

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Hartai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hartai Győző ügyvéd) által képviselt felperes neve(**felperes címe**) felperesnek - a Dr. Urbán Kristóf Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Urbán Kristóf ügyvéd) által képviselt I. rendű **alperes neve** (I. rendű **alperes címe**) I. rendű alperes és **II. rendű alperes neve** (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. június 27. napján meghozott 11.P.24.645/2012/22. számú ítélete ellen a felperes részéről 24. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy az I. rendű alperes 2011. február 15-i keltű nyilatkozatával nem jött létre adásvételi szerződés a felperes és az I. rendű alperes között a ... Földhivatalnál ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **felperes címe** szám alatti ingatlanra.

A felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 243.000 (kétszáznegyvenháromezer) forintra, az általa az államnak fizetendő feljegyzett kereseti és fellebbezési illeték összegét 1.174.500 (egymillió-százhetvennégyezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1.000.500 (egymillió-ötszáz) forint feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 81.000 (nyolcvanegyezer) forint + áfa, a II. rendű alperesnek 167.000 (százhatvanhétezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte az alperesek között 2011. február 15. napján létrejött engedményezési szerződés, valamint az I. rendű alperes által 2011. február 15. napján tett nyilatkozat, illetve a vételi jog gyakorlása érvénytelenségének megállapítását, továbbá a vételi jog gyakorlásának érvénytelensége vagy hatálytalansága esetén a 2009. április 28. napján kelt vételi jogot alapító szerződésben meghatározott vételár 60.000.000 forintra történő módosítását.

A felperes előadta, hogy 2007. június 19. napján házastársával 48.500.000 forint deviza alapú kölcsönt vett fel a II. rendű alperestől. A szerződő felek a kölcsönszerződés biztosítékaul a felperes és házastársa tulajdonát képező **S.** belterület ... és ... helyrajzi számú ingatlanaira jelzálogjogot, illetve vételi jogot alapítottak. A felperes ezt követően a ... helyrajzi szám alatti ingatlan

kizárólagos tulajdonosává vált, ezért a II. rendű alperessel 2009. április 28-án új opciós megállapodást írt alá, amelyben a felek az opciós vételár összegét 21.602.000 forintban határozták meg. A kölcsöntartozás összege ekkor 43.000.000 forint volt, az ingatlan forgalmi értéke pedig az újabb értékbecslés alapján 60.000.000 forint. A II. rendű alperes 2011. január 17-én kelt közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával a kölcsönszerződést felmondta, a felmondással esedékes tartozás összegét 56.802.651 forintban állapította meg. A II. rendű alperes a felperessel szembeni követelését 2011. február 15. napján az I. rendű alperesre engedményezte, amelyről a felperest a 2011. február 16. napján kelt levelével értesítette. Az I. rendű alperes a 2011. február 15. napján kelt nyilatkozatával bejelentette, hogy a II. rendű alperes kijelölése folytán a vételi jog gyakorlására ő jogosult, és azzal élni is kíván. A felperes előadta, hogy jóérkölsbe ütközik és idő előtti a vételi jog gyakorlása, mert a vételi jogot alapító szerződés 5. pontjára tekintettel azt az I. rendű alperes csak a II. rendű alperestől származó tájékoztatást követően gyakorolhatta volna. A vételi jog gyakorlása azért is jogellenes, mert a II. rendű alperes a kölcsönszerződés fennállása alatt szerződésellenesen vette figyelembe az árfolyamot, a befizetések átszámítási napjait, továbbá egyoldalúan emelt kamatot. Előadta, hogy a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a megtámadási határidő eltelt, emiatt nem terjeszt elő keresetet, de amennyiben a bíróság a vételi jogot gyakorló nyilatkozat hatálytalanságát vagy érvénytelenségét mégis megállapítaná, arra az esetre a Ptk. 241. §-a alapján a szerződésben kikötött opciós vételár módosítását kéri, mivel az a valós forgalmi értéknek nem felel meg.

Az alperesek kérték a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Az alperesek kifejtették, hogy a vételi jog gyakorlása szabályszerűen és érvényesen történt, az engedményezés pedig mind a vételi jog gyakorlása, mind az I. rendű alperes tulajdonjog szerzése szempontjából irreleváns. Az I. rendű alperes előadta, hogy jóhiszemű jogszerzőként akkor is tulajdonjogot szerzett az ingatlanon, ha a vételi jogot alapító szerződés semmis lenne.

A Budapest Környéki Törvényszék a 2012. március 7. napján kelt számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2012. október 2. napján kelt számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének az alperesek közötti engedményezési szerződés érvénytelensége iránti keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta, és e körben rendelkezett a perköltség és a le nem rótt eljárási illeték viseléséről, míg ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet a perköltségre is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.

A felperes a Budapest Környéki Törvényszéken szám alatt a II. rendű alperessel kötött kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt peres eljárást indított.

A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest a perköltség viselésére. Megállapította, hogy a Ptk. 375. § (4) bekezdése, illetve 374. § (5) bekezdése folytán alkalmazandó 373. § (4) bekezdésére tekintettel az I. rendű alperes - függetlenül attól, hogy engedményezés folytán megszerezte a követelést - jogosult volt gyakorolni a vételi jogot. A II. rendű alperes által a felperesnek küldött tájékoztató levél kelte a vételi jog gyakorlásának szempontjából közömbös. Ebben a körben a vételi jog gyakorlására történő kijelölés időpontjának van jelentősége, mert az megelőzően az I. rendű alperes még valóban nem élhetett volna a vételi jogával. A kijelölés azonban a 2011. február 15. napján kelt engedményezési szerződésben történt, így az alperes az ugyanezen a napon kelt nyilatkozatával joghatályosan

gyakorolhatta vételi jogát. A beszerzett könyvszakértői vélemény alapján megállapította, hogy a felperes tartozása a kölcsönszerződés felmondásának időpontjában 4.982.202 forint volt, amelyhez képest a szakvélemény 705.280 forint eltérést állapított meg, amelyből következően a felperesnek 4.000.000 forintot meghaladó tartozása állt fenn. A felperes alaptalanul kifogásolta, hogy a II. rendű alperes nem töltötte fel az óvadéki számlát a rendelkezésre álló előtörlesztési összegből, mivel a hitelezőnek a szerződés alapján ilyen kötelezettsége nem volt. Téves továbbá az a felperesi hivatkozás, hogy a felmondásnak nem volt alapja, mert a felmondás időpontjában volt olyan adósi tartozás amely a felmondást és ezzel a vételi jog gyakorlását megalapozta. A Ptk. 241. §-ára alapított felperesi keresettel összefüggésben kifejtette, hogy az opciós megállapodás nem tartós jogviszony, így arra a bírói szerződésmódosítás tényállása nem alkalmazható. A vételi jog alapításáról szóló megállapodással a vételi jog létrejön. A jogosultnak a vételi jog fennállásának időtartama alatt megtett egyoldalú nyilatkozata befejezi az ügyletet. A két időpont között az opciós szerződés alapján nincsenek folyamatos vagy időszakonként visszatérő szolgáltatások. A felperes emellett az ingatlan általa valósnak gondolt vételárát kívánta módosítani, ez azonban nem utóbb bekövetkezett körülmény, hiszen a felperesi előadás szerint az érték már a 2007-es opciós megállapodás időpontjában is ennyi volt. A felperes nem tudott magyarázattal szolgálni arra, hogy miért írt alá a valós forgalmi értéknél lényegesen kisebb opciós vételárát tartalmazó szerződést. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a vételi jogot alapító szerződés fő tárgyát, a vételárát a Ptk. 244. §-a alapján nem is lehet módosítani, mivel a módosítás a szerződés legfőbb tartalmi elemeinek változtatására nem terjedhet ki. Kifejtette továbbá, hogy önmagában az a körülmény nem eredményezi a szerződés jóerkölcsbe ütközését, hogy a szerződésben kikötött opciós vételár jóval kevesebb az ingatlan piaci értékénél. A biztosítéki jellegű vételi jog alapítása általános banki gyakorlat, így az ügylet jellege alapján kizárt annak jóerkölcsbe ütközése. Az elszámolás során a hitelező alaptalan gazdagodását akként akadályozhatja meg, hogy igényelheti az ingatlan valós forgalmi értékén való elszámolását, illetve e jogát perben is érvényesítheti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte a kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát. A felperes szakértői bizonyításra vonatkozó bizonyítási indítványának elsőfokú bíróság általi mellőzésére való tekintettel kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését is. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat tévesen mérlegelte, a vételi jog gyakorlásáról szóló tájékoztató levél kelte a per eldöntése szempontjából nem közömbös, ugyanis a tájékoztató levél hatályosulásának hiányában hiányzik a vételi jog gyakorlásának feltétele, így annak gyakorlása jogellenes. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a szakértőnek feltenni kívánt kérdésekre további bizonyítást nem folytatott le, azokat meg sem küldte a szakértőnek. Felperesi álláspont szerint fennálló tartozás hiányában a II. rendű alperes nem mondhatta volna fel a kölcsönszerződést. Fenntartotta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 241. §-a alapján módosíthatta volna a vételi jogot alapító szerződést, ugyanis a forgalmi értékben beállott változás módosításra okot adó körülménynek minősül.

A II. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérte.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az felperes fellebbezése nagyobb részben alapos.

Az ítélet tábla mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy indokolt-e az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése felperesi fellebbezésben felhozott okok alapján. A Pp. 221. § (1) bekezdése szerint az indokolási kötelezettség kiterjed a bizonyítási indítványok mellőzésének okaira is, ha azonban az indítvány nem a Pp. 163. § (1) bekezdése szerinti releváns kérdés bizonyítására irányul, akkor az ítélet indokolásának hiánya nem indokolja az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, mivel az eljárás megismétlésére nincs szükség. A perben lefolytatott szakértői bizonyítás kiegészítése nem szükséges, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdése alapján nem volt sem ok, sem lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az érdemi döntésével és annak indokaival azonban az ítélet tábla csak részben értett egyet.

A felperes a kereseti kérelmét annak ellenére tartotta fenn változatlan formában, hogy az ítélet tábla a jogerős részítéletben annak hiányos és ellentmondó jellegére rámutatott. A felperesi nyilatkozatok ellentmondásosságát támasztja alá, hogy a 7. számú tárgyalási jegyzőkönyv szerint a II. rendű alperes általi felmondás jogellenességére nem kívánt hivatkozni, ehhez képest a 19. számú jegyzőkönyvhöz csatolt előkészítő iratban és a 22. számú jegyzőkönyvben kifejezetten a felmondás jogellenességére utalt.

A felperes első, az alperesek közötti engedményezés tárgyában született szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet a bíróság a jogerős részítélettel már elbírálta, így a felperes fellebbezése ebben a körben érdemben nem volt vizsgálható.

A felperes a Ptk. 241. §-ára alapított keresetét vagylagos - feltételhez kötött - kérelemként terjesztette elő. Az ítélet tábla rámutat, hogy nincs helye olyan halmazati keresetnek, amelyben az egyik kereseti kérelem egy másik kereset előkérdése. A felperes bírói szerződésmódosítás iránti kérelme egyébként is oka foggyott, mivel a vételi jogot alapító szerződés az öt év elteltével, 2014. április 28. napján lejárt, így annak teljesítése kizárt, ezért módosítása sem lehetséges. Az elsőfokú bíróság ezért ebben a körben helytálló döntéssel utasította el a felperes keresetét.

A felperes fennmaradó keresetében - annak tartalma alapján - az opciós jog gyakorlásával létrejött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségének megállapítását, illetve az adásvétel létre nem jöttének megállapítását kérte. A szerződés létrejöttének kérdése megelőzi az érvénytelenség vizsgálatát, ezért először arról kellett állást foglalni, hogy a felperes a Pp. 123. §-a szerinti feltételek mellett jogosult-e a szerződés létre nem jöttének megállapítását kérni. Az 5. számú tárgyalási jegyzőkönyv szerint az elsőfokú bíróság a földhivatali iratok alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzése iránti eljárást a földhivatal a jelen per befejezéséig jogerősen felfüggesztette, tehát a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosa változatlanul a felperes, aki ezért törlési keresetet nem terjeszthet elő, a kért megállapodás azonban tulajdonjogának megőrzése érdekében nyilvánvalóan érdekében áll.

A felperes két okot jelölt meg, amelyre tekintettel az adásvételi szerződés nem jött létre: egyrészt a szerződés 5. pontjára hivatkozott, amely szerint a II. rendű alperes vételi jog gyakorlására kijelölő nyilatkozatáról szóló értesítésnek meg kell előznie a vételi jog gyakorlását. A perbeli értesítés nem vitásan egy nappal később kelt, mint a vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozat, azonban a szerződés szempontjából nem a keltezésnek, hanem annak a körülménynek van jelentősége, hogy a nyilatkozatok a felperessel szemben mikor hatályosultak. A Ptk. 214. § (1) bekezdése szerint a nyilatkozat hatályosulásához az szükséges, hogy a másik félhez megérkezzen, tehát annak a szerződés 5. pontjában írt feltétel vizsgálata során kellett jelentőséget

tulajdonítani, hogy a nyilatkozatokat a felperes mikor és milyen sorrendben vette át. A felperes azonban elő sem adta, hogy az alperesi értesítéseket mikor vette kézhez, tényelődás hiányában pedig hivatkozása nem vezethetett eredményre.

A felperes másrészt hivatkozott arra is, hogy a vételi jog gyakorlására szerződésellenesen került sor. Az opciós megállapodás 4. pontja alapján a vételi jog gyakorlásának feltétele, hogy a kölcsönszerződést a II. rendű alperes felmondja, és hogy a felperesnek az elszámolást követően kiegyenlítetlen lejárt tartozása maradjon fenn. A perben készült szakértő vélemény szerint a felperes felmondást megalapozó fizetési hátraléka a II. rendű alperes által közölt 5.708.419 forinttal szemben csak 4.982.202 forint volt, míg a felmondással lejárt tartozás összege a II. rendű alperes tájékoztatása szerinti 56.802.651 forinthez képest csak 53.917.163 forintot tett ki. Ebből következően a II. rendű alperes a szerződés alapján fennálló, követelhető tartozások összegét a felperesnek küldött felszólító levelekben hibásan tüntette fel. A kölcsönszerződés 6.1. pontja szerint a kintlévőségek és járulékai mindenkori összegének megállapítása szempontjából a hitelező üzleti könyvei irányadók, kivéve ha azok bizonyíthatóan tévesek. A perbeli szakvélemény alapján nem vitásan bebizonyosodott, hogy a II. rendű alperes nyilvántartása téves. Ilyen körülmények között a felperes sem a felmondást, sem a vételi jog gyakorlását nem tudta volna elhárítani a tényleges tartozás összegének megfizetésével, mert - túl azon, hogy a valós tartozásának mértékét nem is ismerhette meg - azokat csak a teljes, a II. rendű alperesi felszólításokban szereplő összeg teljesítése mellett kerülhette volna el. Az ítéletábra rámutat, hogy nem jogszerű az a felmondás, amely valótlan, a hitelezőt meg nem illető kintlévőségi adatokat tartalmazó felszólításon alapul. Ugyancsak nem jogszerű a vételi jog olyan gyakorlása, amelyre valótlan összegű lejárt tartozás meg nem fizetése miatt kerül sor. A Ptk. 321. § (1) bekezdése értelmében a jogszerű felmondásnak a perbeli esetben a szerződésen kellett volna alapulnia. A kölcsönszerződés 5. pontja szerint a hitelező akkor jogosult a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondani, ha az adós a kölcsönszerződésből eredő valamely fizetési kötelezettségével írásbeli felszólítás és a kitűzött póthatáridő ellenére késedelembe esik, vagy azt nem teljesíti. Ha a felszólításban - miként a perbeli esetben is - a tartozás összege tévesen van meghatározva, úgy a II. rendű alperes elmulasztotta azt a nyilatkozatot, ami szükséges lett volna ahhoz, hogy a felperes teljesíteni tudjon. Ebből következően a Ptk. 302. § b) pontja szerinti késedelembe esett, ami a 303. § (3) bekezdése értelmében a kötelezett egyidejű késedelmét, ekként a felmondás jogszerűségét kizárja. A II. rendű alperes akkor járt volna el szerződésszerűen, ha a felperes tartozását helyesen tartja nyilván, és a felszólításait a helytálló adatok megjelölésével közli. Ennek hiányában a II. rendű alperes eljárása jogellenes és nem alapozza meg a jogszerű felmondás lehetőségét. A felmondás jogszerűségének hiányában a felmondás jogkövetkezményeisek alkalmazhatóak, így a vételi jog gyakorlására sem kerülhetett volna sor, ezért az opciós adásvételi szerződés sem jött létre.

Az ítéletábra a kifejtettekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, amely kihatással volt az elsőfokú perköltségre is, ezért az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pervesztesség és pernyertesség arányára figyelemmel kötelezte a feleket a perköltség viselésére. A felperes megállapítási keresete eredményre vezetett, míg a szerződés módosítása iránti kereset tárgyában pervesztesnek minősül, amelyből - a pertárgy értékére figyelemmel - a felperest 54%-ban, míg az I. rendű alperest 46%-ban kell pervesztesnek tekinteni. Az eljárás illetéke a 900.000 forint elsőfokú és a jogerős részítélettel megállapított 1.275.000 forint fellebbezési illeték összege, azaz 2.175.000 forint volt, amelyből a pervesztesség aránya folytán a felperes 1.174.000 forint, az I. rendű alperes

1.000.500 forint feljegyzett illeték megfizetésére köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. Az ítéltábla felperes által az I. rendű alperes részére fizetendő perköltség összegét 243.000 forintra leszállította, míg a II. rendű alperes részére első fokon megítélt perköltség összegét helybenhagyta.

A nagyobb részben pervesztes felperes köteles az alperesek jogi képviselétével felmerült másodfokú perköltség arányos térítésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2015. március 31.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Koday Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: