

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 5.500.000 (ötmillió-ötszázezer) forint fellebbezési és

felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétmillő-ötszázezer) forint fellebbezési, 350.000 (háromszázötvenezer) forint felülvizsgálati és 1.250.000 (egymillió-kétszázötvenezer) forint csatlakozó felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes Kft. tulajdonostársa és ügyvezetője Sz. A., további tulajdonostársai pedig D. M. és Sz. L. voltak. A felperes tulajdonában állt a perbeli, B. helyrajzi szám alatti ingatlan 5378/14847 tulajdoni hányada. A 2005. február 16-án kelt kölcsönszerződés szerint az alperes 400.000 Eurót adott kölcsön Sz. A-nak, akinek így a korábbi kölcsönökre tekintettel összesen 850.000 Euró tartozása állt fenn. A kölcsön biztosítására a felek elővásárlási jogot alapítottak az alperes javára a felperes perbeli ingatlanára, továbbá Sz. A. és a felperes további tulajdonostársai a felperes cégben fennálló üzletrészeikre vételi jogot engedtek a részére. A felek megállapodtak abban, hogy a vételi jog ellenértéke 280.000.000 forint. A szerződés alapján az elővásárlási jog bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

2006. március 11-én a peres felek, továbbá Sz. A. és a felperes további tulajdonostársai kiegészítették a kölcsönszerződést azzal, hogy a kölcsön biztosítására vételi jogot is engednek a perbeli ingatlanra az alperes javára, amelynek ellenértékeként 280.000.000 forintot jelölnek meg. Megállapodtak, hogy a Sz. A. tartozását a felperes magáénak ismeri el, annak visszafizetésére kötelezettséget vállal és az alperes ezt elfogadta. A felperes tagjai a rendkívüli taggyűlés szabályai szerint e tekintetben az egyetértésüket fejezték ki. 2006. március 14-én a peres felek vételi jogot alapító szerződést kötöttek a kölcsön biztosítására a perbeli ingatlanra. A szerződésben vételárat nem jelöltek meg. 2006. március 19-én a kölcsönszerződést ismételten kiegészítették azzal, hogy a hitelező további 120.000 Eurót bocsátott az adós felperes rendelkezésére és így a fennálló tartozás 850.000 Euró. A 2007. március 29-i kölcsönszerződés kiegészítésben egyebek mellett rendelkeztek arról, hogy a vételi jog tekintetében 220.000.000 forintot jelölnek meg ellenértékként.

A vételi jog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes a tartozást nem fizette meg, az alperes ezért 2009. november 4-én tett nyilatkozatával élt a vételi jogával.

Tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. A határozatot a felperes fellebbezéssel támadta meg. 2009. december 16-án a felek egyezségi megállapodást írtak alá, amelyben egyebek mellett rögzítették a történeteket, a felperes tartozásának fennállását, a kölcsönszerződés felmondását és azt, hogy az alperes 850.000 Euró vételáron élt a vételi jogával. A szerződés 7. pontja szerint az ingatlan átruházása miatti nézetkülönbségeket ezzel a megállapodással a felek szabályozták és lezárták. Ennek keretében rögzítették, hogy a felperes tartozását a vételi jog gyakorlásával kifizetettnek tekintik, a kölcsönszerződésből eredően és a vételi jog gyakorlásával kapcsolatban a feleknek további követelésük nincs, egymással teljes körűen elszámoltak. A felperes ennek megfelelően visszavonta az alperes tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos fellebbezését. A felperes 2011. december 21. napján felszámolás alá került.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében elsődlegesen kérte, hogy a bíróság állapítsa meg a 2006. március 14-én kötött vételi jogot alapító szerződés színleltségét, mivel álláspontja szerint az, abban az időpontban és azzal a tartalommal nem jött létre. A tartozás átvállalás a felperes részéről akkor még nem létezett és ilyen kötelezettségvállalás a felperes könyvelésében nem szerepelt. Másodlagosan jogszabályba ütközés címén kérte a szerződés semmisségének a megállapítását, tekintettel arra, hogy a szerződés a vételárat nem tartalmazta. Harmadlagosan a semmisség megállapítását azért kérte, mert a szerződés színlelt, az fedezeti célú jelzálogszerződést leplezett. Kérte az eredeti állapot helyreállítását oly módon, hogy kerüljön a tulajdonjoga visszajegyzésre a perbeli tulajdoni illetőségre.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a rendelkezésre álló szerződések azoknak megfelelően és az azokon feltüntetett időpontokban jöttek létre, a kikötött ellenérték más okiratban, de megjelölésre került, a vételárat pedig alku eredményeképpen alakították ki.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a rendelkezésre álló okiratokból megállapíthatóan az alperes kölcsönt nyújtott Sz. A. részére, a kölcsön teljes összege 850.000 Euró volt. A kölcsön biztosítására egyrészt elővásárlási jogot alapítottak a felperes tulajdonában álló perbeli ingatlanra, amelyet be is jegyeztek az ingatlan-nyilvántartásba, másrészt pedig 280.000.000 forint ellenérték figyelembe vételével vételi jogot a felperes Kft.-ben fennálló üzletrészekre. 2006. március 11-én a kölcsönszerződés

kiegészítésében a felperes a tartozást átvállalta, a tartozásátvállalást az alperes is elfogadta, így a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 332. §-ában foglaltaknak megfelelően a tartozásátvállalás érvényesen létrejött. Ezt követően kötötték a felek a vételi jogot alapító szerződést a kölcsön biztosítására. A felek utóbb még több alkalommal megerősítették további szerződéseikben az ingatlant terhelő vételi jog létét, valamint a történeteket Sz. A. is alátámasztotta a tanúvallomásával. A felek között tehát az akaratukkal megegyezően létrejött a vételi jogot alapító szerződés, így az elsődleges kereset nem volt megalapozott.

A 2006. március 14-i szerződésből megállapítható volt a vételi jog alapítása a perbeli ingatlanra és az is, hogy az a kölcsön biztosítására szolgált. Az ezt megelőző 2006. március 11-i szerződés módosításban - amelyben részt vett a felperes Kft. és annak valamennyi tulajdonostársa is - a felek már úgy rendelkeztek, hogy a vételi jog ellenértékét 280.000.000 forintban határozták meg. A felek ekkor még üzletrészt terhelő vételi jogról rendelkeztek, de megállapítható volt, hogy a 2006. március 11-i szerződés kiegészítésben a felek már rögzítették, hogy a kölcsön biztosítására vételi jogot is engednek a perbeli ingatlanra, amelyet a felek, így a felperes is, a szerződés aláírásával megerősítettek. Ezt követően a 2007. március 29-i szerződés kiegészítésben a vételi jog ellenértékét 220.000.000 forintban határozták meg. Megállapítható volt tehát mindezek alapján, hogy a felperes a tartozást átvállalta, mindehhez a cég tagjai is hozzájárultak, ezt az alperes is jóváhagyta és a kölcsönt több módon is biztosították. A biztosítékok egyike volt a vételi jog alapítása és megállapítható volt az is, hogy ennek az ellenértékét először 280.000.000 forint, majd 220.000.000 forintban határozták meg. Nincs akadálya annak, hogy a vételi jog alapítása és az ellenérték meghatározása külön szerződésekben történjen, így az érvénytelenség ez okból sem állt fenn. A felek nem a tartozás mindenkor összegében, hanem egy pontosan megjelölt összegben határozták meg - közös megegyezés útján - a vételi jog ellenértékét, ezt utóbb módosították, így az érvénytelenség a felperes további hivatkozása alapján sem volt megállapítható.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és elrendelte a perbeli ingatlan tulajdoni hányadra az alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését és megkeresni rendelte a földhivatalt az eredeti állapot helyreállítására és a felperes tulajdonjoga visszajegyzése érdekében. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy a 2006. március 11-i szerződés szerint a felperes magáénak ismerte

el a tartozást és az okiratban kötelezettséget vállalt annak visszafizetésére. Ezt az alperes is elfogadta, a Kft. valamennyi tagja pedig a rendkívüli közgyűlés szabályai szerint kifejtette az egyetértését, így helyesen került megállapításra, hogy érvényes tartozásátvállalásra került sor. A szerződés eredetijét a felperes felmutatta, ebből megállapítható volt, hogy az okirat 2009. november 9-én a közjegyzői hiteles másolat elkészültekor már rendelkezésre állt. A perben nem merült fel adat arra, hogy az okiraton nem a valós keltezés került volna feltüntetésre, ennek ellenkezőjét a felperes csak állította, de nem bizonyította, a szerződés érvényességét azonban még az esetleges téves keltezés sem érintené.

A vételi jogot alapító szerződésben a vételár valóban nem került megjelölésre, de azt a kölcsönszerződés kiegészítése már tartalmazta. Megállapítható volt ebből, hogy a felek az ingatlan vételárát a kölcsönszerződésből fennálló tőketartozás összegében határozták meg és amennyiben ennek alapján az alperes él a vételi joggal, az adóssal szemben pénzbeni teljesítéssel és elszámolással már nem tartozik. Ennek megfelelően tehát figyelmen kívül hagyták a felek az esetleges visszafizetéseket is. A vételárát a felek nem az ingatlanrész forgalmi értékében állapították meg, hanem a kölcsön forintra átszámolt összegéhez igazították. A vételár ezáltal független volt a biztosítékul kikötött ingatlan forgalmi értékétől és a szerződés mentesítette a vevőt az elszámolási kötelezettsége alól is. A régi Ptk. 263. § (1) bekezdése értelmében a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát, semmis. A felek megállapodása megkerülte ezt a tilalmat és a vételár ilyen módon történt meghatározása jogszabályba ütközik (rég Ptk. 263. § (1) bekezdés, 375. § (1) bekezdés), a szerződés így a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmis. A kölcsön lejárt előtt tilos ugyanis az adós és a hitelező olyan megállapodása, amellyel a biztosítékul felajánlott tárgy tulajdonjogát a vételi jog gyakorlása idején fennálló tartozás fejében elszámolás mellőzésével szerzi meg a vevő (BH2008. 48.). A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítéletét e tekintetben megváltoztatta, a színleltséggel kapcsolatos megállapításával azonban egyetértett.

A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben mindkét fél felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, a felperes azonban a felülvizsgálati kérelmét utóbb visszavonta és csatlakozó felülvizsgálati kérelmet nyújtott be.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását. Másodlagosan indítványozta a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság kötelezését új tárgyalás lefolytatására, új határozat hozatalára. Harmadlagosan kérte, hogy amennyiben az első és másodlagos felülvizsgálati kérelme nem megalapozott, akkor a Kúria az eredeti állapot helyreállításáról oly módon rendelkezzen, hogy rendelje el a perbeli ingatlan tulajdoni hányadon fennálló elővásárlási joga visszajegyzését.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a kialakult joggyakorlat alapján a vételi jogot alapító szerződésnek, mint önálló jogügyletnek a biztosítéki célból történő alkalmazása nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét. Ebből következően ez a kikötés a régi Ptk. 258. § (3) bekezdésének az elszámolási kötelezettséggel összefüggő tilalmába sem ütközik. Hivatkozott e tekintetben az alperes a Fővárosi Ítéltábla Polgári Kollégiumának a 2009. évi összefoglalójára. Álláspontja szerint a felek joghatás kiváltására alkalmas módon biztosították az alperes részére a vételi joggal a kölcsönszerződést, amelyet az alperes szerződésszerűen gyakorolt. Előadta, hogy nem került értékelésre a jogerős ítéletben az, hogy a felek 2009. december 16-án egyezségeket kötöttek, amelyben rögzítették azt is, hogy elszámoltak, további követelésük pedig egymással szemben nincs. A vételi jog gyakorlását követően tehát a felek között a tényleges és tételes elszámolás megtörtént. Nem volt arról sem szó, hogy az alperes a lex commissoria jogerős ítélet által hivatkozott tilalmába ütköző módon gyakorolta volna a jogosultságát. A vételi jog gyakorlására ugyanis csak a kölcsöntartozás esedékessé válása után nyílt meg a lehetőség és ezt követően is került sor annak gyakorlására. A felek megállapodása ennek megfelelően nem ütközött a régi Ptk. 263. § (1) bekezdésébe, a 255. § (2) bekezdésébe és a 258. § (3) bekezdésébe sem. A másodfokú bíróság mindezek felül oly módon rendelte el az eredeti állapot helyreállítását, hogy a felperes nem képes az általa kapott szolgáltatás visszatérítésére, amely ellentétben áll az 1/2010. (VI.28.) PK vélemény 2., 3., 4., 6. és 8. pontjaiban foglaltakkal. Az alperes a felszámolás során már hitelezői igényt sem érvényesíthet, továbbá az eredeti állapot helyreállítása során elmaradt az őt megillető elővásárlási jog visszajegyeztetése.

- [7] A felperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében kérte, hogy a Kúria kereseti és fellebbezési kérelmének helyt adva állapítsa meg, hogy a 2006. március 11-én kelt kölcsönszerződés kiegészítése nem minősült a felperes tartozásátvállalásának. A csatlakozó felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a korábbi beadványaiban már kitért arra, hogy a bíróság által megállapítottakkal ellentétben a felperes tartozásátvállalása nem jött létre. A szerződések láncolatából sem állapítható meg, hogy ilyen

megállapodás az alperes állításának megfelelően létrejött volna, a tartozás átvállalás megtörténte és mikéntjére pedig az eljárás bíróságok megalapozatlan és jogszabálysértő következtetéseket vontak le. Álláspontja szerint 2006. március 11-én a szerződés nem jöhetett létre és nem tulajdonítottak jelentőséget az eljárás bíróságok annak sem, hogy a felperes könyvelési adatai szerint a felperesnek nem volt ilyen tartozása. Hivatkozott a régi Ptk. 332. § (1) bekezdésében és 205. § (1) bekezdésében foglaltakra és így arra, hogy a feleknek a szerződés létrejöttéhez az általuk lényegesnek minősített kérdésekben meg kell állapodniuk. Lényeges kérdésnek minősül a fél személye és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás meghatározása. A 2006. március 11-i szerződésben a tartozásátvállalás főszolgáltatásnak minősült, de nem került meghatározásra az annak fejében járó ellenszolgáltatás, erre még csak utalás sincs és amennyiben az ingyenes lett volna, akkor azzal bűncselekményt valósítottak volna meg.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem alapos, míg a csatlakozó felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.
- [9] A elsőfokú bíróság a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárta, az helyesen került megállapításra, de tévesek a másodfokú bíróság által abból levont jogi következtetések, azokkal a Kúria nem értett egyet.
- [10] Az eljárás bíróságok egybehangzóan és helyesen állapították meg, hogy a 2006. március 11-én kelt okiratban a felperes átvállalta Sz. A. tartozását, ahhoz az alperes is hozzájárult, így a tartozásátvállalás - a régi Ptk. 332. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően - érvényesen létrejött. Téves és alaptalan a felperesnek az a hivatkozása, amely szerint ez az okirat később, a felperes hitelezői fedezetének az elvonására irányuló szándékkal jött volna létre. A tartozás átvállalásra és az arról szóló okira az alperes már a 2009. november 4-i nyilatkozatában is hivatkozott, arról ebben az évben közjegyző által hitelesített másolat is készült. Az okirat tehát akkor már rendelkezésre állt, de mindezt megerősítették a szerződő felek is nyilatkozataikban, továbbá Sz. A. a tanúvallomásában. 2009-ben a rendelkezésre álló peradatok szerint még nem merült fel, hogy a felperes majd évek elteltével, 2011-ben fizetéseképtelenné válik. A tartozás szintén valós volt és az is nyilvánvaló, hogy az kötődött a felperes céghez, hiszen már 2005 évben a cég jelentette a kölcsön fedezetét és ekkor bejegyzésre is került a perbeli ingatlanra az alperes javára a kölcsön biztosítására az elővásárlási jog az ingatlan-nyilvántartásba. Nem állapítható meg mindezek alapján, hogy valamiféle fedezetelvonó szándék vezethette volna a feleket a szerződések megkötésekor, a felperes pedig az ezzel kapcsolatos

hivatkozását nem is támasztotta alá semmivel. Megalapozta mindezt még a felek közt létrejött szerződések nagy száma, valamint a felmerült vitáik ténye és annak a dokumentációja is, így például a felperes által az alperes tulajdonjoga bejegyzésével kapcsolatos földhivatali határozat megfellebbezése. Az, hogy a felperes ezt az okiratot, illetve az annak alapján fennálló tartozását nem vezette be a könyvelésébe közömbös, legfeljebb a könyvelési hiányosságait mutatja. Ez a körülmény az egyoldalúsága folytán az okirati bizonyítékok megdöntésére nyilvánvalóan alkalmatlan. Mindezekből megállapíthatóan a felperesnek ez a hivatkozása és az ezen alapuló csatlakozó felülvizsgálati kérelme nem volt megalapozott. Az, hogy a tartozásátvállalás ellenszolgáltatás fejében történt-e vagy sem, illetve mi volt annak az ellenszolgáltatása, a felperes és Sz. A. megállapodására tartozik. Nem érinti és nem is érintheti ez a kérdés a peres felek egymás közti jogviszonyát, a tartozásátvállalásért ellenszolgáltatással ugyanis - ha ez egyáltalán felmerült - nyilvánvalóan nem az alperes tartozott.

[11] A felperes által előterjesztett kereset elbírálása szempontjából azonban a tartozásátvállalás megtörténtének nincs jelentősége. Nincs akadálya ugyanis annak, hogy valaki a más tartozásáért vállalja biztosíték adását, például kezességet vállaljon, vagy zálogjogot biztosítson a vagyontárgyára, illetve arra akár vételi jogot alapítson. Fennállt a lehetőség tehát arra is, hogy a felperes Sz. A. tartozásáért adjon biztosítékot és dologi jogi adósként biztosítsa az ingatlan vételi jogát a hitelező javára.

[12] A Kúria már az 1990-es években kifejtette azt az azóta is változatlanul fenntartott álláspontját, amely szerint egy szerződést nem csak a régi Ptk.-ban nevesített szerződést biztosító mellékkötelezettségekkel, hanem más módon, így akár önálló szerződésekkel (például adásvételi szerződés, vagy opció) is lehet biztosítani. (BH1998. 350., EBH1999. 27., BH2003. 857.) Ennek megfelelően a felek szerződéskötési szabadsága folytán nem volt akadálya annak, hogy a felperes a kölcsön biztosítására egy vagyontárgyát, a perbeli ingatlan tulajdoni hányadot ajánlja fel fedezetül az alperesnek (rég Ptk. 200. § (1) bekezdés). Nem volt akadálya annak sem, hogy ez a fedezet vételi jog kikötését jelentse az ingatlanra és a felek ne jelzálogjogot alapítsanak.

[13] A felek tehát a kölcsönszerződésüket olyan módon is biztosították, hogy a felperes vételi jogot engedett az alperesnek a perbeli ingatlanra. Tekintettel arra, hogy a megállapodásuk ilyen tartalmú szerződés létrejöttére irányult, a megkötött szerződésnek értelemszerűen nem kellett megfelelnie egy teljesen más jellegű szerződés, a zálogszerződés követelményeinek. A felek ugyanis zálogszerződést nem akartak kötni, arra nem irányult a szerződéskötési akaratuk, ennek megfelelően nem is követelhető meg

a felek szerződésétől az, hogy az megfeleljen a régi Ptk. zálogjogra, jelzálogjogra vonatkozó szabályainak, vagy azok bármelyikének. Alaptalanul hivatkozott ezért a másodfokú bíróság arra, hogy a felek szerződése ütközik a régi Ptk. 263. § (1) bekezdésébe, illetve a 375. § (1) bekezdésében foglaltakba és ezért az semmis. A régi Ptk. 263. § (1) bekezdésének a felhívására egyébként vélhetően tévesen került sor a másodfokú bíróság részéről, mert a lex commissoria tilalmát nem ez, hanem a régi Ptk. 255. § (2) bekezdése fogalmazza meg. A szintén megjelölt régi Ptk. 375. § (1) bekezdésében pedig a jogszabály a vételi jogot alapító szerződés fogalmát és kötelező tartalmi elemét határozza meg, de nem szól arról, hogy az ilyen típusú szerződésnek - ha azt biztosítésként kötik - meg kellene felelnie a zálogjogi szabályok bármelyikének. A felek szerződésének tehát jogszabályi előírás hiányában nem kellett megfelelnie a régi Ptk. 255. § (2) bekezdésében foglaltaknak, így ez okból annak semmissége nem állapítható meg.

[14] A kölcsönszerződés biztosítására szolgáló opciós szerződést a felek értelemszerűen a kielégítési jog megnyílta előtt kötötték, de az alperes a szerződés megkötésével nem szerezte meg a biztosítésként szolgáló vagyontárgy tulajdonjogát. A vételi jog biztosítása az adásvétel egy speciális esete, amelynek alapján a vevő egy később meghatározott időben tehet egyoldalú nyilatkozatot, amellyel megszerezheti az ingatlan tulajdonjogát. A perbeli esetben ez feltételhez volt kötve, az alperes csak akkor tehetette meg az adásvételi szerződést létrehozó nyilatkozatát, ha az adós nem tesz eleget a fizetési kötelezettségeinek és a kölcsönszerződés ez okból felmondásra kerül és így a kielégítési joga megnyílik. Az ingatlan tulajdonjogának a megszerzésére tehát az alperes csak akkor vált jogosulttá, ha már lejárttá vált az adóssal szembeni követelése és így jogosulttá vált a vele szemben fennálló tartozásnak az opciós vételárba történő beszámítására.

[15]. A tanúvallomásában mindezeket megerősítette, előadta, hogy a kölcsön fedezete az ingatlan lett és arra vételi jogot alapítottak. A kölcsönt nem tudták visszafizetni, ezért az alperes élt is az opciós jogával és megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. A feleknek ez volt a megállapodása, amely megállapítható volt a köztük létrejött szerződésekből és így a történetek megfelelték a szerződő felek szándékainak.

[16] A kölcsönszerződés vételi joggal történt biztosítása tehát nem ütközött a jogszabályba. Az ilyen jellegű biztosítéskadásnak sok éven át tartó, banki gyakorlata és ennek folytán a Kúria ismertetett álláspontjának megfelelően kialakult bírói gyakorlata volt, illetve van. Az ilyen jellegű fiduciárius hitel biztosíték semmisségét csak - jogpolitikai szempontok miatt - az új Ptk. mondta ki, a 6:99. §-ában, ennek azonban nincsen visszaható

hatálya, a felek jogviszonyában a vételi jogot alapító szerződés pedig az akkori jogszabályi előírásoknak megfelelt. Maga a felperes sem vélte úgy korábban, hogy a szerződés ne lett volna érvényes, hiszen megegyezésükre is tekintettel maga is hozzájárult ahhoz, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az egyoldalú nyilatkozata alapján az ingatlan-nyilvántartásba. A szerződés érvénytelenségére korábban nem hivatkozott, holott erre lett volna a lehetősége, sőt a felek és Sz. A. külön még meg is erősítette az egyezségben a történeteket és lezárták ezt a jogviszonyt.

[17] A peres felek viszonylatában a vételi jog ellenértékének nem volt jelentősége. A vételi jog ellenértéke ugyanis az az előny, amelyet a vételi jogot a vagyontárgyára biztosító fél (a felperes) kaphatna a vételi jog engedélyezéséért attól, akinek az érdekében a jogot engedélyezi (saját maga vagy Sz. A.). Az opciós jog biztosítása történhet ingyenesen is, így a vételi jog ellenértékének a kikötése a vételi jogot alapító szerződés érvényessége tekintetében közömbös, ennek kérdése szintén legfeljebb a felperes és Sz. A. jogviszonyára tartozhat. A perben kérdés tehát csak az lehetett, hogy a felek a vételárat meghatározták-e, mert a vételi jogot biztosító szerződés érvényes létrejöttéhez a már idézett régi Ptk. 375. § (1) bekezdése szerint a vételár megjelölése is szükséges. A vételárat az első- és másodfokú bíróság egybehangzó megállapítása szerint a felek meghatározták a további szerződéseikben. Helyes hivatkozásuknak megfelelően nem feltétel ugyanis az, hogy a vételárat magában az opciós szerződésben jelöljék meg, fennáll a felek lehetősége ugyanis arra, hogy azt utóbb közös megállapodásukkal jelöljék meg, sőt akár módosítsák. A vételárat tehát a felek a módosított szerződéseikben végül 220.000.000 forintban meghatározták, ezzel a szerződésüket kiegészítették, így ez okból sem volt megállapítható annak érvénytelensége.

[18] A felperes az elsőfokú eljárás során nem hivatkozott arra, hogy az ingatlan értéke lényegesen meghaladta a kikötött vételárat és 400.000.000-600.000.000 forint lenne. Erről először a fellebbezésében nyilatkozott, de ezzel a Pp. 235. § (1) bekezdése szerint ekkor már elkésztett és ez nem volt vizsgálható. Amennyiben a forgalmi érték valóban lényegesen meghaladta volna a kikötött vételárat, úgy a felperes feltűnő értékaránytalanság miatt támadhatta volna meg a szerződést. A felperes azonban ilyen hivatkozással a szerződést nem támadta meg és a megtámadási határidő eltelte folytán erre már nincs is lehetősége.

[19] A vételi jogot alapító szerződés esetén a vevőnek vételárat kell fizetni, ennek kapcsán önmagában nincs semmiféle elszámolási kötelezettsége a feleknek és nem állt fenn ilyen kötelezettsége a vevő alperesnek sem. Tekintettel arra, hogy az alperes jogosult volt a vételárat az adós fennálló tartozásának a beszámításával

kiegyenlíteni, a felperes, ha úgy vélte, hogy ez által a teljes vételárat nem kapta meg, kérhette volna a hátralékos vételár megfizetését tőle. Ez értelemszerűen arra vezetett volna, hogy a felek közt el kell számolni. A felek ennek megfelelően a szerződésükben nem mellőzték és nem is mellőzhették az elszámolási kötelezettséget. Amennyiben egyébként a szerződésükben tettek volna valami ilyen jellegű nyilatkozatot, az a kitétel nyilvánvalóan érvénytelen lenne, de ettől még nem dőlt volna meg az egész szerződésük és nem vált volna a kölcsönszerződés fedezet nélkülivé. Mindezeken túlmenően megállapítható, hogy a felperesnek a perbeli esetben ténylegesen is állt még fenn igénye az alperessel szemben és az előzőekben kifejtetteknek megfelelően élt is az őt megillető jogokkal és valóban vitatta a vételár teljes megfizetését, illetve az alperes teljesítését. Ezért is került sor arra, hogy fellebbezést nyújtott be az alperes tulajdonjogát bejegyző határozattal szemben. A felek azonban 2009. év decemberében egymással teljes körű egyezségeket kötöttek, amelyben egyebek mellett rögzítették, hogy köztük az elszámolás megtörtént, továbbá azt is, hogy a felperes nem tart igényt további vételárra. Mindezt az álláspontjával szemben álló tény a másodfokú bíróság teljes egészében elmulasztotta értékelni döntése meghozatalakor.

[20] Nem kizárt, hogy a kölcsön összege megegyezzen az ingatlan forgalmi értékével, mindez ugyanis értelemszerűen a felek megállapodásán múlik. Lehetséges, hogy valaki éppen olyan összegű kölcsönt biztosít a másik fél részére, amely a fedezetül adott ingatlannal még biztosítható. Önmagában tehát a kettő egyezősége még szintén nem teheti a szerződést érvénytelenné. Fennáll azonban a lehetőség arra, hogy ha a kettő értéke eltér, azaz az ingatlan forgalmi értéke lényegesen meghaladja a kikötött vételárat, a sérelmet szenvedő fél a szerződést feltűnő értékaránytalanság miatt megtámadja. Olyan esetben, ha a vételi jogot engedő fél a szerződés megkötésekor tisztában van a biztosítéki jelleggel és a vételárat alku folyamat folytán egyező akarattal határozzák meg, nem állapítható meg a vételi jogot engedélyező szerződés semmissége. (BH2008. 48., BH2008. 213.).

[21] A felperes a szerződést nem a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 40. § (1) bekezdése szerint, az ott felsorolt okokból támadta meg, így miután hivatkozása a régi Ptk. szabályain alapult, az egy éves jogvesztő határidőn túl is jogosult volt az érvénytelenségi per megindítására.

[22] A Kúria a kifejtettek tekintetével a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság helyes ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Záró rész

- [23] A Kúria a felek kérelmére a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson bírálta el a felülvizsgálati kérelmet.
- [24] A Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati, a Pp. 239. § értelmében pedig a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a teljes egészében pervesztes felperest az alperes javára a perköltség megfizetésére. A fizetendő perköltség a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított, és a 4/A. § (1) bekezdése szerint Áfá-val növelt összegű másodfokú és felülvizsgálati ügyvédi munkadíjból, valamint az alperes által lerótt 3.500.000 forint felülvizsgálati eljárási illetékből állt.
- [26] Kötelezte továbbá a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján irányadó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a pervesztes felperest az őt megillető illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt fellebbezési és csatlakozó felülvizsgálati eljárási illeték, továbbá az előterjesztett és visszavont felülvizsgálati kérelme illetékének 10 %-át kitevő illeték állam javára történő megfizetésére.
- [27] Az ítélettel szemben a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2017. április 25.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző