

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.IX.30.192/2008/5.

A Magyar Köztársaság Nevében !

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága Dr. Duchon Balázs ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felpereseknek Dr. Csányi Gábor ügyvéd által képviselt I. r., Dr. Tóth Károly ügyvéd által képviselt II. r. és Dr. Remenyik Ernő ügyvéd által képviselt III. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 22.G.40.163/2004. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.225/2007/6. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.225/2007/6. számú ítéletének felülvizsgálattal nem támadott - az opciós szerződés feltűnő értékaránytalanságának megállapítására irányuló keresetet elutasító első fokú döntés helybenhagyására vonatkozó - rendelkezését nem érinti, egyéb rendelkezését hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A II. r. felperes alapítására 1992-ben, az A. Vállalat átalakulása folytán került sor, az I. r. felperes pedig 1993-ban, a II. r. felperes egyik jogutódjaként jött létre. Az I. r. alperest 1999. május 27-én a felperesek és egyéb személyek alapították. Mindkét felperes 2000. augusztus 25-e óta felszámolás alatt áll, az I. r. alperes pedig 2004. február 27-én került felszámolás alá. P. M. a II. r. felperesnek alapításától kezdődően 2000. augusztus 25-éig,

az I. r. felperesnek 1999. március 31-e és 200. augusztus 25-e között, az I. r. alperesnek pedig alapításától kezdődően 2003. július 21-éig bezárólag volt önálló cégjegyzésre jogosult képviselője.

A II. r. alperes 2003. március 13-án megkötött kölcsönszerződés alapján az I. r. alperes részére 2003. április 7-ei lejáráttal 15 millió forint kölcsönt nyújtott, majd ugyanezen felek ugyanezen a napon vételi jog alapításáról is szerződést kötöttek egymással. A vételi jog tárgya az I. r. alperes tulajdonában álló 3. hrsz. alatt nyilvántartott 3545 négyzetméter nagyságú, telephely megnevezésű belterületi ingatlan volt, melyen három épületegyüttes található. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlanon 17,450.000 Ft és járulékai erejéig a Környezetvédelmi és Területfejlesztési Minisztériumot, 67,050.000 Ft és járulékai, valamint további 13 millió forint és járulékai erejéig pedig a B. Rt-t jelzálogjog illette meg. A szerződés szerint, amennyiben az I. r. alperes nem tesz eleget a kölcsönszerződésben foglaltaknak, a II. r. alperes 2003. április 8-ától gyakorolhat vételi jogot az ingatlanon. Az ingatlan vételárát nettó 15 millió forintban határozták meg, a bruttó vételár a 9 millió forintra értékelt felépítmények ÁFA-ját is tartalmazta.

A II. r. alperes élt vételi jogával, majd 2003. március 24-én a B. Rt. felé, 2003. augusztus 11-én pedig a Magyar Államkincstár, mint a minisztérium jogutódja felé kiegyenlítette az I. r. alperes még fennálló tartozását. 2003. szeptember 24-i hatállyal megtörtént vétel címén a II. r. alperes tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásba majd sor került a bejegyzett jelzálogjogok törlésére is. 2003. szeptember 1-jén megkötött adásvételi szerződéssel a II. r. alperes a III. r. alperes részére értékesítette bruttó 35 millió forint vételár fejében a perbeli ingatlant, melynek tehermentességéért a II. r. alperes szavatosságot vállalt.

A felperesek - amelyek nemcsak tagjai, de 2004. április 22-től nyilvántartásba vett hitelezői is az I. r. alperesnek - felszámolójuk útján a következő végleges keresetet terjesztették elő:

Elsődlegesen annak megállapítását kérték, hogy az I. és II. r. alperesek által 2003. március 13-án megkötött vételi jogot alapító szerződés a Ptk. 207.§ (5) bekezdése szerinti színlelt szerződés volt, mely a Ptk. 255.§ (2) bekezdésének megkerülése céljából valójában követelést biztosító jelzálogszerződést leplezett.

Másodlagosan a kölcsönszerződés uzsorás voltára hivatkozással, a Ptk. 200.§ (2) bekezdésére és a Ptk. 202.§-ára alapítottan kérték annak megállapítását, hogy az I. és II. r. alperesek közötti kölcsönszerződés, továbbá vételi jogot alapító szerződés is érvénytelen. Ezzel kapcsolatban azt hangsúlyozták, hogy a II. r. alperes elszámolási kötelezettség nélkül szerezte meg a perbeli

ingatlan tulajdonjogát, melynek értéke lényegesen meghaladta az I. r. alperes által felvett 15 millió forint kölcsön összegét.

Harmadlagosan a vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását annak feltűnő értékaránytalanságára alapítottan, a Ptk. 201.§ (2) bekezdésében írtakra hivatkozással kérték.

Kérték annak megállapítását is, hogy a II. és III. r. alperesek által megkötött ingatlan adásvételi szerződés a Ptk. 117.§ (1) bekezdése és 200.§ (2) bekezdése alapján semmis.

A földhivatal megkeresését az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzése, a III. r. alperes tulajdonjogának törlése érdekében kérték azzal, hogy az elsődleges kereseti kérelem teljesítése esetén a II. r. alperes javára szóló jelzálogjog egyidejű bejegyzésének is helye van.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felperesek perbeli legitimációjának hiányára is hivatkozó II. r. alperes, valamint a III. r. alperes a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság 75. sorszámú ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet szerint a harmadlagos kereseti kérelem kivételével a felperesek perindítási jogosultsága fennáll, és valamennyi kereseti kérelem alaptalan. Ugyan az I. és II. r. alperesek célja a kölcsön nyújtása volt, de ez nem jelenti azt, hogy a kölcsönszerződés biztosítékként kikötött vételi jog alapítása helyett a szándékuk ténylegesen jelzálogjog alapítására vonatkozott volna, ezért a Ptk. 207.§ (5) bekezdésére alapított kereseti kérelem alaptalan. Nem állnak fenn az uzorás szerződés megállapításához szükséges feltételek sem, mert egyrészt a II. r. alperes nem az I. r. alperes helyzetének kihasználásával kötötte meg a szerződést, másrészt - mivel az ingatlant a II. r. alperes tehermentesítette - a feltűnően aránytalan előny kikötésének törvényi feltétele is hiányzik. A Ptk. 201.§ (2) bekezdése alapján előterjesztett keresetet a perlési jogosultság fennállása esetén is alaptalannak kellene tekinteni.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a vételi jog alapítására vonatkozó szerződés érvényessége szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a II. r. alperes a vételi jog gyakorlásakor maradéktalanul nem teljesítette az őt terhelő fizetési kötelezettségét, illetve, hogy az I. r. alperessel nem számolt el. Fentiekből következően a II. r. alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát érvényes szerződés alapján szerezte meg, így annak a III. r. alperes részére való átruházása sem ütközött jogszabályba.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság szerint a felperesek a szerződés színleltségét nem bizonyították. Tévesen indultak ki abból, hogy a kölcsön visszafizetésének biztosítása csak jelzálog útján lehetséges, mert biztosítékként vételi jog is kiköthető. Az ilyen biztosíték is az alapszerződés teljesülését célozza, - az adásvételi szándék csak

feltételesen nemfizetés esetére áll fenn - de ebből nem következik, hogy a szerződés színlelt szerződés lenne. Az uzsorás szerződés megállapításához hiányzik a szubjektív elem, a másik szerződő fél helyzetének kihasználása. Az I. r. alperesnek ugyan a szerződéskötéskor voltak likviditási gondjai, de maga sem állította, hogy válsághelyzetben lett volna. A szerződés megkötése nem hátrányt jelentett az I. r. alperesnek, hanem a legkisebb veszteséget okozó megoldás volt. A kölcsön tette lehetővé ugyanis, hogy az I. r. alperes munkabéreket fizethessen és egyéb kötelezettségeitől szabaduljon. Az ügylet előnyös lehetett a II. r. alperes számára is, de ez nem jelenti azt, hogy a II. r. alperes a szerződést az I. r. alperes helyzetének kihasználásával kötötte volna meg.

A jogerős ítélet szerint a felpereseknek mint az I. r. alperes hitelezőinek jogos érdekük fűződhet a feltűnő értékaránytalansággal kötött szerződés megtámadásához, erre figyelemmel perlési jogosultságuk is fennáll, az igényérvényesítéssel azonban elköstek.

A felperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát kérték. Felülvizsgálati kérelmüket az alábbiakkal indokolták:

Elfogadhatatlan a jogerős ítéletnek az az állítása, hogy a kölcsönszerződésből az I. r. alperesnek is előnye származott, és hogy számára ez a legkisebb veszteséget okozó megoldás volt. A kölcsönszerződés megkötésekor az I. r. alperes gazdasági válsághelyzetben volt. A munkabérek kifizetésének biztosítására vette fel a kölcsönt, a kölcsönösszeg folyósításának elmaradása esetén azonnal felszámolás alá került volna. A II. r. alperes tisztában volt az I. r. alperes ellehetetlenült gazdasági helyzetével és azt ki is használta, ugyanis a kölcsön folyósítását a feltűnően aránytalan előnyt biztosító vételi jogot alapító szerződés megkötésétől tette függővé. Az opciós szerződés nem a biztosítási szándék miatt érvénytelen, hanem azért, mert a II. r. alperes az ingatlan valóságos értékének tényleges számbavétele nélkül és elszámolási kötelezettség nélkül szerezhette meg fennálló követelése fejében a vagyontárgy tulajdonjogát.

A II. r. alperes aránytalan előnyt kötött ki, mert biztos lehetett abban, hogy az I. r. alperes - amely már bevételt eredményező tevékenységet nem folytatott és behajtható követelése sem voltak - nem tudja a 20 napos lejáratú idő alatt a kölcsönt visszafizetni és ezért elvonhatja a kölcsönszerződés lejártakor az I. r. alperes ingatlanvagyonát. A II. r. alperes ily módon még a felperes által vitatott szakértői vélemény szerint is legalább 23 millió forint értékű ingatlanvagyonhoz jutott, ami a 20 napos lejáratra nyújtott 15 millió forint kölcsönösszeg tekintetében éves szinten több mint 1000 %-os kamatot eredményezett. Ezt a tényleges kamatterhet leplezte a II. r. alperes a vételi jogot alapító szerződéssel.

Az eljárás bíróságoknak figyelembe kellett volna venniük, hogy a II. r. alperes el sem számolt az I. r. alperessel az értékkülönbség összegével, továbbá nem tudta igazolni, hogy az opciós vételárat – ahogy azt állította – ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján határozta meg 15 millió forintban az opciós szerződés.

Sérti a jogerős ítélet a Ptk. 207.§ (5) bekezdésében írtakat is. A másodfokú bíróság abból indult ki, hogy a vételi jog a perbeli esetben biztosítéki szerepet töltött be. Az opciós vételár azonban fiktív, a II. r. alperes által nyújtott hitellel azonos összegű volt, a felek nem is törekedtek az ingatlan valós forgalmi értékének meghatározására, és egy későbbi elszámolásra sem. A vételi jog jogosultja ugyan igényt tarthat teljes követelésének kiegyenlítésére, az ezt meghaladó értéknövekményre azonban a Ptk. 258.§ (3) bekezdéséből következően nem tarthat igényt. A mindezt figyelmen kívül hagyó jogerős ítélet sérti ezért a Ptk. 201.§ (1) bekezdését, továbbá a Ptk. 2.§ (2) bekezdését is.

A felperesek hiába hangoztatták, hogy a II. r. alperes nem fizette meg sem a vételárat, sem pedig a vételi jog gyakorlásával összefüggésben keletkezett ÁFA összegét, sőt nem tett még a kölcsönösszegből eredő beszámításra irányuló, a Ptk. 296.§-ának megfelelő nyilatkozatot sem. A jogerős ítélet mindennek nem tulajdonított jelentőséget.

Amennyiben a hitelező az őt megillető követelést nem jelzálogjoggal, hanem vételi joggal biztosítja, úgy az erre irányuló szerződésben rendelkeznie kell a szolgáltatás nélkül maradt ellenszolgáltatás visszatérítéséről, azaz az értékkülönbség elszámolásáról. Az I. és II. r. alperesek azonban ezt elmulasztották. A II. r. alperes célja nem a kölcsönügylet biztosítása, hanem a biztosítékul lekötött vagyontárgy tulajdonjogának elszámolási kötelezettség nélküli megszerzése volt, és azért nem számolt el az I. r. alperessel, mert sem az I. r. alperes, sem az I. r. alperes hitelezői felé nem kívánta kiadni a kölcsönügyleten alapuló tényleges követelését meghaladó "értéknövekményt".

A jogerős ítéletben írtakkal szemben nem a kölcsönügylet, hanem az annak biztosítására kötött megállapodás volt a színlelt, a felek valós ügyleti akarata jelzálogjog szerződés megkötésére irányult, a hitelező kijátszása érdekében azonban mégsem jelzálogjog szerződést kötöttek egymással.

Mindezekre tekintettel meg kell állapítani, hogy a kölcsönszerződés, továbbá az azt biztosító vételi jogot alapító szerződés érvénytelen volt, a Ptk. 202.§, illetve a Ptk. 207.§ (5) bekezdése alapján és intézkedni kell az I. r. alperes tulajdonjogának visszajegyzéséről, valamint a III. r. alperes tulajdonjogának törléséről.

Az I. r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, a II. és III. r. alperesek a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan, a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból nem minősül jogszabálysértőnek.

Uzsorás szerződés esetében a létrejött szerződés célzott joghatása tekintetében áll fenn akarati hiba. Az egyik szerződő fél szorult helyzetben van, és szorult helyzete rászorítja egy számára hátrányos szerződés megkötésére. A másik szerződő fél maga az uzsorás, aki a saját számára aránytalan előnnyel járó szerződést köt a szorult helyzetben lévő személlyel. Az uzsorás nemcsak tisztában van a vele szerződő személy egzisztenciális-gazdasági problémáival, de a szerződéskötéssel annak hátrányos helyzetét kifejezetten kihasználja saját előnyére. Az érvénytelenség okának a szerződés megkötésekor kell fennállnia.

Jelen esetben nem lehet megállapítani, hogy - 2003. március 13-án - a kölcsönszerződés és a vételi jog alapításáról szóló szerződés megkötésével - a Ptk. 202.§-ában írt uzsorás szerződés tényállása megvalósult volna. Az nem vitás, hogy az I. r. alperes 2002. őszétől - miután a Fiat márkakereskedői szerződésének megszűnése folytán forgalma jelentősen lecsökkent - folyamatosan likviditási nehézségekkel küzdött. Annak érdekében, hogy az I. r. alperes megőrizhesse működőképességét és a felszámolási eljárást elkerülhesse befektetőkkel kezdett tárgyalásokat. A meghallgatott tanúk vallomása szerint kezdetben a D. Kft.-től remélték, hogy az I. r. alperes által felvett hiteleket visszafizeti, az I. r. alperesben üzletrészeket vásárol és segítségével az I. r. alperes egy holland gyártó cég forgalmazójaként vagy alvállalkozójaként működhet tovább. Ezek az üzleti tárgyalások azonban nem jártak eredménnyel, sikertelenül kísérelte meg értékesíteni a felperesek felszámolója is a felpereseknek az I. r. alperesi szövetkezetben lévő üzletrészt. Ilyen előzmények után keresett kapcsolatot az I. r. alperes a II. r. alperessel, akivel elsődlegesen - P. M. szövetkezeti elnök vallomása szerint - mint befektetővel kívánt tárgyalni, aki a követeléseket felvásárolja, tőkéhez juttatja a szövetkezetet, majd üzletrészt szerez benne. Erre tekintettel meg is ismertette vele a szövetkezet vagyoni helyzetét. A becsatolt mérlegből, H. I. tanúvallomásából kitűnően a szövetkezet vagyoni helyzete elfogadható volt kb. 400 millió forintot meghaladó eszközállománnyal rendelkezett és nagy értékű eladásra váró új és használt gépkocsiállománnyal. Kétségtelen, hogy követelései megtérülésében bizonytalanság mutatkozott és szállítói tartozásai is jelentősek voltak. A II. r. alperes érdekeltségébe tartozó cég azonban a felperesek szövetkezeti üzletrészeiért 30 millió forintot ajánlott fel az árverésen. A B. Rt. felé fennálló egzisztencia hiteltartozásnak nem az I. r. alperes, hanem P. M. volt a személyes kötelezettje, az I. r. alperes dologi adós, azaz zálogkötelezett volt. Erről a részről nyilván nem fenyegette az I. r. alperest a végrehajtás veszélye. Az I. r. alperest terhelő 2006-ban lejáró kb.

6 milliós összegű állami támogatást a II. r. alperes visszafizette. Arra nem volt adat, hogy a B. Rt. javára 13 millió forint erejéig bejegyzett jelzálogjog folytán az I. r. alperest a végrehajtás veszélye fenyegetné. A legtöbb gazdálkodó szervezetnek szüksége van a működéséhez forgóeszköz hitelre, az I. r. alperesnek üzleti döntést kellett hoznia, hogy a szükséges pénzeszközöket hitelből szerzi meg vagy a munkavállalók körében leépítéseket hajt végre, esetleg a gépjármű értékesítéseknél akciót szervez. Az I. r. alperes likviditási gondjait nem lehet olyan hátrányos helyzetnek tekinteni, amelynek közvetlen hatása indította a számára végül kedvezőtlennek váló szerződéskötésre, illetve hogy ez a helyzet kihasználható lett volna.

Nem fedezhető fel rosszhiszeműség, uzsorás törekvés abban sem, ha a II. r. alperes kifejezetten - biztosítékképpen - a vételi jog kikötéséhez ragaszkodott. Ma már a gazdasági életben széles körben elterjedt a vételi jog engedése hitelbiztosítéki céllal. Helyesen mutatott rá tehát a jogerős ítélet arra, hogy az uzsora tényállásának szubjektív feltétele hiányában a feltűnő aránytalanság vizsgálata szükségtelen.

Nem bizonyított a felperesek azon állítása, hogy az opciós vételár meghatározására az ingatlan értékének számbavétele nélkül került sor. Ezt az állítást a per adatai nem támasztották alá. Maga az opciós szerződés is rögzíti, hogy sor került a szerződéskötés előtt értébecslésre, és bár az értébecslésről szóló iratot a II. r. alperes a perben becsatolni nem tudta, azt dr. K. K. tanú is - aki az I. r. alperesnél a felügyelő bizottság feladatait ebben az időszakban ellátta - elismerte az 53. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített tanúvallomásában, hogy sor került értébecslésre és az értébecslésben szereplő árból kiindulva a jelzálogterhek figyelembevételével állapotok meg a szerződő felek az opciós vételárban. A perbeli opciós szerződés nem mentesítette a II. r. alperest az elszámolási kötelezettsége alól. Vételi jog esetén azonban az elszámolás a vételár és a kölcsöntartozás összevetésével történik, és nem oly módon, hogy a vételártól eltérő forgalmi értéket kellene figyelembe venni az elszámolás során. Erre csak akkor kerülhetne sor, ha a bíróság a feltűnő értékaránytalanság megállapításával annak kiküszöbölésével magasabb vételárat állapítana meg. Ezen a címen azonban nem került sor a szerződés sikeres megtámadására. Annak a körülménynek pedig, hogy a vételi jog érvényesítése után az elszámolás megtörtént-e, vagy esetleg elmaradt, az opciós szerződés érvényessége szempontjából - ahogy arra az elsőfokú bíróság is rámutatott - nincs jelentősége. Az elszámolás elmaradását a per adatai egyébként sem támasztják alá. Az I. r. alperes 2003. július 14-én számlát bocsátott ki a II. r. alperes felé a 17,250.000 Ft összegű vételárról, a II. r. alperesnek a felperesek felszámolójához intézett -. 63/A/1. szám alatt csatolt - levele pedig szintén az elszámolással kapcsolatos nyilatkozatot tartalmaz.

Mindezekből következően tehát helyesen állapították meg az eljáró bíróságok, hogy sem a kölcsönszerződés, sem az opciós szerződés nem minősült uzsorás szerződésnek.

A felülvizsgálati kérelemben előadottak alapján nem lehet azt sem megállapítani, hogy a perbeli opciós szerződés olyan színlelt szerződés lett volna, mely jelzálogjog-szerződést leplezett. A per egyetlen adata sem támasztja alá a felpereseknek azt a konzekvens perbeli állítását, hogy az I-II. r. alperesek valós akarata valójában jelzálogjog alapításának felelt meg. Ezt az álláspontjukat a felperesek azzal indokolták, hogy ugyan az I. és II. r. alperesek közös célja a kölcsön fedezetének biztosítása volt, a vételi jog konstrukciót azonban feltehetően a Ptk. 255.§ (2) bekezdésének tiltó rendelkezése miatt választották. Ez az érvelés azonban nem elfogadható. A kölcsön fedezetének biztosításához a vételi jog alapítása is megfelelő biztosítékként szolgál, ugyanakkor a Ptk. 255.§ (2) bekezdésében megfogalmazott "lex commissoria" tilalma a kielégítési jog megnyílta előtt olyan tartalmú megállapodás megkötését tiltja, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonát, tehát függetlenül attól, hogy mennyi volt az adós fennmaradó tartozása, illetve a zálogtárgy értéke. A zálogjogból való kielégítés a dolog értékesítésével történhet és az abból befolyó vételárat el kell számolni a tartozásra. A felek azonban nem kívántak zálogjogot alapítani, akaratuk az volt, hogy a szerződésben kikötött vételáron a II. r. alperes megvásárolhassa az ingatlant, ha az I. r. alperes nem fizeti vissza a kölcsönt, és ilyen módon beszámítási alapot teremthessen a lejárt követelése kielégítésére. Mivel az opció létesítésekor meghatározták a vételárat, a vételi jog gyakorlásával az ügylet lezárul, a vételi jog gyakorlóját elszámolási kötelezettség csak a kölcsön összege és a kikötött vételár vonatkozásában terheli. Alaptalanul hivatkoztak a felperesek arra, hogy a II. r. alperes "beszámítási nyilatkozatot" nem tett, mert a 63/A/1. alatti mellékletből kitűnően a II. r. alperes az I. r. alperes felszámolójával azt közölte; "a vételár rendezését részéről a hitel vissza nem fizetése jelentette". Ez pedig tartalmában azt jelenti, hogy a kölcsönkövetelésbe a vételár tartozását beszámította. A beszámítás erejéig pedig a Ptk. 296.§ (2) bekezdése szerint a kötelezettségek megszűntek. A beszámításra a Ptk. 296.§ (1) bekezdés szerint akkor is lehetősége volt a II. r. alperesnek, ha a szerződésben a felek nem kötötték ki a vételártartozás rendezésének ezt a módját.

A vételi jog gyakorlása folytán adásvételi szerződés jön létre a felek között, ezért a vételár a dolog tulajdonjogért járó ellenszolgáltatás, tehát a feleknek meg kell állapodniuk a vételárban, amelynek a vagyontárgy értékhez kell igazodnia. A vételár többféle okból is eltérhet a szolgáltatás reális értékétől,

a vételárnak a kölcsöntartozással azonos összegű meghatározása önmagában nem eredményezi a szerződés semmisségét. A szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalansága a szerződés megtámadására adhat alapot (BH 2007/293.sz.). Amennyiben azonban a kikötött opciós ár a dolog forgalmi értékétől teljesen független, akkor a megállapodás - mivel a felek akarata nem irányult ellenszolgáltatásra - színlelt és ezért semmis. A vételár fikatív voltát azonban a felpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk. Az opciós szerződés 5.a. pontjából az tűnik ki, hogy a felek a kölcsön összegét az ingatlan forgalmi értékéhez a fedezethez igazították. A 6. pont tartalmazza a forgalmi értéket, amelynek meghatározásánál figyelemmel voltak az ingatlant terhelő szolgalmi, használati jogokra és jelzálogjogokra is - mert az eladó tehermentesítést nem vállalt - és erre tekintettel a bruttó vételárat 17,250.000 Ft-ban kötötték ki. Két igazságügyi szakértői vélemény egyezően az ingatlan tehermentes értékét 38,000.000 Ft-ban, míg a reális terhekkel figyelembe vett értéket 23,000.000 Ft-ban határozta meg. Mindez nem erősíti meg azt a felperesi állítást, hogy az ellenszolgáltatás, a vételár független lett volna az ingatlan forgalmi értékétől, legfeljebb arról lehet szó, hogy azzal nem volt arányban. Az aránytalanság, ha feltűnő csak a szerződés sikeres megtámadásával küszöbölhető ki, de ha ez sikertelen, úgy az eladó csak a kikötött vételárra tarthat igényt akkor is, ha a vételi jog alapításának célja a kölcsönkövetelés biztosítása volt. Az elszámolás pedig a fennmaradó kölcsöntartozás megállapítása és annak a vételárba való beszámításával történhet. Amennyiben a vételi jogot alapító szerződés érvényes semmilyen "értéknövekmény" kiadását az eladó a tartozás összegére hivatkozva nem igényelheti, a kikötött vételárnak csak arra a részére tarthat igényt, amely a beszámított kölcsönkövetelést meghaladja.

Fentiekből az is következik, hogy a II. r. alperes mint tulajdonos jogosult volt ingatlanát a III. r. alperesre átruházni, így a közöttük létrejött adásvételi szerződés érvénytelensége hiányában nincs helye a III. r. alperes tulajdonjoga törlésének sem.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet hatályában való fenntartásáról a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján döntött. A felperesek eredménytelen felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő, a személyes költségmentességük folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetése alól azonban a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdésében és 14.§-ában írtakra tekintettel mentesülnek, az alperesek felé pedig felülvizsgálati perköltség megfizetésére annak tényleges felmerülése hiányában nem kötelesek.

Budapest, 2008. június 17.

*Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s. k. bíró*

*A kiadmány hiteléül:
(Hajdu Mihályné)
bírószági írnok*