

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.237/2016/25. szám

A Szegedi Ítéltábla a Ügyvédi Iroda(ügyintéző: Dr. Farkas T. Csaba ügyvéd.) által képviselt **felperes neve, felperes székhelye** székhelyű **felperes** által - akinek az érdekében a Dr. Pozderka Gábor ügyvéd által képviselt **felperesi beavatkozó neve, felperesi beavatkozó címe** szám alatti állandó lakos beavatkozott - az ifj. Dr. Ürmös Ferencügyvéd által képviselt **alperes neve, alperes székhelye** szám alatti székhelyű **alperes** ellen szerződés érvénytelensége iránti perében a Szegedi Törvényszék 2016. április 18. napján kelt 11.G.40.102/2014/47. sorszámú ítélete ellen a felperes által 47. és a beavatkozó által 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja**, a felperes és az alperes által 2012. október 21. napján kötött opciós szerződés érvénytelenségének okát kiküszöböli azzal, hogy az opciós vételárat 25.600.000,- (Huszonötmillió-hatszázezer) Ft-ban határozza meg és az opciós szerződést és a 2013. március 05. napján gyakorolt vételi jog alapján létrejött adásvételi szerződést ezzel a tartalommal érvényessé nyilvánítja.

Kötelezi alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 6.100.000,- (Hatmillió-egyszázezer) Ft-ot.

A felperest és a beavatkozót alperes javára perköltség fizetésre kötelező rendelkezéseket mellőzi.

A felperes által az államnak az adóhatóság felhívására fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 750.000,- (Hétszázötvenezer) Ft-ra leszállítja, és kötelezi alperest, fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívása szerint 750.000,- (Hétszázötvenezer) Ft elsőfokú eljárási illetéket.

Ezt meghaladó elsőfokú költségeiket a peres felek és a beavatkozó maguk viselik.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A felperes köteles megfizetni az államnak 1.225.000,- (Egymillió-kettőszázhuszonötezer) Ft, míg az alperes 1.225.000,- (Egymillió-kettőszázhuszonötezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A beavatkozó személyes költségmentessége folytán le nem rótt 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetékből az alperes köteles megfizetni az államnak az adóhatóság felhívása szerint 1.225.000,- (Egymillió-kettőszázhuszonötezer) Ft-ot, míg a fennmaradó 1.225.000,- (Egymillió-kettőszázhuszonötezer) Ft illetéket az állam viseli.

Kötelezi alperest 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 116.900,- (Egyszáztizenhatezer-kilencszáz) Ft másodfokú eljárási költséget.

Ezt meghaladóan a felek és a beavatkozó másodfokú eljárási költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

Az ítélet tábla az alábbi tényállást állapította meg.

A **ingatlan 1. helyrajzi száma.** alatt felvett kivett iroda, udvar megjelölésű, 363 m² területű, a valóságban **ingatlan 1. címe.** szám alatti ingatlan ½ tulajdoni illetősége, valamint a **ingatlan 2. helyrajzi száma.** alatt felvett kivett irodaház, udvar, gazdasági épület és transzformátorház megjelölésű, 359 m² területű, a valóságban, **ingatlan 2. címe** szám alatti ingatlan ½ tulajdoni illetősége, valamint a **ingatlan 3. helyrajzi száma.** alatt felvett kivett iroda, udvar megjelölésű, 361 m² területű, a valóságban **ingatlan 3. címe** alatti ingatlan 94/360 tulajdoni illetősége a felperes tulajdonát képezte (továbbiakban: ingatlanok).

A felperes a fenti ingatlanok tulajdonjogát a **X... Kft.**-vel 2010. november 23. napján kötött adásvételi szerződésekkel rendre 11.900.000,- forint, 11.800.000,- forint és 6.300.000,- forint, azaz mindösszesen 30.000.000,- forint vételárért adásvétel jogcímén szerezte meg.

A Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cgt.01-12-016821/16. sorszámu végzésével a **X... Kft.** kényszertörlési eljárását megszüntette és egyúttal vele szemben kezdeményezte a felszámolási eljárás lefolytatását 2014. július 03. napján.

A beavatkozónak a **személy 1. neve-val** kötött engedményezési szerződése alapján a **X...Kft.**-vel szemben 9.116.000,- forint összegű követelése áll fenn. A beavatkozó a **X... Kft.** I. rendű, és jelen per felperese, mint II. rendű alperesek ellen 2012. évben pert indított a Fővárosi Törvényszék előtt 66.P.25.753/2014. szám alatt. Ebben a perben elsődlegesen a **X... Kft.** és jelen per felperese között az ingatlanok tulajdonjogának átruházására vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérte a Ptk. 200. §-a alapján, másodlagosan pedig kérte annak megállapítását, hogy az alperesek között létrejött szerződések vele szemben a Ptk. 203. §-a alapján hatálytalanok. A peres eljárás a Fővárosi Törvényszék előtt 66.P.25.753/2014. sorszámu alatt van folyamatban.

A felperes ügyvezetője 2010. november 05. napja óta **felperesi ügyvezető neve.**

A felperes, mint kölcsönvevő és zálogkötelezett az alperessel, mint kölcsönadóval és zálogjogosulttal, valamint a perben nem álló **felperesi ügyvezető neve,** mint készfizető kezes 2012. október 24. napján kölcsön, jelzálog és készfizetőkezeség-vállalásra vonatkozó szerződést kötöttek. Ennek alapján az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 18.500.000,- forint kölcsönt nyújt felperesnek, míg utóbbi arra vállalt kötelezettséget, hogy a kölcsön összegét, és annak lejáratig járó 1.000.000,- forint összegű kamatát, továbbá esetlegesen felmerülő késedelmi kamatait a teljes hitelösszeg kölcsönbevevő bankszámláján történő jóváírását követő 90. napon egyösszegben visszafizeti. Az alperes vállalta azt is, hogy a 18.500.000,- forint kölcsönösszegeből a szerződés aláírásával egyidejűleg 3.500.000,- forintot a felperes rendelkezésére bocsát, amelyből felperes köteles a kölcsön fedezetül szolgáló ingatlanokat a Nemzeti Adó- és Vámhivatal javára 1.844.000,- forint és járulékai erejéig bejegyzett végrehajtási jogtól tehermentesíteni. A fennmaradó 15.000.000,- forintos kölcsönösszeget akkor köteles az alperes a felperes rendelkezésére bocsátani, amikor az ingatlanok vonatkozásában a kölcsön és járulékai erejéig alapított ingatlan jelzálogjog bejegyzése iránti kérelem, és a zálogjogosult ügyis, mint a vételjog jogosultja javára vételi jog bejegyzésére irányuló kérelem az ingatlan-nyilvántartásban az ingatlan tulajdoni lapjára széljegyként kerül, illetve a jelzálogjog és vételi jog bejegyzése iránti kérelmet megelőző széljegy az ingatlan tulajdonlapján nem lehet, továbbá felperesnek át kell adnia a kölcsönadó részére a

Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint a közművek által kiállított nullás igazolásokat.

A kölcsönszerződés biztosítására 18.500.000,- forint és járulécai erejéig felperes tulajdonát képező ingatlanok tulajdoni illetőségére jelzálogjogot alapítottak, **felperesi ügyvezető neve** pedig készfizető kezességet vállalt.

A felperes, mint a vételi jog kötelezettje az alperessel, mint a vételi jog jogosultjával 2012. október 21. napján az ingatlan tulajdoni hányadokra biztosítéki céllal opciós szerződést is kötött arra az esetre, ha a felperes a kölcsönszerződésben foglalt kötelezettségének a lejárat napjáig nem tesz eleget. Az opciós vételárát 19.500.000,- forintban állapították meg áfa mentesen. A szerződés alapján az alperes az opciós vételárba beszámíthatta a kölcsönszerződésből eredő és a kötelezettel szemben fennálló követelését.

A felperes, mint letevő és az alperes, mint letéti jogosult és Dr. **ügyvéd neve** ügyvéd, mint letéteményes között 2012. október 24. napján letéti szerződés jött létre, melynek alapján a felperes az ügyvédnél letétbe helyezte 10 eredeti példányban az opciós jog jogosultjának tulajdonjog bejegyzéséhez hozzájáruló feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát. A peres felek azt az utasítást adták a letéteményes ügyvédnek, hogy a bejegyzési engedély 2 eredeti példányát adja ki a letéti jogosult részére, 6 eredeti példányt pedig a földhivatalhoz, 1 eredeti példányt a zálogjogosult részére, ha a kölcsönszerződésből eredő 19.500.000,- forintos fizetési kötelezettségének a kölcsönbevevő a lejárat napjáig nem tesz eleget, és opciós jogát a jogosult gyakorolja. A jogosult az eljáró ügyvéd felé köteles a kölcsönszerződésben rögzített bankszámla hiteles kivonatával igazolni, hogy a bankszámlájára határidőre teljesítés nem történt, továbbá az opciós jog gyakorlásáról szóló tértivevényt is köteles csatolni.

Az alperes a **pénzüntézet neve**-nél vezetett **számla száma** számú számlájáról 2012. október 21. napján 12 óra 53 perckor a bank szegedi fiókjának pénztárából fizetett meg a felperesnek 3.500.000,- forintot.

