

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Gfv.VII.30.168/2013/9.szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr. Neumann Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Fűri Krisztina ügyvéd által képviselt I.r. alperes és a Galavits, Ábrahám & Kondacs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Galavits Levente ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságon 1.P.III.21.180/2010. számon indult perében a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.635.947/2012/5. számú jogerős rész- és közbenső ítéletével szemben a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

r é s z- és k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős rész- és közbenső ítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. és a II.r. alperesnek külön-külön 127.000- 127.000 (egyszázhuszonhétezer-egyszázhuszonhétezer) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 500.000 (ötszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a rész- és közbenső ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes mint adós, Cs M mint biztosítéknyújtó és az I.r. alperes mint hitelező között 2004. szeptember 23-án CHF alapú forintban

folyósított szabad felhasználású pénzösszegre kölcsönszerződés jött létre. Az I.r. alperes 5.000.000 Ft kölcsön folyósítását vállalta, amit a felperesnek 120 hónap futamidő alatt kellett visszafizetni. E kölcsönszerződés aláírásával egyidejűleg a felperes és az I.r. alperes opciós szerződést kötött, mely alapján a felperes tulajdonában lévő természetben Budapest, XVIII. kerület Batthyány u. 22/B. szám alatti ingatlanra a felek az I.r. alperes javára 5 évre szólóan 5.000.000 Ft-os vételár mellett vételi jogot alapítottak. Ezen opciós szerződést megelőzően, 2004. szeptember 5-én az I Kft. az ingatlan piaci árát tehermentes állapotban 16.400.000 Ft-ban jelölte meg. Ezen összeg 70 %-át alapul véve, az ingatlan likvidációs árát 11.500.000 Ft-ban, a telek piaci értékét 12.700.000 Ft-ban határozta meg. Ezt az értékebecslést a felperes az opciós szerződés aláírását követően kapta meg.

A kölcsön visszafizetésének késedelme miatt az I.r. alperes a kölcsönszerződést 2009. június 5-én felmondta, és ezáltal a felperes 4.572.360 Ft tartozását egyösszegben esedékessé tette. Az I.r. alperes 2009. július 31-én a II.r. alperesre engedményezte a felperessel megkötött kölcsönszerződésből eredő valamennyi követelését, 5.000.000 Ft vételárért. Az engedményezést követően az opciós szerződésben kikötött vételi joga gyakorlására a II.r. alperest jelölte ki, aki 2009. augusztus 27-én e jogot gyakorolta. A tulajdonjogát a perbeli ingatlanra 2010. február 24-én a földhivatal bejegyezte.

Az ingatlant azonban nem tudta birtokba venni. Abban a felperes lakik, s jelentős összegű közüzemi díjtartozást halmozott fel. Az ingatlanra 5.000.000 Ft-ot meghaladó adótartozás behajtására végrehajtási jog is bejegyzést nyert.

A felperes kereseti kérelmében a közte és az I.r. alperes között létrejött opciós szerződés, valamint a II.r. alperes általi vételi jog gyakorlásával létrejött ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását, ennek jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását, a II.r. alperes tulajdonjogának törlése mellett, az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjogának bejegyzését kérte. Az érvénytelenség jogcímeiként elsődlegesen a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára hivatkozott. Állította, a perbeli ingatlan forgalmi értéke jelentősen meghaladta az opciós vételárat.

Másodlagosan a Ptk. 200. § /2/ bekezdése alapján hivatkozott a keresettel érintett szerződések jóerkölcsbe ütközésére. Előadta, az opciós szerződés a forgalmi értékhez képest töredék áron biztosította az ingatlan tulajdonjogának megszerzését az I.r. alperes részére. Az ilyen mértékű értékaránytalanság az általános megítélés alapján tisztességtelennek tekintendő.

A felperes harmadlagosan a Ptk. 200. § /2/ bekezdése alapján hivatkozott arra is, hogy az opciós szerződés jogszabály megkerülését célozza. A zálogjogi szabályok rendelkezéseivel

szemben lehetővé teszi a kielégítési jog megnyílta előtt a zálogjoggal terhelt ingatlan tulajdonjogának a megszerzését.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

A szerződések jóerkölcsbe ütközését nem tudta megállapítani. Rámutatott, az opciós szerződés 2.a. pontja lehetőséget biztosított a felperes részére még a vételi jog gyakorlását követően is arra, hogy a vételár meghatározására szakértői vizsgálatot kérjen. Az elsőfokú bíróság nem tudta megállapítani azt sem, hogy az opciós megállapodás jogszabály megkerülésére irányult. Úgy ítélte, az nem tette lehetővé, hogy a kielégítési jog megnyílta előtt bárki tulajdonjogot szerezzen a kölcsönszerződés biztosítékául lekötött ingatlanon.

A feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett kereset tekintetében az elsőfokú bíróság azt állapította meg, bár az 5.000.000 Ft-os vételár ellenében nyilvánvalóan feltűnően értékaránytalan adásvételi szerződés jött volna létre, azonban a vételi jog gyakorlásakor az ingatlanon jelentős összegű, az opciós szerződésben meghatározott vételár összegét elérő teher szerepelt. E mellett a II.r. alperest, mint tulajdonost használati díj megillette, így összességében 12.855.948 Ft-ért jutott hozzá az ingatlan tulajdonjogához. Ez az összeg a likvidációs árnak 81,6 %-a, ami a feltűnő értékaránytalanságot nem alapozza meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság rész- és közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a felperes semmisségi okokra alapított keresetét elutasító részében helybenhagyta. Megállapította egyúttal, hogy a felperes és az I.r. alperes által kötött opciós szerződés, valamint a vételi jognak a II.r. alperes részéről történt gyakorlása folytán, a felperes és a II.r. alperes között létrejött ingatlan adásvételi szerződés, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbség miatt érvénytelen. Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása körében az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A fellebbezés indokaira tekintettel azt hangsúlyozta, a perbeli opciós szerződés biztosítéki jellege egyértelmű. Téves ezért a felperes azon hivatkozása, hogy az I.r. alperes szándéka a perbeli ingatlan töredékes áron megszerzésére irányult. Rámutatott, amennyiben a felperes a kölcsönszerződést szerződésszerűen teljesítette volna, a vételi jog gyakorlására az I.r. alperesnek, vagy az általa kijelölt személynek nem lett volna lehetősége. Az opciós szerződésben a vételár esetlegesen túlzottan alacsony összegben történt meghatározása nem a Ptk. 200. § /2/ bekezdésében

írt semmisséget eredményezi, hanem a Ptk. 201. § /2/ bekezdése alapján a szerződés megtámadását teszi lehetővé.

A feltűnő értékaránytalanság jogcímén előterjesztett kérelmet vizsgálva, a másodfokú bíróság abból indult ki, az opciós vételárat a felperes és az I.r. alperes 5.000.000 Ft-ban jelölte meg. A perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye szerint ugyanakkor az ügyletkötés idején az ingatlan forgalmi értéke 20.992.300 Ft, a vételi jog gyakorlásának időpontjában – ugyanezen szakértői vélemény alapján – már 22.505.300 Ft volt. Bár, ekkor az ingatlan már nem volt tehermentes, ennek ellenére még az ingatlan terhekkel érintett értéke és az opciós vételár között is feltűnően nagy értékkülönbség mutatkozik. A másodfokú bíróság ezért közbenső ítéletével megállapíthatónak találta az opciós szerződés, illetve a vételi jog gyakorlása alapján létrejött adásvételi szerződés Ptk. 201. § /2/ bekezdése szerinti érvénytelenségét. Utalt arra is, az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása végett szükséges az eljárás folytatása.

Véleménye az volt, a perbeli esetben nem indokolt a Ptk. 237. § /1/ bekezdésének alkalmazásával a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása. A felperes ugyanis abban az esetben egy általa is tudottan, a kölcsön visszafizetéseként vállalt kötelelem alól következmények nélkül szabadulna. Így az érvénytelenség jogkövetkezményeként – a Ptk. 237. § /2/ bekezdése alapján – az aránytalan előny kiküszöbölésének lehetősége merül fel.

A jogerős rész- és közbenső ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen a vételi jogot alapító, illetve azt követően kötött ingatlan adásvételi szerződés semmisségének megállapítása iránti keresetet elutasító elsőfokú ítélet helybenhagyásáról szóló rendelkezés hatályon kívül helyezését, és e körben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a keresetének helytadását kérte. Másodlagosan a jogerős rész- és közbenső ítélet hatályon kívül helyezésével, az elsőfokú ítélet megváltoztatásával, a feltűnő értékaránytalanságon alapuló érvénytelenség miatt, a Ptk. 237. § /1/ bekezdése szerinti eredeti állapot helyreállítására kötelező ítélet meghozatalát.

Előadta, a támadott határozat a Ptk. 200. § /2/ bekezdését, a Ptk. 237. § /1/ bekezdését sérti. Az opciós szerződés az opciós vételár megváltoztatására látszatzmegoldást kínál. Nem garantálja ugyanis az értékbecsrlők személyének függetlenségét, a vételár alapjául szolgáló értékmegállapítás objektivitását. A kikötött számítási mód az ár reális meghatározási módjának nem tekinthető. A felperes sérelmezte azt is, hogy a vételár megfizetésének nincs a szerződésben rögzített véghatárideje. Az csak a vételár legkorábbi időpontját határozza meg. A felperes arra is hivatkozott, hogy a szerződés a vételi jog gyakorlására kiköthető 5 éves határidőt megkétszerezi. A felperest ugyanis kötelezi újabb 5 éves időtartamra vételi jog alapítására. Összességében, az ismertetett,

a felperesre egyoldalúan terhesebb feltételek mellett a perbeli ingatlan tulajdonjoga megszerzésének kikötése az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti.

A felperes sérelmezte azt is, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság számára adott utasításában a feltűnő értékaránytalanság miatt alkalmazható jogkövetkezmények közül kizárta a szerződéskötést megelőző állapot helyreállításának lehetőségét. Részletesen kifejtette az ezzel szembeni érveit.

Az I.r. és a II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős rész- és közbenső ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria a jogerős rész- és közbenső ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt az alábbi indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.

A Kúria mindennek előtt rögzíti, a felperes felülvizsgálati kérelmével támadott, a jogerős rész- és közbenső ítéletnek a feltűnő értékaránytalanság jogkövetkezményeinek levonása körében elrendelt eljárás folytatására vonatkozó másodfokú bírósági álláspont a jelen eljárás tárgyát nem képezhette. Az ugyanis nem minősül olyan jogerős bírósági döntésnek, amely a Pp. 270. § /2/ bekezdése alapján felülvizsgálható lenne. Az érdemi döntést e körben az elsőfokú bíróságnak még meg kell hoznia. Az alkalmazott jogkövetkezményről szóló későbbi határozatával kapcsolatos esetlegesen jogorvoslati eljárásban hozott jogerős ítélettel szemben lesz mód az azt sérelmező fél által felülvizsgálati eljárást kezdeményezni.

A Kúria ezért érdemben - a felülvizsgálati kérelem tartalma alapján - kizárólag a perbeli opciós, illetve adásvételi szerződések jóerkölcsbe ütközés jogcímre alapított semmisségének megállapítása iránti keresetet elutasító jogerős döntést vizsgálhatta. Úgy ítélte, hogy a felperes által hivatkozott három okból: az opciós szerződés az opciós vételártól való mentesülésre látszatzmegoldást kínál, az ingatlan vételára megfizetésének nincs szerződésben rögzített határideje, valamint a szerződés a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőt megkétszerezi, a támadott szerződések nyilvánvaló jóerkölcsbe ütközése nem állapítható meg.

Az opciós szerződés az opciós vételárat egyértelműen, 5.000.000 Ft-ban rögzítette. Rendelkezett azonban a kikötött vételár esetleges módosításának lehetőségéről arra az esetre, ha az ingatlan reális vételárát utólag bármelyik fél ettől eltérőnek tartaná. Önmagában az kikötés, hogy az újabb értébecslés a felperes költségére történik, az I.r. alperes által megjelölt két értébecslő közreműködésével és az általuk megállapított értékek közül az alacsonyabbat vállalják a felek elfogadni, nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek nem tekinthető. E feltételek ugyanis a szerződő felekre kötelező, a Ptk. 4. §-ában rögzített jóhiszemű

eljárás mellett, nem minősülnek olyannak, amelyek eleve kizárják a reális vételár meghatározásának lehetőségét.

A Kúria alaptalannak találta azt a felperesi hivatkozást is, hogy az opciós vételár megfizetésének határidejét az opciós szerződés nem határozza meg egyértelműen. Annak 6.) pontjából kitűnik ugyanis, a vételárat, az ingatlan tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését követően, legkésőbb a birtokba adás napjáig kell megfizetni.

A Kúria úgy ítélte, az opciós szerződés 4.) pontjából nem következik az a felperesi állítás sem, hogy a szerződés a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőt megkétszerezi. Ezen pont értelmében a felek 5 éves időtartamra kötötték ki a vételi jogot, ami megfelel a Ptk. 375. § /4/ bekezdés és a 374. § /2/ bekezdés rendelkezéseinek. Ugyanezen pontnak az a kikötése, mely szerint a felek megállapodnak, hogy „az ötödik év végét megelőző 30-ik napig, a jelen megállapodással azonos feltételek szerint újabb 5 évre kötnek megállapodást”, egy kölcsönösen elfogadott szerződéskötési szándékot fogalmaz meg, amely nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek szintén nem tekinthető. E szándéknyilatkozat alapján ténylegesen nem került sor újabb, a vételi jog kikötéséről szóló szerződés megkötésére. Egy ilyen létre nem jött szerződés semmissége fel sem merülhet.

A Kúria a felperes által hivatkozott három kikötés összhatását tekintve sem tudta a nyilvánvalóan jó erkölcsbe ütközést megállapítani, ezért úgy ítélte, a másodfokú bíróság helyesen, jogszabálysértés nélkül foglalt állást akként, hogy a perbeli opciós szerződés, és a vételi jog gyakorlása folytán létrejött ingatlan adásvételi szerződés a felperes által a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott okokból nem minősül a Ptk. 200. § /2/ bekezdésébe ütközőnek. A Kúria emiatt a jogerős rész- és közbenső ítéletet a Pp. 275. § /2/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest a Pp. 270. § /1/ bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján - figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § /2/ és /5/ bekezdéseire, a 4/A. § /1/ bekezdésére - kötelezte az alperesek jogi képviseleti munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségeinek megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. november 26.

*Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits
András sk. előadó-bíró, Dr. Csőke Andrea sk. bíró*

A kiadmány hitelével:

*/Seres Józsefné/
bíróági tisztviselő*