperes mint eladó, valamint az I. és III. alperesi vevők között 2011. március 7-én kötött ingatlan adásvételi szerződés lehetetlen szolgáltatásra irányul, ezért a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis. A felperes hivatkozott továbbá az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltakra is és kérte az előbbi

keresetek jogkövetkezményeként az eredeti ingatlannyilvántartási állapot visszaállítását, a földhivatal megkeresését az I. és III. r. alperesek tulajdonjogának törlése és a felperes tulajdonjogának visszajegyzése érdekében.

A felperes álláspontja szerint a felek a magánokiratok közjegyzői okiratba foglalásáról állapodtak meg, azonban a felperesnek nem volt tudomása arról, hogy az opciós szerződés 6.3. pontja eltérő tartalommal kerül közokiratba foglalásra. Az alperesek részéről volt szerződésmódosítási ajánlat, azonban azt a felperes visszautasította. A felperes hivatkozott arra is, hogy az opciós jog gyakorlásának lehetősége csak a felmondás közlését követő napon nyílt meg. A felperes ezt megelőzően, a felmondással egy időben gyakorolta a vételi jogát és a tulajdonjog szerzésének ingatlannyilvántartási bejegyzését is kezdeményezte.

Miután az I. és II. r. alperesek nem váltak az ingatlanok jogszerű tulajdonosává, ezért a II. r. alperes nem ruházhatta át az őt megillető tulajdoni illetőséget az I. és III. r. alperesekre.

Az I. - III. r. alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Állította, hogy az opciós vételár meghatározása a közjegyzői okiratba foglalt szerződés alapján történt, a felperes az okiratot mint akaratával egyezőt képviselője útján aláírta. A felek a magánokirat aláírását követően szóban módosították a 6.3. pontot és megállapodtak abban, hogy a szerződést e módosított tartalommal foglalják közokiratba.

A II. r. alperes osztotta az I. r. alperes által előadottakat. Álláspontja szerint semmisségi ok nem áll fenn és tévedés sem következett be a felperes részéről a közokiratba foglalás során. Az értékbecsrlők szakmai hibája esetén legfeljebb az I. r. alperes által jogszerű eljárásban meghatározott vételár mértéke lehet a vitás, ez azonban nem hat ki az I. és II. r. alperesek tulajdonszerzésére. A II. alperes így jogosult volt a tulajdoni illetőségére vonatkozóan adásvételi szerződést kötni.

Az elsőfokú bíróság kijavított ítéletével azt állapította meg, hogy az I. r. alperes nem szerzett tulajdonjogot a 2010. június 19-i vételi nyilatkozatával a perbeli ingatlanokra vonatkozóan és a felek között nem jött létre érvényes adásvételi szerződés. Emiatt az I. - III. r. alperesek által megkötött 2011. március 7-i adásvételi szerződés semmis. Az I. - III. r. alpereseket kötelezte ezért annak tűrésére, hogy a felperes tulajdonjoga visszajegyzésre kerüljön az ingatlannyilvántartásba és megkereste az illetékes földhivatalt a perbeli ingatlanokra vonatkozóan az I. és III. r. alperesek tulajdonjogának törlésére vonatkozóan azzal, hogy egyidejűleg jegyezze vissza a felperes tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az opciós jogot gyakorló nyilatkozat joghatályosan került kézbesítésre a felperes székhelyére. A felperes szerződésszegő magatartása miatt a felmondás közlésével az I. r. alperes gyakorolhatta a vételi jogot. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint azonban a felek között egyetlen szerződés jött létre, a magánokiratba foglalt megállapodás. A felek a bemutatott magánokiratot kérték közjegyzői okiratba foglalni és ennek során nem tettek nyilatkozatot arról, hogy a szerződés valamelyik pontját módosítani kívánják. Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a két okirat eltérően tartalmazza a 6.3. pontban a felek megállapodását. Álláspontja szerint a bizonyítás adatai azt támasztják alá, hogy a két okirat közül a magánokirat tartalmazza a felek valódi szerződési akaratát. A felek ugyanis nem vitásan tárgyaltak a szerződés módosításáról, de új megállapodás közöttük nem jött létre.

Ezt követően az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az opciós nyilatkozat alkalmas volt-e az adásvételi szerződés létrehozására. A Ptk. 365. § (1) bekezdése, 375. § (4) bekezdése, 373. § (2) bekezdése és 199. §-a alapján arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés lényeges tartalmi eleme a vételár. Az elsőfokú bíróság szerint nem teszi érvénytelenné az opciós szerződést az, ha a vételárat nemösszegszerűen, hanem a piaci árra utalással és a vételár kialakítását eredményező eljárási mechanizmussal határozzák meg. Az I. r. alperes azonban a vételárat nem az opciós szerződésben meghatározott eljárás szerint alakította ki, így az általa közölt vételi nyilatkozat nem tartalmazott a felek által közösen megállapított vételárat. Emiatt a vételi nyilatkozat nem hozta létre az adásvételi szerződést.

Az elsőfokú bíróság szerint tehát az I. és II. r. alperesek nem szereztek tulajdonjogot a perbeli ingatlanokon, így a II. r. alperestől az I. és III. r. alperesek sem szerezhették meg a tulajdoni illetőségét. Erre tekintettel helye van az eredeti ingatlannyilvántartási állapot helyreállításának az Inyvtv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja szerint.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek nyújtottak be fellebbezést. A III. r. alperest 2011. december 31. napjával törölték a cégjegyzékből. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a III. r. alperes jogutódja a felperes által perbevont, amely ezt követően III. r. alperesként vett részt az eljárásban.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbeezett rendelkezéseit részben megváltoztatta és a II. r. alperes, valamint az I. r. alperes és III. r. alperesi jogelőd között 2011. március 7-én létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetet elutasította. Ennek megfelelően rendelkezett

továbbá az elsőfokú perköltség összegéről. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta azzal a kiegészítéssel, hogy az I. és II. r. alpereseknek a 2010. június 19. napján kelt nyilatkozatával a felperes és ezen alperesek között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre az elsőfokú ítéletben felsorolt ingatlanokra, az I. és II. r. alperesek így tulajdonjogot nem szereztek. Az I. és II., valamint III. r. alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy az ingatlannyilvántartásba a felperes tulajdonjogát visszajegyezzék az I. r. alperes és a III. r. alperesi jogelőd tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helytállóan állapította meg, és helytálló döntést hozott. Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletben foglalt jogi indokokat azzal egészítette ki, hogy álláspontja szerint nem volt jelentősége annak, miszerint a közjegyzői okiratba foglalt szerződés a magánokiratba foglalt szerződéstől eltért, a vételi jog alapítása ugyanis jogszabálysértően történt meg a magánokiratban is. Nincs arra ugyanis lehetőség a Ptk. 375. § (1) bekezdése alapján, hogy a vételi jogot a vételár meghatározása nélkül alapítsák. A felek szerződése a vételár meghatározásának módját körülírással tartalmazza. Miután a vételi jog alapítása és gyakorlása időben eltér, a gyakorlaskor meghatározott vételár visszamenőleg nem válhat a vételi jogot alapító szerződés tartalmává, vagyis a másodfokú bíróság szerint nem elég a vételár meghatározásának módszerében megállapodni, mert az csak a vételi jog gyakorlásának idejére határozza meg a vételárat. A Ptk. 366. § (1) bekezdése, 365. §-a adásvételi szerződés vonatkozásában teszi lehetővé a piaci ár kikötését, ez az ingatlanra kötött opciós szerződés esetében nem irányadó. Az opción alapuló adásvételi szerződés létrejöttének az a sajátossága, hogy kizárólag a vevő akaratából jön létre az adásvételi szerződés. Az eladó szerződési akarata csak a vételi jog alapításakor jelenik meg. Ezen opciós szerződés tartalmából lehet megállapítani, hogy az eladó akarata a vételár összegére kiterjedt-e. A szerződésnek az ellenszolgáltatást érintő tartalma a vételi jog alapításakor nem függhet bizonytalan jövőbeni eseményektől és kívülálló személyek becslésétől. A másodfokú bíróság jogi érvelésére figyelemmel a vételárnak a magánokiratba foglalt eljárási rend szerinti meghatározása sem tenné lehetővé az opciós nyilatkozat alapján az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítását. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a nem létező vételi jog gyakorlása alapján - szerződés hiányában - az alperesek nem hivatkozhatnak szerződésszegésre.

Az I. és III. r. alperesek fellebbezése kapcsán a másodfokú bíróság utalt arra is, hogy nem létező szerződés esetében az alpereseknek nincs módjuk a felperes tartozásának a vételárba történő Ptk. 296. § (1) bekezdése szerinti beszámítására. A létre nem jött szerződés alapján tehát nincs vételártartozásuk, ehhez képest nem szűnt meg

beszámítással a követelésük sem, így nincs akadálya a kölcsönkövetelésük érvényesítésének.

A jogerős ítélettel szemben az I., II. r. alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Ebben az ítéletet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérték. Az I. r. alperes előadta, hogy a kialakult bírói gyakorlat szerint, amely a 2012. évi 200. számú BH-ban is megjelenik, a vételi jogot alapító szerződés érvényességének, illetve létezésének nem feltétele a vételár összegszerű meghatározása. A vételi jog jogszerűen gyakorolható akkor is, ha csak a vételi jog gyakorlásakor lefolytatandó szakértői eljárás alapján, utólag határozzák meg a felek a vételárat. A vételi jogot kikötő megállapodás tehát a felek között érvényes volt, az I. r. alperes pedig szabályszerűen gyakorolta a vételi jogot a II. r. alperes nevében is. Ha az eljáró bíróságok álláspontjával egyezően a közjegyzői okirat 6.3. pontjának vitatott részét nem létezőnek is kell tekinteni, a szerződés 7.4. pontja kimondja, hogy ha a szerződés bármely rendelkezését érvénytelenné vagy végrehajthatatlanná nyilvánítják, akkor ez nem érinti a szerződés egyéb rendelkezéseinek érvényességét vagy végrehajthatóságát. Így a 6.3. pont esetében a magánokiratban foglalt kikötést kell érvényes megállapodásnak tekinteni. A magánokirat 6.2.c. pontja szerint a vételár megfizetése nem volt feltétele az ingatlanok feletti tulajdonjog megszerzésének, ennek feltétele csak a vételi nyilatkozat eladó részére történő megküldése volt, ez pedig megtörtént, a vevő ezzel tulajdonjogot szerzett. A perbeli esetben tehát a vevő tulajdonjogot szerzett, az eladó pedig követelheti az érvényesnek tekintett megállapodásban rögzített módon kiszámított vételár megfizetését. Tehát, ha a bíróság a magánokiratban létrejött megállapodást tekintette is a felek végleges akarátának, a felperes keresetét akkor is el kellett volna utasítania.

A II. r. alperes felülvizsgálati kérelmében ugyancsak a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte.

A felülvizsgálati kérelem túlnyomórészt megalapozott.

Az eljáró bíróságok elfogadták az alperes védekezését abban a körben, hogy a felperes szerződésszegése megalapozta a vételi jog gyakorlását és a szerződés értelmében ennek alapján a felperesnek a szerződésben megadott engedélyével az ingatlanokra vonatkozóan az alperesek tulajdonjoga az ingatlannyilvántartásba bejegyezhetővé vált volna. A Kúria ebben a körben egyetért az eljáró bíróságok álláspontjával, mert az alperesi előadást a magánokiratba foglalt megállapodás 6/2. pontjának a) és b) pontja minden tekintetben alátámasztja. Az eljáró bíróságok az opciós szerződésben történt vételármeghatározásra tekintettel állapították meg, hogy a vételi

jog gyakorlása ellenére a felek között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre. Az elsőfokú bíróság arra hivatkozott, hogy az alperesek eltértek a magánokirat 6.3. pontjában meghatározott eljárási rendtől. A másodfokú bíróság pedig ítéletének indokolásában arra a következtetésre jutott, hogy ilyen eljárási rend meghatározására nem is kerülhet sor az opciós szerződésben, mert ezáltal a felek a szerződés lényeges tartalmában nem állapodnak meg.

A Kúria jogelődje, a Legfelsőbb Bíróság több jogesetben is leszögezte, hogy az opciós megállapodásnak nem kötelező tartalmi eleme a vételár fix összegű meghatározása. Egyértelmű, hogy az opciós vételárat a vételi jogot alapító szerződésben kell meghatározni figyelemmel arra, hogy a vételi nyilatkozat egyoldalú nyilatkozat a vevő részéről, amely már vételárat nem tartalmaz, az adásvételi szerződés pedig ezen egyoldalú nyilatkozat alapján létrejön. Ebből következik, hogy az opciós vételárnak a vételi jogot alapító szerződésben szerepelnie kell. A BH2008.213. számú jogesetben, illetve a BH2012.200. számú jogesetben foglaltak szerint a vételár meghatározására kétféle módon kerülhet sor. A leggyakoribb eset az, ha az opciós szerződés fix összegben határozza meg a vételárat, de az is elfogadható, ha az opciós szerződés megkötésekor a felek csak azt módszert, eljárást határozzák meg, amelynek alapján a vételi jog gyakorlásakor a vételár összegszerűen, lényegében egy kölcsönösen elfogadott eljárás eredményeként pontosan meghatározható. A határozat indokolása szerint ugyanis az opciós szerződés megkötésekor a feleknek még nem lehet tudomásuk arról, hogy mikor kerül sor ténylegesen a vételi jog gyakorlására, illetve akkor milyen forgalmi értéket fog képviselni az adásvétel tárgyát képező ingatlan. A peres felek akarata ilyenkor nyilvánvalóan arra irányul, hogy a vételár a vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló forgalmi érték legyen, a vételárat tehát ténylegesen a szerződéskötéskor meghatározzák, csak annak pontos összegszerűsége nem ismert még ekkor. Az ebben rejlő kockázatot azonban a felek kölcsönösen elfogadják a szerződéskötéskor. A kifejtettek alapján tehát nem megalapozott a másodfokú bíróság ítélete, amely azon alapult, hogy a felek a vételi jog alapításakor a vételár összegében ténylegesen nem állapodtak meg.

Az elsőfokú bíróság döntése tehát ebben a körben helytálló volt, az elsőfokú bíróság azonban tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a vételár meghatározására vonatkozó eljárás megsértése a szerződés létre nem jöttét eredményezi. Az I. - II. r. alperesek a vételi jogot alapító szerződésben felhatalmazást kaptak arra, hogy a vételi jognyilatkozatot megtéve az ingatlan tulajdonjogát megszerezzék. A 6/2.b. pont kifejezetten tartalmazza a következőket: „A félreértések elkerülése végett a jelen 6/2. pont (2) bekezdés c) pontja szerinti vételár megfizetése az ingatlanok

feletti tulajdonjog megszerzésének nem feltétele. A tulajdonjogi jogcím a vételi nyilatkozat eladó részére történő megküldésétől illeti meg a vevőket".

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felek között szerződésmódosításra nem került sor, így az I. - II. r. alperesek egyoldalúan változtatták meg a vételár meghatározására vonatkozó eljárás rendjét a közokiratban. Az alperesek felülvizsgálati kérelme viszont jogszerűen utal arra, hogy ennek a ténynek az elfogadása nem a teljes adásvételi szerződés létre nem jöttének megállapításához vezet, hanem arra, hogy a felek közös szerződési akaratát tükröző vételármeghatározás útján kialakított vételárat kötelesek az I. - II. r. alperesek a felperesnek megfizetni. A felperest tehát megilleti a vételár követelésének joga a magánokiratban meghatározott eljárási rendnek megfelelően, miután a közjegyzői okiratban foglalt 6.3. pont a felek egyező akaratának hiányában nem jött létre.

A Kúria álláspontja szerint a jelen ügyben a jogértelmezési problémákat az is okozhatta, hogy a felek a vételi jogot alapító szerződést 6.2.c. pontjában az ingatlanok vételárát egyben a vételi jog ellenértékének is tekintették. A szerződés e pontjában azonban tartalmát tekintve a vételi jog ellenértékének a megfizetésére az I. - II. r. alperesek nem vállalkoztak, ebben az esetben ugyanis a vételi jog ellenértékét külön ki kellett volna fizetniük, vagy be kellett volna számítaniuk a felperes tartozásába és ezen kívül kellett volna megfizetniük a vételi jog gyakorlásakor a vételárat, még ha az a vételi jog ellenértékével azonos összegű volt is. A felek egyike sem értelmezte úgy a szerződést, hogy az I. - II. r. alpereseknek a vételárat kétszer kellene megfizetnie beszámítással.

A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet nem felel meg a jogszabályoknak, ezért a Kúria azt a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Bíróság ítéletét, ideértve a kijavító ítéletet is a fellebbezéssel támadott rendelkezések körében a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

A felek között a felülvizsgálati eljárás szakaszában tárgyalások folytak, amelynek keretében abban állapodtak meg, hogy a peres felek a perben felmerült eljárási költségeiket maguk viselik. Ez a döntésük megfelel a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdésében foglaltaknak figyelemmel arra, hogy az alperesek a szerződés érvényes létrejötte tekintetében, míg a felperes a közjegyzői okiratban foglalt eljárási rendet illető megállapodás létre nem jötte tekintetében vált pernyertessé. Az eljárási illetékek lerovása megtörtént, az a kifejtettek alapján a

perköltség részeként a peres felek terhén marad.

Budapest, 2013. február 12.

*Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet
s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró*

*A kiadmány hitelével:
tisztviselő*