

A Fővárosi Ítéletábra a dr. Udvardi Ildikó ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Bilkei-Gorzó Dávid ügyvéd által képviselt I. rendű és a személyesen eljáró II. rendű alperesek ellen, szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2016. február 1. napján meghozott, 16.P.20.252/2015/17. számú ítélete ellen, a felperes részéről 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a felperest mentesíti az elsőfokú perköltség után az áfa fizetésének kötelezettsége alól.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (százezer) forint másodfokú perköltséget, és az államnak külön felhívásra 784.000 (hétszáznyolcvannégyezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes mint adós és az I. rendű alperes mint hitelező 2009. október 30-án kölcsönszerződést kötöttek. A szerződés szerint az I. rendű alperes 26.000.000 forint kölcsönt bocsátott a felperes rendelkezésére, amely összeg átvételét a felperes elismerte a szerződésbe foglalt nyilatkozatával. A felek a kölcsön visszafizetésének határidejét 3 hónapban határozták meg, és a kölcsön után évi 15 % ügyleti kamatot kötöttek ki. A felperes a kölcsön biztosítása céljából vételi jogot engedett az I. rendű alperesnek a ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanon. A felperes a 2009. november 6-án kelt, közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatával elismerte a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségeinek fennállását, és kölcsöntartozásának összegét 26.000.000 forintban jelölte meg. A felek 2010. február 23-án módosították a kölcsönszerződést. A kölcsön visszafizetésének határidejét 2010. március 31-ig meghosszabbították, és rögzítették, hogy a felperes tartozása 2010. január 30-án 26.975.000 forint volt. A felperes nem fizette vissza a kölcsönt, ezért az I. rendű alperes gyakorolta a vételi jogát, és kérte tulajdonjogának bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A földhivatal az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, mert a vételi jog gyakorlása alaki hibás okiratban történt, ezért nem volt alkalmas az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre. A felperes 3.800.000 forintot adott át a II. rendű alperesnek abból a célból, hogy egyenlítse ki a felperes ... Rt-vel szemben fennálló tartozását, és törölhető legyen a felperes ingatlanának tulajdoni lapjára a ... Rt. javára bejegyzett végrehajtási jog. A II. rendű alperes nem egyenlítette ki a felperes tartozását, a végrehajtási jog törlésére nem került sor, és a II. rendű alperes nem számolt el a pénzzel a felperesnek.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte, hogy a közte és az I. rendű alperes között létrejött kölcsönszerződés, a vételi jogot alapító megállapodás, valamint a 2009. november 6-án kelt, közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozata érvénytelen. Kérte, hogy a kölcsönszerződés érvénytelenségének jogkövetkezményeként a bíróság az alperes követelésének összegét 16.200.000 forint tőkére és ennek 2009. október 30-tól évi 15 % kamatára szállítsa le. Kérte továbbá azt is, hogy a bíróság mentesítse őt a vételi jogból folyó kötelezettsége teljesítése alól. Kérte, hogy a bíróság kötelezze a II. rendű alperest 3.800.000 forint tőkének, ezen összeg után 2009. október 31-től a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatnak a megfizetésére. Hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes helyzetének kihasználásával aránytalan előnyt kötött ki a maga számára a kölcsönszerződésben és a vételi jogot alapító megállapodásban, ezért a szerződés a Ptk. 202. §-a alapján semmis. Állította, hogy a kölcsön tőkeösszege csak 20.000.000 forint volt, és az I. rendű alperes ténylegesen 16.200.000 forintot bocsátott a rendelkezésére. Előadta, hogy a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott vételár jelentősen alacsonyabb az ingatlan forgalmi értékénél. Kifejtette, hogy a vételi jogot alapító szerződés a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe ütközik, valamint színlelt, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése és 207. § (6) bekezdése alapján is semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását a Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján kérte. A vételi jogból folyó kötelezettség alóli mentesítését a Ptk. 375. § (3) bekezdése alapján azzal az indokkal kérte, hogy a megállapodás teljesítése többé nem várható tőle. A közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozat érvénytelenségét a Ptk. 210. § (4) bekezdése alapján arra alapította, hogy a nyilatkozatot kényszer és fenyegetés hatására tette meg.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben marasztalására irányult. Védekezésében hivatkozott arra, hogy mind a kölcsönszerződés, mind a vételi jogot engedő megállapodás tartalma megfelelt a felek szerződési akaratának. Kiemelte, hogy a tartozáselismerő nyilatkozattal megerősítette a szerződést. Vitatta, hogy a kölcsönszerződést és a vételi jogot alapító megállapodást a felperes helyzetének kihasználásával kötötte volna meg, és vitatta azt is, hogy a szerződésekben aránytalan előnyt kötött volna ki.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével kötelezte a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.800.000 forint tőkét, ezen összeg után 2009. október 31-től a kifizetés napjáig a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamatot, valamint 190.000 forint perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 228.000 forint illetéket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 640.000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.196.000 forint illetéket. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes és az alperes között a Ptk. 523. § (1) bekezdésében körülírt kölcsönszerződés jött létre. Álláspontja szerint a felperes a perben nem tudta bizonyítani, hogy a kölcsönszerződés és a vételi jogot alapító megállapodás tartalma eltér a felek szerződési akaratától. Hangsúlyozta, hogy a felperes közjegyzői okiratba foglalt, a kölcsönszerződéssel egyező tartalmú tartozáselismerő nyilatkozattal is megerősítette a kölcsönszerződést. Okfejtése szerint ez a körülmény is azt támasztja alá, hogy a szerződést kötő felek szerződési akaratára megegyezett az írásba foglalt szerződés tartalmával. Rámutatott, hogy a felperes korábbi kölcsöntartozás kiegyenlítésére használta fel az I. rendű alperestől felvett kölcsönt. A kölcsönszerződés és a vételi jogot alapító megállapodás uzsorás jellegét azért nem találta megállapíthatónak, mert a felperes nem bizonyította, hogy pénzügyi szempontból szorult helyzetben lett volna a szerződések megkötésekor, és nem látta megállapíthatónak a felperes helyzetének kihasználására irányuló célzatos magatartás tanúsítását az I. rendű alperes részéről. Kifejtette, hogy a vételi jogot alapító megállapodás alapján nem követelhető szolgáltatás és ellenszolgáltatás teljesítése, ezért kizárt a szolgáltatás és az

ellenszolgáltatás aránytalansága. Emiatt a felperes nem hivatkozhat eredményesen a megállapodás uzsorás jellegére. Az volt az álláspontja, hogy a vételi jogot alapító megállapodás alapján az I. rendű alperes nem szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért a megállapodás nem ütközik a Ptk. 255. § (2) bekezdésébe. A perben rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem találta bizonyítottnak a kölcsönszerződés és a vételi jogot alapító megállapodás színleltségét sem, és azt sem, hogy a felperes kényszer vagy fenyegetés hatására tette volna meg a közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatát. Érvénytelenségi ok hiányában nem látott lehetőséget az érvénytelenség jogkövetkezményeinek alkalmazására. **L. I.** kihallgatását, és **N. T.** tanú ismételt kihallgatását mint szükségtelent mellőzte. A II. rendű alperest az érdemi védekezés hiánya miatt marasztalta.

Az ítélet ellen, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, másodlagosan az ítélet részbeni megváltoztatása és az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetének teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében fenntartotta azt az állítását, hogy a felek szerződéses akarata 20.000.000 forint rendelkezésre bocsátására irányult, bár ténylegesen csak 16.200.000 forint átadására került sor. Hivatkozott arra, hogy ezt az elsőfokú eljárásban tanúvallomásokkal bizonyította. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felek távollétében hallgatta ki **N. T.** tanút, ezért a felek nem tudtak kérdéseket intézni a tanúhoz. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az ingatlan értékét tanúsító adó- és értékbizonyítványt, és nem foglalt állást abban a kérdésben, hogy elfogadja-e a bizonyítványban feltüntetett értéket, vagy szakértő kirendelését tartja indokoltnak az érték megállapítása céljából. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem adott helyt a felperes szorult helyzetét alátámasztó bizonyítási indítványoknak. Előadta, hogy a szerződésben foglaltakkal szemben az ingatlan tehermentesítésére nem került sor, pedig ez szerződéses feltétel volt. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem kereste meg a földhivatalt az ingatlan-nyilvántartási kérelem részleteinek feltárása céljából, és nem hallgatta meg ismételten az I. rendű alperest. Kiemelte, hogy a korábbi kölcsön kiegyenlítésére a kölcsönszerződés megkötésével egy időben került sor, ezért az I. rendű alperes tudott a felperes szorult anyagii helyzetéről.

Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását indítványozta.

A felperes a fellebbezésében nem támadta az elsőfokú bíróság ítéletének a II. rendű alperest fizetésre kötelező rendelkezését. Ez a rendelkezés fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasító rendelkezését bírálta felül.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság eljárásában nem észlelt olyan lényeges szabálysértést, amely az elsőfokú tárgyalás megismétlését, ennek érdekében a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését tette volna szükségessé.

A felperes alaptalanul kifogásolta a szükséges bizonyítás lefolytatásának hiányát, mert **L. I.** tanúvallomásától nem volt várható a perbeli jogvita érdemi elbírálása szempontjából jelentős tény feltárása, ezért az elsőfokú bíróság indokoltan mellőzte **L. I.** kihallgatását. Az elsőfokú bíróság szabályszerűen idézte a peres feleket arra a tárgyalásra amelyen **N. T.** tanút kihallgatta. A feleknek lehetőségük lett volna megjelenni a tárgyaláson, és kérdéseket intézni a tanúhoz, a felek azonban a tárgyalást elmulasztották, mulasztásukat pedig nem mentették ki. Az elsőfokú bíróság nem sértett

eljárási szabályt azzal, hogy nem orvosolta a felek mulasztását a tanú ismételt idézésével és kihallgatásával. A tanú vallomásából egyébként kiténik, hogy a tanú sem rendelkezik tudomással a perbeli jogvita elbírálása szempontjából jelentős tényről.

A kölcsön biztosítékaul lekötött ingatlanra vonatkozó jogok és a tulajdoni lapra feljegyzett tények megismerhetők voltak az ingatlan tulajdoni lapjának másolatából, azok megismeréséhez nem volt szükség a földhivatali iratok beszerzésére. Ezért az elsőfokú bíróság a földhivatali iratok beszerzését is indokoltan mellőzte. Az ítélet tábla ezért a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, a bizonyítás kiegészítése céljából sem látta indokoltnak az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a tényállásból levont jogi következtetéseivel és érdemi döntésével az ítélet tábla is egyetértett, a döntés ítéletben kifejtett indokait pedig az alábbi kiegészítések és pontosítások mellett osztotta:

A felperes az egyéb kereseti kérelmeivel tényleges keresethalmazatban kérte a közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozata érvénytelenségének megállapítását a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján.

A 2014. március 14-ig hatályos Ptk. 239/A. § (1) bekezdése szerint a fél a szerződés érvénytelenségének vagy a szerződés egyes rendelkezései érvénytelenségének (részbeni érvénytelenség) megállapítását a bíróságtól anélkül is kérheti, hogy az érvénytelenség következményeinek alkalmazását is kérné.

A tartozáselismerő nyilatkozat megtételének időpontjában hatályos Ptk. 242. § (1) bekezdése kimondja, hogy a tartozás elismerése a tartozás jogcímét nem változtatja meg, de az elismerőt terheli annak bizonyítása, hogy tartozása nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető, vagy a szerződés érvénytelen. A Ptk. 242. § (2) bekezdése értelmében a tartozáselismerés a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal történik.

A Ptk. 199. §-a úgy rendelkezik, hogy egyoldalú nyilatkozatból csak a jogszabályban megállapított esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére; az egyoldalú nyilatkozatokra – ha a törvény kivételt nem tesz – a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A Ptk. 242. § (2) bekezdése alapján a tartozáselismerés egyoldalú nyilatkozat, amelyből azonban a Ptk. 242. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel nem keletkezik jogosultság szolgáltatás követelésére. A tartozáselismerés nem hoz létre szolgáltatás teljesítésére, illetve követelésére alapot adó új jogviszonyt, hanem csupán egy már korábban létrejött, kötelmet keletkeztető jogviszonyhoz kapcsolódó nyilatkozat. A tartozáselismerés folytán a bizonyítás kötelezettség megfordul, és tartozást elismerő felet terheli a bizonyítási kötelezettség. Mindezek miatt a tartozáselismerés érvénytelenségének megállapítása iránti igény nem érvényesíthető a Ptk. 239/A. § (1) bekezdése alapján.

A Pp. 123. §-a szerint, ha a kereseti kérelem számadási kötelezettség megállapítására irányul, a felperes ezzel együtt kérheti az általa előterjesztett számadás helyességének megállapítását is. Megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejárta hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A tartozáselismerés alapján teljesítés nem követelhető, az elismerőnek viszont jogi érdeke fűződik a tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségének megállapításához. A tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelensége esetén ugyanis az elismerő mentesül a tartozáselismerés folytán őt terhelő bizonyítási kötelezettség alól, és nem neki kell viselnie a bizonyítás esetleges eredménytelenségének hátrányos jogkövetkezményeit. Az elismerőnek a tartozáselismerés érvénytelenségének megállapításához fűződő jogi érdeke különösen jelentős akkor, ha a tartozáselismerő nyilatkozatot közjegyzői okiratba foglalták, mert ebben az esetben a jogosult peres eljárás és jogerős bírósági ítélet nélkül is kérheti a végrehajtás elrendelését. A közjegyzői okiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása megakadályozza, hogy a bíróság végrehajtást rendeljen el a tartozáselismerő nyilatkozat alapján. Ezért a Pp. 123. §-a alapján fennáll az elvi lehetősége a tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása iránti kereset előterjesztésének.

A konkrét perbeli esetben azonban már végrehajtási eljárás van folyamatban a felperessel szemben az I. rendű alperes kölcsönszerződésből eredő követelésének behajtása céljából. A felperesnek lehetősége van arra, hogy jogainak az alperessel szembeni megóvása érdekében a Pp. 369. § a) pontja alapján végrehajtás megszüntetése iránt marasztalási típusú kereseti kérelmet terjesszen elő, és ebben a perben hivatkozzon a tartozáselismerő nyilatkozat, valamint a kölcsönszerződés érvénytelenségére. Mivel a felperes jogai az alperessel szemben a végrehajtás megszüntetése iránti per megindításával is megóvhatók, a felperes jogainak az alperessel szembeni megóvásához nincs szükség a tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségének ítélettel történő megállapítására. Emiatt a tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségének megállapítására a Pp. 123. §-a alapján sincs lehetőség. Megjegyzi az ítélőtábla, hogy a perben a felperes a kényszer és fenyegetés megtörténtét sem bizonyította, ezért e kereseti kérelme érdemi elbírálás esetén sem lett volna alapos.

Az érvényes tartozáselismerő nyilatkozatra tekintettel a Ptk. 242. § (1) bekezdése és a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte a kölcsönszerződés érvénytelenségének bizonyítása is.

A Ptk. 202. §-a értelmében, ha a szerződő fél a szerződés megkötésekor a másik fél helyzetének kihasználásával feltűnően aránytalan előnyt kötött ki, a szerződés semmis (uzsorás szerződés).

A perben rendelkezésre álló bizonyítékok és adatok alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes korábban keletkezett tartozása kiegyenlítése céljából vett fel kölcsönt az I. rendű alperestől. Megállapítható az is, hogy nem az I. rendű alperes ajánlotta fel a kölcsönt a felperesnek, hanem a felperes kereste meg az I. rendű alperest a kölcsön felvételének szándékával. Ebben a helyzetben a felperesnek értékelnie kellett, hogy megfelel-e az érdekeinek a kölcsönszerződés megkötése. Ennek során azt kellett megfontolnia, hogy a korábbi tartozás fennmaradásához képest terheesebb helyzetbe kerül-e, ha a kölcsönszerződésben megszabott feltételekkel kölcsönt vesz fel az I. rendű alperestől, és abból kiegyenlíti a korábbi tartozását. A felperes részéről az érdekeivel ellentétes, okszerűtlen magatartás lett volna a kölcsönszerződés megkötése, ha a kölcsönszerződés teljesítése súlyosabb hátrányokkal és terheesebb kötelezettségekkel járt volna, mint a korábbi tartozás fennmaradása. A felperes ezeknek a szempontoknak a számbavétele után döntött úgy, hogy megköti a kölcsönszerződést. Ilyen körülmények mellett azonban nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes a felperes helyzetének kihasználásával kötötte volna meg a kölcsönszerződést.

A kölcsönszerződés és a tartozáselismerő nyilatkozat tartalmával szemben a felperes azt sem tudta sikeresen bizonyítani, hogy a szerződő felek szándéka csak 20.000.000 forint kölcsön rendelkezésre bocsátására irányult, és a felek a szerződésbe foglalt évi 15 % ügyleti kamaton túl további kamatot

kötötték ki. A perben nem merült fel olyan körülmény amely az évi 15 % ügyleti kamat kikötése mellett további 6.000.000 forint kamat tőkeként való feltüntetését igazolhatná.

Dr. M. I. tanúvallomása szerint a felperes és az I. rendű alperes egyaránt úgy nyilatkoztak, hogy az I. rendű alperes 20.000.000 forint kölcsönt adott a felperesnek, a felperes azonban nem indítványozta az I. rendű alperes és a tanú szembesítését az I. rendű alperes előadása és a tanú vallomása közötti ellentmondás feloldása érdekében. A tanú vallomása önmagában annak valósága esetén sem alkalmas a kölcsönszerződés uzsorás jellegének bizonyítására, hanem legfeljebb azt igazolhatná, hogy az I. rendű alperes hiányosan teljesítette a szerződést. A teljesítés hiánya viszont nem hat ki a szerződés érvényességére.

Mindezek miatt az sem volt megállapítható, hogy az I. rendű alperes feltűnően aránytalan előnyt kötött volna ki a kölcsönszerződésben. Mivel a kölcsönszerződés uzsorás jellegének megállapításához szükséges, a Ptk. 202. §-ában meghatározott egyik feltétel sem áll fenn, a kölcsönszerződés nem érvénytelen a Ptk. 202. §-a alapján.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése kimondja, hogy ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja.

Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a vételi jogot alapító megállapodásból nem keletkezik jog szolgáltatás követelésére, illetve kötelezettség szolgáltatás teljesítésére. A vételi jogot alapító megállapodás nem tartalmazza szolgáltatás és ellenszolgáltatás kikötését, hanem csak azt határozza meg, hogy a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződésben milyen szolgáltatás és ellenszolgáltatás kerül majd kikötésre. Ezért a vételi jogot alapító szerződés esetében fogalmilag kizárt a kikötött szolgáltatások feltűnő aránytalansága, emiatt a vételi jogot alapító megállapodás nem lehet uzsorás. A szolgáltatások értékkülönbsége csak a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés kapcsán lett volna vizsgálható. Mindezek miatt a vételi jogot alapító megállapodás érvénytelensége sem volt megállapítható a Ptk. 202. §-a alapján. Az ingatlan értékének ezért nem volt ügydöntő jelentősége, az elsőfokú bíróság nem sértett eljárási szabályt azzal, hogy az ingatlan értékére vonatkozóan nem állapított meg tényállást, és nem foglalt állást arról, hogy elfogadja-e a periratokhoz csatolt adó- és értékbecslésben feltüntetett értéket.

A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis; ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni.

A szerződés akkor minősül színleltnek, ha egyik szerződő fél tényleges szándéka sem terjed ki szerződéses jogviszony létrehozására és a szerződésből eredő joghatások kiváltására, hanem csak a kívülállók számára kívánják kelteni a szerződéskötés és az ahhoz fűződő joghatás bekövetkezésének látszatát. A szerződés akkor leplezett, ha mindegyik szerződő fél tényleges szándéka más típusú, illetve egészben vagy részben eltérő tartalmú szerződés létrehozására irányul. A leplezettség jogkövetkezménye nem a szerződés érvénytelensége, hanem az, hogy a szerződést a leplezett tartalom alapján kell megítélni. Az egyoldalú színlelés és a valós szerződési szándék egyoldalú leplezése közömbös a szerződés érvényessége szempontjából.

A felperesnek a vételi jogot alapító megállapodás színleltségét sem sikerült bizonyítania. A vételi jogot alapító megállapodással az I. rendű alperes kölcsönszerződésből eredő követelésének biztosítása volt a felek célja. Így a felperes eladási, illetve az I. rendű alperes vételi szándéka feltételes, a kölcsönszerződés teljesítéséhez kötött volt, ezért az eladási, illetve vételi szándék hiánya nem teszi színleltté a megállapodást. Vételi jog engedése esetén a vevő vételi szándéka egyébként is

mindig feltételes; vételi szándék esetén gyakorolja a vételi jogát, ilyen szándék hiányában azonban nem köteles megvásárolni a megállapodásban meghatározott dolgot.

A Ptk. 255. § (2) bekezdése értelmében semmis a kielégítési jog megnyílta előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy önmagában a vételi jogot alapító megállapodás alapján nem szerezhető meg a dolog tulajdonjoga, a tulajdonjog átszállását csak a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés válthatja ki. A vételi jog gyakorlását a peres felek csak a felperes nem teljesítése esetére tették lehetővé, és az I. rendű alperes ténylegesen is csak a követelésének lejárta után gyakorolta a vételi jogát. Így a felek között az I. rendű alperes kielégítési jogának megnyílta előtt nem jött létre olyan megállapodás, amelynek alapján az I. rendű alperes megszerezhetné volna a biztosítékul lekötött ingatlan tulajdonjogát. Ezért a vételi jogot alapító megállapodás a Ptk. 255. § (2) bekezdése alapján sem érvénytelen.

A Ptk. 375. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a bíróság a tulajdonost – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a vételi jogból folyó kötelezettsége alól mentesítheti, ha a tulajdonos bizonyítja, hogy a vételi jog engedése után körülményeiben olyan lényeges változás állott be, hogy a kötelezettség teljesítése tőle nem várható el.

Az I. rendű alperes gyakorolta ugyan a vételi jogát, a földhivatal azonban a vételi jog gyakorlását jelentő egyoldalú nyilatkozat alaki hibája miatt elutasította az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét. A vételi jog gyakorlása folytán újabb adásvételi szerződés nem jött létre, a vételi jog gyakorlására az I. rendű alperes számára rendelkezésre álló határidő pedig lejárt. Ennek következtében a felperes mentesült minden, a vételi jogból folyó kötelezettség alól, ezért nincs szükség arra, hogy a vételi jogból folyó kötelezettségek alól a bíróság mentesítse őt.

Mivel nem kerülhetett sor sem a kölcsönszerződés, sem a vételi jogot alapító megállapodás érvénytelenségének megállapítására, az érvénytelenség egyik jogkövetkezménye sem volt alkalmazható. Olyan jogkövetkezmény alkalmazásának, amelyet a felperes kért egyébként sincs helye. A felperes kölcsönszerződésből eredő tartozásának összegével kapcsolatban az ítéletábra arra mutat rá, hogy a II. rendű alperesnek 3.800.000 forintot a felperes adott át, mégpedig az I. rendű alperestől felvett kölcsönből. Így ez az összeg is a felperes által felvett kölcsön része volt. Az elsőfokú bíróság is úgy foglalt állást, hogy ez az összeg a felperest illeti meg, és – az ebben a körben első fokon jogerőre emelkedett ítéletével – a felperesnek ítélte meg ezt az összeget.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes jogi képviselője alanyi áfamentes, az ítéletábra annyiban pontosította az elsőfokú bíróság ítéletét, hogy a felperest mentesítette az elsőfokú perköltség után az áfa megfizetésének kötelezettsége alól.

A Fővárosi Ítéletábra az eredménytelenül fellebbező felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte másodfokú perköltség, az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pedig a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2016. június 30.

Világhyⁿé dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

dr. Lente Sándor s. k.
s. k.
előadó bíró

dr. Kincses Attila
bíró