

A Fővárosi Ítéltábla a **felperes jogi képviselőjének neve, címe** által képviselt **felperes (felperes címe** felperesnek, a **alperes jogi képviselőjének neve, címe** által képviselt alperes neve (**alperes címe** alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. november 17. napján kelt 34.P.23.834/2014/19. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és elrendeli a Budapest, XV. kerület, belterület 80174 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 5378/14847 tulajdoni hányadára az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresi a ingatlan-nyilvántartási hatóságot a **ingatlan 1 helyrajzi száma** helyrajzi szám alatt nyilvántartott (természetben **ingatlan 1 címe** ingatlan tulajdoni lapja II. részének 37. sorszáma alatt alperes neve javára 5378/14847 tulajdoni hányadra bejegyzett tulajdonjog törlése, és ezzel egyidejűleg a **felperes (felperes címe** javára a tulajdonjog eredeti állapot helyreállítása címén történő visszajegyzése érdekében.

Az elsőfokú ítéletet egyebekben helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 2.000.000 (kétmillió) forint + ÁFA mértékű együttes első és másodfokú perköltséget, továbbá térítsen meg az államnak - külön felhívásra - 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint kereseti, valamint 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott kijavított ítéletével a felperes keresetét - melyben a 2006. március 14-én kelt, a **felperes** (továbbiakban Kft.) és az alperes között vételi jogot alapító szerződés semmisségének megállapítását és a **ingatlan 1** ingatlan 5378/14874-ed tulajdoni hányada vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlését kérte - elutasította és döntött a perköltség viselése tárgyában is.

Az elsőfokú bíróság által megállapított irányadó tényállás szerint 2005. február 16-án **személy 1** - a Kft. korábbi ügyvezetője és egyik tulajdonosa - mint adós 850.000 euró összegű kölcsönszerződést kötött az alperessel mint hitelezővel, melyben a szerződés biztosítékeként elővásárlási jogot kötöttek ki a Kft. **ingatlan 1**-ű ingatlana 5378/14874-ed tulajdoni hányadára öt év időtartamra az alperes javára, mely jog az ingatlannyilvántartásba is bejegyzésre került. A szerződő felek vételi jogot alapítottak a Kft. tulajdonosainak üzletrésztársra öt év időtartamra, melynek ellenértékét 280.000.000 forintban jelölték meg. A **személy 1** terhelő kölcsöntartozást a Kft. a 2006. március 11-én kelt szerződés kiegészítés aláírásával átvállalta, melyet a gazdasági társaság tagjai jóváhagytak. 2006. március 14-én a Kft. és az alperes között vételi jogot alapító szerződés jött létre a Kft. tulajdonát képező ingatlanrész vonatkozásában. A 2007. március 29-én kelt kölcsönszerződés kiegészítése elnevezésű okiratban a szerződő felek (a felperes és az alperes) a kölcsönszerződés 6. pontjában meghatározott vételi jog ellenértékét 220.00.000 forintban határozták meg, mely a 7. pontban foglalt

terhet (elővásárlási jog) is magába foglalta. A kölcsön teljes mértékben nem került visszafizetésre, ezért az alperes 2009. november 4-én kelt nyilatkozatával élt az ingatlan tekintetében a vételi jogával; az alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. A Kft. 2011. december 21-én felszámolás alá került.

A felperes keresetében a vételi jogot alapító szerződés színleltségének megállapítását azért kérte, mivel szerinte a szerződés akkor olyan tartalommal nem jött létre, a Kft. tartozásátvállalása a vételi jogot alapító szerződés időpontjában nem létezett, ahhoz a taggyűlés nem járult hozzá, a kötelezettségvállalás a Kft. 2006-2009 évi számviteli beszámolójában sem szerepelt, amennyiben létrejött, az jelzálog szerződést leplezett. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékoknak - különösen az okiratoknak és **személy 1** tanúvallomásának - a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján történő mérlegelését követően arra a következtetésre jutott, hogy a felperes nem bizonyította, hogy a szerződő felek szándéka nem a vételi jog alapítására irányult, nem lett volna tényleges szerződés akaratuk, illetve az esetlegesen jelzálogszerződés megkötését célozta volna, különös tekintettel arra, hogy a felek többször is megerősítették a vételi jog alapításának tényét. A tartozásátvállalást a 2006. március 11-ei keltezésű kölcsönszerződés kiegészítése elnevezésű okirat bizonyítja, melyet a Kft. tagjai aláírtak, a jóváhagyás megfelelt a gazdasági társaságokról szóló 1997. CXIV. törvény (Gt.) 150. § (2) bekezdés j) pontjában írt követelményeknek. A tartozásátvállalást az alperes mint hitelező „elfogadta”, tehát nem sértették meg a Ptk. 362. §-a rendelkezéseit. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a szerződés színleltségre alapított alaptalan kereseti kérelmeket elutasította.

A felperes keresetében hivatkozott arra is, hogy a vételi jogot alapító szerződés jogszabályba, nevezetesen a Ptk. 217. § (1) bekezdésébe és a 375. § (1) bekezdésébe ütközik: az ingatlan vételárát nem tartalmazza, a korábbi kölcsönszerződésre utal, amely más szerződő felek között jött létre és a vételi jog ellenértékét nem az ingatlanra, hanem a Kft. üzletrésére nézve határozta meg. Az ítélet szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződés tartalmazza a vételi jog tárgyát, továbbá azt is, hogy az milyen követelés biztosítékaul szolgál. A 2006. március 11-én és a 2009. március 29-én kelt kölcsönszerződés kiegészítés alapján egyértelműen megállapította, hogy a vételi jog ellenértéke az üzletrész és az ingatlanrész vonatkozásában is egyaránt 280.000.000 forintban, majd 220.000.000 forintban került meghatározásra. Mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy a vételi jognak az ellenértéke is írásba foglalásra került, annak pedig nincs akadálya, hogy ez több szerződésben történjen. Nem érinti a vételi jogot alapító szerződés létrejöttét, illetve érvényességét, hogy a kölcsön a társaság beszámolóiban nem szerepel, továbbá az sem, hogy a vételi jog az ingatlannyilvántartásba nem került bejegyzésre. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a vételi jogot alapító szerződés vonatkozásában nem állapította meg, hogy az jogszabályba ütközne.

Az elsőfokú bíróság a további bizonyítási indítványt mint szükségtelent elutasította, továbbá nem kerülhetett sor **személy 2** és **személy 3** ügyvédek tanúkénti meghallgatására, mivel **személy 1** mint szerződő fél a titoktartás alóli felmentést részükre nem adta meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes élt fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatását kérte oly módon, hogy a bíróság állapítsa meg: a 2006. március 14. napján kelt vételi jogot alapító szerződés, valamint a **személy 1** és az általa képviselt Kft. közötti szóbeli tartozásátvállalási szerződés nem jött létre; kérte az eredeti állapot helyreállítását is. Másodlagos kérelmében - amennyiben a bíróság álláspontja szerint a vételi jogot biztosító szerződés és tartozásátvállalási szerződés létrejött - azok semmisségének megállapítását indítványozta. Harmadlagos kérelme az ítélet a hatályon kívül helyezésére irányult a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján. Indokolása szerint a Kft. 2006-2009 években különböző gazdasági tevékenységet végzett, könyvelést vezetett, a 2006-2008 évi mérlegeit, éves beszámolóit könyvvizsgáló hitelesítette, melyet kizárólag **személy 1** ügyvezető teljességi nyilatkozata alapján tehetett meg. **személy 1** büntetőjogi felelőssége tudatában nyilatkozott arról, hogy a mérleg, az eredménykimutatás és az éves beszámoló minden gazdasági eseményt tartalmaz, majd 2009 tavaszán közjegyzői okiratban pedig azt a nyilatkozatot tette, hogy

az elővételi jogon kívül más teher nincs az ingatlanon. 2009 novemberében derült fény arra, hogy az ingatlan a könyvelésben nem szereplő, írásba sem foglalt állítólagos tartozásátvállalás fejében - melyet az ügyvezető szóban kötött saját magával - kikerült a Kft. tulajdonából, így a Kft-ben nem maradt vagyon. A szerződésnek a 2006. március 14-ei eredeti példánya nem áll rendelkezésre, melyből megállapítható lenne az aláírás és nyomtatás időpontja, a papír gyártásának ideje. A szóbeli tartozásátvállalási megállapodás a 2000. évi C. törvény 15. §, 165. § és 169. § alapján kizárt, ugyanis a gazdasági társaságoknak kötelezően könyvelni kell minden gazdasági eseményt, amelyet csak bizonylatok alapján lehet. Életszerűtlennek tartotta, hogy egy 280.000.000 forint összegű szerződésről nem készült okirat. A társaság az állítólagos tartozásátvállalást követően az alperes felé nem tartott nyilván tartozást, tehát az nem létezett. A tartozásátvállalás létrejöttét kizárólag **személy 1** tanúvallomása támasztja alá, azonban ő és az alperes is érdekelt ez ügyben, ezért az alperes előadása és **személy 1** tanúvallomása nem vehető figyelembe. A vételi jog hiányát támasztja alá az is, hogy nem került bejegyzésre az ingatlannyilvántartásba, ellentétben az elővételi joggal. Mindezekből megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló dokumentumokból téves következtetésre jutott, a teljes tényállást nem derítette fel, nem tárta fel az okiratok közötti ellentmondásokat. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor **személy 1**ől kérte beszerezni az ügyvédi titoktartás alóli felmentést, ugyanis akkor ő nem természetes személyként, hanem mint a Kft. ügyvezetője járt el törvényes képviselőként, így kizárólag a Kft. képviselője adhatott felmentést az ügyvédi titoktartás alól, ami megtörtént, így az ügyvéd foglalkozású tanúkat a bíróság meghallgathatta volna. A bíróság tévesen értékelte mindezen körülményt a felperes terhére. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az üzletrészek vételi jogára vonatkozó szerződésben meghatározott vételárat az ingatlan vételárának is tekintette, a kettő között összefüggés nincs, az okiratok egyike sem tartalmazza az ingatlanra vonatkozó vételárat. Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta továbbá az ingatlan értékét, amely lényegesen több volt az szerződésbe foglaltnál. Tájékoztatta a bíróságot arról, hogy **személy 1** ellen 500.000.000 forintot meghaladó költségvetési csalás miatt vizsgálat van folyamatban. Erre, valamint az ellentétes okiratokra tekintettel megkérdőjelezhető **személy 1** szavahihetősége.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokai alapján. Kiemelte, hogy a felperes a fellebbezésében az ügy eldöntése szempontjából irreleváns tényekre utal, nincs jelentősége, hogy a követelés a Kft. könyveléseiben szerepelt-e, a számviteli kérdések pedig a polgári jogi jogviszony érdemére nem hatnak ki. Nincs jelentősége annak sem, hogy **személy 1** szemben folyamatban van-e büntetőeljárás. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározására irányuló bizonyítási indítványt a felperes nem terjesztett elő, egyébként azt a kereseti kérelem sem indokolta. A tartozásátvállalás írásba foglalásra került, tévesen nevesíti a felperes, hogy azt az ügyvezető szóban saját magával kötötte. A kölcsönszerződés létrejötté és módosításai okiratokkal dokumentáltak. Hangsúlyozta, hogy a 2006. március 11-én kelt kölcsönszerződés kiegészítése eredetiben bemutatásra került, azt eredetinek számító másolatban csatolta, mely rendelkezésre áll a felperesnek is. Ezen okirat 3. pontja a tartozásátvállalást tartalmazza, a 4. pont pedig a taggyűlési hozzájárulást. Kiemelte, hogy nem kötelező a vételi jog alapításának a földhivatali bejegyzése.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság annyiban pontosítja, hogy az alperes mint hitelező és **személy 1** mint adós között 2005. február 16. napján jött létre a kölcsönszerződés, továbbá **személy 1** és a Kft-ben lévő tulajdonostársai biztosítottak vételi jogot az alperesnek a Kft-ben lévő üzletrészeik vonatkozásában (5. oldal első bekezdés). Tévesen került feltüntetésre az ítélet 3. oldal első bekezdésében a kölcsönszerződés kiegészítésének

dátuma, az helyesen 2009. március 19. napja.

A fellebbezés helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság tévedett, amikor **személy 3** okiratszerkesztő ügyvédet a titoktartás alóli felmentés hiányában nem hallgatta meg. A keresettel támadott vételi jogot biztosító szerződést és ezt követően a kölcsönszerződés kiegészítése tárgyában készült szerződéseket **személy 1** a Kft. ügyvezetőjeként írta alá, tehát a szerződő fél nem **személy 1** mint magánszemély, hanem a Kft. volt. Ebből következik, hogy a titoktartás alóli felmentést ezen szerződések vonatkozásában nem **személy 1**, hanem a Kft., jelen esetben a felperes képviselője adhatta meg. A felperes a titoktartási kötelezettség alól a felmentést megadta, így alaptalanul mellőzte az elsőfokú bíróság **személy 3** tanúkénti meghallgatását. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság által felderített tényállás elégséges volt a jogvita elbírálásához, így nem volt szükség a bizonyítás kiegészítésére, a tanú meghallgatására, az ítéletnek a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezésére. Az elsőfokú bíróság azonban a lényegében helyesen megállapított tényállásból nem a megfelelő jogkövetkeztetést vonta le.

A felperes állítása szerint a 2006. március 11. napján kelt kölcsönszerződés kiegészítés nem a valós dátumot tartalmazza. A másodfokú tárgyaláson az alperesi képviselő felmutatta az eredeti okiratot, abból minden kétséget kizáró módon megállapítható, hogy az 2009. november 9. napján, a közjegyzői hiteles másolat elkészítésének időpontjában rendelkezésre állt. A perben nem merült fel adat arra nézve, hogy az okiraton nem a valós keltezés került feltüntetésre, ezt csupán a felperes állította. Az esetleges téves keltezés pedig nem érinti ezen okirat érvényességét.

A 2006. március 11-én kelt kölcsönszerződés kiegészítés 3. pontja egyértelműen rögzíti, hogy a Kft. **személy 1** 1. pontban körülírt tartozását magáénak ismeri el, annak visszafizetésére a jelen okiratban kötelezettséget vállal; a hitelező (alperes) ezt elfogadja. A szerződés 4. pontjában a Kft. valamennyi tagja a rendkívüli taggyűlés szabályai szerint egyetértését fejezte ki, ezen nyilatkozatuk megfelel a Gt. 150. § (2) bekezdés j) pontja szerinti követelménynek. Mindebből helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a tartozásátvállaló nyilatkozat nem ütközik jogszabályba. Így a felperes által hivatkozott egyéb körülményeknek jelentősége nem volt, e körben az eljáró bíróságoknak vizsgálnia nem kellett. A Kft. a szerződés 2. pontjában elővásárlási és vételi jogot engedett az alperes részére a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz.-ú ingatlana 5378/14847-ed tulajdoni hányadára. Ezen nyilatkozatot a 2006. március 14-én kelt vételi jogot biztosító szerződés külön is tartalmazza. Ezekben a szerződésekben a vételi jog ellenértéke meghatározásra nem került, azt a 2009. március 19-én kelt kölcsönszerződés kiegészítése elnevezésű okirat 1. pontja tartalmazza. E pont szerint a Kft. 850.000 euró összeggel tartozik az alperesnek, a kölcsönszerződés kiegészítésekben foglalt összegekre tekintettel az alperes a vételi joggal élés esetén az adóssal (a Kft.-vel) pénzbeli elszámolással nem tartozik. A 2. pont értelmében az adós a kölcsönt a kamatokkal és törlesztéssel együtt köteles a szerződés aláírásától számított hét éven belül, legkésőbb 2015. március 20. napjáig visszafizetni. Mindebből az állapítható meg, hogy a felek az ingatlan vételárát a megállapodás megkötésekor fennálló tőketartozás értékében határozták meg azzal, hogy az alperes a vételi joggal élés esetén az adóssal szemben pénzbeli teljesítéssel nem tartozik, azaz figyelmen kívül hagyják, hogy a felperes a tartozásból esetlegesen milyen összeget fizetett vissza a vételi jog gyakorlása időpontjáig. A per adatai alapján egyértelműen megállapítható, hogy a szerződő felek a vételárát nem az ingatlanrész forgalmi értékéhez viszonyítva határozták meg 280.000.000 forintban, majd később 220.000.000 forintban, ugyanis az alperes a 2014. december 15. napján érkezett 9. számú ellenkérelmében azt adta elő, hogy a 2009. március 29-ei kölcsönszerződés módosítás időpontjában a kölcsön összege 850.000 euró, ami az akkori árfolyamon 220.000.000 forint volt. Tehát a felek a vételárát nem az ingatlan értékéhez, hanem a kölcsön tőkeösszegének forintra átszámított összegéhez igazították, ezáltal a vételár független volt a biztosítéki céllal kötött opciós szerződéssel megszerezni kívánt ingatlan értékétől. Emellett a vevőt mentesítette a megállapodás a vételár fizetési kötelezettség alól a kölcsönkövetelésére figyelemmel. Ezzel a szerződő felek a

vételárat tartalmilag a felperes - vételi jog gyakorlásakor fennálló - kölcsöntartozásának összegéhez igazították. A Ptk. 263. § (1) bekezdése értelmében a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött megállapodás, mely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát, semmis. A felek megállapodása ezen tilalmat megkerülte, a vételárnak ilyen módon történő meghatározása jogszabályba ütközik [Ptk. 263. § (1) bekezdés, 375. § (1) bekezdés], így a szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A kölcsönszerződés lejáratától előtt tilos az adós és a hitelező olyan megállapodása, amely a biztosítékul felajánlott tárgy tulajdonjogát a vételi jog gyakorlása idején fennálló tartozás fejében, elszámolás mellőzésével határozza meg. A felek szerződése pedig az elszámolást nem tette kötelezővé, a vevőt/hitelezőt felmentette a kölcsönkövetelése és vételár tartozása beszámítása útján jelentkező különbözet megtérítése alól. Hasonlóan döntött a Legfelsőbb Bíróság a BH 2008. évi 48. szám alatt közzé tett eseti döntésében is.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § aa) pontja alapján rendelkezett a bejegyzés törléséről és az eredeti állapot visszaállításáról. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint részben megváltoztatta.

A másodfokú bíróság a már kifejtettek szerint egyet értett az elsőfokú bíróságnak a szerződések esetleges színleltségével kapcsolatos megállapításaival. A szerződő felek szerződéses akaratának hiánya miatt nem volt megállapítható azok érvénytelensége, és a megállapítási keresetnek a Pp. 123. §-ában írt feltételei nem álltak fenn. Marasztalás kérhető volt, az ingatlan tulajdonjogának törlése a keresetnek megfelelően megtörtént, ezért e kérdésben jogszabálysértés nélkül hozott elutasító döntést az elsőfokú bíróság. Az ítéltábla e kérdésben az elsőfokú bíróság elutasító döntését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helyben hagyta.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért az alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes első és másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére. A felperest képviselő ügyvéd munkadíját az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a-c) pontja, (5) bekezdése alapján állapította meg, melyet a (6) bekezdésre tekintettel mérsékelte a jogi képviselő által kifejtett tényleges tevékenység mérlegelése alapján, továbbá az ügy kevésbé bonyolult voltára tekintettel. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illetéket is köteles az alperes megfizetni az állam javára külön felhívásra a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

, 2016. április 19.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

. Molnár Ágnes s.k., Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

bíró