

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Fóris-Schneider-Szép-Zaccomer Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fóris Kálmán ügyvéd Kaposvár, Ezredév utca 1.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Kovács Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács Csaba ügyvéd Szigetvár, József Attila utca 16.) által képviselt **I. rendű alperes neve** (címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű, **IV.rendű alperes neve** (címe) IV. rendű, a dr. Buzás Noémi jogtanácsos (Pécs, Király utca 47.) által képviselt **V. rendű alperes neve** (címe) V. rendű, **VI.rendű alperes neve** (címe) VI. rendű, a dr. Nagy Barbara jogi előadó (Tordas, Arany János utca 15.) által képviselt **VII.rendű alperes neve** (címe) VII. rendű, a dr. Kovács Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kovács Csaba ügyvéd Szigetvár, József Attila utca 16.) által képviselt **VIII.rendű alperes neve** (címe) IX. rendű és a dr. Kállay Péter ügyvéd (Budapest, Fodor utca 77.) által képviselt **IX.rendű alperes neve** (címe) X. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. május 16. napján kelt 23.P.21.355/2005/42. számú ítélete ellen a felperes által 43. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja.

Megállapítja, hogy a k-i 0000/8. helyrajzi számú ingatlannak a felperes tulajdonaként nyilvántartott 1018/3543 tulajdoni hányadára vonatkozóan a felperes, mint eladó, illetőleg az I. rendű alperes, mint vevő között Sz-on 2004. május 26-án létrejött vételi jogot alapító szerződés érvénytelen.

Megkeresni rendeli - az elsőfokú bíróság útján - a K-i Körzeti Földhivatalt, hogy a k-i 0000/8. helyrajzi számú ingatlanra a tulajdonjogot - eredeti állapot helyreállítása jogcímén - a felperes javára jegyezze vissza és azzal egyidejűleg az I. rendű alperes javára ezen tulajdoni hányadra 29.250.000 (huszonkilencmillió-kettőszázötvenezer) forint és járulékai erejéig jegyezzen be jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes viszontkeresetét teljes egészében elutasítja.

Mellőzi a felperesnek elsőfokú perköltségben való marasztalását és kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 200.000 (kettőszázezer) forint elsőfokú-, és 60.000 (hatvanezer) forint másodfokú perköltséget.

Az I. rendű alperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 807.600 (nyolcszázhétezer-hatszáz) forintba felemeli és kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 680.400 (hatszáznyolcvanezer-négyszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes tulajdonát képezte a k-i 0000/8. helyrajzi szám alatt nyilvántartott „kivett ipartelep” megjelölésű ingatlan 1018/3542 tulajdoni hányada, amelyre a 2004. május 26. napján kelt szerződéssel öt évre vételi jogot engedett az I. rendű alperes részére. A szerződésben az ingatlan vételárát 29.250.000 forintban állapították meg azzal, hogy az I. rendű alperes a felperes hitelezői felé történt kiegyenlítéssel, valamint az eladó részére kifizetett 10.000.000 forinttal teljes egészében kiegyenlítette a vételárát, ezért a vételi jog gyakorlásakor további vételár fizetési kötelezettsége már nincs. A felperes a szerződésben kötelezettséget vállalt arra is, hogy 2004. szeptember 1. napja után az ingatlan vevőjével bérleti szerződést köt vagy az ingatlant részére minden feltétel nélkül birtokba adja.

Az I. rendű alperes ügyvezetője, a IX. rendű alperes 12.000.000 forint kölcsönt nyújtott 2002. július 1. napján a felperes és házastársa részére. A kölcsönből 1.000.000 forintot készpénzben adtak vissza, 1.020.000 forint értékben pedig a felperes házastársának cége, a X Bt. autójavítási munkákat végzett a IX. rendű alperes részére.

A felperesnek a perbeli ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát terhelte a Raiffeisen Bank Rt. által nyújtott 15.000.000 forint összegű kölcsöntartozás biztosítását szolgáló jelzálogjog. A felperes és házastársa nem tudta sem a banki kölcsön, sem a IX. rendű alperesnél fennálló tartozás további részét visszafizetni. Annak érdekében, hogy a tartozásaikat rendezni tudják, abban állapodtak meg a IX. rendű alperessel, hogy segítségével a felperes tulajdonában álló ingatlanhányadot tehermentesítik, majd ezt követően banki hitellel megterhelik, amelyből a korábban nyújtott kölcsönöket a IX. rendű alperes részére visszafizetik. Ezen ügylet lebonyolítására hozta létre a IX. rendű alperes az I. rendű alperest. A IX. rendű

alperes 2005. május 26. napján engedményezési és pozíció-átruházási megállapodást kötött a Raiffeisen Bank Rt-vel, melynek keretében 18.446.468 forintért megvásárolta a bank követelését. Ezen túlmenően a IX. rendű alperes 830.000 forintot fizetett ki végrehajtási eljárás keretében a felperesnek a Somogy Megyei Illetékhivatal végrehajtást kérő felé fennálló tartozásaként. Később XY végrehajtást kérő kérelmére indult végrehajtási eljárásban további 1.003.000 forint kifizetésére került sor, ennek azonban az opciós szerződésben nem volt szerepe.

A 2004. május 26. napján kelt engedményezési szerződéssel a IX. rendű alperes a felperessel szemben fennálló, a fenti ügyletekből eredő követelését, összesen 29.250.000 forintban engedményezte az I. rendű alperesre. Ezzel egy napon kelt a fent már ismertetett vételi jogot engedő szerződés a felperes és az I. rendű alperes között, amellyel 29.250.000 forint vételár ellenében biztosított vételi jogot a felperes az I. rendű alperes javára. Az I. rendű alperes a vételi jogával élt, s a tulajdonjogát a Kaposvári Körzeti Földhivatal a 00000/2005.08.25. számú határozatával bejegyezte, s 2006.május 26-án az ingatlan a birtokába került.

A felperes keresetében elsődlegesen tévedés miatt a vételi jogot keletkeztető szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Tévedését állítása szerint az I., illetőleg a IX. rendű alperes okozta azzal, hogy a megállapodást eredetileg az adósságok rendezésére kötötték, tényleges tulajdonátruházási szándékuk nem volt. Ennek ellenére az I. rendű alperes élt a vételi jogával és a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Másodlagosan 10.000.000 forint vételárhátralék megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest, arra hivatkozással, hogy az opciós szerződésben foglaltak ellenére 10.000.000 forint vételárhátralék kifizetésére nem került sor. Állította, hogy nem 12.000.000, hanem csak 5.000.000 forint kölcsönt vett igénybe korábban a IX. rendű alperestől, 10.000.000 forint összegű kölcsöntartozása a IX. rendű alperessel szemben nem volt. Az 5.000.000 forintból 1.000.000 forintot készpénzben, 2.000.000 forintot meghaladó összeget pedig a X Bt. által végzett autójavítási munkákkal visszatérítettek. Hivatkozott arra is, hogy az opciós szerződés megkötésekor 40.000.000 forintot lényegesen meghaladó forgalmi értéket képviselt az ingatlan őt illető tulajdoni hányada.

Az I. és a IX. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a 2004. május 26. napján megkötött opciós szerződéssel az volt a céljuk, hogy a korábban kölcsönadott 12.000.000 forint és az egyéb, időközben keletkezett követeléseikhez hozzájussanak. Nem vitatták a felperesnek a szerződéskötés körülményeire vonatkozó előadását, azonban a követelésük megtérülésére vonatkozó egyéb tervek nem valósultak meg, ezért élt az I. rendű alperes a vételi jogával. Állították, hogy a kölcsönadott 12.000.000 forintból 1.000.000 forintot készpénzben, 1.020.000 forintot pedig munkával teljesített a felperes, ezért a szerződés megkötésekor a felperesnek még 10.000.000 forint tartozása állt fenn, ez került elszámolásra az adásvételi szerződésben, vételár tartozás ezért nincs. Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben 2004. október 1. napjától 2006. május 26-ig havi 300.000 forint bérleti díj megfizetésére kérte kötelezni a felperest,

figyelemmel arra, hogy a szerződés szerinti 2004. szeptember 1. napja helyett 2006. május 26-án tudta csak birtokba venni az ingatlant.

A perbe vont II-III-IV-V-VI-VII. és X. rendű alperesek az ingatlan társtulajdonosai, illetve jelzálogjog jogosultjai, akik közül a VI. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett, a többi alperes a kereset teljesítését, jogaik változatlan fenntartása mellett, nem ellenezték.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és a viszontkereset részbeni teljesítésével a felperest 3.840.000 forint és kamatai használati díj megfizetésére kötelezte az I. rendű alperes javára. Az ítélet indokolása szerint, mivel a felperes a személyes meghallgatása során maga is azt adta elő, hogy az opciós szerződés aláírásakor tudta, hogy az nem a valós tényeket tartalmazza, tévedésre hivatkozva a Ptk.210.§-ának (1) bekezdése alapján alaptalanul támadta a szerződést. Vizsgálta azonban a bíróság, hogy színleltség miatt nem érvénytelen-e a szerződés. Nem találta megállapíthatónak a színleltség fennállását sem, mivel színlelt szerződés csak akkor állapítható meg ha mindkét fél szerződési akarata színlelt volt, s a perben nem merült fel adat arra, hogy az I. rendű alperesnek nem állt szándékában az opcióval lekötött ingatlan tulajdonjogának a megszerzése.

Alaptalannak találta a másodlagos kereseti kérelmet is, mert a felperes nem tudott eleget tenni az őt terhelő bizonyítási kötelezettségének arra vonatkozóan, hogy az alperes további 10.000.000 forint vételárral tartozik, s azt sem tudta bizonyítani, hogy az alperes által elismert 1.020.000 forintnál nagyobb értékű munkát végzett a IX. rendű alperes részére a X Bt.

Alaposnak találta ugyanakkor a viszontkeresetet, s a felperest a szakértő által havi 192.000 forint összegben meghatározott használati díj megfizetésére kötelezte a viszontkeresetben meghatározott időtartamra.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, a kereset teljesítése és a viszontkereset elutasítása érdekében a felperes fellebbezett.

Az I. és IX. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték. A többi alperes a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból azonban téves következtetést levonva hozta meg az érdemi döntését.

Tévesen nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság az opciós szerződésben kikötött vételár meghatározására vonatkozó részében a felperes, valamint az I. és a IX. rendű alperesek előadásának, továbbá a szerződéskötés során közreműködő XY tanú vallomásának.

A helyesen megállapított tényállás szerint a felperesnek és házastársának kölcsönből eredő tartozása állt fenn a IX. rendű alperessel szemben, amelynek összege 2004. május 26-án 10.000.000 forint volt. Ezen a napon kötötte meg a felperes, mint eladó és az I. rendű alperes, mint vevő a felperes perbeli ingatlan tulajdoni hányadára az opciós szerződést, amelyben a vételárat 29.250.000 forintban határozták meg. A vételár meghatározásánál - a kölcsöntartozás mellett - kizárólag arra voltak figyelemmel, hogy a IX. rendű alperes - ezen a napon - megvásárolta a Raiffeisen Bank Rt-nek felperessel szemben fennálló és a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát terhelő követelését 18.446.468 forintért és további 830.000 forint - felperes helyett történő - kifizetésével tehermentesítette azt más végrehajtást kérő által indított végrehajtási eljárásban. Az ugyancsak május 26-án kelt engedményezési szerződéssel a IX. rendű alperes az I. rendű alperesre engedményezte a felperessel szemben fennálló követelését, amelyeknek összegét - a fenti tételek összeadásával - 29.250.000 forintban határozták meg. Az opciós vételár tehát megegyezett a IX. rendű alperes által az I. rendű alperesre engedményezett, a felperessel szemben fennálló követelés összegével.

Az ítélkezési gyakorlat szerint az adásvételhez tartozik, hogy a tulajdonként megszerezni kívánt vagyontárgy ellenértéke - a vételár - magának a vagyontárgynak az értékéhez igazodjék, nem pedig attól független, más jellegű ügyletből eredő követelés aktuális összegéhez. A IX. rendű alperes személyes előadása során elmondta, hogy az „opciós szerződésben foglalt vételár tartalmazta a Raiffeisen Bank Rt. felé kifizetett pénzösszeget, a még fennálló magánkölcsön tartozást, valamint időközben egyéb tartozásokat is ki kellett fizetni”.

A Ptk.375.§-ának (1) bekezdése értelmében a vételi jogra vonatkozó megállapodás akkor jön létre, ha a felek a megállapodásukat - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba foglalják. A szerződést nem teszi érvénytelenné, ha az írásba foglalt szerződés nem a felek valóságos akaratának megfelelő vételárat tartalmazza, de a felek akaratának megfelelő vételár megállapítható. A perbeli esetben a szerződést kötő felek, illetőleg képviselő előadása alapján megállapítható, hogy ténylegesen a vételárra vonatkozó megállapodás közöttük nem volt, az I. rendű alperes, illetőleg a jogelődje által teljesített kifizetéseket vették számba és annak alapján határozták meg a vételárat az ingatlan valóságos forgalmi értékétől teljes egészében függetlenül.

A vételárban való megállapodás hiányában a felek akarata nem irányulhatott az ingatlan elidegenítésére, tehát az opciós szerződés színlelt volt, mert a Ptk.207.§-ának (6) bekezdése (a szerződéskötés idején (5) bekezdése) alapján színleltség miatt érvénytelen az az opciós szerződés, amelynek alapján az adott vagyontárgy tulajdonjogát a hitelező a fennálló követelése fejében szerzi meg elszámolási kötelezettség, a vagyontárgy valóságos értékének számbavétele nélkül.

Az irányadó tényállás szerint a felek valóságos akarata arra irányult, hogy a felperes tulajdonában lévő ingatlan az I. rendű alperes, illetőleg a jogelődje felé fennálló

tartozásainak fedezetéül szolgáljon, azaz biztosítékként ajánlotta fel az ingatlanát a felperes. A felperes és az I. rendű alperes akarata tehát ténylegesen a Ptk.262.§-a szerinti jelzálogjog alapítására irányult, megállapodásuk ilyen szerződést leplezett, ezért az érvénytelen opciós szerződést a Ptk. - szerződéskötéskor hatályos - 207. §-ának (5) bekezdése alapján jelzálogszerződésként kell megítélni. Az nem volt vitás a felek között, hogy a szerződést biztosítéki céllal hozták létre, mégpedig a szerződésből megállapíthatóan 29.250.000 forint követelés biztosítását kívánták, ezért a másodfokú bíróság ezen összegnek és járulékainak erejéig állapította meg annak a követelésnek az összegét, amelyre a jelzálogjog kiterjed.

A jelzálogjog alapítása nem járhat az ingatlan tulajdonjogának az átszállásával, ezért a másodfokú bíróság elrendelte a tulajdonjognak a felperes javára történő visszajegyzését az I. rendű alperes jelzálogjogának egyidejű bejegyzése mellett. Ennek érdekében az 1997. évi CXLI. törvény 30.§-ának (1) bekezdése alapján a földhivatal megkereséséről intézkedett.

A Ptk.98. és 99.§-a szerint a tulajdonost illeti meg a birtoklás joga, s ő jogosult a dologot használni, s a dologból folyó hasznokat szedni. Mivel az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg, nem illeti meg az ingatlan birtoklásának és használatának joga sem, ezért a használati díj megfizetése iránti követelése - és ennél fogva a viszontkeresete - teljes egészében alaptalan.

A kifejtetteknek megfelelően a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint megváltoztatta.

A kereset kapcsán a felperes és az I. rendű alperes ugyanolyan arányban lett pernyertes, illetőleg pervesztes, ezért ebben a részében a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján felmerült költségeiket maguk viselik. A sikertelen viszontkereset kapcsán az I. rendű alperes tartozik a felperes első- és másodfokú perköltségét megfizetni. A felperest képviselő ügyvéd munkadíjának összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt kereseti illeték fele részét az I. rendű alperes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján, a viszontkeresetre le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket 357.600 forint összegben a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, illetőleg a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet (a továbbiakban: Kmr.) 13.§-ának (2) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni. Ugyancsak köteles az I. rendű alperes a fellebbezési eljárás illetékéből a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése, a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése, valamint a Kmr.13.§-ának (2) bekezdése alapján a keresetre eső fellebbezési illeték fele részét, valamint a viszontkeresetnek fellebbezéssel érintett részére eső illetékét megfizetni az államnak.

A felperes személyes költségmentessége folytán az őt egyébként terhelő illetéket a Kmr.14.§-a értelmében az állam viseli.

P é c s , 2008. január 10.

Dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró