

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.724/2013/5. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Bányácsi Gyula ügyvéd (címe) által képviselt I.rendű felperes neve I.-i (címe) lakos I. rendű, II.rendű felperes neve gy.-i (címe) lakos II. rendű és III.rendű felperes neve g.-i (címe) lakos III. rendű felpereseknek - a dr. Ocsák József ügyvéd (címe) által képviselt alperes neve s.-i (címe) lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében az Egri Törvényszék 12.P.20.317/2012/17. számú ítélete ellen az alperes által 18. sorszám alatt előterjesztett és 19. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alperes kötelezését perköltség és illeték megfizetésére.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek 282 420 (Kettőszáznyolcvankettőezer-négyszázhusz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 523 407 (Egymillió-ötszázhuszonháromezer-négyszázhet) forint elsőfokú és 104 760 (Egyszáznégyezer-hétszázhatvan) forint általános forgalmi adót tartalmazó 492 760 (Négyszázkilencvenkettőezer-hétszázhatvan) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az I. és III. rendű felperesek házastársak voltak, a II. rendű felperes az ő gyermekük.

A gy.-i ...4 helyrajzi számú, a valóságban **Gy., Sz. I. u. 11.** szám alatti ingatlan (a továbbiakban: a perbeli ingatlan) a II. rendű felperes tulajdonában állt, s az ingatlanra a III. rendű felperes javára holtig tartó haszonélvezeti jog volt bejegyezve.

2010. szeptember 28-án az I. rendű felperes mint kölcsönvevő kölcsönszerződést kötött az alperessel mint kölcsönadóval. A szerződést ügyvéd által készített, s ellenjegyzett okiratba foglalták. E szerint az alperes 19 200 000 forintot adott kölcsön az I. rendű felperes részére, aki azt vállalta, hogy azt, 2010. november 28-ig egy összegben, készpénzben visszafizeti. A szerződés 2. pontja szerint a perbeli ingatlan tulajdonosa és haszonélvezője

hozzájárult ahhoz, hogy 19 200 000 forint tőke és járulécai erejéig a kölcsönadó javára első ranghelyi jelzálogjog legyen bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

Az adós a tartozását a szerződésben meghatározott időpontig nem fizette vissza.

A peres felek ezt követően a kölcsönszerződést szerkesztő ügyvéd által készített és ellenjegyzett, 2011. március 11-én, majd április 20-án, végül szeptember 14-én kelt opciós szerződésekben a kölcsön visszafizetésének határidejét módosították, a legutolsó szerződés szerint 2011. október 1-jére. Az opciós szerződések szerint a perbeli ingatlan tulajdonosa az alperes részére a perbeli ingatlanra vételi jogot biztosított, s a III. rendű felperes hozzájárult ahhoz, hogy amennyiben az alperes vételi jogával él, az őt megillető haszonélvezeti jogot az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. Az ingatlan opciós vételárát 19 200 000 forintban határozták meg.

A 2011. szeptember 14-i keltezésű opciós szerződés alapján az alperes javára a vételi jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, majd miután az adós kölcsöntartozását továbbra sem egyenlítette ki, a jogosult kérelmére a földhivatal az alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanra bejegyezte.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság állapítsa meg a 2011. szeptember 14-i opciós szerződés semmisségét, mert álláspontjuk szerint az színlelt szerződés, s állítsa helyre az eredeti állapotot akként, hogy az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból töröljék, s oda a II. rendű felperes tulajdonjogát, a III. rendű felperes haszonélvezeti jogát jegyezze vissza az ingatlanügyi hatóság.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, állítva, hogy a vételi jogi szerződés a felek valóságos akaratát tükrözi, az nem színlelt.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a 2011. szeptember 11-i keltezésű opciós szerződés semmis, megkeresni rendelte a földhivatalt az alperes tulajdonjogának törlése, a II. rendű felperes tulajdonjogának, a III. rendű felperes haszonélvezeti jogának eredeti állapot helyreállítása címén történő visszajegyzése végett. Kötelezte az alperest a felperesek részére 900 000 forint perköltség, az állam javára 1 152 000 forint kereseti illeték megfizetésére.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy nem volt törvényes akadálya annak, hogy az ingatlan tulajdonosa és haszonélvezője az I. rendű felperes által felvett kölcsön további biztosítására a már ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog mellett vételi jogot is biztosítson a kölcsönadó I. rendű alperes részére. Álláspontja szerint azonban az opciós vételárnak az ingatlan tényleges, valós forgalmi értékéhez kell igazodnia, s az nem határozható meg automatikusan az adós tartozásának összegében. A BDT 2002. évi 736. számú jogesetére utalással hangsúlyozta, hogy érvénytelen az olyan opciós kikötés, amikor a hitelező valamely vagyontárgy tulajdonjogát az opciós joga kikötése alapján a fennálló követelése fejében tulajdonképpen elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg, a vagyontárgy valóságos, tényleges forgalmi értéknek számbavétele nélkül. Az adott esetben pedig az alperes az I. rendű felperessel szemben fennálló követelése fejében mindenféle

elszámolási kötelezettség nélkül kívánta opciós joga alapján megszerezni az ingatlan tulajdonját, hiszen az opciós vételár megegyezik az alperes által nyújtott kölcsön összegével. Rámutatott, hogy a III. rendű felperes perbeli ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogának ellenértékét a szerződésben nem határozták meg, amiből arra a következtetésre jutott, hogy annak hiányában egyértelmű, hogy a felek szándéka arra irányult, hogy a vételi jog jogosultja tehermentes tulajdonjogot szerezzen a biztosítékként felajánlott ingatlanon. Mindezen körülmények értékelésével azt állapította meg, hogy a felek opciós szerződése színlelt, az más szerződést nem leplez, ezért a szerződés érvénytelensége jogkövetkezményeként az eredeti állapot állítandó helyre. Megjegyezte, hogy a szerződéseket készítő ügyvéd tanúvallomásából kitűnően a felek tárgyaltak az esetleges visszavásárlás lehetőségéről is, ami megítélése szerint azt igazolja, hogy az alperes tényleges szándéka nem a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzése volt.

Az ítélettel szemben az alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására, újabb határozat hozatalára kötelezését kérte. Kifejtette, hogy a törvényszék által megállapított tényállás megalapozatlan, mert az opciós szerződés nem színlelt, ugyanis minden szerződő fél tisztában volt az abból eredő jogosultságokkal, kötelezettségekkel, a szerződés következményeivel. Érvelése szerint alaptalan az elsőfokú bíróság azon megállapítása is, hogy a vételár a kölcsöntartozás mértékéhez igazodott elszámolási kötelezettség nélkül. Az adott esetben ugyanis a kölcsön visszafizetésének határideje lejárt, nem volt elszámolási kötelezettség, mert az adós semmit nem törlesztett tartozásából. Ekkor ajánlották fel a tartozás mértékével megegyező értékű ingatlanfedezetet a kölcsönvevő hozzátartozói. Másodszorban abban az esetben, ha az opciós szerződés mégis érvénytelen lenne, az eredeti állapot helyreállításáról a törvényszék nem teljes körűen rendelkezett, ugyanis a javára bejegyzett jelzálogjogot időközben a földhivatal törölte, az eredeti állapot helyreállítása körében pedig ennek visszajegyzéséről is rendelkezni kellett volna.

A felperesek az elsősorban előterjesztett fellebbezés tekintetében az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozták.

Az ítéeltábla az elsődleges fellebbezést alaposnak találta.

Mindenekelőtt az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti, illetve helyesbíti az alábbiak szerint:

- A felperesek a kölcsönszerződés és a jelzálogszerződés megkötésének napján közjegyző által készített közokiratban tartozáselismerő és kötelezettségvállaló nyilatkozatot tettek: az okirat 5.3. pontja szerint a II. és III. rendű felperes elismerte, hogy az alperessel e napon a perbeli ingatlanra vételi jogi szerződést is kötöttek. Ebből következően a peres felek közötti „első opciós szerződés” nem a 2011. március 11-i volt, miként azt az elsőfokú bíróság ítélete tartalmazza.

- Az I. rendű felperes és az alperes közötti kölcsönszerződésben az adós a tőkeösszeg után évi 14 % ügyleti kamat megfizetését is vállalta.

- A perbeli ingatlanra az alperes javára bejegyzett jelzálogjogot a **Gy.-i** Járási Földhivatal törölte.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy nem volt törvényi akadály annak, hogy a II. és III. rendű felperes az I. rendű felperes által felvett kölcsön biztosítására a kölcsönszerződésbe foglalt jelzálogjog szerződés mellett vételi jogi szerződést kössön a hitelezővel.

„Egységes a bírói gyakorlat abban a tekintetben, hogy jogszabályi tiltás hiányában a szerződés nem kizárólag a Ptk. (1959. évi IV. törvény) XXIII. fejezetében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem önálló szerződéssel is biztosítható. Nem ütközik tehát jogszabályba a kölcsönszerződés vételi jogot alapító szerződéssel történő biztosítása, a tulajdonosnak pedig a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerint lehetősége van arra, hogy az ingatlanára a hitelező javára a jelzálogjogon kívül - akár azzal egyidejűleg - vételi jogot biztosítson (BH 1998. évi 350. sz. jogeset, BH 1999. évi 452. sz. jogeset)" (BH 2013. évi 187. sz. jogeset).

Hangsúlyozza az ítéletábra, hogy az adott esetben nincs különbség a biztosíték és az ingatlan között. Aki egy kölcsönszerződés biztosítékaként ingatlant ajánl fel és arra akár adásvételi, akár vételi jogi szerződést köt, számolhat azzal a lehetőséggel, hogy a tartozás meg nem fizetése esetén az ingatlan tulajdonjogát elveszíti. Ez pedig a felek szándékának általában megfelel, mert a kölcsönadó abban az esetben, ha nem kapja vissza az általa kölcsönzött összeget, az ingatlan tulajdonjogát kívánja megszerezni annak érdekében, hogy kölcsönadott pénzéhez hozzájusson, a kölcsönvevő - illetve a biztosítékot nyújtó ingatlantulajdonos - pedig tisztában van azzal, hogy amennyiben a kölcsönszerződés teljesítésére nem kerül sor, az ingatlan tulajdonjoga átszáll a kölcsönadóra.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése értelmében a színlelt szerződés semmis. A színlelés mindig tudatos és kétoldalú. A színlelt szerződésnél a felek közös akarata arra irányul, hogy azt a szerződést, ami nyilatkozataik alapján keletkezne, ne vagy ne az adott tartalommal kössék meg.

Az alperes következetesen állította, hogy ő a kölcsönszerződés biztosítására többféle biztosítékot kötött ki és azokat érvényesíteni is kívánta, így az ügyvéd által készített teljes bizonyító erejű magánokirat szerint jelzálogszerződést és vételi jogi szerződést is kötött a II-III. rendű felperesekkel, majd ugyanezen a napon a felperesek közokiratba foglaltatták tartozáselismerő és az ingatlannal kapcsolatos - a tulajdonjog átruházására vonatkozó - kötelezettségvállaló nyilatkozatukat. Az I. rendű felperes mulasztását követően még három alkalommal kötött a II. és III. rendű felperessel vételi jogi szerződést, így részéről a tényleges szerződéskötési akarat nem kérdőjelezhető meg.

Ugyanígy kétséget kizáróan megállapítható a vételi jogi szerződés megkötésére irányuló akarat a II. és III. rendű felperes oldalán is. A közokiratban kijelentették, hogy „az okirat tartalma valóságos ügyleti akaratuknak, jognyilatkozataiknak mindenben megfelel", ezért azt a közjegyző előtt jóváhagyólag aláírták. A magánokiratot készítő, ellenjegyző ügyvéd

tanúvallomásában előadta, hogy az alperessel együtt felkereste a II. és III. rendű felperest és velük többek között arról is beszélt, hogy a látogatás célja az, hogy ne veszítsék el a fedezeti ingatlant, s szóba került „egyfajta visszavásárlás lehetőségének biztosítása” is (13. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal). Nem vitatható, hogy a biztosítékot nyújtók számolhattak az ingatlan tulajdonjogának elvesztésével, s ennek tudatában kötötték meg az újabb vételi jogi szerződést.

Megjegyzni az ítéletábra, hogy a szerződési akarat és a gazdasági érdek nem egymást lefedő fogalmak. Az előbbi azt jelenti, hogy a fél akar-e olyan szerződést kötni, amit írásba foglaltak, míg az utóbbi azt takarja, hogy „akar-e” tulajdonosa lenni - tulajdonosi jogosítványokat gyakorolni - a megvásárolt ingatlannak. Nem kétséges, hogy az alperes gazdasági érdeke mindenekelőtt az volt, hogy különféle biztosítékokkal arra szorítsa rá adósát, hogy tartozását kiegyenlítse, s ennek érdekében ragaszkodott a visszafizetési határidő módosításával egyidejűleg újabb vételi jogi szerződések megkötéséhez, mely a felperesek szándékával is egyezett. Nem vitásan mindegyik fél elsődleges célja - gazdasági érdeke „akarata” - a kölcsönszerződés teljesítése volt. Aggálytalanul megállapítható azonban, hogy arra az esetre, ha a I. rendű felperes a kölcsönt visszafizetni nem tudja, akaratuk a vételi jogi szerződések megkötésével arra irányul, hogy a II-III. rendű felperes az ingatlan tulajdonjogának megszerzését lehetővé tegye a hitelezőnek, s az alperes a tulajdonjog megszerzésével kapja vissza kölcsönadott pénzét vagy annak egy részét.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése szerint ha a tulajdonos másnak vételi jogot enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Érvényesen létrejönnek akkor tekintendő az ilyen szerződés, ha azt írásba foglalták, meghatározták a vételi jog tárgyát és a vételárát.

Ismert olyan bírói gyakorlat, mely szerint érvénytelen a vételi jog kikötése, ha a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát opciós jog alapján a fennálló követelése fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg, a vagyontárgy valóságos értékének számbavétele nélkül. Ezen álláspontot kifejezésre juttató döntések egy része a semmisséget abból vezeti le, hogy nem ismeri el a vételi jog biztosítéki jellegét, a vételi jog ilyen céllal való kikötését a Ptk. 255. § (2) bekezdésében írt azon rendelkezés megkerülésének találja, hogy semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött olyan megállapodás, mely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát (BH 2008. évi 48. sz. jogeset).

Más döntések azzal indokolják az érvénytelenséget, hogy miután a vételi jog az adásvétel különös nemének számít, a jogintézmény lényegéhez tartozik, hogy a megszerezni kívánt vagyontárgy ellenértéke magának a vagyontárgynak a reális értékéhez igazodjék, nem pedig egy attól teljesen független, más jellegű ügyletből eredő követelés aktuális összecszerűségéhez. Éppen ezért érvénytelen az olyan színlelt kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát opciós jog kikötése alapján ténylegesen nem vételárért, hanem a fennálló követelése fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg a vagyontárgy valóságos értékének számbavétele nélkül (BDT 2002. évi 736. sz. jogeset, BH 2001. évi 584. sz. jogeset, BDT 2004. évi 1056. sz. jogeset, BDT 2006. évi 1432. sz.

jogeset). Ezekben az esetekben nyilvánvaló adat volt arra, hogy az opciós vételár és az ingatlan valóságos értéke kirívóan eltér egymástól.

Az általános bírói gyakorlat szerint azonban a biztosítéki céllal kötött opciós szerződés önmagában a biztosítási szándék miatt nem érvénytelen.

A vételár meghatározására kétféle módon kerülhet sor. A gyakoribb eset az, hogy az opciós szerződés fix összegben határozza meg azt, de az is előfordul, hogy az opciós szerződés megkötésekor a felek csak azt a módszert, eljárást határozzák meg, melynek alapján a vételi jog gyakorlásakor a vételár összegszerűen - lényegében egy kölcsönösen elfogadott eljárás eredményeként - pontosan meghatározható.

A perbeli esetben a felek a vételárat fix összegben határozták meg. Azt, hogy ennek megállapításakor az ingatlan értékére voltak tekintettel, s nem a tartozás összegére, igazolja, hogy az opciós szerződések 6. pontja azt tartalmazza, hogy „a vételárat sem eltúlzottan alacsonynak, sem eltúlzottan magasnak nem találják”, azt reálisnak ítélték.

Az a tény, hogy a kikötött vételár nem éri el az ingatlan valós forgalmi értékét - csakúgy mint egy biztosítéki jelleget nélkülöző opciós szerződésnél - az eladó kockázatába tartozik (BH 2008. évi 213. sz. jogeset). Miután az opciós vételár kockázati elemet is tartalmaz, így nem feltétlenül azonos a dolog forgalmi értékével (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.418/2012/7.). A vételi jog gyakorlása esetén a tulajdonost - egyebek mellett - ugyanúgy megilleti a szerződésnek a Ptk. 201. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti megtámadása, mint más szerződések esetében (BH 1998. évi 350. sz. jogeset).

A perbeli esetben nincs adat arra, hogy az ingatlan 19 200 000 forintban meghatározott ára irreális lenne. A III. rendű felperes úgy nyilatkozott, hogy „én úgy gondolom, hogy a fedezeti ingatlan körülbelül kétszerese a nyújtott hitelnek. Szakértői szakkérdés, hogy a fedezeti ingatlan jelenlegi, tényleges ingatlanforgalmi értéke hogyan aránylik a folyósított kölcsön összegéhez” (5. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldal második bekezdés). Bizonyítási kérelmet, szakértő kirendelése iránti indítványt azonban nem terjesztett elő. Megjegyzi az ítéletábra, hogy e tekintetben nem állapítható meg az elsőfokú bíróság terhére a Pp. 3. § (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettség elmulasztása, mert a fentiekből kitűnően a III. rendű felperes anélkül is tisztában volt a bizonyításra szoruló tényekkel, a bizonyítási teherrel, a bizonyítási eszközzel.

Önmagában nem teszi a biztosítéki célú opciós szerződést érvénytelenné az, hogy az abban kikötött vételár a biztosított követelés összegével megegyezik (BH 2008. évi 213. sz. jogeset).

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a kölcsön után kikötött évi 14 %-os kamat miatt a tartozás 2011. szeptemberére több mint 2 000 000 forinttal nőtt, ám az utolsó vételi jogi szerződés megkötésekor - miként a korábbiaknál sem - ezt nem vették figyelembe, nem az adósság összegéhez igazították az ingatlan értékét.

Az a körülmény, hogy a haszonélvezeti jog ellenértékét a szerződés nem tartalmazza, az érvénytelenség elbírálása szempontjából közömbös, mert az a felperesek egymás közti viszonyára tartozik, hogy az alperestől kapott összegből adnak-e valamennyit a megszünt haszonélvezeti jog fejében a III. rendű felperesnek.

Mindezekre figyelemmel az ítéletábra azt állapította meg, hogy a vételi jogi szerződés minden szempontból érvényes, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetet elutasította.

Miután a másodfokú bíróság az alperes elsődleges fellebbezési kérelmét alaposnak találta, csupán megjegyzi, hogy a keresetnek helyt adó döntés esetén az eredeti állapot helyreállítása akkor lett volna teljes körű, ha az alperes javára bejegyzett, ám időközben - a tulajdonos és a jogosult személyének azonossá válása miatt - törölt jelzálogjog visszajegyzése iránt is intézkedik a bíróság.

Tekintettel arra, hogy az alperes pernyertessé vált, az ítéletábra mellőzte perköltség és illeték fizetésére való kötelezését és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felpereseket kötelezte perköltség fizetésére az alperes részére. Perköltségként az alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét az elsőfokú eljárásra a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése, a másodfokú eljárásra e rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

A pervesztes felperesek személyes költségmentességére tekintettel a kereseti és az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében.

D e b r e c e n, 2014. április 17.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -