

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.573/2012/5.szám

A Kúria az Orgován Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Orgován István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Horony Levente ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt a Bíróságon 18.P.21.139/2011 szám alatt folyamatban volt és a Törvényszék 43.Pf.632.072/2012/5. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és felhívásra az állam részére 224.000 (kettőszáz-huszonnégyezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélettel szemben felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes 2007. május 31-én 3.000.000 forint kölcsönt vett fel a C. H. Zrt-től. A kölcsön biztosítására a szerződő felek jelzálog alapításán és óvadék nyújtásán felül opciós szerződést is kötöttek, amellyel a felperes vételi jogot biztosított a hitelező javára a 209364/1/A/156 hrsz. alatti ingatlanára. A szerződés szerinti opciós vételár 4.060.000 forintban került meghatározásra, a hitelező pedig abban az esetben élhetett a jogával, ha a kölcsönszerződést az abban meghatározott okból felmondja, és az adós a tartozását határidőn belül nem fizeti meg. A felperes a vételárnak a hitelező követelésével csökkentett részére volt jogosult, a hitelező pedig kijelölhetett más személyt is a vételi jog gyakorlására.

A felperes nem törlesztette a kölcsönt, ezért a szerződést a

hitelező felmondta, majd a felperessel szemben fennálló 4.089.195 forint tartozását az alperesre engedményezte és kijelölte őt a vételi jog gyakorlására is. Az alperes 2009. szeptember 3-án nyilatkozott a vételi jog gyakorlásáról, majd felhívta a felperest az ingatlan átadására. Az alperes tulajdonjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes pedig 2010. január 8-án az alperes birtokába adta az ingatlant, elismerte az alperes tulajdonjogát és kijelentette, hogy az opciós elszámolásból eredően igénye nem áll fenn. A felperes azonban mindvégig vitatta az ingatlan árát az alperes pedig 2010. február 22-én 5.800.000 forintért adta el azt. A felperes 2010. február 1-én feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással írásban megtámadta a szerződést.

A felperes keresetében a megtámadásra tekintettel a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága folytán kérte az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az alperes kötelezését 2.240.000 forintnak és ennek a 2009. szeptember 3. napjától járó késedelmi kamatának a megfizetésére. Másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén kérte az alperes kötelezését 1.515.305 forintnak és ennek a 2010. február 22. napjától járó késedelmi kamatának a megfizetésére. Előadta, hogy az alperes a biztosítéki célú opciós jog gyakorlásával visszaélve, a zálogjog - elszámolási kötelezettség alkalmazására vonatkozó - kógens rendelkezéseinek a mellőzésével és az ingatlan magasabb áron való értékesítésével a rovására jogalap nélkül gazdagodott.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a felperes az egy éves határidőn belül élt a megtámadási jogával, a vételárat pedig már korábban is vitatta, ezért a 2010. január 8-án tett nyilatkozata nem értelmezhető úgy, mintha lemondott volna a megtámadás lehetőségéről. A forgalmi érték és az opciós vételár közötti különbség azonban csak 1.740.000 forint, ami 30 %-os eltérést jelent, így nem alapozza meg a feltűnő értékkülönbség megállapíthatóságát és a szerződés érvénytelenségét.

A vételi jogot alapító szerződés a kölcsönszerződés biztosítékaul szolgált és a felek részéről a vételár meghatározása kockázatot jelentett, mert nem lehetett tudni, hogy a vételi jog gyakorlásakor mennyi lesz az ingatlan értéke. A felperes azonban eleve tisztában volt azzal, hogy a megjelölt összegnél az ingatlan tényleges forgalmi értéke valamivel magasabb, ezért mindebből a felek szerződéskötési szabadságára és a szerződés megkötésének a körülményeire tekintettel sem lehet eltérő következtetéseket levonni.

A vételi jog gyakorlásával az alperes az ingatlan tulajdonosává vált, így azt bárkinek szabadon értékesíthette. Ebből következően, ha azt magasabb áron tudta eladni, nem gazdagodott jogalap nélkül a felperes rovására. Az alperes a biztosítékok közül nem a zálogjogot, hanem a vételi jogot gyakorolta, döntése joggal való visszaélést nem valósított meg, így a másodlagos kereset sem volt megalapozott.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a megtámadásra nyitva álló határidő a birtokba adással vette kezdetét, így a szerződés megtámadása 2010. február 1-én határidőn belül történt. A Ptk. 236. §-ának (1) bekezdése szerint azonban a megtámadás eredménytelensége esetén a félnek a jogát haladéktalanul érvényesítenie kell. Az alperes a 2010. február 8-án megérkezett válaszlevelében elutasító nyilatkozatot tett, amelyhez képest a keresetlevél csak 2010. szeptember 6-án került benyújtásra, így - miután a felperes semmilyen akadályozó tényezőt, okot nem jelölt meg - igényérvényesítése elkésztettnek tekintendő. A felperes elsődleges keresetét ezért érdemi vizsgálat nélkül kellett elutasítani.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság által a másodlagos kereset körében kifejtettekkel és utalt arra, hogy a zálogjog szabályai még analógiaként sem alkalmazhatóak az ügyben.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a szerződéskötési szabadság nem adhat alapot aránytalan vagyoneltolódásra. A bíróságnak a 2/2011. (XII.12.) PK vélemény 1. pontja szerint vizsgálni kell, hogy a felek között létrejött szerződés fogyasztói szerződésnek minősül-e. Ez a szerződés fogyasztói szerződés volt, de a jogerős ítélet a PK vélemény 3. pontjában foglaltak ellenére nem vonta meg a felek közötti egyensúlybeli különbséget és úgy hivatkozott a Ptk. 200. § (1) bekezdésében foglaltakra, mintha egyenrangú felek szerződtek volna.

Az alperes eljárása ütközik a Ptk. 5. §-ának (2) bekezdésébe. A joggal való visszaélést a szerződési díszpozitivitás szabályával követte el, mert olyan opciós szerződést íratott alá a felperessel, ahol épp az opció érvényesítését követő értékesítésből befolyó vételárral való elszámolás hiányzott.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását és a felperes perköltségben történő marasztalását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

A felperes és a perben nem álló C. H. Zrt. között valóban fogyasztói szerződés jött létre. A felperes által sérelmezett kikötés, az opciós vételár meghatározása azonban nem tartozhat az általános szerződési feltételek körébe, a rendelkezésre álló peradatok alapján pedig nem volt megállapítható, hogy az ne került volna egyedileg megtárgyalásra. A felperes - saját előadása szerint - tudott arról, hogy magasabb összegre becsülték ingatlana értékét, mégis elfogadta az ennél alacsonyabb opciós vételárat. Az alperes által helyesen hivatkozott bírói gyakorlat szerint nem kizárt, hogy a felek a szerződésüket ne a Ptk-ban nevesített szerződést biztosító mellékkötelmekkel, hanem egy önálló szerződéssel biztosítsák. (BH2003.857, EBH1999.27, BH1998.350) A vételi jogot engedő szerződés pedig érvényes akkor, ha a fél annak megkötésekor tisztában volt a szerződés biztosítéki jellegével és a vételárat egy alkufolyamat végén, egyező akarattal állapították meg. (BH2008.213) Az ilyen jellegű szerződések megkötésével tehát a C. H. Zrt. nem valósított meg joggal való visszaélést és nem kötött ki tisztességtelen szerződési feltételeket sem a felperessel szemben.

A feltűnő értékaránytalanságra alapított igény érvényesítésekor - a jogerős ítélet megállapításának megfelelően - önmagában azért, mert egy fogyasztói szerződésről volt szó, nem lehet eltérni a Ptk. szabályaitól. Ahhoz tehát, hogy az érdemben vizsgálható legyen, a megtámadásnak határidőn belül kell történnie és a Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint a közlés eredménytelensége esetén a jogosultnak haladéktalanul bíróság előtt kell érvényesítenie az igényét. Helyesen állapította meg tehát a jogerős ítélet azt, hogy a felperes a követelése érvényesítésével elkésett.

Az értékaránytalanság vizsgálata során azonban az elsőfokú bíróság helyes okfejtéssel jutott arra a következtetésre is, hogy feltűnő értékaránytalanság a perbeli esetben ténylegesen nem állt fenn. Nem volt tehát feltűnő értékkülönbség az ingatlan forgalmi értéke és a megállapított opciós vételár között, az ennél kisebb mértékű eltérést pedig kellően indokolta az, hogy a vételi jog kikötésére biztosítéki jelleggel került sor. Ez ugyanis azt jelentette, hogy kizárólag a felperes szerződésszegő magatartása vezethet az opció gyakorlásához. Az ingatlan forgalmazással nem foglalkozó hitelező

ilyen esetben alappal köti a hitelszerződés megkötését ahhoz, hogy a biztosítékul szolgáló szerződésbe a forgalmi értéknél valamivel alacsonyabb, olyan ár kerüljön, amelyen rövid időn belül értékesíthető az ingatlan és így hozzájuthat a követeléséhez.

Az opciós szerződés 7. pontja tartalmazta a felek közötti elszámolás rendjét, ezért a felperes tévesen hivatkozott ennek hiányára.

A felperes téves álláspontja abból is eredt, hogy figyelmen kívül hagyta azt a tényt, amely szerint a szerződéseket - köztük az opciós szerződést - nem az alperessel kötötte meg. Az opciós jog jogosultja a szerződés és a Ptk. szabályai alapján jogosult volt az opció gyakorlására más személyt kijelölni. Ez a személy az alperes lett, de az alperes ezzel csak az opció gyakorlása tekintetében lett a hitelező jogutódja. (Ptk. 373.§ (4) bekezdés, EBH2011.2402)

Az alperes a vételi jog gyakorlásával megszerezte az ingatlan tulajdonjogát, ezért az, hogy ezt követően az ingatlannal mit tesz - értékesíti-e azt és ha igen mikor és mennyiért - a felperes által megkötött szerződések szempontjából már közömbös. Nem alapíthat ezért a felperes jogot arra, hogy az alperes mennyiért adta tovább a már tulajdonában álló ingatlant. Az alperes - a jogerős ítéletben kifejtetteknek megfelelően - jogalap nélkül sem gazdagodhatott a felperes rovására az által, hogy az érvényes adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlanát továbbadta. Nem tartalmazhatott volna az opciós szerződés olyan kikötést - és így annak hiánya nem ütközhetett a Ptk. 5. §-ának (2) bekezdésébe - amely szerint az a személy, aki az opciós jog gyakorlása során megszerzi az ingatlant, köteles lesz elszámolni a felperessel akkor, ha azt valamikor magasabb áron adja tovább. Csak a perbeli eset egyedisége az, hogy a hitelező által az opciós jog gyakorlására kijelölt fél egy ingatlanbefektető cég volt, amely az ingatlant továbbértékesítette és nem - mint számos más esetben - egy magánszemély.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Köteles továbbá a felperes az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2013. június 25.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő