

## A GYÖNGYÖSI VÁROSI BÍRÓSÁG

7.P.20.230/2011/26. szám

A Gyöngyösi Városi Bíróság a dr. Pápai Szabolcs (Budapest, Szépvölgyi u. 113. szám alatti) ügyvéd által képviselt **felperesnek** - a dr. Jován László (Budapest, Üllői u. 29. szám alatti) ügyvéd által képviselt **I. rendű alperes**, a dr. Szamák József (Heves, Erkel Ferenc u. 3/C., I/3. szám alatti ügyvéd által képviselt) **II. rendű alperes**, a személyesen eljáró **III. rendű alperes** és **IV. rendű alperes** ellen **jognyilatkozat pótlása** iránt indított perében meghozta az alábbi

### Í T É L E T E T :

A bíróság a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy az I.r. alperesnek 15 napon belül fizessen meg 20.000(Húszezer),-Ft perköltséget.

Az ítélet ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül az Egri Törvényszékhez címzett, de a Gyöngyösi Városi Bíróságnál három példányban benyújtható fellebbezésnek van helye. A felek fellebbezési jogukról le is mondhatnak.

### I N D O K O L Á S :

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a perbeli ingatlan az I.r. alperes tulajdonát képezi, azon a felperesnek 2009. december 11. napjáig opciós vételi joga állt fenn. Az ingatlanon II.r. alperesnek 48.900.000,-Ft, valamint 32.500.000,-Ft erejéig, III.r. alperesnek 3.500.000,-Ft, 10.695.000,-Ft, 8.970.000,-Ft, és 35.000.000,-Ft erejéig jelzálogjoga áll fenn, ugyancsak 16.000.000,-Ft és járulékai erejéig jelzálogjoga áll fenn az ingatlanon a IV.r. alperesnek is.

A felperes, mint vevő, az I. r. alperes, mint eladó, és az édesapja, mint jogosult között 2009.június 10. napján opciós szerződés jött létre a fenti ingatlan vonatkozásában, az opciós vételár a szerződés szerint 26.000.000,-Ft volt.

A szerződés szerint a felperes az aláíráskor 6.000.000,-Ft foglalót fizetett az I. r. alperesnek, annak felvételét az I. r. alperes aláírásával elismerte. További 20.000.000,-Ft-ot pedig szintén aláíráskor fizetett meg a felperes, mint vevő, ennek átvételét az I. r. alperes aláírásával elismerte.

20.000.000,-Ft-ot ugyanezen a napon a bankfiókban adott át a felperes az I. r. alperesnek.

A szerződés szerint az opciós jogot a felperes 2009. szeptember 09. napjáig gyakorolhatta, azzal, hogyha ezt megelőzően a 26.000.000,-Ft-ot az I.r. alperes visszafizeti, a felperes a vételi jogáról lemond.

2009. szeptember 09. napján a felek a fenti szerződéstől elálltak, azt a szerződés megkötésének a napjára visszamenőleges hatállyal megszüntették.

2009. június 10. napján dátumozott, valójában szeptember 09. napján kelt egy újabb opciós szerződés a felperes, mint vevő, az I. r. alperes, mint eladó és az I. r. alperes édesapja, mint jogosult között ugyancsak a perbeli ingatlan vonatkozásában. Az opciós vételár itt már a szerződés szerint 30.000.000,-Ft volt. Az aláíráskor 6.000.000,-Ft foglalót fizetett meg a felperes az eladónak, ezt az eladó az aláírásával elismerte, további 24.000.000,-Ft-ot pedig ugyancsak az aláíráskor fizetett meg a felperes, melynek az átvételét az I. r. alperes az aláírásával nyugtázta.

A szerződés szerint az opciós jogot a felperes 2009. október 09. és 12. napja között gyakorolhatta. Október 09., majd november 09. napján a felek a szerződést az opciós jog gyakorlásának az időszaka vonatkozásába módosították, november 09. és 12. illetve december 09. és 12. közötti időszakot jelölve meg.

Ezt követően 2009. december 01. napján, ugyanezen ingatlan vonatkozásában a felek újabb opciós szerződést kötöttek, az a korábbtól csak a vételi jog gyakorlásának az időszakában tért el, azt 2009. december 09. és 11. napja között határozva meg.

A szerződés szerint, ha a vételárat 2009.december 09. napjáig az I. r. alperes visszafizeti, a felperes a vételi jogról lemond.

A szerződések az I. r. alperesnek a tulajdonjog átruházására irányuló kifejezett nyilatkozatát nem tartalmazták.

Miután a visszafizetés nem történt meg, a 2009. december 09. napján kelt, 1. számú tanú ügyvéd által ellenjegyzett nyilatkozatban a felperes élt a vételi jogával és azt benyújtotta a Körzeti Földhivatalhoz is.

2009. december 16. napján kelt levelében az I .r. alperes tájékoztatta a felperest, hogy az opció gyakorlását nem fogadja el, mivel az vételi jog kikötése semmis, illetve érvénytelen szerződésen alapul, ez iránt pert indított az illetékes bíróságon.

Vételi jog címén a Körzeti Földhivatal határozatával a perbeli ingatlanra vétel címén a felperes tulajdonjogát bejegyezte.

A határozat ellen az I. r. alperes fellebbezéssel élt, a Megyei Földhivatal határozatával a fellebbezésnek helyt adott, és a Körzeti Földhivatal határozatát megváltoztatva, a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasította, egyben rendelkezett, hogy az I .r. alperes

tulajdonjoga, a felperes vételi joga pedig az eredeti rangsorába az ingatlan-nyilvántartásban visszajegyzésre kerüljön.

Az I. r. alperes a fenti opciós szerződések semmiségének a megállapítása iránt pert indított. A Megyei Bíróság jogerős végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasította.

A bíróság a fenti tényállást a keresetlevél és mellékletei, a felek meghallgatása, a tanúvallomás, a Megyei Bíróság iratai és az ahhoz csatolt iratok, és a per teljes iratanyaga alapján állapította meg.

A felperes pontosított kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlan vonatkozásában a 2009. december 09. napján érvényesített vételi jog gyakorlására tekintettel az Inyvtv. 32.§ /1/ bek. f./ pontjában előírt I. r. alperes tulajdonjog bejegyző nyilatkozatát az ítéletével pótolja.

Kérte, hogy a bíróság keresse meg a Körzeti Földhivatalt, hogy a fenti ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdonjogát a keresetlevél benyújtásának, 2010. november 05. napi ranghelyével vétel címén az ingatlan-nyilvántartásba jegyezze be.

Kérte továbbá, hogy az ingatlanról a II., III., IV.r. alperesek javára bejegyzett terheket az ingatlan-nyilvántartásból törölje.

Másodlagos keresetében kérte, hogy a tulajdonjog bejegyzési engedély pótlására való tekintettel a földhivatalt a bíróság keresse meg, és az ingatlan-nyilvántartásba a perbeli ingatlan vonatkozásában kizárólagos tulajdonjogát vétel címén az ingatlan-nyilvántartásba vételi joga rangsorában (2010. november 5.) jegyezze be.

Kérte továbbá, hogy a bíróság az Inyvtv. 32.§/1/ f) pontjában előírt tulajdonjog bejegyző nyilatkozatának a pótlására való tekintettel II.r. alperest, III.r. alperest valamint IV.r. alperest, mint a perbeli ingatlanra bejegyzett terhek jogosultjait a tulajdonjog bejegyzésének a tőrésére kötelezze.

Kérte az I. r. alperes a perköltségekben történő marasztalását is.

A keresetét arra alapította, hogy a 2009. december 09. napján az I. r. alperessel megkötött opciós szerződés alapján élt a vételi jogával, miután az alperes a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot nem adta ki, ennek a jognyilatkozatnak a pótlását kérte, mivel álláspontja szerint ez joggal való visszaélést valósít meg.

I. r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, hivatkozva arra, hogy a szerződési akarata a tulajdonjog átruházására nem terjed ki, a szerződés lényegében színlelt, az kölcsönügyletet takar.

Kérte a felperes perköltségekben történő marasztalását is.

II., III., IV.r. alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A bíróság a keresetet alaptalannak találta az alábbi indokok alapján.

A Ptk. 5. § /1-/3/ bek. értelmében a törvény tiltja a joggal való visszaélést.

Joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

Ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé.

A Ptk. 375. § /1/ bek. értelmében ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni.

A Ptk.117.§/3/ bekezdése előírja, hogy ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi 141. törvény (Inyvtv.) 32.§/1/ bekezdés f) pontja szerint az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan - nyilatkozatát.

A felperes tulajdonjogának a bejegyzéséhez az I. r. alperes jognyilatkozata szükséges, azt az I. r. alperes - általa sem vitatottan - nem adta meg.

A fenti jogszabályra figyelemmel az I. r. alperes által megtagadott nyilatkozat jogszabály által előírt nyilatkozatnak minősül. Miután a felperes tulajdonjogát a nyilatkozat hiányában a földhivatal nem jegyzi be, annak a megadásához a felpereseknek nyilvánvalóan magánérdeke fűződik, s tény az is, hogy az érdeksérelem másként nem hárítható el, hiszen a nyilatkozat beszerzését az Inyvtv. írja elő.

Ugyanakkor a bíróság álláspontja szerint nem állapítható meg, hogy az I. r. alperes részéről a nyilatkozat megtagadása a joggal való visszaélést valósítana meg.

A felperesi előadás szerint a felek között opciós szerződés jött létre, amit a felek az opció időszakára vonatkozóan több alkalommal módosítottak, illetőleg módosították az opciós vételár vonatkozásában is. Ő 2009. december 9. napján a fenti szerződések alapján élt az opciós jogával.

I. r. alperes védekezése elsősorban arra irányult, hogy a perbeli szerződések színlelt szerződések voltak, a felek szerződéses akarata a tulajdonjog átruházására nem terjedt ki, valójában az opciós szerződés kölcsönügyletet leplezett, s azt biztosította ez a fenti opciós szerződés. Így a tulajdonjog átruházására irányuló nyilatkozata sem pótolható.

Hivatkozott arra is, hogy a 2009. december 01. napján kelt szerződés nem tartalmazza azt a kitétel, hogy az I.r. alperes az ingatlan-nyilvántartásba történő átjegyzéshez hozzájárul.

A Ptk. 207. § /6/ bek. értelmében a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás során meghallgatta személyesen a feleket, I. r. alperes édesapját, illetve az okiratokat szerkesztő 1. számú tanú ügyvédet.

A bíróság álláspontja a bizonyítási eljárás alapján megállapítható volt, hogy a felek opciós szerződésai színlelték voltak, tulajdonjog átruházására irányuló szándéka az I.r. alperesnek valójában nem volt, lényegében kölcsönszerződés bizotításáról volt szó.

A felek egyezően adták elő, hogy hitelközvetítőn keresztül ismerkedtek meg egymással.

A felperes saját előadása szerint is az alperes illetve az édesapja anyagi nehézséggel küzdött, sürgősen pénzre volt szükségük, 30.000.0000 Ft-ra, nem értékesíteni kívánták az ingatlant, hiszen az előadásuk szerint 26.000.000 Ft-nál többet ért, hanem hitelt kívántak felvenni, s az ingatlant ők vissza akarták - a hitel elintézése után - vásárolni.

Ezért nem adásvételi, hanem opciós szerződést kötöttek. Ez ellentmond annak az előadásnak, miszerint a felperes szándéka az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére irányult. Arra vonatkozó életszerű magyarázatot, hogy ebben az esetben, amennyiben ő az ingatlant valóban megvásárolni kívánta, miért opciós és miért nem adásvételi szerződést kötöttek, a felperes nem adott, előadása szerint úgy gondolta, hogy ezt az összeget nem tudják majd visszafizetni.

Magának a szerződésnek szövege is az alperesi előadást támasztotta alá, hiszen itt a felek kifejezetten abban állapodtak meg, hogy ha bizonyos határideig az I. r. alperes az összeget visszafizeti, a vételi jogáról a felperes lemond, ugyankor az opciós vételárat a szerződés megkötésével egyidejűleg megfizette az I. r. alperes részére.

A bíróság álláspontja szerint életszerűtlen ez a szerződéses kitétel, ha a felperes szándéka valóban az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére irányult. Erre utal az is, hogy 2009. szeptemberében a szerződést a felek, felbontották, majd ezt követően újabb opciós szerződést kötöttek egy nagyobb opciós vételár vonatkozásában. A felperes állítása szerint ekkor további 4.000.000,-Ft-ot az I.r. alperes részére átadott, ezt az I. r. alperes vitatta.

Ugyanakkor, hogy valójában kölcsönszerződésről és nem opciós szerződésről volt szó, támasztja alá az a körülmény is, hogy a csatolt okiratokból kitűnően, több alkalommal a vétel jog gyakorlásának az időpontját a felek módosították azzal, hogy ha bizonyos időpontig az I. r. alperes az összeget visszafizeti, a vételi jogáról a felperes lemond.

A bíróság álláspontja szerint ez is az alperesi előadást támasztja alá a vonatkozásban, hogy a felek szándéka kölcsönügylet biztosítására, nem pedig vételi jog engedésére irányult, ha ugyanis a felperes az ingatlan tulajdonjogát kívánta megszerezni, életszerűtlen, hogy további 4.000.000 Ft-ot kifizet, holott a korábbi szerződés alapján is élhetett volna a vételi jogával, illetve életszerűtlen, hogy az opció gyakorlására nyitva álló időszakot több alkalommal módosítják.

A felperes saját előadása szerint, amikor a második opciós szerződést kötötték, arról volt szó, hogy egy befektető megvenné a területet, emiatt további hitelt kíván felvenni, s ehhez szükséges további 4.000.000,-Ft-ot kérte előadása szerint az I. r. alperes édesapja.

Arra magyarázatot, hogy ebben a szerződésben, amennyiben valóban a tulajdonjog megszerzése volt a célja, miért ment bele, a felperes nem adott. Elmondása szerint ekkor már a pénzét akarta volna visszakapni, nem pedig az ingatlant akarta megszerezni, azt azonban, hogy egy a sérelmére elkövetett bűncselekmény miatt erre szüksége volt, még csak nem is valószínűsítette. Így, a bíróság álláspontja szerint ésszerű indokát annak, hogy rövid, két hónapon belül miért változtatta meg a korábbi szándékát, nem adta.

Ezzel szemben az I. r. alperes és az édesapja következetesen azt nyilatkozta, hogy a fenti szerződés megkötése lényegében egy kölcsönügylet volt, és ennek biztosítására került sor az opció kikötésre. Hivatkoztak arra is, hogy a kölcsön egy részét visszafizették, ezt az eljárás során nem bizonyították, de jelen eljárásnak nem is tárgya.

A bíróság megkeresett bíróság útján tanúként meghallgatta a szerződést szerkesztő 1. számú tanú ügyvédet is, aki maga sem vitatta, hogy az ügylet megkötésekor egy hitelközvetítő ügynök is jelen volt, aki említette, hogy egy nagyobb hitelügyletük is folyamatban van az I. r. alperesnek és az apjának. Előadása szerint eredetileg adásvételi szerződés megkötésével kereste meg a felperes, azonban a vételi ügyletre tekintettel javasolta, hogy az ne adásvétel, hanem opció legyen, s az eladók biztonsága érdekében legyen kb. egy hónap átmeneti időszak a hitel elintézése miatt, így 30-40 nap között lehetne lehívni az opciót az átmeneti időszak után.

Nyilvánvalóan, hogy ha az ingatlan megvásárlására terjedt volna ki a felperes szándéka, akkor nincs értelme a hitelügylet lebonyolítását is figyelembe véve egy átmeneti időszakot engedni.

Az ügyvéd előadása szerint mind a két fél a hitelügylet tárgyalása, elhúzódása miatt kérte a határidő kitolását, emiatt készített szerződésmódosítást, ez a körülmény is azt az alperesi előadást, miszerint az opciós szerződés a kölcsön biztosítékát jelentette, támasztotta alá. Különösen az az előadása, miszerint az alperesek be akarták építeni az ingatlant, egy logisztikai központot akartak az ingatlanon létrehozni. Ha azt valóban el akarták adni a felperes részére, akkor nyilvánvalóan ilyen tervük már nem lett volna. Miután erről a felperessel közös irodát bérlő, az okiratot szerkesztő ügyvédnek tudomása volt, nyilvánvalóan erről a tervről a felperesnek is tudnia kellett.

Ugyankor az okiratot szerkesztő ügyvéd akként nyilatkozott, hogy a tulajdonjog átruházáshoz a hozzájáruló nyilatkozat szóba se került, előadása szerint adminisztrációs hibából. Ami szintén azt támasztja alá, hogy az felek szándéka nem a tulajdonjog átruházására, hanem a kölcsön biztosítására terjedt ki.

A fentiekre figyelemmel a bíróság álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás során azt megállapítani, hogy a fenti szerződéssel a felek szándéka az ingatlan tulajdonjogának az átruházására irányult, nem lehetett.

A fentiekre figyelemmel a bíróság álláspontja szerint az az alperesi magatartás, mellyel a tulajdonjog átvezetéséhez szükséges hozzájárult megtagadta, nem tekinthető joggal való visszaélésnek, ezért a felperesi keresetet - mivel a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 5. §-ában írt feltételei nem állnak fenn - elutasította.

A bíróság a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján marasztalta a pervesztes felperest az az I. r. alperes ügyvédi munkadíj címén felmerült perköltségében, melynek összegét a bíróság a 32/2003. IM. rendelet 3. § /3/ bek. alapján állapította meg.

II-IV. r. alperes ellenkérelmet, perköltség iránti igényt nem terjesztett elő, ezért ebben a kérdésben a bíróságnak döntenie nem kellett.

Gyöngyös, 2012. február 15. napján

dr. Hatvani Eszter sk.  
bíró