A **X...Kft.**-nek több adónemben mindösszesen 1.715.695,- forint tartozása állt fenn, melynek kapcsán az ingatlanokra végrehajtási jog került bejegyzésre a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Budapesti Adóigazgatóság Végrehajtási Osztálya javára. A felperes az 1.715.695,- forint összegű tartozást 2012. november 07. napján az adóhatóságnak megfizette. A felperes a saját, 870.644,- forint összegű és a Nemzeti Adó- és Vámhivatal Dél-budapesti Adóigazgatósága felé fennálló tartozását 2012. november 10. napján teljesítette.

Az alperes javára a jelzálogjog, valamint a vételi jog az ingatlannyilvántartásba mindhárom felperesi tulajdoni illetőség vonatkozásában 2012. november 08. napján bejegyzésre került.

A felperes a fennmaradó 15.000.000,- forint kölcsönösszeget felperesnek átutalta.

felperesi ügyvezető neve, mint kölcsönadó és a szintén perben nem álló **személy 2. neve**, mint kölcsönbevevő között 2012. november 13. napján kölcsönszerződés jött létre. Ennek alapján a kölcsönbeadó 15.000.000,- forint kamatmentes kölcsönt nyújtott a kölcsönbevevő részére 2013. február 13-i lejáratral. **személy 2. neve** 2012. november 13. napján 15.000.000,- forintról váltót állított ki **felperesi ügyvezető neve** felé.

Az alperes vételi jogát 2013. március 05. napján nyilatkozatával gyakorolta, és ennek folytán tulajdonjoga mindhárom ingatlan tulajdoni illetősége vonatkozásában vétel jogcímén 2013. június 25. napján bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba. A tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg az alperes javára fennálló jelzálogjog és vételi jog a tulajdoni lapokról törlésre került.

Az ingatlanok piaci forgalmi értéke 2013.03.05. napján 25.600.000,- Ft volt.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2012. október 24. napján kötött kölcsönszerződés, és jelzálogjogot alapító, valamint kezességvállalásról szóló szerződés részlegesen érvénytelen a kölcsönösszeg vonatkozásában, és tárgyi keresethalmazatként kérte továbbá, hogy a bíróság állapítsa meg az opciós szerződés érvénytelenségét a Ptk. 200. § (1) és (2), 255. § (1), és 258. § (3) bekezdései alapján, és az eredeti állapotot állítsa helyre. Másodlagosan azt kérte, a bíróság állapítsa meg az opciós szerződés részleges érvénytelenségét a Ptk. 201. § (1) és (2) bekezdése alapján, és kötelezze alperest a jogfenntartással meghatározott 50.000.000,- forint forgalmi érték, valamint 15.000.000,- forint különbözete megtérítésére.

Előadta, az alperestől nem kívánt kölcsönt felvenni, a felek szerződési akarata nem kölcsönügylet létrehozására irányult, hanem a megkötött szerződések egy befektetési ügylet előzményeként értékelhetők. A szerződő feleket közvetítőkön keresztül abból a célból hozták össze a befektetési ügyletben résztvevő személyek, hogy ahhoz egyrészt befektetőt szerezzenek, aki készpénzzel rendelkezik, másrészt ingatlantulajdonost, aki a készpénz befektető biztonságát garantálja ingatlanfedezet rendelkezésre bocsátásával. A befektetők és a közvetítőként eljáró személyek azt a tájékoztatást adták a számára, hogy ingatlan biztosítékként történő felajánlása esetén jutalékot fognak fizetni részére a befektetési ügyletből származó haszonból. A felek akarata 15.000.000,- forint kölcsönbeadására irányult, ennek megfelelően kölcsönösszegként 15.000.000,- forintot kapott, nem pedig az alperes által megjelölt 18.500.000,- forintot. A szerződés megkötését követően a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd irodájához közeli bankfiókba mentek, ahol az alperes kivette a szerződésben rögzített 3.500.000,- forintot a bankszámlájáról, azonban azt készpénzben eltette, és nem adta át a részére. Utalt arra, hogy a szerződés megkötésekor e körülmény tekintetében tévedésben volt, ezért szerződési nyilatkozatát a Ptk. 210. § (1) bekezdése alapján megtámadhatja. Az opciós szerződés pedig jogszabályba ütközik, illetőleg jogszabály megkerülésével kötötték, mert jogszabályba ütközik az opciós jog biztosítéki célú alapítása. Az opciós szerződés azért jött létre, mert az alperes nem kívánt elszámolni az általa kölcsönadott összeg és az általa megszerzett vagyontárgy különbözetével. A rendkívüli mértékű értékaránytalanságot a követelés és a megszerzett vagyontárgy vonatkozásában az általa beszerzett magánszakértői vélemény alátámasztja, amely alapján az ingatlanok együttes forgalmi értéke 50.000.000,- forint volt. Az opciós szerződésben kikötött opciós vételár nem egy alkufolyamat része volt, hanem az alperes által meghatározott összeg, mely fele a valós piaci értéknek. Az opciós vételár az alperes által rögzített kölcsönösszegben lett meghatározva.

Az alperes a kereset elutasítását kérte azzal, hogy a kereset jogalapját és összegaszerűségét is vitatta. Állította, hogy a 3.500.000,- forintot a felperes ügyvezetője vette fel 2012. október 24. napján. A Ptk. 210. §-a szerinti tévedés, megtévesztés tényállása több elem hiányában sem valósulhatott meg. A biztosítéki célú opciós szerződés önmagában nem érvénytelen, az opciós vételár kialakítása alkufolyamat része volt, melynek mértékét utóbb az adóhatóság is elfogadta.

A beavatkozó arra hivatkozott, hogy a felperes nem szerzett tulajdonjogot az ingatlanokon, ezért érvényes vételi jogot sem engedhetett. Érvénytelen az opciós szerződés azért is, mert az alperes 60 millió Ft értékű ingatlan tulajdonjogát szerezte meg 18,5 millió Ft kölcsön fejében, ezen jogszerezése csak akkor lehetne érvényes, ha a két érték közötti különbözettel elszámol, azt megfizeti. A per felfüggesztését indítványozta a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban lévő per jogerős befejezéséig.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

A kölcsönszerződés kapcsán utalva a Ptk. 523. § (1) bekezdésére, hangsúlyozta, hogy az konszenzál és nem reálszerződés, azaz a felek pusztá megállapodásával létrejön, ahhoz a kölcsönösszeg átadására nincs szükség.

A szerződés érvénytelensége, így részleges érvénytelensége esetén is a szerződéskötéskor fennálló körülményeket kell vizsgálni, el kell választani, hogy a szerződés létrejött-e, és ha igen, milyen tartalommal, illetve, hogy annak teljesítése hogyan történt. A 2012. október 21. napján kelt, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratból megállapítható, hogy a felek 18.500.000,- forint kölcsön nyújtására kötöttek szerződést. A szerződés szerint az alperesnek a kölcsönt két lépésben kellett nyújtania, az első részlet 3.500.000,- forint volt, melyet a szerződés aláírásával egyidejűleg kellett átadni. A fennmaradó 15.000.000,- forint pedig akkor vált esedékessé, amikor a biztosítéki ingatlanokra a vételi jog és jelzálogjog bejegyzésre került, a korábbi széljegyeket törölték, illetőleg az adóhatóság kiállította a nullás igazolást. Az ingatlanokra az adóhatóság végrehajtási joga volt bejegyezve, ezt a fennálló tartozást az átadott 3.500.000,- forintból felperesnek kellett kifizetnie. Annak bizonyítása, hogy a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt kölcsönösszegetől a felek valós megállapodása eltért, és megállapodásuk csak 15.000.000,- forint kölcsön nyújtására irányult, a felperes bizonyítási terhe volt. Erről a bíróság jegyzőkönyvbe foglalt végzéssel tájékoztatta és felhívta a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésében foglalt figyelmeztetéssel bizonyítékai előterjesztésére. A felperes ügyvezetője e körben tett nyilatkozata azonban a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokkal ellentétesek, a rendelkezésre álló okiratok tartalmából okszerűen nem következnek, ezért azt nem fogadta el. Külön kiemelte, hogy a felperes ügyvezetője a szerződéskötés során eljárta, és a szerződést készítő Dr. **ügyvéd neve** ügyvéd tanúkénti meghallgatásához nem járult hozzá, részére a titoktartás alóli felmentést sem adta meg.

A kölcsönszerződés részleges érvénytelensége körében a Ptk. 210. § (1) bekezdésében szabályozott tévedésre, mint megtámadási okra való hivatkozás is alaptalan. Utalt a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5.b. pontjára, mely szerint a szerződés megtámadása esetén a kereseti kérelemhez kötöttség a jogcímet illetően is érvényesül, a bíróság ugyanis hivatalból nem vizsgálhatja olyan megtámadási ok fennállását, melyre a fél nem hivatkozott. A 4.a. pont első fordulata alapján a bíróságnak csak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján, tényként egyértelműen megállapítható nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. A felperes a kölcsönszerződés érvénytelensége körében csak megtámadási okra hivatkozott, semmisségi okra nem. Állította ugyan, hogy a felek akarata nem kölcsönszerződés megkötésére irányult, hanem a megkötött szerződések egy befektetési ügylet előzményei voltak, azonban ennek körében kereseti kérelmet nem terjesztett elő. Felperes előadását csak ügyvezetője, **felperesi ügyvezető neve** személyes előadása és részben a vele közeli ismeretségi viszonyban lévő **tanú 1. neve** tanú vallomása támasztotta alá. A tanú a felek közötti szerződéskötéskor nem volt jelen, azt megelőzően a felek ingatlanfedezet mellett 15.000.000,- forint befektetéséről tárgyaltak, a tanú a befektetési modellről azonban csak később szerzett információt. A tanú jelen volt, amikor **felperesi ügyvezető neve** a pénzt átadta **személy 2. neve-nek**, ez alkalommal **személy 3. neve** nem volt jelen. Kiemelte, hogy **személy 2. neve-val** a szerződést nem a felperes, hanem **felperesi ügyvezető neve** kötötte meg. Az ügyletkötés alkalmával azonban az alperes, illetve ügyvezetője nem volt jelen. A meghallgatott **tanú 2. neve** tanú vallomása sem volt alkalmas arra, hogy felperes álláspontját igazolja, mert a tanú a szerződéskötéskor nem volt jelen, úgy tudta, hogy az alperes az ingatlanokat meg kívánja vásárolni, hitelezési jogviszonyról nem volt tudomása. A házi őrizetben lévő **személy 2. neve** tanúkénti meghallgatását megkeresett bíróság útján több alkalommal megkísérelte, azonban a bíróság előtt nem jelent meg. A felperes ténylegesen előterjesztett elsődleges kérelme szempontjából **személy 2. neve** meghallgatásának nem volt jelentősége, ezért, mint szükségtelent a továbbiakban mellőzte.

A kölcsönszerződés teljesítését illetően tanúként hallgatta meg **tanú 3. neve**, aki a **pénztárat** **neve** pénztárosaaként 2012. október 24. napján a pénztárból az alperes számlájáról 3.500.000,- forintot kifizetett. A tanú határozottan és egyértelműen állította, hogy a pénzt **felperesi ügyvezető neve** kezéhez fizette ki. Ezt a **pénztárat** **neve** ezen a napon kelt készpénzfelvételi bizonylata is megerősíti. A felperes által csatolt befizetési bizonylat és az adóhatóság által kiállított általános jegyzőkönyv tanúsága szerint a szerződés rendelkezésének megfelelően az ingatlanon fennálló

terheket kifizette, az ingatlanokat tehermentesítette, amely 2012. novemberében a 3.500.000,- forint felvételét követően történt, ezért okkal feltehető, hogy ezt az összeget a felperes a szerződésben foglalt célnak megfelelően használta fel. Hangsúlyozta, hogy a kölcsönszerződés konszenzális szerződés, ezért az a körülmény, hogy az abban foglaltaktól eltérően, esetlegesen a hitelező nem nyújtja a teljes kölcsönösszeget, nem a szerződés érvénytelensége vagy részleges érvénytelensége vizsgálható, hanem a hitelezői szerződésszegés jogkövetkezményeit kell esetlegesen alkalmazni. Megjegyezte azt is, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján hitelezői szerződésszegés nem állapítható meg.

Ezt követően a kölcsönszerződéshez kapcsolódó biztosítéki célú opciós szerződést vizsgálta. Rögzítette, hogy a felek által sem vitatottan a felperes ingatlan tulajdoni hányadaira 19.500.000,- forint vételár megjelölésével írásban biztosítéki célú opciós szerződés jött létre. Figyelemmel a jogügylet keletkezésének időpontjára, arra az 1959. évi IV. törvény, a régi Ptk. szabályait kell alkalmazni, aminek következményeként az opciós szerződés megkötése idején az nem volt tiltott megállapodás. Az opciós szerződés vizsgálata körében utalt a Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiumának 1/2008. (XII.04.) kollégiumi véleményére. Kiemelte, a biztosítéki funkció azt jelenti, hogy a felek a hitelező meghatározott követelésének kielégítését kívánják biztosítani, a hitelező ezért az opciós jog érvényesítése révén a követelések kielégítésére jogosult, de nem formálhat jogot a biztosíték érvényesítése révén elérhető követelését meghaladó összegre. A biztosítéki opciós vételár meghatározásának módja az elszámolási kötelezettségre vonatkozó kogens biztosítéki szabályok megkerülését eredményezi, a kikötés a jogszabály megkerülését célozza, ezért érvénytelen, semmis. Érvénytelen az olyan színlelt kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát opciós jog alapján a fennálló követelése fejében elszámolási kötelezettség nélkül szerzi meg a vagyontárgy valóságos értékének számbavétele nélkül. A felek közötti opciós szerződés 4. pont 2. bekezdéséből megállapítható, hogy a hitelező a kielégítési jog megnyílt után gyakorolhatta vételi jogát, míg a 4. pont 3. bekezdése rendelkezett az opciós vételár megfizetéséről, illetve arról, hogy az opciós vételárba az opciós jog gyakorlásakor fennálló követelését az alperes beszámíthatja. E rendelkezésekből következően opciós vételár és az opciós jog gyakorlásakor fennálló tartozás közötti különbözetet az alperesnek meg kell fizetnie, azaz az alperesnek fennáll az elszámolási kötelezettsége. Kétségtelen, hogy a felperes tőke- és kamattartozása együttes összege megegyezik az opciós vételárral, azonban a 2007.1602. számú elvi döntés értelmében az opciós szerződésben megjelölt vételárnak az eladó tartozásával azonos összegű meghatározása önmagában a szerződés semmisségét nem eredményezi. Az opciós szerződés csak akkor érvénytelen, ha az opciós vételár a vagyontárgy értékétől függetlenül kerül meghatározásra. Hangsúlyozta, hogy jegyzőkönyvbe foglalt végzéssel a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésében írt jogkövetkezmények terhével hívta fel felperest annak bizonyítására, az opciós vételárat a vagyontárgy értékétől függetlenül határozták meg. A felperes e körülmény igazolására bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, bizonyítékot sem jelölt meg. Erre figyelemmel az opciós szerződés érvénytelensége körében előterjesztett kereseti kérelmet elutasította.

Az opciós szerződés részleges érvénytelenségének körében álláspontja az volt, hogy az opciós szerződésben a kötelezett szolgáltatása a vételi jog engedése, annak biztosítása, hogy a jogosult a szerződésben meghatározott feltételek szerint egyoldalú nyilatkozattal megszerezheti a dolog tulajdonjogát. A vételi joggal terhelt ingatlan vételára nem az opciós szerződés ellenszolgáltatása, ezért feltűnő értékaránytalanság címén csak az opciós jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés támadható meg, az opciós szerződés nem (BDT 2007/1/6.), ezért ezt a kereseti kérelmet is, mint megalapozatlan, elutasította. A beavatkozó tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelmét azzal az indokkal utasította el, hogy a kereseti kérelmek a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban levő perek kimenetelétől függetlenül elbírálhatók voltak, valamint az alperessel, mint további jogszerzővel szembeni igényét abban a perben is érvényesítheti.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával keresetének történő helyt adást, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra, és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte.

Előadta, nem vitatta, hogy kölcsön jogcímén tartozása áll fenn alperessel szemben, azonban annak összegét vitatta.

A perben lefolytatott bizonyításból - ellentétben az elsőfokú bíróság álláspontjától - egyértelmű, hogy a felek szerződési akarata eltért a szerződésben rögzített jognyilatkozatoktól. E körben lényeges és perdöntő **személy 2. neve** tanúvallomása, akit azonban az elsőfokú bíróság nem hallgatott meg. **személy 2. neve** meghallgatása azért jelentős, mert egyfelől vele szemben jelentős kárt okozó csalás miatt büntetőeljárás van folyamatban, melynek sértettje a felperes és az alperes is, valamint a perben előadott nyilatkozatokból megállapíthatóan bizonyos befektetési ügylet valósult meg a felek között. Ezt egyébként igazolja **tanú 1. neve** tanú vallomása is. **személy 2. neve** meghallgatásával tisztázható, hogy nem adásvétel vagy egyszerű kölcsönügylet volt a felek szerződési szándéka.

A bizonyítási eljárás hiányosságától függetlenül az elsőfokú bíróság anyagi jogi érvelése a biztosítéki célú opciós szerződés körében téves. Az elsőfokú bíróság által utalt bírói gyakorlat szerint is a biztosítéki célú vételi jog kikötése érvénytelen és semmisséget keletkeztető jogügylet. Az elsőfokú bíróság által is hivatkozott 2007.1602. számú polgári elvi határozatból is megállapítható, hogy a szerződés érvénytelen. A perben több bizonyítási eszközzel igazolta az ingatlanok forgalmi értékét, így a beavatkozótól származó iratok alapján megállapítható, hogy 30.000.000,- forintért szerezte meg az ingatlanegyüttest, melyen beruházásokat hajtott végre. Ezt követően banki hitelfelvétel céljából értékbecslés készült nem sokkal a perbeli jogügyletet megelőzően, mely alapján az ingatlanegyüttes értéke kerekítve 50.000.000,- forintban került megállapításra. Ezen túl mérlegében, mint közhiteles adatsorban is szerepel a felperesi képviselő által nyújtott tagi kölcsön, amelyből az ingatlanegyüttes a beavatkozótól megvásárlásra került. Ezekre a peradatokra az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában nem tért ki, hanem iratellenesen állapította meg, hogy nem bizonyította a forgalmi értéket.

A beavatkozó fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a felperes keresetének történő helyt adást, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra, és új határozat hozatalára való kötelezését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a szükséges mértékben a tényállást nem tisztázta. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság kizárólag a per felfüggesztésére vonatkozó indítványát értékelte ítéletében, azonban beadványaiban jelezte és törvényi hivatkozásokkal, állásfoglalásokkal alátámasztotta, hogy a per tárgyát képező **kölcsönszerződés** semmis. Utalt a 2015.09.17. napján kelt előkészítő iratában előadottakra, mely szerint a peres felek között megkötött **opciós szerződés** a nemo plus inris elve és a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján is érvénytelen, mert csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. A Fővárosi Törvényszék előtti perben támadott adásvételi szerződés korábbi, mint a jelen perben támadott opciós szerződés, ezért mindenképpen a korábbi szerződés érvénytelenségéről kell először dönteni, miután az kihat a későbbi szerződésre. A biztosítéki opciós jog érvénytelenségének körében eseti döntések mellett hivatkozott a Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégiuma 1/2008. (XII.04.) kollégiumi véleményére is. Jelen perben az alperes 60.000.000,- forint értékű ingatlan tulajdonjogát szerezte meg 15.000.000 + 3.500.000,- forint kölcsön fejében, mely jogszerzése mindentől függetlenül csak akkor lehetne érvényes, ha a két érték közötti különbözettel elszámol, azt megfizeti.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában a felperes által felvett kölcsön elköltésének körülményein túl kizárólag a felperes megtámadási hivatkozásaival foglalkozott, azonban a peres felek között létrejött szerződés érvénytelenségére vonatkozó hivatkozásait nem vizsgálta, azok teljes kizárását szintén nem indokolta.

Sérelmezte az 1.000.000,- forint összegű perköltség mértékét, valamint az egyetemleges kötelezés módját is. A perköltség összege megalapozatlan, túlzó, indokolatlan. A pert nem ő indította, ezért a felperessel való egyetemleges kötelezése jogszabálysértő.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezések **részben alaposak.**

A felperes tárgyi keresethalmazatban terjesztette elő keresetét. Elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2012.10.24. napján létrejött kölcsönszerződés részlegesen érvénytelen a kölcsönösszeg vonatkozásában és állapítsa meg a bíróság továbbá azt is, hogy a 2012.10.21. napján kötött opciós szerződés a Ptk. 200. § (1), (2), 255. § (1), valamint Ptk. 258. § (3) bekezdése alapján érvénytelen. Másodlagos kereseti kérelmében az opciós szerződés - a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatti - érvénytelenségének megállapítását kérte a Ptk. 201. § (1)-(2) bekezdései alapján és az alperes kötelezését az értékkülönbsétként mutatkozó 35.000.000,- Ft megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság az elsődlegesen előterjesztett kereseti kérelmek vonatkozásában a tényállást helyesen állapította meg, a kölcsönszerződés érvénytelensége megállapítását elutasító döntésével az ítéletábra egyetért. Az ítéletábra azonban nem osztja az elsőfokú bíróságnak az opciós szerződés, és az opciós jog gyakorlásával létrejövő szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset körében kifejtett álláspontját.

Az elsőfokú bíróság a jogügylet keletkezésnek időpontjára figyelemmel helyesen állapította meg, hogy arra az 1959. évi IV. Polgári Törvénykönyv (Ptk.) szabályai alkalmazandók.

Helyesen utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy a kölcsönszerződés létrejöttéből és érvényességétől el kell választani a szerződés teljesítését.

A peradatokból helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felek között a Ptk. 523. § (1) bekezdésében szabályozott 18,5 millió forint kölcsön nyújtására vonatkozó szerződés jött létre. Ez kétséget kizáróan megállapítható a 2012.10.21. napján kelt és ügyvéd által jegyzett teljes bizonyító erejű magánokirat tartalmából, mely szerint a 18,5 millió forint kölcsönt az alperesnek két lépcsőben kellett nyújtania. Helyesen mutatott rá arra is, ha a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt összegtől a felek valós megállapodása eltér (színtelet szerződés), és a felperes állítása szerint csak 15.000.000,- Ft kölcsön nyújtására irányult a felek akarata (leplezett szerződés), az az ő bizonyítási terhe volt (Pp. 164. § (1) bekezdés). Az elsőfokú bíróság felhívására a felperes ügyvezetője (**felperesi ügyvezető neve**) által tett nyilatkozat a perben rendelkezésre álló egyéb bizonyítékokkal ellentétesek, a rendelkezésre álló okiratok tartalmából okszerűen nem következnek. Helyesen mutatott rá arra is a bíróság, hogy e körben jelentősége lehetett volna a szerződéskötés során eljáró, a szerződést készítő ügyvéd tanúkénti meghallgatásának, amelyhez azonban a felperes nem járult hozzá, a titoktartás alóli felmentést sem adta meg, ez a terhére értékelendő. Ezzel a szerződés színleltéségét, és a leplezett szerződés létét nem bizonyította.

A kölcsönszerződés részleges érvénytelensége körében a felperes Ptk. 210. § (1) bekezdése szerinti tévedésre, mint megtámadási okra hivatkozása is alaptalan. E körben az elsőfokú bíróság helyesen mérlegelte a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményét (Pp. 206. § (1) bekezdés). A felperes előadását csak ügyvezetőjének személyes előadása és a vele közeli ismeretségi viszonyban lévő **tanú 1. neve** tanú vallomása támasztotta alá. Utóbbi azonban a szerződéskötéskor nem volt jelen, illetőleg azt nyilatkozta, hogy azt megelőzően a felek ingatlanfedezet mellett 15.000.000,- Ft befektetéséről tárgyaltak, a befektetési modellről később szerzett tudomást. Jelen volt akkor is,

amikor a felperes ügyvezetője **személy 2. neve-nek** a pénzt átadta, akkor azonban az alperes ügyvezetője nem volt jelen. Helyesen utalt arra, hogy **tanú 2 neve** tanúvallomása sem volt alkalmas a felperes álláspontjának alátámasztására, mert a szerződéskötéskor nem volt jelen, és a tanú úgy tudta, az alperes az ingatlanokat meg kívánja vásárolni, hitelezési jogviszonyról nem volt tudomása. Ténykérdés az is, hogy az elsőfokú bíróság a házi őrizetben lévő **személy 2. neve** tanúkénti meghallgatását megkeresett bíróság útján, több alkalommal megkísérelte, azonban az eredményre nem vezetett. A felperes fellebbezésében továbbra is sérelmezte, hogy a felek tényleges szerződési akaratának feltárása miatt nélkülözhetetlen lett volna **személy 2. neve** tanúvallomása, amelyre azonban nem került sor. Ezzel kapcsolatban az ítéletábra rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság **személy 2. neve** tanúvallomásának hiányában is érdemben helyes döntést hozott. A tanú meghallgatásának nincs jelentősége, mert bár lehetséges, hogy a felperes nem saját részére kívánt kölcsönt felvenni, hanem közös beruházást kívánt megvalósítani, de úgy, hogy kölcsönszerződést kötnek és ennek fedezetül az ingatlan szolgál. Az azonban, hogy mely okból - közös befektetési célból - került sor a kölcsön nyújtására, ez a szerződéskötés motivációját (okát, indokát) jelenti, ami azonban a szerződés tartalmát - a kölcsönt - illetően közömbös.

Mindezekből következően az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a peres felek közötti kölcsönszerződés 18.500.000,- Ft kölcsönösszeg vonatkozásában érvényesen létrejött és az elsőfokú ítélet szerinti - tényállásban rögzített módon - teljesítése az alperes részéről megtörtént: 3.500.000,- forint készpénzben került felvételre a **pénzügyintézet neve** fiókjából, míg 15.000.000,- Ft teljesítésére átutalással került sor.

A továbbiakban az ítéletábra a vételi jogot alapító szerződés, és az alapján létrejött adásvételi szerződés érvényességét vizsgálta.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti vételi jogi kikötésekor a jogosult egyoldalú hatalmasságot szerez, melynek eredményeként akaratától függ, hogy meghatározott időn belül, illetve a megjelölt feltétel bekövetkeztétől függően gyakorolja-e a számára biztosított jogot vagy sem. Amennyiben él jogával, egyoldalú nyilatkozata adásvételt hoz létre.

Az üzleti-gazdasági életben általánossá vált a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása, amely eltér a vételi jog szokásos funkciójától. A bírói gyakorlat szerint mivel az 1959. évi Ptk. idején nem volt olyan jogszabály, mely a tulajdonjog megszerzésére vonatkozó opció biztosítéki célú felhasználását tiltotta volna és figyelemmel a tulajdonos szabad rendelkezési jogára (Ptk. 112.§ (1) bekezdés) a biztosítéki (fiduciárius) célból vételi jogot létesítő megállapodást önmagában a biztosítéki cél miatt nem tekintette érvénytelen, színlelt vagy tiltott szerződésnek (EBH1999.27., BH1999.415., BH1999.452.). Nem volt akadálya annak sem, hogy jelzálogjog mellett kössenek ki a felek a hitelező javára biztosítéki céllal vételi jogot. Az új Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 2014. március 15. napjával hatályba lépett 6:99. §-ával a fiduciárius biztosítékok (köztük az opció pénzkövetelés biztosítására való kikötése) semmisségéről rendelkezett. A Ptk. 6:99. §-a azonban a 2016. évi LXXVII. törvénnyel módosításra került, és 2016. július 01-től a fiduciárius biztosítéki tilalmat csak fogyasztói szerződések esetére rögzíti, azaz ezen időpontot követően a nem fogyasztói szerződéseknel a fiduciárius biztosítékok továbbra is alkalmazhatóak.

Az opciós szerződésben a feleknek az az - egyébként érvényes - megállapodása, hogy a vételi jog alapítása biztosítéki célból történt, lényeges szerződési tartalmi kikötéssé válik (Ptk. 205. § (2) bekezdése). A felek ilyen irányú megállapodása következtében a biztosítéki funkcióból adódó következmények - anélkül, hogy ezekre a felek külön kitérnének - a szerződés lényeges tartalmának minősülnek. A vételi jog biztosítéki céllal történő alkalmazása esetén emiatt a megállapodásnak kettős tartalma van: egyfelől az ügylet az adásvétel különös neve, ugyanakkor lényegadó jellegzetessége a szerződésnek a biztosítéki funkció. Ezért téves a felperes azon kereseti és a beavatkozó azon álláspontja, hogy jogszabályba ütközik az opciós jog biztosítéki célú alapítása, és ezért az opciós szerződés semmis (Ptk. 200. § (2) bekezdés).

A vételi jog érvényességét nem az érinti, hogy a felek biztosítéki célból létesítenek vételi jogot, hanem az, hogy a biztosítéki opció alkalmas a klasszikus biztosítéki jogintézmény, a zálogjog kógens, a biztosíték jellegéből fakadó és az adóst védő rendelkezéseinek megkerülésére, kijátszására (Ptk. 200. § (2) bekezdés).

A zálogjogra vonatkozó Ptk. 255. § (2) bekezdése szerint, semmis a kielégítési jog megnyílt előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát (lex commissoria). Az opciós jog meghatározott feltétel, vagy időpont bekövetkeztétől függően is kiköthető, ebben az esetben a jog csak adott időpontot, illetve a megjelölt feltétel bekövetkeztétől gyakorolható (BH1999.452.). Ilyenkor önmagában a biztosítéki vételi jogot létesítő megállapodás a lex comisoria tilalmába nem ütközik, mivel az még nem olyan ügylet, amely az adásvétel létrejöttét és a tulajdonjog megszerzését eredményezné, az adásvétel csak a vételi jog gyakorlásával, a kielégítési jog megnyílt után jöhet létre.

A perbeli esetben a lex commissoria tilalma nem sérült, ugyanis a kölcsönszerződés nem teljesítése (a kölcsön visszafizetésének elmaradása) esetén a teljes hátralékos kölcsön esedékessé válik és az alperes pedig csak ezt követően gyakorolhatja vételi jogát (opciós szerződés 4. pont második és harmadik bekezdése), azaz csak a kielégítési joga megnyílt után.

További zálogjogi szabály, a Ptk. 258. § (3) bekezdése szerint, a zálogtárgy értékesítésének bevétele jogosultat illeti meg, de köteles a kötelezettel elszámolni, és a követelést, annak járulékait, valamint az értékesítéssel kapcsolatos költségeket meghaladó bevételt kiadni. Semmis a zálogjog megszűnése előtt kötött azon megállapodás, amely a jogosultat az elszámolási kötelezettség alól mentesíti. Ez a törvényi korlátozás a tulajdonátruházó ügylet tartalmára vonatkozik és a biztosítéki vagyontárgy értéke, valamint a jogosult követelése egybevetésével kötelező rendelkezésként előírja az elszámolási kötelezettséget. A kógens szabály akkor is irányadó, ha a kielégítési jog megnyílt után létrejött megállapodás alapján a jogosult szerzi meg a biztosítéki vagyontárgy tulajdonjogát.

A Ptk. vételi jogra vonatkozó 375. § (1) - (4) bekezdései nem írnak elő olyan rendelkezéseket, amelyek akár a joggyakorlás időpontjára, akár az elszámolási kötelezettségre vonatkoznának. Az adásvétel különös nemei között elhelyezett vételi jog klasszikus szabályozása ugyanis nem a biztosítéki célú kikötésre modellezett, a biztosítéki jellegből fakadó sajátosságokra ezért nincs tekintettel. A biztosítéki célú vételi jognak a kielégítési jog megnyílt előtti gyakorlása vagy a kölcsönös elszámolás mellőzése a vételi jogra vonatkozó Ptk. rendelkezésekbe emiatt nem ütközhet.

A Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondatának második fordulata azonban tiltja azt a szerződést is, amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek. A zálogjog érvényesítésére vonatkozó kógens törvényi szabályok ugyan közvetlenül magára a zálogjogra vonatkoznak, a biztosítéki vételi jog kikötése és gyakorlása azonban olyan eredménnyel járhat, amelynél fogva e kógens rendelkezések - amelyek mindenféle biztosítéki jogintézmény korlátait adják - nem érvényesülhetnének. A szerződési szabadság - amely a típuszabadságra is kiterjed - a szerződések diszpozitív rendelkezéseitől való szabad eltérést biztosítja, másfelől azonban a kógens polgári jogi szabályok korlátai között érvényesülhet, azok sérelmét vagy megkerülését nem eredményezheti. Nem jogszabályba ütközik, de a jogszabály megkerülését eredményezi, ha biztosítéki célú opció alkalmazásának oka és célja éppen a zálogjog érvényesítésével kapcsolatos a biztosíték lényegét kifejező kógens szabályok kikerülése. Nem megengedett a biztosítéki opciós megállapodás, ha éppen annyiban tér el a zálogjogi szerződéstől, hogy olyan kikötéseket tartalmaz, amelyeket a zálogjogi szerződés nem tartalmazhatna.

A biztosítéki cél azt jelenti, hogy a felek a hitelező (perbeli esetben az alperes) meghatározott követelésének kielégítést akarják biztosítani, amiből okszerűen következik, hogy a hitelező (alperes) a biztosíték érvényesítése révén csupán követelése kielégítésére jogosult, de nem formálhat jogot a biztosíték érvényesítése révén elérhető követelését meghaladó haszonra. Ennek megfelelően

szabályozza úgy a Ptk. a nevesített dologi biztosítékokat - zálogjogot, óvadékot -, hogy a hitelező köteles a biztosíték érvényesítéséből befolyó összeggel elszámolni. A szerződés lényeges tartalmává váló biztosítéki jellegből következik az is, hogy a hitelező a biztosítékul lekötött dolog értékéből a kielégítési jog megnyíltá után a ki nem egyenlített követeléseire jogosult, a különbözettel pedig elszámolni, az adós javára visszafizetni köteles. A kógens törvényi rendelkezések megkerülését eredményezi és ezért érvénytelen a vételi jog kikötése, ha a megállapodás szerint a hitelező a vételi jog gyakorlásakor egyfelől a biztosítékul szolgáló dolog értéke, másfelől a fennmaradó követelések közötti különbözeti összeg elszámolása alól mentesül. Az elszámolási kötelezettségnek két oldala van:

- a biztosítékul lekötött dolog valós értéke, másfelől
- a kifizetett törlesztések, illetve a jogosult fennmaradó követelése, annak járulékai, valamint az értékesítés költségei.

A különbözetet - a meghaladó bevételt - a kötelezett (perbeli esetben a felperes) részére ki kell adni.

A vételi jogot létesítő megállapodásban a felek valamilyen módon megjelölik az opciós vételárat is. Az elszámolási kötelezettség rendeltetése, hogy a vételi jog - biztosítéki jellegének és céljának megfelelően - csak a biztosított követelés megtérülését szolgálja, a hitelező a vételi jog gyakorlása révén ne gazdagodjon, az adós (perbeli esetben a felperes) kárára. Ha a biztosítéki jog opciós vételár meghatározásának módja az elszámolási kötelezettségre vonatkozó kógens szabályok megkerülését célozza és eredményezi, a kikötés a Ptk. 200. § (2) bekezdés első mondat második fordulata folytán érvénytelen.

Az elszámolási kötelezettség nyilvánvaló sérelmét jelenti, ha az opciós vételár az adóst terhelő tartozás aktuális összegével azonos, de nem határozható meg az opciós vételár a nyújtott kölcsön összegében sem, ha a felek a dolog (ingatlan) értékére vagy egyáltalán nincsenek tekintettel, vagy attól a hitelező erőpozíciója folytán lényegesen eltér. Kógens polgári jogi szabály megkötését valósítja meg, ha a hitelező nemcsak a még fennmaradó követeléséhez, annak járulékaihoz és költségeihez jut hozzá, hanem ezen felül - minden ésszerű ok nélkül - a dologi értéke és a folyósított kölcsön között jelentős különbözeti összeghez is. Ebben az esetben a vételár kikötése nem alkufolyamat eredménye, hanem a vételár - a biztosítékul szolgáló vagyontárgy valós vagy nem valós értékétől teljesen függetlenül - a felvett kölcsön - vagy éppen az aktuális tartozás összegéhez igazodik. A szerződéskötési rendellenesség (érvénytelenségi ok) ilyenkor nemcsak a vételár mértékét érinti, hanem a vételár meghatározásának módjában áll. Formálisan ugyan ilyenkor is történhet a felek közötti elszámolás - mivel a hitelező a fennmaradó követelést a vételárból beszámítja és a különbözetet az adósnak visszafizetheti - a vételár azonban a kölcsön (vagy az aktuális tartozás) összegével azonos, így a fennmaradt tartozás beszámítása után a visszafizetett különbözet nem más, mint az adós addigi törlesztései, a hitelező pedig a kölcsön összeg fejében szerzi meg a dolog (ingatlan) tulajdonjogát. Más szóval: a dolog nem a hitelező követelésének biztosítékául szolgál, hanem a kölcsönszerződés megszegésének szankciójaként az adós a dolog tulajdonjogát - értékére tekintet nélkül - elveszti. Éppen ezért a biztosítéki opciós vételár akkor érvényes, ha a felek felméri a biztosítéki vagyontárgy valós értékét, és alku eredményeként állapodnak meg a vételárban, melyet így a vagyontárgy értékére tekintettel határoznak meg. Ez lehetséges úgy is, hogy a kölcsön összegének meghatározása előtt tisztázzák a dolog értékét, és a továbbiakban a hitelező a kölcsön összegét a forgalmi értékhez igazítja. Formálisan ilyenkor a vételár ugyan a folyósított kölcsön összeggel azonos, azonban a kölcsön összege a vagyontárgy értékéhez igazodik (Szegedi Ítéltábla Polgári Kollégium 1/2008. (XII.4.) véleménye, BH 2008/48., BDT 2011/2555.).

Jelen esetben a felek a felperes által 2010-ben 30.000.000,- Ft-ért vásárolt ingatlanok opciós vételárát 2013-ra 18.500.000,- Ft kölcsön és 1.000.000,- Ft ügyleti kamatú kölcsön biztosítására kötött szerződésben 19.500.000,- Ft-ban, azaz kölcsönszerződésből származó fizetési kötelezettség

összegével azonosan állapították meg, értékbecslő bevonása nélkül.

A felperes az opciós szerződés érvénytelensége körében arra hivatkozott, hogy az abban feltüntetett opciós vételár és az ingatlan valós forgalmi értéke jelentős arányban eltér egymástól, az ingatlan forgalmi értéke 50.000.000,- Ft. A beavatkozó is hivatkozott arra, hogy az alperes 60 millió Ft értékű ingatlanegyüttes tulajdonjogát szerezte meg 19,5 millió Ft kölcsön fejében, ami csak akkor lenne érvényes, ha a két érték közötti különbözettel elszámol, azt megfizeti.

Az ún. kényszerértékesítés (biztosítéki vétel, árverés, felszámolás stb.) esetén a feltűnő aránytalanság szempontjából az értékesítés (vétel) egyedi sajátosságai, körülményei ugyan nem hagyhatók figyelmen kívül, a vagyontárgy forgalmi értékének azonban ilyenkor is az alkalmazott értékesítési módon az adott időben elérhető legmagasabb vételár tekinthető, és ehhez képest határozható meg, hogy milyen mértékű áreltérés tolerálható. Amennyiben az eltérés jelentős mértékű, arányú, egyfelől a biztosítéki jellegből eredő elszámolási kötelezettség megkerülését eredményezi (így az jogszabályba ütközik), másfelől megállapítható a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanság is, mindezek folytán az ügylet - a vételár meghatározásának módja és mértéke miatt - érvénytelen.

Jelen esetben azonban a fent kifejtettek alapján az állapítható meg, hogy a felek valójában a biztosítékkal lekötött ingatlan értékére tekintet nélkül határozták meg az opciós vételárat. Így ha a felperes igazolja, hogy az ingatlan forgalmi értéke 19.500.000,- Ft-ot meghaladta 2013-ban, úgy az opciós megállapodás jogszabály megkerülését jelenti, azért nem megtámadható, hanem semmis a vételi jogot kikötő szerződés.

A fentiek alapján tehát abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az opciós szerződésben kikötött vételár 19,5 millió Ft a vételi jog gyakorlásának időpontjában (2013.03.05.) az ingatlanok kényszer értékesítése (biztosítéki célú) során alkalmazott értékesítési módon az adott időben elérhető legmagasabb vételár volt-e. Az elsőfokú bíróság 33. számú jegyzőkönyvbe foglalt végzésével felhívta a feleket bizonyítékaik előterjesztésére a Pp. 3. § (4), 8. § (4) - (5), 141. § (2) és (6) bekezdésére utalással. Végzése azonban nem tartalmazott a felperes részére tájékoztatást arra nézve, hogy az opcióval érintett ingatlanok fennálló forgalmi értékének megállapítása körében a bizonyítási kötelezettség őt terheli (Pp. 164. § (1) bekezdés), ez szakkérdés, melyhez igazságügyi szakértő kirendelése szükséges.

Az elsőfokú bíróság ezen mulasztása miatt azonban az ítéletábra - figyelemmel a Kúria 1/2014. (VI.30.) PK véleménye 1. pontjában írtakra - az elsőfokú bíróság ítéletét nem helyezte hatályon kívül, hanem a szükséges bizonyítást a másodfokú eljárásban folytatta le.

Az opciós jog gyakorlásának időpontjában fennálló valós piaci forgalmi érték meghatározása céljából ezért az ítéletábra a másodfokú eljárásban a felperes és a beavatkozó indítványára bizonyítási eljárást folytatott le, igazságügyi ingatlanforgalmi és szakértő véleményt szerzett be.

A szakértő a forgalmi érték meghatározásával kapcsolatban kiinduló pontként rögzítette, hogy annak meghatározására három módszer lehetséges: az összehasonlító adatok elemzésén alapuló, a költségszámításon, valamint a hozamszámításon alapuló. Előadta azt is, hogy a gyakorlatban is általában az összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték meghatározása terjedt el. E módszer lényege szerint az ingatlan forgalmi értékét összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell meghatározni. Elsőként az ingatlanok fajlagos forgalmi értékét kell megállapítani, ami az érték és a m² ár hányadosát fejezi ki (Ft/m²). Majd össze kell vetni az összehasonlítás tárgyát az összehasonlításként kiválasztott ingatlanok fő jellemzőivel, és azok különbözőségét ún. korrekciós tényezők segítségével kell értékelni. Ezt követően a korrekciós tényezők alapján a fajlagos alapértéket korrigálni, módosítani szükséges, ennek figyelembe vételével kell meghatározni az ún. korrekciós fajlagos értéket, amely alapján a forgalmi érték

megállapítható.

A szakértő előadta, hogy az összehasonlításként szolgáló ingatlanokat a NAV-tól szerezte be, melyek - ellentétben az alperes és a beavatkozó álláspontjával - nem kényszerértékesítés adatai, hanem tranzakciós, azaz szabadpiaci vétel adatai. A NAV-tól kapott tíz adat közül - melyek nem szélsőséges adatok - a szakértő három adatot talált alkalmasnak a perbeli ingatlanokkal való összehasonlításra. A szakértő rögzítette azt is, hogy a forgalmi érték megállapításánál az ingatlanok fekvését, megközelíthetőségét, közművesítettségét, övezeti besorolását, az épületek építési idejét, építészeti kialakítását, hasznosíthatóságát, műszaki állapotát és a hasonló ingatlanok iránt megmutatkozó kereset-kínálati viszonyok alakulását vette figyelembe. Ugyanis ezek azok a jellemzők, amelyek alapján az ingatlan forgalmi értéke meghatározható annak hangsúlyozásával, hogy elsődleges jelentősége az ingatlan fekvésének van.

A szakértő - helyszíni szemlét követően - a perbeli és az összehasonlításként kiválasztott ingatlanok egyedi jellemzőit rögzítette a szakvéleményében. (A perbeli ingatlanokat az 5-10. oldalon, az összehasonlításként kiválasztott ingatlanokat a 11. oldalon részletesen ismertette.) Az így egyedileg részletesen jellemzett összehasonlításként kiválasztott ingatlanokról megállapította, hogy azok jellemzőik alapján a perbeli, vizsgálati ingatlanokkal összevethetők, összehasonlíthatók, annak földrajzi közelségében helyezkednek el, a tranzakciós adatok pedig a jogügylet keletkezési időpontját (2010., illetve 2013. évek) illetően is alkalmasak a perbeli ingatlannal való összevetésre.

Ezt követően a szakértő meghatározta az összehasonlításként kiválasztott ingatlanok ún. fajlagos alapárát, az alapterület és vételár ismeretében (Ft/ m²). Ezeket az értékeket a 11. oldalon részletesen ismertetett korrekciós (módosító) tényezők alapján módosította, így az összehasonlításként kiválasztott ingatlanok módosított fajlagos korrekciós értékét 82.200,- Ft/ m²-ben határozta meg.

A szakértő kiegészített szakvéleményében részletes indokát adta az egyes korrekciós tényezők alkalmazásának. Előadta, hogy az ingatlan megközelíthetősége kapcsán a teherautóval történő behajtás körülményes, az ingatlan már nem járható körbe és további problémát jelent a parkolás is. Figyelembe vette azt is, hogy olyan tevékenység, amely zajjal vagy légszennyezéssel jár, a környező családi házak, valamint az övezeti besorolás miatt sem engedélyezhető. Korrekciót alkalmazott az ingatlanok funkcionalitásából származóan, valamint a telekadottságokból következően is. Utóbbival az adott ingatlanokhoz tartozó telekméreteket vetette össze. A használati szempontnál az összehasonlításként kiválasztott határolt ingatlanhoz használt korrekciót, mert az több funkcióra használható üzleti szempontból, illetőleg más alternatív hasznosítása is lehetséges, jobban kiadható. Hangsúlyozta, hogy a jelenlegi kínálati piac a vizsgált ingatlan környezetében jelentős, azonban valószínűsíthetően a bérlők a főutak mellett választanak ingatlant. Indokát adta annak is, hogy bár jelen esetben tulajdoni hányadokat kellett értékelnie, emiatt általában korrekció alkalmazása indokolt, azonban a NAV-tól beszerzett **utca 1. neve** két ingatlan és a harmadik kistelkes ingatlan, ami a **utca 2. neve** található, hasonló adottságú, közös tulajdonszerű megjelenést takar, ezért korrekciót alkalmazni nem kellett. A használati megosztással kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az rendezett, a használt részek elkerítették, e tekintetben vita nincs. Kitért a változó piaci körülményekre is, arra, hogy míg korábban lakóingatlanokból irodákat alakítottak ki, ma már inkább fordított helyzet a jellemző.

A szakértő ezért az összehasonlító adatok korrigált, fajlagos alapár (82.200,- Ft/ m²) figyelembe vételével a perbeli ingatlanok 2013. márciusi piaci forgalmi értékét 25.600.000,- Ft-ban határozta meg.

Ennek ellenőrzéséhez további adatokat használt fel. Így a kínálati piacokról - a Y... Kft.-től származó - adatokat (szakvélemény 12. oldal). Hangsúlyozta a szakértő, hogy a kínálati piacokon lévő forgalmi értékek adatai ellenőrzésre használhatók fel arra, hogy az összehasonlított adatok alapján megállapított fajlagos forgalmi érték a valóságnak megfelel-e vagy sem. Hangsúlyozta, hogy a 2013. évre vonatkozó ezen adatokban szereplő ingatlanok frekvenciátalabb fekvésűek, mind a gazdasági, mind a lakókörnyezetet illetően a perbeli ingatlanoknál, ezért a 90-96.000,- Ft/ m²

kínálati fajlagos ár nyilvánvalóan korrekció nélkül nem vehető figyelembe. Figyelembe kell továbbá venni azt is, hogy a hirdetésekben lévő bruttó m² árak szerepelnek, ezek helyszíni vizsgálat során a tényleges értékre korrigálandók. Ezért ezen szempontokat figyelembe véve a kínálati adatok is az általa megállapított 82.200,- Ft/m² korrigált fajlagos értéket alátámasztják. A szintén ellenőrző adatként felhasznált **irodaház neve** irodaházára (**irodaház címe**.) vonatkozó adat kapcsán kiemelte, hogy az kialakítását tekintve rosszabb állapotú a perbeli ingatlanokhoz képest, teljes felújításra szorult, ezért a nagyobb méretű, de jobb fekvésű épület vonatkozásában a 68.000,- Ft/ m² fajlagos érték is alátámasztja a szakvéleményben megállapított perbeli ingatlan forgalmi értéket.

Az ítéletábra a fentiek szerint a peres felek által tett észrevételeire történt kiegészítést követően a szakvéleményt ellentmondásmentesnek, aggálytalannak találta. Abból megállapítható a szakértő által választott módszertan, a perbeli ingatlanok, valamint az összehasonlításként kiválasztott ingatlanok egyedi jellemzői, azokat egymással egybevetette, a különbségeket korrekciós tényezők segítségével levonta, ennek figyelembe vételével - a szakvéleményből ellenőrizhető, levezetett módon - a forgalmi érték megállapítása egyértelmű. A megállapított fajlagos forgalmi érték ellenőrzésével kapcsolatban is adatokat mutatott be, melyek a szakértői megállapítást alátámasztották.

A fentiek alapján az ítéletábra a szakvéleményt a felek észrevételeire tett kiegészítésével együtt a tényállás alapjául elfogadta, mert az aggálytalan, ellentmondás mentes, következtetései ellenőrizhetők, logikusak, világosak. Az ítéletkezés alapjául elfogadott szakvéleményből megállapíthatóan az ingatlanok forgalmi értéke az opciós jog gyakorlásának időpontjában 25.600.000,- Ft. Miután az opciós vételárnak - mint biztosítéki értéknek - a valós piaci forgalmi értéknek megfelelőnek kell lennie, ezért a szerződésben 19,5 millió Ft-ban kikötött vételár miatt az opciós szerződés jogszabályba ütközik (Pp. 200. § (2) bekezdés), így az érvénytelen.

A Ptk. 237. § (1) és (2) bekezdése szabályozza az érvénytelenség jogkövetkezményeit. Az (1) bekezdés a szerződés felszámolását, olyan helyzet megteremtését célozza, mintha a szerződés eredetileg sem jött volna létre. Ennek jogi eszköze az eredeti állapot helyreállítása (in integrum restitutio), ha pedig az nem lehetséges, a (2) bekezdés első fordulata szerint a szerződésnek a határozathozatalig terjedő hatályossá nyilvánítása, és a jövőre szóló (ex nunc) felszámolása történhet. A (2) bekezdés második fordulata a szerződés megmentését célozza, az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével olyan helyzet megteremtésére irányul, mintha már eredetileg is érvényes szerződés jött volna létre. A szerződés érvényessé nyilvánítása egyenrangú lehetőség az eredeti állapot helyreállításával. Ha mindkettő alkalmazható, akkor a bíróság mérlegelési jogkörébe tartozik annak eldöntése, hogy az érvénytelenség melyik jogkövetkezményét alkalmazza (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. pontja, BDT 2007/5/73.). Annak mérlegeléséhez, hogy a bíróság melyik jogkövetkezményt választja a PK 267. számú állásfoglalás II. pontjához fűződő indokolásban írtak az irányadók. Így jelentősége van annak, hogy a felek a szerződést milyen mértékben teljesítették, a teljesítést követően mi lett a szolgáltatások sorsa, a szerződés folytán milyen változások következtek be a felek helyzetében, és nem utolsósorban a felek perbeli nyilatkozatainak. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése, orvosolása során a bíróság alakítóan nyúl bele a felek szerződésébe, lényegében módosíthatja azt. A beavatkozási lehetőség korlátját jelentik a mérlegelési szempontok, valamint a felek akarata, mert a fél szerződési akarata az érvényessé nyilvánítás során sem pótolható. Az érvénytelenségi ok kiküszöbölése voltaképpen a szerződés tartalmának módosításával, az érvénytelenségi ok miatt keletkezett érdeksérelem kiküszöbölését jelenti (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 5. pontja). Amennyiben az érvénytelenség többféle jogkövetkezménye alkalmazható, akkor a bíróságot mérlegelési jog illeti meg, melynek során nincs kötve a felek kereseti, illetve viszontkereseti kérelmeihez, hanem azoktól eltérő érvénytelenségi jogkövetkezmény alkalmazása mellett is dönthet. A bírói mérlegelésnek a jogkövetkezmények közötti választási lehetőségnek van egy korlátja, mert nem alkalmazhat a bíróság olyan jogkövetkezményt, mely ellen valamennyi fél tiltakozik (1/2010. (VI.28.) PK vélemény 7., valamint 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 5.a. pont).

Jelen esetben felperes a szerződés érvénytelensége megállapítása esetén jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását kérte, de a szerződés érvényessé nyilvánítása ellen sem tiltakozott, sőt másodlagosan maga is kérte. Az alperes sem tiltakozott ezen jogkövetkezmények alkalmazása ellen. Az egyenrangú jogi megoldások közül ezért célszerűnek mutatkozott az érvénytelenség okának kiküszöbölése.

Perbeli esetben az érvénytelenség okát az jelentette, hogy a felek a vételárat a tartozás összegével egyezően, azonban a forgalmi értékhez viszonyítva lényegesen alacsonyabb árban kötötték ki. Ez esetben az érvénytelenséget nem a feltűnő értékaránytalanság, hanem a jogszabály megkerülése okozta, ezért a Ptk. 258. § (3) bekezdés alapján az ingatlan valós értékét kellett opciós vételárként figyelembe venni.

Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta az érvénytelenség jogkövetkezményeként, figyelemmel a Ptk. 237. § (1) bekezdésében írtakra is, az ítéletábra az érvénytelenségi ok kiküszöbölésével a Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján az opciós vételárat 25.600.000,- Ft-ban határozta meg, és ezzel a tartalommal az opciós szerződést és annak alapján gyakorolt vételi jog folytán létrejött adásvételi szerződést érvényessé nyilvánította, és az ingatlan értéke és - a felperesi törlesztés hiánya miatt - a kölcsön tőke, és ügyleti kamata különbözeteként mutatózó 6,1 millió Ft vételár megfizetésére az alperest kötelezte.

A per tárgyalásának felfüggesztésével kapcsolatos beavatkozó által előterjesztett kérelmet is megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság.

A beavatkozó nem vitatta, hogy az opciós szerződés megkötésének időpontjában (2012.10.21.) az ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa a felperes volt. Ezért, mint tulajdonos a felperes a tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó opciós szerződést megköthette. A beavatkozó által hivatkozottak - a Ptk. 117. § (1) bekezdése - arra az esetre vonatkozik, amennyiben az átruházó nem volt tulajdonos az átruházás időpontjában, ugyanis átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet szerezni. A Ptk. 117. § (3) bekezdése azonban ingatlan tulajdonjogának átruházással történő megszerzéséhez további feltételként írja elő a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az más kérdés, hogy a beavatkozó pert indított a felperes és perben nem álló X... Kft. közötti, az ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt. Ez azonban nem volt akadálya a perbeli kereseti kérelmek elbírálásának. Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság ugyanis arra, nincs akadálya annak, hogy a beavatkozó az alperessel, mint további jogszerzővel szembeni tulajdoni igényét a Fővárosi Törvényszék előtt folyamatban lévő perben érvényesíthesse. Ezért nem áll fenn a tárgyalás felfüggesztésének a Pp. 152. § (2) bekezdésében írt feltétele, mert a jelen perben előterjesztett kereseti kérelem elbírálásának ugyanis nem előkérdése a beavatkozó által indított tulajdonjoggal kapcsolatos per.

Ugyanakkor alaposnak találta az ítéletábra a beavatkozó által a perköltség egyetemleges megfizetésére vonatkozó fellebbezését. A perköltség egyetemleges megfizetésére ugyanis csak a Pp. 51. § a) pontja alá eső - ún. egységes - pertársakat lehet kötelezni (Pp. 82. § (1) bekezdése). A felperes és a beavatkozó azonban nem minősülnek egységes pertársnak, mert a beavatkozó nem a felperessel együtt indított pert (Pp. 51. §), hanem a felperes pernyertességének előmozdítása végett avatkozott be a perbe, mert annak mikénti eldőléséhez jogi érdeke fűződött (Pp. 54. § (1) bekezdés). Ezen túl az ítélet sem terjed ki a beavatkozónak az alperessel fennálló jogviszonyára (Pp. 83. § (1) bekezdés). Mindezek miatt az elsőfokú bíróság tévesen kötelezte egyetemlegesen a felperest és a beavatkozót az alperes részére perköltség fizetésére, ezért ezen ítéleti rendelkezést mellőzte.

A fentiek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben

megváltoztatta, a pervesztesség/pernyertesség arányára figyelemmel az elsőfokú eljárási illetéket és perköltséget illetően is (Pp. 81. § (1) bekezdés, 83. § (1) bekezdés). A pervesztesség/pernyertesség arányának meghatározásakor az ítéletábra az alábbiakat vette figyelembe. A kölcsönszerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereseti kérelem aaptalannak bizonyult, az opciós szerződés érvénytelenségére irányuló kereset jogalapjában megalapozott volt, jogkövetkezményeit illetően is, annak ellenére, hogy az ítéletábra a felperes által megjelölttől eltérő érvénytelenségi jogkövetkezményt alkalmazott. Az ítéletábra a pernyertesség arányának meghatározásakor ezért nagyobb súllyal vette figyelembe az opciós szerződéssel kapcsolatos kereseti kérelem alaposságát. Mindezek a beavatkozó perköltségére vonatkozóan is irányadók.

A másodfokú eljárásban felmerült eljárási költségekről - amely magában foglalja a felperes által előlegezett szakértői költséget és a peres felek és a beavatkozó jogi képviselével kapcsolatos ügyvédi munkadíjat - és a le nem rótt fellebbezési eljárási illetékről az ítéletábra a pervesztesség/pernyertesség arányára, illetve a beavatkozó személyes költségmentességére tekintettel a Pp. 81. § (1) és 84. §, 86. § (3) bekezdése, a módosított 1990. évi XCIII. törvény 46. § (3) bekezdés, 60. § (1) bekezdése, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.-14. §-a és a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján rendelkezett.

Szeged, 2017. május 3. napja

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró

SZEGEDI ÍTÉLETÁBRA **Gf.III.30.237/2016/32. szám**

A Szegedi Ítéletábra a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Farkas T. Csaba ügyvéd) által képviselt **felperes neve. felperes székhelye** székhelyű **felperes** által – akinek az érdekében a Dr. Pozderka Gábor ügyvéd által képviselt **felperesi beavatkozó neve, lakcíme** állandó lakos beavatkozott – az ifj. Dr. Ürmös Ferenc ügyvéd által képviselt **alperes neve alperes székhelye** szám alatti székhelyű **alperes** ellen szerződés érvénytelensége iránti perében a Szegedi Törvényszék 2016. április 18. napján kelt 11.G.40.102/2014/47. sorszámú ítélete ellen a felperes által 48. és a beavatkozó által 49. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

KIJAVÍTÓ VÉGZÉS:

Az ítéletábra a Szegedi Ítéletábra Gf.III.30.237/2016/25. sorszámú ítéletének 7. és 8. bekezdését az alábbiak szerint javítja ki:

„A felperes köteles megfizetni az államnak 1.250.000,- (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft, míg az alperes 1.250.000,- (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

A beavatkozó személyes költségmentessége folytán le nem rótt 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetékből az alperes köteles megfizetni az államnak az adóhatóság felhívása szerint 1.250.000,- (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft-ot, míg a fennmaradó 1.250.000,- (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft illetéket az állam viseli”.

A kijavító végzés ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt van helye fellebbezésnek, amelyet írásban, 4 példányban a Szegedi Ítéltáblánál kell előterjeszteni a Kúriához címzetten.

INDOKOLÁS

A Szegedi Ítéltábla az ügy érdemében 25. sorszám alatt ítéletet hozott, amelyben rendelkezett a másodfokú eljárás során felmerült fellebbezést előterjesztő felperes és beavatkozó által le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről is.

Az ítéltábla észlelte, hogy elírás folytán a felperes és a beavatkozó által előterjesztett fellebbezések alapján fizetendő fellebbezési eljárási illetékek vonatkozásában a felperes és az alperes által fizetendő másodfokú eljárási illeték, valamint az állam terhén maradó fellebbezési eljárási illeték összege tévesen került feltüntetésre.

A felperes és a beavatkozó is fellebbezéseikben a kereseti kérelemnek történő helyt adást kérték. A felperes tárgyi keresethalmazatban terjesztette elő keresetét, melyben elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a kölcsönszerződés részlegesen érvénytelen, a 18.500.000,- Ft kölcsönösszeg vonatkozásában és állapítsa meg a bíróság továbbá azt is, hogy az opciós szerződés érvénytelen. A másodlagos kereseti kérelem az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte a Ptk. 201. § (1) és (2) bekezdése alapján és az alperes kötelezését az értékkülönbsétként mutatózó 35.000.000,- Ft megfizetésére.

A fentiek alapján az előterjesztett fellebbezések utáni eljárási illeték az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése szerint – figyelemmel a fentiek szerinti pertárgyértékre – fellebbezésenként a maximális 2.500.000,- Ft. Így tehát az egyes fellebbezések alapján fizetendő 2.500.000,- Ft – 2.500.000,- Ft fellebbezési eljárási illetékek vonatkozásában a felperes és az alperes által fizetendő másodfokú eljárási illeték, illetőleg a beavatkozó fellebbezése folytán az állam terhén maradó fellebbezési eljárási illeték összege helyesen egyenként 1.250.000,- Ft.

Az ítéltábla a fentiek alapján a 25. sorszám alatti ítélet 7. és 8. bekezdését a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 224. § (1) és (2) bekezdése alapján a rendelkező rész szerint kijavította.

A végzés elleni fellebbezést a Pp. 224. § (4) bekezdése biztosítja.

Szeged, 2017. szeptember 1.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró

VÉGZÉS:

Ez a végzés 2017. szeptember 27. napján j o g e r ő r e emelkedett.

Szeged, 2017. október 2.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke