

A Győri Ítéltábla a dr. Tóth Zsolt Ferenc ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a dr. Szováti Szabolcs ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2018. január 11-én kelt P.20.391/2017/19. számú ítélete ellen a felperes által 20. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 190.500,- (egyszázkilencvenezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 381.000,- Ft perköltséget, és úgy rendelkezett, hogy a feljegyzett 1.500.000,- Ft eljárási illeték az állam terhén marad.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a felek - a felperes, mint opciós kötelezett, valamint az alperes, mint opciós jogosult - 2014. február 17-én opciós jog alapításáról szóló megállapodást kötöttek, melynek értelmében a felperes a 2014. március 1-jétől 2019. február 28-áig terjedő időtartamra engedett vételi jogot a tulajdonát képező helyrajzi számú műemlék ingatlanra. A szerződés tartalmazza, hogy az említett időtartamban az alperes vételi jogát egyoldalú nyilatkozatával gyakorolhatja. A vételár összegét bruttó 42.000.000,- Ft-ban határozták meg azzal, hogy - figyelemmel az egyidejűleg megkötött bérleti szerződésre - a fizetendő opciós vételár összegébe a jogosult a kötelezett részére időközben bérleti díj jogcímén kifizetett bruttó összeg 80 százalékát és a vételárelőleg jogcímén kifizetett összegeket beszámíthatja.

Az alperes mindezidáig vételi jogával nem élt.

A felperes kereseti kérelmében az opciós jog alapításáról szóló megállapodás érvénytelenségének megállapítását kérte; állítása szerint az nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, emellett pedig a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnő értékkülönbség áll fenn. Kérte a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását és az ingatlan-nyilvántartást vezető szerv megkeresését a vételi jog törlése céljából.

A felperes hangsúlyozta, véleménye szerint az ingatlannak a szerződés megkötésekor fennállt forgalmi értéke és a kikötött vételár között az értékkülönbség olyan feltűnő mértékű, amely már meghaladja a társadalom és a jogrend által elfogadott mértéket, így jóerkölcsbe ütközést eredményez. A szerződés folytán az alperes nagyon alacsony vételáron juthat a perbeli lakóépülethez, emellett a bérleti díjat is beszámíthatja, valamint a bérleti szerződés tartama alatt az ingatlant hasznosíthatja is. Míg a szerződés szerint az ingatlan vételára fajlagosan 80.460,- Ft/m², addig a valós forgalmi érték 400.000 - 670.000,- Ft/m² összegben határozható meg; a felek ugyanakkor a szerződésben nem adták annak indokát, mi vezetett ehhez a számottevő eltéréshez. Azzal is érvelt, hogy mivel az alperes az opciós jogot eddig nem gyakorolta, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékkülönbségére alapított jogcím tekintetében a megtámadási határidő még meg sem kezdődött.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, egyrészt a megtámadási határidő még el sem kezdődött, másrészt pedig a szerződésnek nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközése csak kisegítő jellegű jogcím, mely csak akkor állhat fenn, ha más jogcím nem megalapozott. Utalt arra, hogy a vételár mindig egyeztetési folyamat eredménye, amit a szerződésben nem szoktak rögzíteni; a rendelkezésre álló adatok alapján pedig - a felperes erre irányuló bizonyítási indítványa hiányában - a felek szerződéskötéskori szándéka nem volt feltárható.

Az elsőfokú bíróság felhívta a régi Ptk. 200. § (2) bekezdését, 201. § (2) bekezdését, 236. § (1) bekezdését, (2) bekezdésének c) pontját, végül a 375. § (1) bekezdését, és arra a következtetésre jutott, hogy a kereset alaptalan.

Hivatkozással a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.063/2006/5. számú ítéletére, kifejtette: a bírói gyakorlat következetes abban a vonatkozásban, hogy az opciós szerződés a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára hivatkozással alappal nem támadható, ugyanis opciós díj kikötésének hiányában nem is beszélhetünk szolgáltatásról és ellenszolgáltatásról. Bár az opciós szerződés tartalmazza a dolog és a vételár megjelölését, ebből azonban nem következik, hogy a dolog átruházása és a vételár megfizetése a feleknek az opciós szerződésben vállalt szolgáltatása lenne. Az opciós szerződésből nem fakadnak olyan jogok és kötelezettségek, mint az adásvételi szerződésből; az alperes csupán jogot szerzett, a felperes szolgáltatásával szemben azonban ellenszolgáltatásra nem vállalt kötelezettséget. A dolog tulajdonjogának átruházására, annak birtokbaadására és a vételár megfizetésére a felek csak az opciós jog gyakorlásával létrejött adásvételi jogviszony alapján tarthatnak igényt.

A törvényszék leszögezte azt is, hogy önmagában a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága miatt - mely a törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgál - valamely szerződés jóerkölcsbe ütközését nem lehet megállapítani. A régi Ptk.-ban vagy más jogszabályokban külön nevesített semmisségi és megtámadhatósági okok általában a társadalom általánosan elfogadott értékítéletébe is ütköznek, és emiatt fűzte hozzájuk a jogalkotó az érvénytelenség súlyos jogkövetkezményét. A szerződésnek nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése, mint semmisségi ok emiatt lényegében kisegítő jogcím a jogszabályokban nem nevesített, ugyanakkor a társadalmi értékítéletbe, az általánosan elfogadott erkölcsi normákba ütköző szerződések esetén. Ha tehát jogszabályban külön nevesített érvénytelenségi ok áll fenn, úgy annak keretei között kell a tényállást megállapítani, és vizsgálni, hogy a kereset megalapozott-e. Különösen igaz ez megtámadásai okok esetében, amelyek hivatalból a bíróság által nem észlelhetők,

és csak törvényben meghatározott jogvesztő határidőn belül érvényesíthetők. A felperes hivatkozásai, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelése iránti bizonyítási indítványa kizárólag a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékkülönbség igazolásához vezethetett volna, aminek vizsgálatára pedig az adott esetben nem volt mód. A felperes a szerződést kötő felek szándékára előadást nem tett, és kifejezetten ellenezte a nevében a szerződést aláíró dr. ... korábbi megyéspüspök tanúkénti meghallgatását. Mindemellett a felperes a felek között létrejött bérleti szerződést sem csatolta, így a bíróság e szerződés, valamint az opciós jog alapításáról szóló megállapodás relációját sem vizsgálhatta.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; annak megváltoztatását, és kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát kérte.

Álláspontja szerint meghatározó jelentősége van annak, hogy amennyiben az alperes igazolja az opciós vételárnak a szerződésben rögzített bankszámlára utalással történt megfizetését, úgy az ő minden további megkérdése nélkül a tulajdonjogot javára az ingatlan-nyilvántartásba a hatóság bejegyzi. Nem lesz helye tehát további egyeztetésnek a felek között, miként azt ítéletének indokolásából következően a törvényszék feltételezi. Mindemellett kiemelte azt is, a perbeli ingatlan a szerződésben megjelölt értékhez képest annak megkötésekor is sokszorosát érte, amit igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő meg is állapíthatott volna. Hangsúlyozta, hogy a vételi jognak - mint az adásvétel különleges esetének - a részéről történt vállalásával tulajdonjogot korlátozó helyzet állt elő, hiszen a dolog feletti önálló rendelkezés lehetőségét annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével elveszti. Ezáltal az alapjaiban kötelmi jellegű jogviszony az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel dologi jogviszonnyá lényegül át; a vételi joggal terhelt dolog tulajdonosa immáron tulajdonjogának csak szemlélője, így tulajdonjog iránti perről van szó.

A felperes véleménye szerint jelen perben vizsgálható a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékkülönbség, valamint a szerződésnek nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközésének kérdése is; csak ez az értelmezés áll az Alaptörvény 28. Cikkével összhangban. A klasszikus - nem valamely kötelmi jogviszony biztosítására szerződési mellékkötelezettségként alkalmazott - vételi jog esetében ugyanazokat a szerződési kondíciókat lehet vizsgálni, mint amelyeket a jogalkotó adásvételi szerződés megkötése esetén vizsgálni enged.

Bár e tárgykörben a szakirodalom és az ítélkezési gyakorlat szerény, azonban megállapítható, valamely szerződés akkor ütközik a jóerkölcsbe, ha annak tartalma a társadalom tagjainak nagy többségében megütközést vált ki. Ebből a szempontból nem a szerződő felek szerződéskötéskori szándékának van jelentősége, ugyanis valamely szerződés a felek akaratán kívül, vagy annak ellenére is, objektív ismérveken alapulóan jóerkölcsbe ütközhet. Ebből következően amennyiben valamely szerződésben meghatározott értékről az derül ki, hogy a valós értékhez képest az eltérés sokszoros, úgy ennek okától függetlenül arra vonható következtetés, hogy az adott szerződés a jóerkölcsbe ütközik.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte; annak indokaival egyetértett. Utalt arra, hogy bár a vételi jog engedésével, és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével a dolog tulajdonosa bizonyos rendelkezési jogosultságait maga korlátozza, azonban a tulajdonjogából fakadó más jogosultságait változatlanul gyakorolhatja.

A fellebbezés alaptalan.

Az ítélet tábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges körben a tényállást helyesen állapította meg, és abból helytálló jogi következtetést vont le. A másodfokú bíróság az ítélet indokait mindenben osztja; a fellebbezés érveire figyelemmel ugyanakkor hangsúlyozza az alábbiakat.

Téves a felperesnek az az álláspontja, hogy jelen perben vizsgálni lehet, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között a szerződés megkötésekor állt-e fenn feltűnően nagy értékkülönbség. Mindemellett ha az alperes vételi jogát az opciós jog alapításáról szóló megállapodásban rögzített vételáron gyakorolja, úgy nincs elzárva a felperes attól, hogy e jogcímen az elsőfokú bíróság ítéletében már hivatkozott jogszabályi rendelkezéseken alapulóan a szerződést megtámadja; ha pedig a vételár és a vétel tárgyának forgalmi értéke között feltűnő értékaránytalanság áll fenn, ez a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét jelenti (EBH 2007.1602.). Abban a perben, melynek tárgya az, hogy a perbeli opciós szerződés alapján gyakorolt vételi jog folytán az adásvételi szerződés létrejött-e, jelen per felperese tehát hivatkozhat arra - megtámadási ok esetén a szerződés megtámadására rendelkezésre álló határidőben -, hogy ez a szerződés érvénytelen; a régi Ptk. 236. § (3) bekezdése szerint pedig a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt (Legfelsőbb Bíróság Gf.X.31.880/1999/4. számú ítélete, BDT.2007. 1517., BDT. 2015. 3376.).

A szerződésnek a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközésére alapított jogcím kapcsán helytállóan utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy önmagában olyan körülmények alapján, amelyek a törvényben nevesített érvénytelenségi ok alapjául szolgálnak, e jogkövetkezmény nem állapítható meg (EBH 2012. P.17.). A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás egyensúlytalanságára vonatkozó érvelés mellett a felperes nem adott elő olyan tény, körülményt, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a szerződés a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét sértene, ekként a jóerkölcs absztrakt fogalmába ütközne (EBH 2003. 956.).

Az ítélet tábla megjegyzi végül, azt, hogy önmagában a felperesnek az opciós jog alapításáról szóló megállapodás 1.5. pontja szerinti nyilatkozata folytán, ha az alperes vételi jogával él, tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető-e, az azt vezető hatóságnak kell vizsgálnia. A tulajdonjog esetleges bejegyzése sem akadályozza azonban annak, hogy a felperes igényét újabb érvénytelenségi perben érvényesítse.

Mindezek miatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján - annak helyes indokaira visszautalással, a fenti kiegészítésekkel - helybenhagyta.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdésére hivatkozással kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesnek 190.500,- Ft másodfokú perköltséget; ez az összeg a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja, (5) és (6) bekezdései, valamint 4/A. § (1) bekezdése szerint a kifejtett tevékenységgel arányosan meghatározott, az általános forgalmi adót is magába foglaló ügyvédi munkadíjat tartalmazza.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének e) pontja, 39. § (1) bekezdése, 46. § (1) bekezdése, valamint a jelen ügyben alkalmazandó, a költségmentesség

alkalmazásáról a bírósági eljárásban című 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján a felmerült 2.500.000,- Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Győr, 2018. március 20.

Dr. Világi Erzsébet sk.	. Szabó Péter sk.	. Sarmon Hedvig sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	bíró

A kiadmány hitelül: kiadó