

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf. III. 30.198/2014/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szabó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bánkné dr. Szabó Márta ügyvéd, Ügyvéd címe) által képviselt F.- F. K.I. Zártkörűen Működő Részvénytársaság „f.a.” (Cg..., feperes címe., felszámolója: az ADÓAKTUÁL Könyv- és A. Kft. Cg... - (képviselő címe), felszámolóbiztos: Hajdu Attila) felperesnek - a Dobrossy és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dobrossy István ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződések érvénytelenségének, illetve hatálytalanságának megállapítása és jogkövetkezményeinek alkalmazása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 2014. február 12. napján kelt 5.G.../2012/38. számú ítélete ellen a felperes részéről 39. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban - a 2014. június 03. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, megállapítja, hogy a felek között 2010. december 03. napján létrejött vételi jogot (opciót) alapító szerződés, valamint a 2011. június 15. napján létrejött vételi jogot (opciót) alapító szerződésmódosítás érvénytelen.

Az ítéltábla a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja.

A felperes által az illetékhatóság külön felhívására fizetendő állam által előlegezett kereseti eljárási illeték összegét 2 433 000 (Kettőmillió-négyszázharminchéromezer) Ft-ra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékhatóság külön felhívására - 2 508 000 (Kettőmillió-ötszáznyolcezer) Ft állam által előlegezett fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 (tizenöt) napon belül 635 000 (Hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesi gazdasági társaságot 2005. július 6. napján jegyezték be a cégjegyzékbe. Székhelye megalakulásától kezdődően ... szám alatt található. Alapszabálya szerint a részvénytársaság ügyvezetését az igazgatóság látja el. A társaság cégjegyzésére jogosultak az igazgatóság tagjai közül bármely két tag együttesen, illetve az igazgatóság által erre írásban felhatalmazott alkalmazottak közül ketten együttesen. Az alperes a megalakulástól kezdődően az igazgatóság tagja.

A felperes székhelyeül szolgáló ingatlanra 2007. szeptember 20. napján jegyezték be az akkor még kiskorú Sz. M., Sz. D., Sz.D. és Sz. N. tulajdonjogát adásvétel jogcímén, valamint az alperes holtig tartó haszonélvezeti jogát.

Az alperes, mint haszonélvező és bérbeadó, a felperes, mint bérlő 2007. augusztus 31. napján kötött bérleti szerződést az alperessel a ... hrsz. alatti ... szám alatt található 858 m² alapterületű „lakóház, udvar, iroda” megnevezésű ingatlanra. Az ingatlan bérleti díját havonta 7000 CHF + áfa összegben határozták meg. A szerződést bérbeadóként (haszonélvezőként) az alperes, bérlőként pedig szintén ő, mint igazgatósági tag és K. T. írta alá, akinek a képviseleti minőségét igazgatósági tagként tüntették fel.

K. T. a szerződés megkötésének időpontjában az igazgatóságnak nem volt tagja, a felügyelő bizottság tagjaként állt kapcsolatban a felperessel. A szerződésben a bérleti díjfizetési kötelezettséget havi (minden hónap 10. napjáig teljesítendő) kötelezettségként határozták meg. A felek a bérleti szerződést 20 éves határozott időtartamra kötötték.

A szerződést 2008. január 15. napján módosították, a bérleti díj összegét havi 7560 CHF + áfa összegre felemelték, és abban állapodtak meg, hogy a bérlő a bérleti díjat legkésőbb 2010. december 10-ig köteles egyösszegben megfizetni a bérbeadó részére. A szerződésmódosítást ugyanazon személyek írták alá, annak ellenére, hogy K. T. ezen időpontban sem volt igazgatósági tag.

A felek 2010. december 3. napján ismételten módosították a szerződést, a bérleti díj összegét havi 8358,05 CHF + áfa összegre emelték fel, és abban állapodtak meg, hogy a felperes a bérleti díjat legkésőbb 2011. június 30-ig köteles egyösszegben megfizetni a bérbeadó részére.

A szerződésmódosítást az alperes, mint bérbeadó (haszonélvező) úgyis, mint kiskorú Sz. D. és Sz. D. törvényes képviselője, valamint Sz. M. tulajdonos, a felperes részéről az alperes, mint igazgatóság tag és K.T. igazgatósági tag írta alá. Ezen időpontban K. T. már igazgatósági tag volt.

A felek a bérleti szerződést 2011. június 15. napján ismét módosították, a bérleti díjat 8767,59 CHF + áfa összegre emelték, és megállapodtak abban, hogy a bérlő a bérleti díjat legkésőbb 2011. november 10-ig köteles egyösszegben megfizetni a bérbeadó részére.

A szerződésmódosítást az alperes, bérbeadó (haszonélvező), és mint kiskorú Sz. D. törvényes képviselője, valamint igazgatósági tagként írta alá, azt aláírta Sz. M. és Sz. D. tulajdonosként, valamint a bérlő részéről D.N. M. K. igazgatósági tag.

A bérleti szerződés másodszori módosításának időpontjában, azaz 2010. december 3. napján az alperes, mint a vételi jog jogosultja és a felperes, mint a vételi jog kötelezettje vételi jogot (opciót) alapító szerződést kötöttek írásban.

A szerződésben rögzítették, hogy a vételi jog kötelezettjének tulajdonát képezi

- a ... forgalmi rendszámú B... gyártmányú,
- a ... forgalmi rendszámú J... gyártmányú és
- az ... forgalmi rendszámú L... gyártmányú személygépkocsi.

A vételi jog kötelezettje 2010. december 10. napjától 2011. június 30. napjáig terjedően az alperesnek vételi jogot alapított a személygépkocsikon. A gépjárművek vételárát igazságügyi műszaki szakértő által meghatározott vételárként rögzítették.

A felek megállapodtak, hogy a vételi jog jogosultja az opció tárgyát képező személygépkocsikat megvásárolhatja akként, hogy a vételárát jogosult a felek közötti bérleti szerződésből eredő követelése beszámításával teljesíteni.

Rögzítették azt is, hogy a jogügylet célja a vételi jog jogosultja fennálló követeléseinek biztosítása, ezért az opció gyakorlására kizárólag abban az esetben kerülhet sor, ha a kötelezett 2010. június 10. napjáig a hátralékos bérleti díjat nem fizeti meg. A szerződést az alperes, mint jogosult, valamint a kötelezett igazgatósági tagjaként írta alá, a felperes részéről azt még K. T. az igazgatóság tagja írta alá.

A szerződő felek a vételi jogot alapító szerződést 2011. június 15-én módosították, a módosítás szerint az alperes 2011. július 1. napjától 2011. december 31. napjáig terjedő időszakban volt jogosult a vételi jogot gyakorolni. A szerződésmódosítást az alperes, mint jogosult, valamint a kötelezett igazgatósági tagja írta alá, azt aláírta még D. N. M., az igazgatóság tagja.

A felperessel szemben kezdeményezett felszámolási eljárásban a ... Bíróság az adós gazdálkodásának felügyeletére ideiglenes vagyonfelügyelőt rendelt ki a 2011. július 29. napján kelt 2.Fpk.../2011/5. számú végzésével. Ideiglenes vagyonfelügyelőként az A. Kft-t jelölte ki.

Az alperes 2011. november 10. napján állította ki a ... sorszámú számláját 78 261 370 Ft összegű bérleti díjról, a fizetési határidőt 2011. november 30. napjában határozta meg.

Az alperes felkérésére L. A. igazságügyi szakértő a 2011. november 15-én kelt szakvéleményében a B. típusú gépjármű forgalmi értékét 14 000 000 Ft-ban, a L. típusú gépjármű forgalmi értékét 19 840 000 Ft-ban határozta meg.

A felperes és az alperes a formanyomtatvány felhasználásával tulajdon-átruházási szerződést kötöttek mind a B., mind a L. gyártmányú gépjárműre 2011. november 24. napján, a járművek vételárát 14 000 000 Ft, illetve 20 000 000 Ft-ban határozták meg.

A szerződésben utaltak arra, hogy a fizetés opciós szerződés szerint történt. A felperes képviselőjében az adásvételi szerződéseknél D. N. M. K. és az alperes, mint igazgatósági tagok jártak el.

Ugyanezen a napon állította ki a felperes az ..., valamint az ... számú, 20 000 000 Ft és 14 000 000 Ft összegű, 2011. november 24-i fizetési határidejű számláját.

A 2011. november 30. napján kelt okirat szerint az alperes és D. N. M. K. igazgatósági tagok a felperes képviselőjében kompenzálás tárgymegjelölésű tájékoztatást adták az alperesnek arról, hogy a bérleti díjról kiállított számla összegébe beszámítják a két gépjármű értékesítése alapján a felperest megillető 34 000 000 Ft-ot, így az alperesi számlából 44 261 370 Ft maradt meg.

A ... Bíróság a felperes felszámolását 2011. december 16-i kezdő időponttal rendelte el, felszámolóként a korábban ideiglenes vagyonfelügyelőként eljáró felszámoló szervezetet jelölte ki.

Az alperes a L. gyártmányú gépjárművet 2012. február 9-én 15 000 000 Ft-ért értékesítette Dr. B. I. J., a B. gyártmányú gépjárművet pedig 2012. február 29-én a P. Kft. részére értékesítette 13 000 000 Ft vételárért.

Felperes az elsőfokú bírósághoz 2012. március 1. napján benyújtott keresetlevelében a felperes és az alperes között 2010. december 3. és 2011. június 15. napján létrejött opciós szerződések, valamint a 2011. november 24. napján létrejött tulajdonjog átruházási szerződés semmisségének megállapítását kérte, az érvénytelenség jogkövetkezményeként pedig az eredeti állapot helyreállítását, és a gépjárművek 3 napon belül történő birtokbaadását.

Másodlagosan ugyanezen szerződések hatálytalanságának megállapítását kérte, és az alperes annak tűrésére kötelezését, hogy a gépjárművek értékeként megjelölt 33 840 000 Ft összegig a felperesi társaság képviselőjében eljáró felszámolóbiztos által képviselt hitelezők a hitelezői igényüket kielégíthessék.

A felperes az elsőfokú bírósághoz 2012. április 20. napján előterjesztett keresetlevelében a felperes és az alperes között 2007. augusztus 31. napján létrejött bérleti szerződés, valamint annak módosításai semmisségének megállapítását kérte, és az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását.

Másodlagosan a bérleti szerződés és módosításai hatálytalanságának megállapítását kérte fedezetelvonás miatt.

A felperes kérelmére az elsőfokú bíróság a 2012. október 10. napján tartott tárgyaláson a peres eljárásokat egyesítette.

A felperes a gépjárművek tekintetében előterjesztett kereseti kérelmét a 2012. június 14. napján benyújtott előkészítő iratában pontosította, elsődlegesen az érvénytelenség megállapítása mellett a szerződéseknek a határozathozatalig történő hatályossá nyilvánítását kérte, és a felek közötti elszámolás alapján alperes kötelezését arra, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 33 840 000 Ft-ot, és ennek 2011. november 25. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

Másodlagosan a fedezetelvonás miatti hatálytalanság folytán az alperest arra kérte kötelezni, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 33 840 000 Ft-ot, valamint ennek 2011. november 25. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte 3 000 000 Ft állam által előlegezett eljárási illeték és 237 180 Ft szakértői díj megfizetésére.

Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 2 000 000 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság lényegében a fentieknek megfelelően az okirati bizonyítékok alapján állapította meg a tényállást. Megállapította emellett azt, hogy 2007. szeptember 1-jét követően a felperes fizette a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlan közüzemi díjait, mint szolgáltatás igénybevevő a közüzemi szolgáltatóknál átírásra került.

Megállapította, hogy a felperes a ...és az ... (helyesen: ...) forgalmi rendszámú gépjárműveket lízingelte, a lízingdíjak megfizetését követően, 2010 nyarán kerültek a gépjárművek a felperes tulajdonába.

Az opciós szerződéssel összefüggésben azt is megállapította, hogy a gépjármű okmányaiba az alperest megillető opciós jogot nem jegyeztették be.

Tényként rögzítette, hogy az ideiglenes vagyonfelügyelő kirendelését követően a felperes működéséről az alperes tájékoztatást kapott, így arról is, hogy az adós vezetője a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatban csak az ideiglenes vagyonfelügyelő jóváhagyásával, ellenjegyzésével köthet a rendes gazdálkodás körét meghaladó szerződést, tehát más jognyilatkozatot, ideértve a már létrejött szerződés alapján az adós részéről történő teljesítést is.

A tájékoztatást követően az alperes a felperes tárgyi eszközeiről az ideiglenes vagyonfelügyelő részére átadott leltárt készített, amelyben a perbeli gépjárműveket is a felperesi társaság tulajdonaként tüntette fel, az opciós szerződésről, illetőleg a bérleti szerződésről az ideiglenes vagyonfelügyelőt nem tájékoztatta.

Az elsőfokú bíróság rögzítette a svájci franknak a szerződések, illetőleg módosításai megkötésekor a Magyar Nemzeti Bank által jegyzett árfolyamát is.

Az elsőfokú bíróság elsődlegesen a 2007. augusztus 31. napján kötött bérleti szerződést vizsgálta, amelyet a felperes annak fiktív, avagy jogszabályba ütköző jellege és fedezetelvonó volta miatt támadott, tekintettel arra, hogy ennek a szerződésnek a biztosítékaként kötötték meg a felperes által szintén sérelmezett vételi jogot biztosító szerződést.

A felek a Ptk. 434. § (1) és (3) bekezdései szerint nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére kötöttek szerződést.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a bizonyítékoknak a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelésével megállapítható volt, hogy a felek a bérleti szerződést az írásbeli szerződésben megjelölt időpontban kötötték meg. Ezt igazolja, hogy a megkötését követően a felperesi cég fizette az ingatlan közüzemi díjait, a szolgáltatóknál, mint díjfizető átírára került.

A hitelt folyósító T. Takarékszövetkezet ...-i Kirendeltségének elnöke, M. J. a tanúvallomásában megerősítette, hogy a hitelszerződés megkötését megelőzően az alperes már tájékoztatta, hogy a megvásárolt ingatlant bérbeadás útján kívánják hasznosítani, és a kikötött bérleti díj a havi törlesztő részlettel azonos mértékű.

K. T. I., D. N. M., K. K. E. K. tanúk úgy nyilatkoztak, már korábban is tudtak arról, hogy a felperesi cég az ingatlant bérli. A szerződés fiktív voltát nem bizonyítja, hogy a perbeli ingatlant nem kizárólag a felperes, hanem az alperes tulajdonában lévő más cégek is használták.

A bérleményt használó egyéb cégek tevékenysége is a felperesi beruházásban épülő F... elnevezésű project megvalósulását segítette elő.

A szerződésben szereplő időpontban K. T. nem igazgatósági, hanem felügyelőbizottsági tagja volt a felperesi cégnek, azonban emiatt sem volt megállapítható (az összes bizonyítéknak a Pp. 206. §-a szerinti értékelésével), hogy a felek a bérleti szerződést nem a szerződésben szereplő időpontban kötötték volna meg.

Az alpereshez kötődő cégcsoporthoz tartozó cégekben az alperes és felesége, K. T. több funkciót is elláttak, így az az elírás, hogy K. T., mint igazgatósági tag került a szerződésen megnevezésre, önmagában a szerződés visszadatálását nem igazolja.

A számla kiállításának hiánya sem igazolja a szerződés fiktív jellegét, ugyanis az alperes elfogadható indokát adta annak, hogy a bérleti díj havonta miért nem került kiszámlázásra, ez a felperes hitelképességének megőrzését szolgálta. A felek úgy állapodtak meg, hogy csak egy későbbi időpontban, egyösszegben kerül a bérleti díj megfizetésre.

A felperes a bérleti szerződés megkötésétől a felszámolásának elrendeléséig folyamatosan használta a perbeli ingatlant, és nem állapítható meg olyan szándék, hogy csak a felperessel szemben érvényesíthető követelés generálását szolgálta az adott szerződés.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mindebből következően az alperes bérleti díj igénye jogos.

A felperes azt maga sem vitatta, hogy a több alkalommal történt szerződésmódosításokat a felperes részéről az aláírásra jogosultak írták alá. Az alperes kérelmére elrendelt szakértői bizonyítás keretében beszerzett szakértői vélemény alapján a bíróság megállapította, hogy a bérleti szerződésben kikötött összegű bérleti díj az akkori forgalmi értékhez viszonyítottan értékarányos volt. A szakértők véleményük kialakításakor kizárólag a felperes által használt részeket vették figyelembe, a ... szám alatti ingatlant és a ... szám alatti ingatlannak az I. emeletét.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a támadott szerződés amiatt jogszabálysértő, mert a megkötésénél olyan magánszemély járt el, aki az ellentétes érdekű felet is képviselte. A cégek szerződési gyakorlatában többször előforduló eset, hogy a cég valamely tagjának, vagy vezető tisztségviselőjének a tulajdonában lévő ingatlant bérli a tevékenységéhez, ezen szerződések a Ptk. 221. § (3) és 200. § (2) bekezdése alapján nem tekinthetők érvénytelennek.

Megjegyezte az elsőfokú bíróság, hogy a bérbeadói oldalon a szerződéseket nem kizárólag az alperes írta alá a felperes képviselőjében, hanem rajta kívül még egy másik, a felperes képviselőjére jogosult személy is: K.T., avagy D. N. M.

Nem állapítható meg a bérleti szerződés jó erkölcsbe ütköző volta sem. Sem a jogügylet, sem a felek által közösen elérni kívánt cél nem volt tiltott.

Miután a bérleti szerződést nem találta érvénytelennek, a bérleti szerződés alapján fennálló alperesi bérleti díj követelés biztosítékeként megkötött vételi jogot (opciót) alapító szerződést vizsgálta az elsőfokú bíróság.

Álláspontja az volt a felperesi érveléssel szemben, hogy - a bérleti szerződésre vonatkozóan kifejtettek szerint - az opciós szerződés semmissége sem állapítható meg a Ptk. 221. § (3) bekezdése alapján.

Nem fogadta el a felperesnek a vételi jog szabálytalan gyakorlására történt hivatkozását sem.

A Cstv. olyan tételes szabályt nem tartalmaz, hogy a vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot az ideiglenes vagyonfelügyelő részére kell bejelenteni.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése szerint az alperes egyoldalú nyilatkozata létrehozta az adásvételi szerződést, ahhoz a felperes jóváhagyására, ellenjegyzésére nem volt szükség. Az adásvételi szerződés az alperes nyilatkozatával jött létre, és az már csak egy technikai jellegű kérdés volt, hogy a tulajdonosnak a gépjármű nyilvántartásban való átvezetéséhez szükséges volt a gépjármű adásvételi szerződés megkötését formanyomtatványon is tanúsítani, a szerződés azonban nem ennek az írásbeli szerződésnek az aláírásával jött létre.

Az elsőfokú bíróság a bérleti és az opciós szerződésnek a Ptk. 203. § (1) és (2) bekezdéseire alapított, fedezetelvonó jellege miatti megtámadását is alaptalannak ítélte, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság 1/2011. (VI.15.) PK véleményének 12.) pontjára. Ebből a törvényi szabályozásból és a bírói gyakorlatból kiindulva arra a megállapításra jutott, hogy

az adós képviselőjében a felszámoló a Ptk. 203. § (1) és (2) bekezdése alapján nem jogosult az adós és harmadik személy által megkötött szerződéseket fedezetelvonó jellegük miatt megtámadni.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése a fedezetelvonó szerződést megkötő személyekhez képest harmadik személy részére biztosítja a szerződés megtámadását. Az adott szerződés kizárólag a Cstv. 40. §-ának speciális rendelkezései alapján támadható meg.

Az elsőfokú bíróság megjegyezte, hogy nem a felperesi gazdálkodás célszerűségét kellett vizsgálnia, hanem azt, hogy a felperes által támadott szerződések az általa megjelölt okokból érvénytelennek minősülnek-e, ezért nem volt jelentősége annak, hogy ha a felperesnek nem volt megfelelő pénzügyi eszköze a bérleti díj kifizetésére, akkor miért vásárolt nagy értékű gépjárművet és a perbeli ingatlant használó más személyek ezért fizetettek-e a felperesnek ellenértéket.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte alperest perköltség viselésére, az alperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) és b.) pontjai, (6) bekezdése és a 4/A. §-a alapján 2 000 000 Ft összegben állapította meg, figyelemmel a tárgyalások számára, az alperesi jogi képviselő által készített előkészítő iratok terjedelmére és arra, hogy a bíróság két pert egyesített. Az egyesítés folytán az Itv. 42. § (1) bekezdés a.) pontja alapján a le nem rótt eljárási illeték összegét 3 000 000 (1 500 000 - 1 500 000) Ft-ban határozta meg.

Az elsőfokú bíróság az alperes részére teljes személyes költségmentességet engedélyezett, így az állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére a felperest kötelezte.

Az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte az ítélet részbeni megváltoztatását, elsődlegesen a 2010. december 03. és 2011. június 15. napján létrejött opciós szerződések, valamint a 2011. november 24. napján létrejött tulajdonjog átruházási szerződések érvénytelenségének megállapítását, a szerződéseknek a határozathozatalig hatályossá nyilvánítását, és az alperes kötelezését, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 33 840 000 Ft-ot, továbbá ennek 2011. november 25. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

Másodlagosan a szerződések hatálytalanságának megállapítását fedezetelvonás jogcímén kérte, és ez alapján alperes kötelezését, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 33 840 000 Ft-ot, továbbá ennek 2011. november 25. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatát.

Kérte az alperes első- és másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését is.

Álláspontja szerint a felperes - a hozzátartozói viszonyt és a lefolytatott bizonyítás eredményét is figyelembe véve - az ingatlant ingyenesen használta, majd később változtatta át azt visszterhes bérleti szerződéssé.

A közüzemi díjfizetési kötelezettség még nem jelenti azt, hogy a társaság az ingatlant visszterhesen használta. M. J. tanúvallomása és írásbeli tájékoztatása alapján megállapítható, hogy a bérleti szerződést írásbeli megkeresés ellenére sem csatolták be a takarékszövetkezet részére. Kérdésként merül fel, hogy amennyiben a bérleti szerződés valóban létrejött az abban megjelölt időpontban, akkor a takarékszövetkezet miért nem ragaszkodott a bérleti szerződésben megjelölt bérleti díj engedményezéséhez.

Az elsőfokú bíróság által megjelölt tanúk egyrészt közeli hozzátartozók, másrészt a többi tanú egyértelmű nyilatkozatot nem tudott tenni, vagy nem emlékezett.

A bérleti szerződés közeli hozzátartozók között jött létre, illetve azt ugyanazon személy, azaz az alperes írta alá, mint igazgatósági tag bérlőként, és mint haszonélvező bérbeadó. A bérleti szerződés nem került sehová becsatolásra, felhasználásra. A bérleti szerződés alapján több mint 4 éven keresztül a bérleti díjat nem számlázták ki, ami életszerűtlen, amennyiben a szerződés valóban létrejött a szerződésben megjelölt időpontban.

Az opciós szerződések időbeli létrejötte is megkérdőjelezhető, hiszen az opciós szerződéseket sem vették nyilvántartásba az okmányirodában, ami életszerűtlen. Az okiratban megjelölt dátumon kívül semmi sem támasztja alá, hogy az okiratok az abban megjelölt időpontban jöttek létre.

Az elsőfokú bíróság elfogadta azt az alperes által megjelölt okot, hogy a bérleti díj miért nem került kiszámlázásra. Ez esetben azt is vizsgálnia kellett volna, hogy a három több tízmilliós értékű gépjármű lízingdíját minden további nélkül képes volt a felperes fizetni.

Amennyiben a szerződések az abban megjelölt időpontban létrejöttek, úgy a szerződések érvényességét kell vizsgálni.

Mind a Cstv. 40. §-a, mind a Ptk. 203. §-a alapján az elsőfokú bíróságnak a törvényben írt rosszhiszeműséget, illetve ingyenességet vélelmeznie kellett volna. Az alperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy a bérleti szerződést jóhiszeműen, visszterhesen kötötte meg.

Amennyiben a bérleti szerződés rosszhiszemű és ingyenes volt, az opciós szerződések alapját képező tartozás nem valós, így a hatálytalanságra vonatkozó jogkövetkezmények alkalmazhatóak.

A vételi jog nem lett írásban bejelentve csak szóban (mintahogyan azt az alperes és D. N. M. tanú is elmondta) annak ellenére, hogy a szerződés ...) pontja alapján a vételi jog gyakorlását írásban kellett volna bejelenteni, és nemcsak a társaság igazgatósága, hanem az ideiglenes vagyonfelügyelő részére is. A „bejelentett” vételi jog alapján a „megkötött” szerződéseket is az ideiglenes vagyonfelügyelő jóváhagyásával, hozzájárulásával lehetett volna megkötni. Így az adásvételi szerződések létre sem jött szerződéseknek tekinthetőek a Ptk. 215. §-a, és a Cstv. 24/A. § (4) bekezdése alapján.

A Cstv. olyan rendelkezést nem tartalmaz, hogy az opciós jog gyakorlásának bejelentéséhez, és az az alapján megkötött adásvételi szerződésekhez nem kellene a vagyonfelügyelő jóváhagyása.

A fedezetelvonó jelleggel összefüggésben hivatkozott arra, hogy nem beszélhetünk az adós és harmadik személy jogviszonyáról, a bérleti szerződések oldalán nem harmadik személy áll, hanem maga az alperes mind bérbeadó, mind bérlői pozícióban.

Hivatkozott a BDT 2008.1823. számú eseti döntésre, mely szerint a kereseti kérelemhez kötöttség nem jelent jogcímhez kötöttséget: ha a kereseti követelés az előterjesztetthez képest más jogcímen teljesíthető, a bíróság ezen a jogcímen helyt adhat a keresetnek.

Mivel a Cstv. 40. § (3) és a Ptk. 203. § (2) bekezdése a rosszhiszeműség és az ingyenesség vélelmezése tekintetében megegyezik, ezért vizsgálnia kellett volna az elsőfokú bíróságnak a szerződések fedezetelvonó jellegére történő hivatkozást.

Vitatta az állam által előlegezett illeték és perköltség összevontságát is. Álláspontja szerint az egyesítésre figyelemmel az eljárás illetéke 1 500 000 Ft, hiszen a kereseti kérelmek együttesen kerültek elbírálásra.

Eltúlzottnak tartotta az alperesnek megítélt 2 000 000 Ft perköltséget is, mivel az ügyvédi tevékenység a tárgyalásokon való részvételen túl egy 1,5 oldalas ellenkérelem és egy 1,5 oldalas észrevétel benyújtása volt.

Az alperes ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

Álláspontja szerint az eljárás során feltárt bizonyítékok egyértelműen a használat visszterhességét támasztották alá.

Az elsőfokú bíróság által értékelt bizonyítékokon túlmenően K. M., Sz. V., D. N. M. tanúvallomásai egybehangzóan megerősítették, hogy visszterhes bérleti szerződés jött létre. M. J. tanúvallomásának és írásbeli nyilatkozatának megalapozottságát nem befolyásolja, hogy a hitelintézet egyébként nem rendelkezik a bérleti szerződéssel.

Mivel 2007 júniusától kizárólag a felperesi társaság végzett aktív bevételt teremtő tevékenységet a F.-cégcsoporthoz tartozó cégek közül, ezért a bérleti díjfizetési kötelezettség is értelemszerűen a felperest terhelte.

A hitelt folyósító T. Takarékszövetkezettel ismertetésre került a bérleti szerződés. Életszerűtlen azt feltételezni, hogy a takarékszövetkezet a bérleti szerződést részletesen nem ismerte, hiszen amennyiben valóban így lett volna, akkor nem is folyósított volna hitelt.

Nem életszerűtlen az, hogy több mint 4 éven keresztül a bérleti díj nem került leszámlázásra, hiszen a felperesi társaság egy project cég, amely kizárólag az általa megvalósított projectek lezárása után juthatott a projecten kívüli költségek finanszírozási összegéhez.

Az opciós jog okmányirodai nyilvántartásba történő bejegyzésére nem volt szükség, tekintettel arra, hogy a szerződésben érintett mindkét fél képviseletében az alperes járt el, ezért nem volt szüksége ilyen biztosítékra.

A járművek lízingdíját a felperes azért tudta folyamatosan finanszírozni, mert azokat a F. Zrt-nek a lízingdíjjal megegyező összegű bérleti díj ellenében bérbe adta, így a lízingdíjat sem a felperesnek kellett kigazdálkodnia.

Az alperes ténylegesen bizonyította, hogy a bérleti szerződést valós és tisztességes üzleti szándékoktól vezérelve jóhiszeműen és visszterhesen kötötte meg a szerződésben megjelölt időpontban.

Állította, hogy a megítélt ügyvédi díj a képviselet munkaidő igényére, a pertárgy értékére, illetve az ügy jelentőségére is tekintettel reális és megalapozott.

A fellebbezés részben alapos.

A felperes az egyesített perekben a bérleti szerződés, annak módosításai, valamint a vételi jogot alapító szerződés és annak módosítása érvénytelenségének a megállapítását is igényelte. A konkrét fellebbezési kérelmében azonban kizárólag az opciós szerződés érvénytelensége alapján kérte az alperest 33 840 000 Ft tőke és késedelmi kamatai megfizetésére kötelezni.

Az opciós szerződés érvényességének vagy érvénytelenségének vizsgálata azonban nem választható el a bérleti szerződéstől, ebből kiindulva a felperes a bérleti szerződéssel összefüggésben is támadta az elsőfokú bíróság döntését, de konkrét marasztalási kérelmet nem terjesztett elő.

Erre tekintettel a fellebbezés ezzel összefüggésben előadott érvelését a tárgyi keresethalmazatban érvényesített felperesi igények tekintetében az ítélőtábla úgy vette figyelembe, hogy a bérleti szerződésre alapított kereseti kérelmét elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a felperes nem támadta, hanem kizárólag a határozat indokolását.

A bérleti szerződéseket támadó kereseti kérelemmel összefüggésben az ítéletábra megjegyzi azt, hogy míg a 2007. augusztus 31. napján kelt szerződést bérbeadóként (haszonélvezőként) kizárólag az alperes kötötte, ebben a szerződésben is megjelölésre került, hogy kiskorú gyermekei törvényes képviselőjeként is eljár.

A 2008. január 15-i szerződésmódosítás tekintetében ugyanez állapítható meg, ezzel szemben a 2010. december 3-i szerződést tulajdonosként Sz. M., a 2011. június 15-i módosítást pedig Sz. D. is aláírta.

Figyelemmel arra, hogy a felperes fellebbezésében a bérleti szerződésekkel összefüggésben kizárólag az elsőfokú bíróság ítélete indokolását támadta, az ő perbenállásuk nélkül a fellebbezés elbírállható volt, azonban amennyiben a bérleti szerződések érvénytelenségéből fakadó marasztalási igényt is érvényesített volna a felperes, úgy a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. (Pp.) 51. § a.) pontja alapján a szerződést kötő személyek perbenállása kötelező lett volna.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti értékelési és mérlegelési kötelezettségének megfelelő teljesítésével állapította meg a tényállást, annak módosítására - az alább kifejtettekre is figyelemmel - az ítéletábra nem látott lehetőséget.

Az elsőfokú bíróság helyes álláspontjával egyezően elsődlegesen a 2007. augusztus 31-i keltezéssel ellátott bérleti szerződés és annak módosításai érvényességét kellett vizsgálni. A szerződésre pedig a perbeli időszakban hatályban volt, ezért jelen ügyben irányadó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 434. §-át, és a 434. § (2) bekezdése szerint alkalmazandó, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt (Ltv.) kell alkalmazni.

A Ptk. 434. § (1)-(4) bekezdése szerint a lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése hozza létre.

A lakásbérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakásbérlet megszűnésére vonatkozó szabályokat külön törvény tartalmazza.

A lakásbérlet szabályait - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megfelelően alkalmazni kell a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére is.

Jogszabály - a (2) bekezdésben említett törvény keretei között - a lakásbérlet létrejöttének, megszűnésének, a lakásbérleti jog folytatásának, a lakások elidegenítésének további feltételeit is megállapíthatja.

Az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

Az Ltv. 2. § (5) bekezdése szerint a lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

A Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakítás megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis.

Az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a gazdálkodó szervezetek szerződési gyakorlatában előfordul olyan eset, amikor a cég valamely tagjának, vagy vezető tisztségviselőjének a tulajdonában lévő ingatlant bérli a tevékenységéhez. Ezzel szemben azonban téves az az álláspontja, hogy a Ptk. 200. § (2) és 221. § (3) bekezdésére figyelemmel ezek a szerződések nem tekinthetők érvénytelennek.

A perbeli bérleti szerződés alaki okból történő érvényességének vizsgálatánál kiemelt jelentőséggel bír az, hogy a felperes alapszabálya szerint (alapszabály 20.2. pontja) a társaság cégjegyzésére jogosultak:

- az igazgatóság tagjai közül bármely két tag együttesen,
- az igazgatóság által erre írásban felhatalmazott alkalmazottak közül ketten együttesen.

A felperes cégmásolatának adatai szerint a megalakulástól a felszámolás elrendeléséig és a felszámoló szervezet képviselőként történő bejegyzéséig valamennyi képviselőre jogosult tag, mint igazgatósági tag, illetve vezető tisztségviselő együttes képviseleti joggal rendelkezett. Az együttes cégjegyzési jog azt jelenti, hogy az adott társaság nevében csak két, vagy - a társasági szerződés rendelkezései szerint - több cégjegyzésre jogosult együttes aláírásával jöhet létre érvényesen a szerződés. A szerződés a Ptk. 205. § (1) bekezdése értelmében a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. Jelen esetben az üzleti akaratot írásban kellett kifejezni.

A szerződéses akaratnyilvánítás kifejezésével összefüggésben pedig alkalmazni kell a Ptk. 221. § (3) bekezdését is, amely szerint a képviselő nem járhat el, ha a szemben álló vagy ellentétesen érdekelt fél ő maga vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. Ha a képviselő jogi személy, a képviselt kifejezett engedélye alapján érdekellentét esetében is eljárhat.

A 2007. augusztus 31. napján kelt bérleti szerződést az alperes bérbeadóként, valamint bérlőként is aláírta, a bérlő képviseletében azonban nem járhatott volna el.

A BDT 2010.2194. eseti döntés szerint a polgári anyagi jogi szabályok nem tiltják a szerződéskötést olyan jogi személyek között, amelyeknek a törvényes képviselőjük azonos. Semmis azonban a megállapodás, ha a szerződéskötésnél a felek nevében ugyanazon képviselők járnak el. Ugyanígy nem tilalmazott - az elsőfokú bíróság helyes álláspontjával egyezően -, hogy a gazdálkodó szervezet a tevékenységéhez valamely tagjának, vagy vezető tisztségviselőjének a tulajdonában lévő ingatlant bérelje. A szerződés megkötésénél azonban a képviselőre vonatkozó szabályokat be kell tartani.

2007. augusztus 31. napján K. T. nem volt igazgatósági tag, a felperesi gazdálkodó szervezet tevékenységében felügyelőbizottsági tagként vett részt, ezért képviseleti joggal nem rendelkezett. Így nem is írhatta alá bérlői oldalon az írásbeli szerződést, tehát az állapítható meg, hogy a bérleti szerződés képviselőre vonatkozó tiltó jogszabályi rendelkezésbe ütközik, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis (BDT 2006.1449.). Ebből fakadóan érvényesen a per tárgyát képező bérleti szerződés nem jött létre.

A 2008. január 15. napján kelt szerződésmódosításról ugyanez állapítható meg, hiszen K. T. ebben az időpontban is felügyelőbizottsági tag volt, nem vezető tisztségviselő (igazgatósági tag).

A 2010. december 3., illetve a 2011. június 15. napján kelt bérleti szerződésmódosítások tekintetében már megállapítható, hogy a bérlő részéről az alperesen kívül az aláíró K. T., illetve D. N. M. K. az adott időpontban igazgatósági tag volt, azaz képviselőre jogosult. Mivel azonban a társaság nevében csak együttes cégjegyzésre jogosult személyek együttes eljárása eredményezhette a szerződés érvényes létrejöttét, kizárólag az egyik szervezeti képviselő aláírásával nem jöhetett érvényesen létre a bérleti szerződés.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra azt állapította meg, hogy a bérleti szerződés érvényesen nem jött létre.

Lényegében (leegyszerűsítve) - a felperes álláspontjával egyezően - az állapítható meg, hogy az alperes (mint bérbeadó, és mint bérlő) a bérleti szerződést saját magával kötötte meg.

A Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdése szerint érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.

Ha a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet nem lehet visszaállítani, a bíróság a szerződést a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánítja. Az érvénytelen szerződést érvényessé lehet nyilvánítani, ha az érvénytelenség oka - különösen uzsorás szerződés, a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalansága esetén az aránytalan előny kiküszöbölésével - megszüntethető. Ezekben az esetekben rendelkezni kell az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről.

A felperes 2012. április 20. napján benyújtott keresetlevelében a bérleti szerződés semmisségének megállapítása iránti elsődleges kereseti kérelmében az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását igényelte. Nyilvánvalóan a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítására nem kerülhet sor, a használatként biztosított szerződéses szolgáltatás irreverzibilis jellege miatt.

Az alaki-akarati hiba folytán az érvénytelen szerződés érvényessé nyilvánítása sem kerülhet szóba, hiszen az érvénytelenség oka nem szüntethető meg. Erre tekintettel az érvénytelenség jogkövetkezményeként kizárólag a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítása alkalmazható. Ebben a tekintetben kell vizsgálni azt, hogy a bérleti szerződést és annak módosításait az okiratokon szereplő időpontokban kötötték-e meg, és elsődleges jelentőségű a bizonyítási kötelezettség és teher telepítése.

A felperesi állásponttól eltérően a Ptk. 203. §-a alapján a rosszhiszeműség, illetve az ingyenesség nem vélelmezhető, hanem a Ptk. 201. § (1) bekezdésének alkalmazásával a felperest terhelte az eltérő időpontban történő megkötés tényének, az ingyenességnek, illetve a szerződés fiktív jellegének bizonyítása is.

A Ptk. 201. § (1) bekezdése szerint a szerződéssel kikötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár.

A Ptk. 201. § (1) bekezdése a visszterhesség vélelmét és az egyenértékűség elvét fogalmazza meg. A főszabály a bérleti, így a helyiségbérleti szerződés esetén is a visszterhesség, az ingyenesség kivétel. Az ingyenességet, mivel a szerződés visszterhességét a felperes vitatottá tette, neki kell (kellett volna) bizonyítania. Önmagában abból, hogy az alperes a felperesi gazdasági társaság résztulajdonosa és vezető tisztségviselője, nem következik az ingyenesség vélelme.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdésében biztosított jogkörénél fogva a rendelkezésre álló bizonyítékokat egyenként és összességében helyesen értékelte, az okirati bizonyítékokból, a hitelfelvétel tényéből, a bérleti szerződések több alkalommal történő módosításából, a peres eljárás során beszerezett szakértői véleményből helyesen következtetett a visszterhességre. Igaz, hogy a közüzemi díjfizetési kötelezettségből és annak teljesítéséből önmagában nem következik az, hogy az ingatlant a felperes visszterhesen használta.

Bár az írásban kötött szerződések - a fent kifejtettekre tekintettel - érvénytelenek, azokat okirati bizonyítékként nem lehet figyelmen kívül hagyni.

A Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 197. § (1)-(2) bekezdése szerint a magánokirat valódiságát csak akkor kell bizonyítani, ha azt az ellenfél kétségbe vonja, vagy a valódiság bizonyítását a bíróság szükségesnek találja.

Ha a magánokiraton levő aláírás valódisága nem vitás vagy bizonyított, illetve a legalább fokozott biztonságú elektronikus aláírás ellenőrzésének eredményéből más nem következik, az aláírást megelőző szöveget - elektronikus okirat esetén az aláírt adatokat - az ellenkező bizonyításáig meg nem hamisítottak kell tekinteni, kivéve, ha az okirat rendellenességei vagy hiányai ezt a vélelmet megdöntik.

Az okirati bizonyítékokkal szemben a felperes nem bizonyította sem azt, hogy az érvénytelen szerződéseket az érdekeltek más időpontban kötötték, sem azt, hogy a szerződések színlelték és ténylegesen ingyenes használatot biztosított az alperes (haszonélvező) bérbeadóként a felperesi bérlőnek.

Az elsőfokú bíróság M. J. tanú vallomását és a bíróság megkeresésére adott tájékoztatását is helytállóan mérlegelte.

Önmagában az, hogy a hitelintézet a bérleti szerződéssel nem rendelkezik, nem ad alapot olyan következtetésre, hogy a szerződést meg sem kötötték, illetőleg bérleti díjban megállapodás nem történt.

A takarékszövetkezeti kirendeltség vezetője egyértelműen nyilatkozott a vallomásában és írásban arról, hogy a hiteltárgyalások során az alperes olyan tájékoztatást adott, miszerint a használó a jövőben is bérelni fogja az ingatlan üzleti célra használt részét, és a bérleti díjat a tulajdonosok a hitel törlesztésére fordítják.

A szerződés tartalmának megítélésétől független az, hogy az alperes által képviselt tulajdonosok és a takarékszövetkezet között engedményezési szerződés nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokat is helytállóan mérlegelte, és a mérlegelés elveit nem sértette meg azáltal, hogy elismerhető okként fogadta el az alperes személyes meghallgatása során tett előadását arról, hogy a bérleti díjat havonta miért nem számlázta ki.

Az elsőfokú bíróság mérlegelése nem ellentmondásos, nem iratellenes, a logika szabályaival nem ellentétes, így a Pp. 206. §-a alapján annak felülmérlegelésére a másodfokú eljárásban nem volt lehetőség.

A szerződéseken kívül egyéb bizonyítékok is alátámasztják azt, hogy az érvénytelen szerződéseket megkötötték, illetve az okirati bizonyítékokkal szemben felperes a saját hivatkozását, azaz az ingyenességet és a fiktív jelleget nem bizonyította.

A határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítás következménye, hogy az esetleg ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről kell rendelkezni.

Ebben a tekintetben van jelentősége az elsőfokú eljárás során lefolytatott szakértői bizonyításnak, amely alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a bérleti szerződésben kikötött bérleti díj az akkori forgalmi értékhez viszonyítottan értékarányos volt.

Az elsőfokú bíróság ezen megállapítását a felperes a fellebbezésében nem vitatta, nem sérelmezte, azzal szemben ellenérveket nem sorakoztatott fel, így Ó. J., illetve Cs. T. szakértői véleménye, az elsőfokú bíróság azon alapuló következtetése a másodfokú eljárásban is irányadó volt. Ebből pedig az következik, hogy ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről rendelkezni nem kellett.

A bérleti szerződések vizsgálatát követően az ítéletáblának is a vételi jogot (opciót) alapító szerződés és annak módosítása érvényességét kellett vizsgálnia.

A 2010. december 3. napján létrejött szerződést az alperest, mint a vételi jog jogosultja, valamint a felperes igazgatósági tagjaként írta alá, továbbá aláírta K. T. I., aki ezen időpontban szintén igazgatósági tag volt.

Az ítéletáblának a Ptk. 221. § (3) bekezdésén alapuló, valamint az együttes cégjegyzési jogból levont jogkövetkeztetése a vételi jogot alapító szerződésre is irányadó. Ebből fakadóan ez a szerződéses megállapodás szintén nem jött létre érvényesen, mely következtetés igaz arra a szerződésmódosításra is, melyet az alperes, valamint D. N. M. írt alá 2011. június 15-én.

A Ptk. 375. § (4) bekezdése szerint egyebekben a vételi jogra a visszavásárlási jog szabályait kell alkalmazni.

A Ptk. 374. § (1) bekezdése szerint az eladott dolog visszavásárlásának jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg írásba kell foglalni. A visszavásárlás az eladónak a vevőhöz intézett nyilatkozatával jön létre.

A fentiekből következik, hogy a jogszabály a vételi jog alapítására is kötelező írásbeli alakot rendel, így az opciót alapító szerződés sem jött létre érvényesen.

Tekintettel arra, hogy az opciós szerződés tárgyát képező gépjárműveket az alperes értékesítette, a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítására nem kerülhet sor, az érvénytelenség okára figyelemmel pedig a szerződés érvényessé nyilvánítása sem kerülhet szóba, hiszen az érvénytelenség oka nem szüntethető meg.

Ebből következően az érvénytelenség jogkövetkezményeként az opciós szerződés tekintetében is csak és kizárólag a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítása alkalmazható.

Mivel a felperes nem bizonyította, hogy a bérleti szerződés rosszhiszemű és ingyenes volt, így olyan következtetés sem vonható le, hogy az opciós szerződések alapját képező tartozás nem volt valós. Ebből pedig következik az is, hogy volt a felperesnek az alperes

felé, ha nem is bérleti, de használati díj tartozása. A használati díj pedig az Ltv. 36. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 20. § (1) bekezdésének alkalmazásával állapítható meg. Az Ltv. 20. § (1) bekezdése szerint a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

Mindebből pedig az következik, hogy a 2011. november 30. napján kelt okirattal - melynek tárgya a felperes által kiegyenlített számlák, valamint az alperes által kiállított kiegyenlített számlák beszámítása (kompenzálása) volt - a használati díj és a gépjárművek forgalmi értékének elszámolása megtörtént, azaz lényegében a hatályossá nyilvánítás jogkövetkezményeként a felek egymás között a szolgáltatásokkal elszámoltak. Ebből fakadóan a szolgáltatás visszatérítéséről nem lehet szó.

Tekintettel arra, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme mind a bérleti szerződés, mind az opciós szerződés tekintetében annyiban eredményre vezetett, hogy a szerződések érvénytelensége fennállt, a szerződések fedezetelvonó jellegére alapított hatálytalanságának megállapítása iránti másodlagos kereseti kérelem elbírálása az elsőfokú eljárásban is szükségtelen volt.

Erre figyelemmel az ítélet tábla mellőzte az elsőfokú bíróságnak a bérleti szerződés, valamint az opciós szerződés fedezetelvonó jellegére alapított hatálytalansága iránti kereseti kérelmet elutasító döntésének teljes indokolását (az elsőfokú ítélet indokolása 10. oldal 5. bekezdésétől 12. oldal 3. bekezdéséig).

Ebből eredően sem a fedezetelvonó jelleg, sem a felperesnek arra alapított érvelése, hogy a kérelemhez kötöttség nem jelent jogcímhez kötöttséget, nem volt érdemben vizsgálható. Ez utóbbi érveléssel összefüggésben azonban megjegyzi az ítélet tábla azt, hogy a szerződés megtámadása akár a Ptk. 203. § (1) bekezdésén alapul, akár a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló többször módosított 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 40. § (1) bekezdés a.) vagy b.), vagy c.) pontján, a bíróság a megtámadást csak az érvényesített jogcím tekintetében vizsgálhatja érdemben.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság által megállapított és pervesztessége folytán az általa megtérítendő kereseti eljárási illeték összegét is sérelmezte.

A pertárgy értékét a Pp. 26. §-ára figyelemmel a felperesnek kell megjelölnie, és a felperes a bérleti szerződések érvénytelenségére, illetőleg hatálytalanságára alapított kereseti kérelmet tartalmazó keresetlevelében a pertárgyértéket 78 261 370 Ft összegben jelölte meg. Az opciós szerződést támadó keresetlevelében pedig a pertárgyértéket 33 840 000 Ft összegben.

Az egyesítés, illetőleg az együttes elbírálás nem jelenti azt, hogy a különálló szerződéseket támadó felperesi kereseti kérelmek tekintetében a pertárgy értékét nem külön-külön kell számításba venni.

A Pp. 26. §-a alapján azonban a bíróságnak is vizsgálnia kell a felperes által megjelölt pertárgyértéket.

A bérleti szerződéssel összefüggésben mind a felperes, mind az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a Pp. 24. § (2) bekezdés c.) pontját, amely szerint a keresettel érvényesített követelés vagy más jog értékeként - a tényleg megállapítható összegtől függetlenül -

bérleti, vagy haszonbérleti jogviszonyra vonatkozó perben az egy évi bér, illetőleg haszonbér összegét kell számításba venni.

A bérleti szerződés 2007. augusztus 31. napján havi 7000 CHF + áfa összeggel jött létre. 2007-ben az általános forgalmi adó összege 20 % volt, a Magyar Nemzeti Bank pedig a svájci frankot 154,27 Ft-os árfolyamon jegyezte. Ebből eredően a havi bérleti díj összeg 1 295 868 Ft, az évi bérleti díj pedig 15 550 416 Ft, így az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. § (1) bekezdés a.) pontja alapján a bérleti szerződés érvénytelensége iránti kereseti kérelem tekintetében az állam által előlegezett illeték összege 933 000 Ft. Így az állam az önálló illetékfizetési kötelezettséggel járó kereseti kérelmek tekintetében 2 433 000 Ft-ban előlegezte a tárgyánál fogva illetékfeljegyzési jogos ügyben az eljárási illetéket, és a felperes ezen összeg megfizetésére köteles.

A felperes a fellebbezésében alaptalanul sérelmezte az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget is.

A bérleti szerződéseket, illetve az opciós szerződést támadó felperesi igény pertárgyértékének figyelmen kívül hagyásával csak és kizárólag abból kiindulva, hogy a felperes az alperessel szemben 33 840 000 Ft tőkekövetelés érvényesített, az elsőfokú bíróság megközelítőleg ennek az összegnek a 4,65 %-ában, valamint általános forgalmi adó összegében (1 575 000 Ft + ÁFA) állapította meg a felperes által megtérítendő perköltséget.

Az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíj mértékének indokául megjelölte a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (6) bekezdését is.

A teljes pertárgyérték 49 390 416 Ft, csak és kizárólag az IM rendelet 3. § (2) bekezdés b.) pontja alapján ezen összeg 3 %-a 1 481 712 Ft. Ebből kiindulva a kifejtett ügyvédi tevékenység értékelésével az elsőfokú bíróság által megállapított elsőfokú perköltség nem eltúlzott.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 253. § (2) bekezdés III. fordulata alapján részben megváltoztatta.

Megállapította - a határozata indokolásában - a bérleti szerződés (és szerződésmódosítások), valamint - érdemi döntésével - az opciós szerződés (és módosítása) érvénytelenségét, az érvénytelen szerződéseket a határozathozatalig terjedő időre hatályossá nyilvánította, és megállapította, hogy ellenszolgáltatás nélkül maradó szolgáltatás visszatérítéséről rendelkezni nem szükséges.

A felperes fellebbezése a szerződés érvénytelenségére irányulóan alapos volt, azonban a pernyertességet és a pervesztességet abból kiindulva kellett figyelembe venni, hogy a felperes határozott fellebbezési kérelme az alperes 33 840 000 Ft tőke és késedelmi kamatai megfizetésére irányult. A felperes a fellebbezését alapította a bérleti szerződés semmisségére, illetőleg hatálytalanságára is, de konkrét fellebbezési kérelmében (a tárgyi keresethalmazatban érvényesített igények közül a bérleti szerződés tekintetében) az érvénytelenség megállapítását nem igényelte, így ebben a tekintetben az ítéletábra az Itv. 48. §-a alapján - az indokolás ellen irányuló fellebbezésre figyelemmel - az állam által előlegezett fellebbezési eljárási illeték összegét 8 000 Ft-ban állapította meg.

Ennek, valamint a marasztalásra irányuló kérelemnek a figyelembevételével a felperes egyrészt az Itv. 46. § (1) bekezdése alapján 2 508 000 Ft-ban köteles megtéríteni az Itv. 62. § (1) bekezdés i.) pontja alapján tárgyi illetékeljegyzési jogos ügyben az állam által előlegezett fellebbezési eljárási illetéket, valamint a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperesnek a másodfokú eljárással összefüggésben felmerült perköltségét (ügyvédi munkadíját).

Az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) és b.) pontja, (5)-(6) bekezdése alapján megközelítőleg a pertárgyérték 1,5 %-ában, azaz 500 000 Ft-ban határozta meg az ügyvédi munkadíj nettó összegét, melyet általános forgalmi adóval növelve az IM rendelet 4/A. §-a alapján a felperest 635 000 Ft ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte.

Debrecen, 2014. június hó 03. napján

Dr. Madarász Anna sk a tanács elnöke, Dr. Görög Attila sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó