

EBH 2014.P.3.

Az eredetileg biztosítéki céllal kikötött vételi jog is dologi hatályúvá válik az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel. Ez azt jelenti, hogy az ingatlan tulajdonosával szemben gyakorolható akkor is, ha az már más személy mint aki a vételi jogot engedte. A dologi hatályúvá válással egyidejűleg azonban a vételi jog elveszti biztosítéki jellegét annyiban, hogy annak gyakorlója a vételi jogot engedővel szemben fennálló követelését nem tudja beszámítani a vételárba, hanem a vételi jog gyakorlásához a teljes vételárat meg kell fizetnie a tulajdonos számára (1959. évi IV. törvény 375. §; 1997. évi CXLI. törvény 62. §).

A felperes 2009. szeptember 22. napján kötött adásvételi szerződéssel 8 000 000 forint vételáron eladta a per tárgyát képező ingatlant az I. r. alperesnek, aki korábban házastársa volt és akitől gyermeke is született. Az I. r. alperes a vételárat bankhitelből kívánta megfizetni. Mivel annak a feltétele a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése volt, a felperes hozzájárult ahhoz, hogy az adásvételi szerződés alapján az I. r. alperest tulajdonosként bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Külön megállapodást kötöttek arra az esetre, ha az I. r. alperes 2010. március 1-jéig a vételárat nem fizetné ki, így ügyvédi letétbe helyezték azt a nyilatkozatot, amely szerint a szerződés felbontására kerül sor és az eredeti állapot helyreállításával az ingatlan a felperes nevére visszakerül. Az I. r. alperes a fizetési kötelezettségének nem tett eleget, ennek ellenére 2010. március 4-én kölcsönszerződést kötött a II. r. alperessel vételi jog alapításával. A szerződésben foglaltak szerint 4 000 000 forint kamatmentes kölcsönt vett fel. A vételi jogot alapító megállapodásban az ingatlan vételárát 6 500 000 forintban határozták meg azzal, hogy a vevő a 4 000 000 forint visszafizetésének elmaradása esetén a vételárba ezt az összeget beszámíthatja. A II. r. alperes vételi joga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2010. augusztusában az ingatlan-nyilvántartásban az eredeti állapot visszaállítását kezdeményezte, ennek eredményeként visszajegyzésre került a tulajdonjoga, de a vételi jog törlése nem történt meg. A II. r. alperes 2010. szeptember 24-én kelt nyilatkozatával gyakorolta a vételi jogot és kérelmet nyújtott be a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. A földhivatal a II. r. alperes javára a tulajdonjogot bejegyezte.

A felperes keresetében az I. és II. r. alperes által 2010. március 4-én kötött szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 227. § (2) bekezdése, 207. § (6) bekezdése és 200. § (2) bekezdése alapján. Hivatkozott arra is, hogy a szerződés megtevesztéssel jött létre. Kérte, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlan-nyilvántartásból töröljék a II. r. alperes tulajdonjogát és a felperes javára jegyezzék vissza a tulajdonjogot. Az alpereseket ennek tülésére kérte kötelezni. Álláspontja szerint a szerződés jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányult, mert az I. r. alperes már tisztában volt azzal, hogy az eredeti állapot helyreállítására kerül sor az ügyvédi letétbe helyezett megállapodás alapján, ennek ellenére ezt követően rendelkezett az ingatlannal és azt fedezetül adta. Az II. r. alperes a vételárat nem fizette meg sem a felperesnek, sem az I. r. alperesnek, bár ez a vételi jog gyakorlásának feltétele volt, így a rendelkezésre álló adatokból úgy tűnik, hogy a vételi jog bejegyzéséhez szükséges 2 500 000 forint vételárhátralékot sem fizette ki, így a vételi jog gyakorlása nem volt jogszerű. Az I. r. alperes emellett jóerkölcsbe ütközően terhelte meg úgy az ingatlant, hogy tisztában volt azzal, hogy az más tulajdona. Az I. r. alperes megtevesztette a II. r. alperest, amikor olyan ingatlant ajánlott a kölcsön fedezetül, amely nem volt az övé.

Az I. r. alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal védekezett, hogy a 8 000 000 forint vételárat a felperessel kötött külön szóbeli megállapodás alapján nem kellett teljesítenie. Az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosként az ingatlannal jogszerűen rendelkezett. A II. r. alperestől

megkapta a 2 500 000 forint vételárrészletet is, a szerződésük nem volt színlelt. A 6 500 000 forint összegű vételár megfelelt a lakás forgalmi értékének.

A II. r. alperes ugyancsak a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a jogügylet során az adott helyzetben általában elvárható gondossággal, jóhiszeműen és tisztességesen járt el. Szívességből baráti kölcsönt nyújtott és a kölcsön fedezetéül szolgált az az ingatlan, amelynek tulajdonosa az ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az I. r. alperes volt. Az a tény, hogy esetleg az I. r. alperes rosszhiszeműen járt el a felperessel szemben nem hat ki a II. r. alperesre. A közhiteles ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, ellenérték fejében szerezte meg a vételi jogot, majd az ingatlan tulajdonjogát, így jóhiszemű jogszerzőnek minősül az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 5. §-a alapján. Kifizette a vételárhátralékot, azonban a vételi jog gyakorlásához szükséges egyoldalú írásbeli nyilatkozat megtételének időpontjáig megtörtént a felperes tulajdonjogának a visszajegyzése. Mivel a felperes tulajdonszerzése a vételi jog bejegyzését követően történt meg, így az a felperesre is hatályos, figyelemmel a Ptk. 375. § (4) bekezdésében foglaltakra.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest perköltség viselésére kötelezte. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint nem volt lehetetlen szolgáltatás, hogy az I. r. alperes az ingatlanra vonatkozóan vételi jogot engedett, hiszen az ingatlan tulajdonosaként volt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezve. A szerződés nem volt színlelt, mert a kölcsön átadására sor került, ezt a közreműködő ügyvéd tanúvallomása is alátámasztotta. A szerződés nem ütközött a jóerkölcsbe sem. Kétségtelen, hogy az I. r. alperes olyan ingatlanra engedett vételi jogot, amelynek vételárát még nem egyenlítette ki, ez azonban nem ütközik a társadalom által elfogadott erkölcsi normákba. Más kérdés, hogy más jogcímen a felperesnek felelősséggel tartozik. Az I. és II. r. alperesek viszonyában nem minősül megtévesztésnek az, ha az I. r. alperes nem tájékoztatja a II. r. alperest arról, hogy az ingatlan vételárát még nem fizette ki. A felperesnek kell viselnie azt a kockázatot, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az I. r. alperes tulajdonjogának bejegyzését még a vételár kifizetése előtt megengedte.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és kötelezte az I. és II. r. alpereseket tűrjék, hogy a B. XIV. kerület 29973308/A/27 hrsz.-ú társasházi öröklakásra, valamint a hozzá tartozó 91/10000-ed közös tulajdoni hányadra a II. r. alperes javára 1/1 arányban bejegyzett tulajdonjogot töröljék és a felperes 1/1 arányú tulajdonjogát bejegyezzék. Megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonjogra vonatkozó bejegyzések végrehajtása érdekében. A pervesztesség arányában rendelkezett a kereseti és a fellebbezési illetékek viseléséről.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a másodfokú bíróság kiegészítette azzal, hogy a 2010. március 4-én kötött szerződés 6. pontja értelmében a II. r. alperes a szerződés megkötésének napjától nyolc hónapig minden további feltétel nélkül gyakorolhatta a vételi jogot. A megállapodás 15. pontja ezzel szemben úgy szól, hogy akkor nyílik meg a vételi jog gyakorlásának lehetősége, ha az I. r. alperes 2010. szeptember 4. napjáig a kölcsönt nem fizeti vissza. A szerződés 8. pontja azt is tartalmazta, hogy a vételár fennmaradó részének kifizetése nélkül a II. r. alperes a vételi jogát érvényesen nem gyakorolhatja, a vételárát azonban a vételi jog gyakorlásától számított 15 napon belül volt köteles teljesíteni. A felperes 2010. augusztus 10-i hatállyal tulajdonosként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. A II. r. alperes ennek ellenére az I. r. alpereshez címzett 2010. szeptember 10-i nyilatkozatával gyakorolta a vételi jogot, tehát olyan időpontban, amikor tulajdonosként már a felperes volt bejegyezve. 2010. szeptember 27-ig vállalta a vételárhátralék megfizetését. A felpereshez 2010. szeptember 24-én intézett írásbeli nyilatkozatában azonban már a vételár megfizetését állította és kérte az ingatlan birtokbaadását. Ugyanakkor a vételár megfizetéséről kiállított átvételi elismervény 2010. szeptember 4-i keltezésű.

A másodfokú bíróság a kiegészített tényállás alapján azt állapította meg, hogy a felperes

marasztalási típusú törlési keresetet terjesztett elő. Elsősorban ezért azt vizsgálta, hogy létrejött-e és ha igen milyen vételi jogot alapító szerződés jött létre az I. és II. r. alperesek között, amely a II. r. alperes tulajdonjogának a bejegyezéséhez vezetett. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a jelen ügyben a vételi jog egy másik ügylethez kapcsolódóan biztosítéki funkciót töltött be, és lehetővé tette, hogy a jogosult a követelését a vételi jog gyakorlása esetén a vételárba beszámíthassa. A vételi jog emellett nem magával a szerződéskötéssel keletkezett, hanem bizonytalan eseménytől függött. A másodfokú bíróság álláspontja szerint csak a Ptk. 375. §-a szerinti vételi jog válhat dologi hatályúvá. Ha az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jogot dologi jogi hatályú, úgy az a mindenkori tulajdonossal szemben gyakorolható. A vételár is a felperest illette volna meg, amelybe a II. r. alperes a kölcsönkövetelését nem számíthatta volna be. Emellett az I. és II., r. alperesek szerződésének 6. és 15. pontjai egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmaznak. Az első rendelkezés a szerződéskötés időpontjától biztosítja a vételi jog gyakorlását, míg a második rendelkezés csak arra az esetre, ha az I. r. alperes a kölcsönt nem fizeti vissza. Az ellenkező rendelkezések miatt nem állapítható meg, hogy az alperesek a szerződéskötéshez szükséges lényeges kérdésekben megállapodtak, nem tisztázott, hogy milyen típusú vételi jogot alapító szerződést kívántak kötni. Ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint a vételi jogot alapító jogügylet nem jött a felek között létre.

A másodfokú bíróság utalt arra is, hogy abban az esetben, ha a vételi jogot alapító megállapodás létre jött volna akkor semmis lenne, mert a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján a jóerkölcsbe ütközik. Az I. r. alperes olyan ingatlant ajánlott fel a kölcsön fedezetéül, amelyről tudomása volt, hogy az a szerződés felbontása következtében a felperes tulajdonába visszakerül. A II. r. alperes esetében a jóhiszemű eljárást a másodfokú bíróság azért nem látta megállapíthatónak, mert a II. r. alperesnek módja lett volna az I. r. alperes és a felperes közötti adásvételi szerződés tartalmának megismerésére is.

Végül a másodfokú bíróság álláspontja szerint, ha vételi jog alapítása nem lenne semmis, a II. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése akkor is érvénytelen. A vételi jog gyakorlásának feltétele volt ugyanis a 2 500 000 forint vételárhátralék megfizetése. A II. r. alperes azonban erre vonatkozóan ellentmondásos bizonyítékokat csatolt. Az átvételi elismervény szerint már 2010. szeptember 4-én megfizette az I. r. alperesnek a vételárhátralékot, ugyanakkor az I. r. alpereshez intézett 2010. szeptember 10-i levelében úgy nyilatkozott, hogy vételárat 2010. szeptember 27-én kívánja egy összegben megfizetni. A felperes keresete tehát ezért is sikerre vezetne, mert a II. r. alperes a vételi jog gyakorlása során nem a szerződésben foglaltak szerint járt el. A felperes ezért az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés a) pontja alapján alappal kérhette a II. r. alperes tulajdonjogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

A jogerős ítélet ellen a II. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozat meghozatalát kérte. Felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy az I. r. alperessel a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdései alapján érvényes szerződést kötött, amely sem akarati, sem nyilatkozási hibában nem szenved. A felek között létrejött egy kölcsönügylet, amely vételi jogot engedő megállapodással került biztosításra. A szerződés rendelkezései között nincsen ellentmondás. Az opciós megállapodás biztosítéki jellege 15. pontban egyértelműen szerepel, ehhez társult az a megállapodás is, hogy akkor kerül sor a vételi jog gyakorlására, ha az I. r. alperes a kölcsöntartozását nem egyenlíti ki (BDT2011. 2555). Nem felel meg a jogszabályoknak a másodfokú ítélet azon megállapítása sem, hogy nem lehet megállapítani miszerint a felek között milyen szerződés jött létre. Ebben a körben a másodfokú bíróság megsértette a kérelemhez kötöttség elvét, az 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (2) és (3) bekezdéseit. A másodfokú bíróság téves következtetésekre jutott a biztosítéki célú vételi jog értelmezése körében. Kétségtelen, hogy ennek vannak sajátosságai a vételi

jog hagyományos alapításához képest. A biztosítéki cél miatt azonban a szerződés nem érvénytelen, nem színelte vagy tiltott szerződés. Ez egyértelmű a bírói gyakorlat szerint.

A II. r. alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtette, hogy a szerződés a jóerkölcsbe sem ütközik. Az a körülmény, hogy az I. r. alperes részére a II. r. alperes kamatmentes kölcsönt nyújtott majd ennek biztosítására vételi jog gyakorlását kötötte ki nem sérti a társadalom által elfogadott erkölcsi normákat. Az I. r. alperes és a felperes hosszabb ideig házastársak voltak, közös gyermekük is született, így életszerű volt az az I. r. alperesi előadás, hogy a vételár megfizetésétől a felperes eltekintett. A II. r. alperes a szerződéskötés során jóhiszeműen járt el, az Inyvtv.-ben meghatározott jóhiszemű jogszerzőt megillető védelemre tarthat igényt. A szerződéskötéskor az I. r. alperes volt az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyezve, nem tartozik a szerződés lényeges kérdéseivel az a körülmény, hogy az eladó a korábbi eladónak kifizette-e a teljes vételárat. A tulajdoni lap a szerződéskötéshez elegendő volt, nem kellett volna a II. r. alperesnek az okirattárban is tájékozódnia, ahogy azt a másodfokú ítélet tartalmazza.

A felperes a vételi jog gyakorlásáig az I. r. alperessel kötött szerződést felbontó okirat alapján is csak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt. Amikor az ingatlan tulajdonjogát visszaszerezte a vételi jog már szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban. A II. r. alperesnek pedig jogában áll az általa kötött szerződés alapján a vételi jogot gyakorolni.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem kis részben megalapozott, ez azonban az ügy érdemi elbírálására nem hat ki, az érdemi döntés helytálló.

Megalapozott a felülvizsgálati kérelem abban a körben, hogy az I. r. és a II. r. alperesek között a Ptk. 205. §-a alapján a felek akaratának megfelelő érvényes megállapodás jött létre. A Kúria tehát nem osztja a másodfokú bíróság azon jogi álláspontját, hogy a szerződésben foglalt pontok ellentmondásossága folytán nem állapítható meg, hogy a felek milyen szerződést kívántak egymással kötni. Ezzel szemben a Kúria álláspontja szerint teljesen egyértelmű, hogy a felek biztosítéki célú vételi jogot alapítottak, vagyis az I. r. alperes - arra az esetre, ha a kölcsön visszafizetésének határidőben nem tesz eleget - vételi jogot engedett arra az ingatlanra, amelynek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban a nevén szerepelt. A biztosítéki célú vételi jogi megállapodás, ahogy azt a másodfokú bíróság ítélete is megállapítja, számos sajátosságot mutat a Ptk. 375. §-ban szabályozott vételi joghoz képest, de az eredetileg biztosítéki céllal kikötött vételi jog is dologi hatályúvá válik, ha azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A Kúria tehát nem ért egyet a másodfokú bíróság azon fejtegetésével miszerint a biztosítéki célú vételi jogra vonatkozó megállapodás kötelmi hatályú lenne és ezáltal kizárólag a szerződéskötő feleket kötelezné.

Az I. és II. r. alperesek között tehát a biztosítéki célú vételi jog alapítására vonatkozó szerződés érvényesen létrejött és nem állapítható meg, hogy az a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközne. Az I. r. alperes az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosként kötötte meg a szerződést a II. r. alperessel. A II. r. alperesnek nem kellett ennek a ténynek az ismeretében azt vizsgálnia, hogy az I. r. alperes milyen szerződéssel szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, illetve kifizette-e már a teljes vételárat.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperesnek a II. r. alperessel szemben előterjesztett kérelme tartalmát tekintve törlési keresetnek minősül. A bíróságnak tehát azt kellett vizsgálnia, hogy a törlési kereset feltételei fennállnak-e. A II. r. alperes alappal hivatkozik arra a felülvizsgálati kérelmében, hogy amikor az ingatlan tulajdonjogát a felperes visszaszerezte, a vételi jog már be volt jegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, tehát a felperes ezzel a teherrel lett az ingatlan tulajdonosa. A Kúria egyetért azzal az érveléssel is, hogy a bejegyzett vételi jog dologi hatályú, így a vételi jog jogosultja e jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett mindenkori

tulajdonossal szemben gyakorolhatja. Abban az esetben, ha a tulajdonosváltás nem történik a biztosítéki célú vételi jog alapítása és gyakorlása közötti időszakban a vételi jog alapján a II. r. alperes a szerződésben foglaltak szerint az általa nyújtott kölcsön beszámítása mellett, a különbözeti vételár I. r. alperesnek való megfizetésével válhatott volna az ingatlan tulajdonosává. Ugyanakkor abban a sajátos esetben, amikor a vételi jog gyakorlásának időpontjában az ingatlan tulajdonjoga már nem azt illeti meg, aki biztosítéki céllal a vételi jog bejegyzését megengedte, a vételi jog biztosítéki jellege megszűnik. A II. r. alperes tehát a vételi jogát az ingatlan tulajdonosával, a felperessel szemben gyakorolhatta, azonban csak oly módon, hogy a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott teljes vételárat a felperes részére megfizeti. A vételi jogot gyakorló egyoldalú nyilatkozattal ugyanis a II. r. alperes és a felperes között jött létre adásvételi szerződés, a vételárat pedig az eladónak kell megfizetni - e személy kifejezett eltérő rendelkezése hiányában - nem pedig más harmadik személynek. A felperessel szemben a II. r. alperesnek nem állott fenn követelése, így a vételárba a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján más személy tartozását nem számíthatta be. A szerződés szerint a vételi jog gyakorlásának feltétele a vételár teljes kifizetése volt, a felperes pedig vételárat nem kapott.

A jogerős ítélet tehát helytálló abban a kérdésben, hogy a II. r. alperes a vételi jogát nem a jogszabályoknak, illetve a szerződésben foglaltaknak megfelelően gyakorolta. A II. r. alperes számára a vételi joga gyakorlásának előfeltétele az általa kötött szerződés szerint az volt, hogy az I. r. alperes 2010. szeptember 4. napjáig a kölcsönt ne fizesse vissza. A felperes 2010. augusztus 10-i hatállyal már tulajdonosként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, ennek ellenére a II. r. alperes az I. r. alpereshez intézett nyilatkozatával gyakorolta vételi jogát 2010. szeptember 10-én és állítása szerint az I. r. alperes részére fizette ki a különbözeti vételárat a kölcsön beszámítása mellett. A másodfokú bíróság tehát jogszerűen állapította meg, hogy a törlési kereset megalapozott, II. r. alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érvénytelen, hiszen a II. r. alperes tulajdonszerzése jogsértően történt meg. A felperes ezért az Inytv. 62. § (1) bekezdésének a) pontja alapján alappal kérhette a II. r. alperes tulajdonjogának törlését az ingatlan-nyilvántartásból.

A Kúria hangsúlyozni kívánja, hogy a II. r. alperessel szemben a felperes nem mint további jogszerzővel szemben érvényesített igényt. Követelésének alapja nem az, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen és ennek következményeként lenne törölhető a II. r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból. A felperes igénye azon alapszik, hogy a II. r. alperes a vételi jog gyakorlása során az egyoldalú jognyilatkozata megtétele körében nem megfelelően járt el, így e nyilatkozata adásvételi szerződést a felperessel mint tulajdonossal nem hozott létre, ezért a II. r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzése érvénytelen.

A kifejtettek alapján tehát a Kúria álláspontja szerint a jogerős ítélet érdemben helytálló, ezért a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján - részben eltérő indokolással - azt hatályában fenntartotta. (Kúria Pfv.VI.21.998/2012.)