

## DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.727/2007/4. szám

### A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Nagy Zsolt ügyvéd (Debrecen, Csapó u. 13. II/6.) által képviselt felperes neve (...) felperesnek, a Dr. Erdélyi Ildikó ügyvéd (Debrecen, Kemény Zsigmond u. 8. fsz. 3.) által képviselt alperes neve ... lakos alperes ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 5. P. 20 741/2007/7. számú ítélete ellen a felperes által 8. sorszám alatt előterjesztett és 10. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 150 000 (Egyszázötvenezer) forint perköltséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 600 000 (Hatszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

2005. október 21-én kelt okirat szerint az alperes, mint kölcsönadó kölcsönszerződést kötött a felperessel és annak vezérigazgatójával, **L.A.-val**, mint egyetemleges kölcsönvevőkkel. A szerződés szerint a kölcsönadó 11 500 000 Ft-ot adott kölcsön a kölcsönvevő részére évi 12 % kamat kikötése mellett, azzal, hogy a felvett összeget 1 éven belül köteles visszafizetni. A kölcsönadásra az okirat szerint azzal a céllal került sor, hogy a kölcsönvett összeget **L.A.** tagi kölcsönként befizesse a ... Kft. részére. A kölcsön fedezetét jelentette, hogy a kölcsönvevő a ... Kft-vel szemben fennálló tagi kölcsönkövetelését engedményezte a kölcsönadó részére. Rögzítették azt is, hogy amennyiben e tagi kölcsön visszafizetésére legkésőbb 2006. június 30-ig nem kerül sor, úgy kölcsönvevő köteles a

fennálló kölcsönösszeg legalább 150 %-ával megegyező tényleges forgalmi értékű, tehermentes ingatlant felajánlani, s ezen ingatlanra vételi jogot alapítani.

2005. október 21-én a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő vételi jogot alapító szerződést kötöttek az eladó tulajdonát képező ... alatti ingatlanra. Az okiratban rögzítették a felek, hogy vita esetén minden felszerelési, berendezési tárgy az ingatlan részét képezi. Az opciós vételárat 10 millió Ft-ban határozták meg. Megállapodásuk szerint vételi jogát a vevő 2006. december 31-ig jogosult gyakorolni akként, hogy vételi szándékát az eladónak írásban bejelenti.

Az adósok a kölcsönt nem fizették vissza.

2006. november 15-én az alperes opciós jogával élt, tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2006. november 27-én bejegyezte.

A felperes 2007. február 21-én kelt levelében közölte a vevővel, hogy a szerződést a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján megtámadja és érvénytelennek tekinti, figyelemmel arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tényleges forgalmi értéke a szerződéskötés időpontjában is legalább 20-22 millió Ft volt. Kérte az eredeti állapot helyreállítását.

Az alperes válaszlevelében a felperes igényét elutasította, egyebek közt hivatkozva arra, hogy a szerződés megtámadási határideje eltelt.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2005. október 21-én kelt opciós szerződés, valamint az opció gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbsége miatt. Kérte az eredeti állapot helyreállítását. Hivatkozott arra, hogy az ingatlan üres, beköltözhető állapotban - a berendezési, felszerelési tárgyak nélkül - az opciós szerződés megkötésekor 20 millió, az opció gyakorlásának időpontjában 22 millió Ft forgalmi értéket képviselt. Véleménye szerint ezt alátámasztja az, hogy a ...Takarékszövetkezet javára 40 millió Ft és járulékai erejéig keretbiztosítéki jelzálogjogot jegyeztek be.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Azzal védekezett, hogy az ingatlan forgalmi értékét az opciós szerződésben reálisan határozták meg, tekintettel arra is, hogy azt a felperes 2004. november 8-án tehermentesen 8 millió Ft-ért vásárolta meg, s a szerződéskötésig ezen időponttól kezdődően a piaci viszonyokban nem következett be forgalmi értéknövekedés, sőt ellenkező tendencia volt megfigyelhető.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 300 000 Ft perköltséget és térítsen meg az államnak 600 000 Ft le nem rótt illetéket. Részletesen kifejtette, hogy a felperes a szerződés megtámadásának határidejét nem mulasztotta el, igényét határidőn belül érvényesítette. Annak megállapításához azonban, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között áll-e fenn értékkülönbség és az feltűnően nagy-e, mellőzhetetlen összehasonlító adatokat is felmutató ingatlanforgalmi szakértői vélemény beszerzése. A felperes azonban a bíróság ez

irányú tájékoztatása, a szakértői költség letétbe helyezésére irányuló felhívása, annak elmaradása jogkövetkezményeiről való kioktatása ellenére a szakértői díjat nem előlegezte, ennek következményeit pedig pervesztés formájában viselni köteles. A Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK. 267. számú állásfoglalására utalással kifejtette, hogy a bíróságnak nem csupán a forgalmi értékviszonyokat kell vizsgálnia, hanem az ügylet megkötésének valamennyi körülményét. E körülményeket - azt, hogy a felperes ingatlan forgalmazással is foglalkozó cég, továbbá fokozott érdekeltsége kimutatható a szerződés megkötésében, - értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a felperes által állított értékviszonyok valósága esetén sem lenne megállapítható az értékkülönbség feltűnően nagy volta.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben indítványozta az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és ugyanezen bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára kötelezését. Azzal érvelt, hogy az opciós szerződésben megállapított 10 millió Ft-os vételár nem csupán az ingatlan értékét foglalta magában, hanem a berendezési és felszerelési tárgyakat is, továbbá figyelembe kellett volna venni, hogy a szerződés szerint a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos illetéket és költséget is az eladónak kellett viselnie. E körülmények figyelembe vételével pedig a szerződésben kikötött vételár objektíve irreálisan alacsony. E tényeket a bíróság határozat hozatala során nem értékelte, így téves megállapításra jutott.

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

A fellebbezés alaptalan.

A felperes eredeti keresetében az alperessel kötött opciós szerződés, majd keresetmódosítása során az alperes egyoldalú jognyilatkozatával létrehozott adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását is kérte a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között mutatkozó feltűnően nagy értékkülönbségre alapozva. Ezzel kapcsolatban az ítéltábla azt hangsúlyozza, hogy az opciós szerződés egy, de két jogügyletet magában foglaló szerződés, amennyiben egyfelől a felek kölcsönös és egybehangzó akarata - szerződése - létrehozza az opciós megállapodást, másfelől pedig megállapodnak mindazon feltételekben - a vétel tárgya, a vételár, valamint az opciós jog gyakorolhatóságának időtartama -, amelyek mellett a vételi jog jogosultja egyoldalú nyilatkozatával majdan létrehozhatja az adásvételi jogviszonyt. Ennek kötelelem keletkeztető oka azonban nem adásvételi szerződés, hanem az opciós szerződésből eredő jog gyakorlásával alapított egyoldalú jogügylet, noha a jogviszony egyébként valóban megfelel az adásvételi szerződéstípusnak. Az opciós szerződésben tehát az eladó kettős kötelezettséget vállal: egyfelől az opció engedését, másfelől a tulajdonában álló dolognak a szerződésben meghatározott vételáron történő átruházását, míg az opciós jog jogosultja köteles a jog ellenértékének, illetve - a vételi jog gyakorlása esetén - a vételárnak a megfizetésére. Az opciós jog gyakorlásához és annak eredményeként a tulajdonjog átszállásához tehát ezt követően az eladó részéről további szerződéses nyilatkozat megtételére nincs szükség.

A Ptk. 201. §-ának (2) bekezdése feltűnő aránytalanság címén a szerződés megtámadását engedi meg a sérelmet szenvedett félnek, az ott szabályozott feltételek fennállása esetén. A szóban forgó esetben, tehát ha az opciós szerződés kölcsönszerződést biztosít, a felek között csak egy, a vételi jog engedésére irányuló szerződés jön létre, amelyben az opció engedésével szemben nincs ellenszolgáltatás, a szerződés e részének megtámadása tehát kizárt. A szerződésnek azonban a fentiekben kifejtettek szerint része az eladó kötelezettségvállalása is a tulajdonjog meghatározott vételáron történő átruházására, s minthogy e részében a szolgáltatással szemben ott található az ellenszolgáltatás, a közöttük fennálló feltűnő aránytalanság esetén a megtámadás tárgya csak maga az opciós szerződés lehet. A vételi jogot engedő félnek tehát értelemszerűen nincs lehetősége sem a vételi jog gyakorlására vonatkozó egyoldalú jognyilatkozat, sem az azzal létrehozott adásvételi jogviszony megtámadására, minthogy e jogügyletekben saját nyilatkozatával nem működött közre, jognyilatkozatait az opciós szerződés tartalmazza.

A perbeli szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbségére alapított megtámadása esetén - ahogyan arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott, - a szolgáltatás értékének a megállapításánál elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe. (PK. 267. számú állásfoglalás.) A forgalmi érték megállapítása olyan különleges szakértelmet igénylő kérdés, amellyel a bíróság nem rendelkezik, ezért nem mellőzhető e tekintetben a szakértői vélemény beszerzése. A megyei bíróság a Pp. 3. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettségének eleget téve felhívta a felperes figyelmét a szakértői bizonyítás szükségességére, az ezzel kapcsolatban a felperest terhelő bizonyítási kötelezettségre, ennek érdekében az előlegezendő szakértői díj letétbe helyezésére megfelelő határidőt is biztosított, s egyszer s mind kiiktatta a felperest a bizonyítás elmaradásának következményeiről is. Ennek ellenére a felperes a megadott határidőn belül, sőt az eljárás során egyáltalán nem előlegezte a szakértői költséget, így a megyei bíróság a Pp. 3. § (4) bekezdése, 141. § (2) és (6) bekezdése alapján a bizonyítás elrendelését mellőzni volt köteles. Ennek eredményeként a felperes által nyújtott szolgáltatás ellenértékének meghatározása sem volt lehetséges, így nem volt megállapítható az sem, hogy áll-e fenn értékkülönbség e szolgáltatás és az alperes ellenszolgáltatása között.

Azok a körülmények, amelyeket az elsőfokú bíróság az ítélete indokolása szerint értékelt, illetve a felperes fellebbezésében figyelembe venni kért, annak elbírálásánál mérlegelendő, hogy az ingatlanforgalmi szakvélemény alapján esetleg megállapítható értékkülönbség feltűnően nagy-e. E tényezők tekintetbe vétele nem helyettesítheti a szakértői véleményen alapuló érték-megállapítást.

Helytállóan foglalt állást a megyei bíróság a vonatkozásban, hogy az értékkülönbség bizonyítatlanságának következményeit a felperes peresztés formájában köteles viselni.

Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a kifejtett indokolásbeli pontosítással a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte fellebbezési eljárási költség megfizetésére, e címen az alperest képviselő ügyvéd

munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapított meg.

A felperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a felperes köteles az állam javára megtéríteni.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2008. február hó 27.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő