

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.VII.30.007/2013/9.szám

A Kúria a Lékó és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Sutya Ildikó ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a Fintha-Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fintha Ádám ügyvéd) által képviselt I.r. és a Biczai és Tuzson Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Tuzson Bence Balázs ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen szerződéses létre nem jöttének és érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 17.G.42.070/2011. számon indult ügyben a Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.388/2012/6. számú részítélete ellen a II.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős részítélet felülvizsgálati kérelemmel érintett, a II.r. alperessel szembeni kereset elutasítását helybenhagyó rendelkezését hatályában fenntartja. A II.r. felperesnek az I. és II.r. alperesekkel szembeni kereset elutasítását helybenhagyó döntését az elsőfokú bíróság 18. sorszámu részítéletének erre vonatkozó rendelkezésére is kiterjedően hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Megállapítja, hogy 1.750.000 (egymillió-hétszázötvenezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

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

Megállapítja, hogy a felülvizsgálati eljárásban a feleknek 127.000-127.000 (egyszázhuszonhétezer-egyszázhuszonhétezer) felülvizsgálati eljárási költsége merült fel, a II.r. felperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték mértéke 1.750.000 (egymillió-hétszázötvenezer) Ft.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A II.r. felperes egyszemélyes társasága az I.r. felperes, mely tulajdonosa a B 1.szám alatti üzlethelyiségnek. Az ingatlan vételárának megfizetése érdekében az I.r. felperes kölcsönszerződést kötött a II.r. alperessel. A II.r. alperest a kölcsön biztosítékként 1.300.380,39 euró és járulékaik erejéig első ranghelyen jelzálogjog, valamint a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom illeti meg, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezten.

2006. december 19-én kelt, még aznap, majd 2009. június 18-án módosított bérleti szerződéssel az I.r. felperes bérbe adta a perbeli ingatlant az I.r. alperesnek 2007. január 1-jétől 2030. december 31-ig tartó időtartamra azzal, hogy ott a mai igényeknek megfelelő kávéházat és kulturális fórumot alakítson ki és működtessen. A szerződés 6.2. pontja szerint a bérlő legkevesebb 160.000.000 Ft + ÁFA értékben beruház az ingatlanba (ez az összeg 209.500.000 Ft + ÁFA lett egy a felperesek által is tett nyilatkozat szerint).

2006. december 19-én az I.r. felperes az I.r. alperesnek az ingatlanra vételi jogot is biztosított. A vételi jog 2011. december 19-én 1.010.287 euró + ÁFA áron volt gyakorolható. E szerződést 2008. november 10-én, illetve 2009. június 18-án módosították, ezeket a módosítása az I.r. felperesen és az I.r. alperesen kívül a II.r. alperes is aláírta. A 2009. június 18-ai megállapodással (továbbiakban: vételi jogot biztosító háromoldalú megállapodás) az ingatlanra vonatkozó opciós megállapodást egységes szerkezetbe foglalták. Az eredeti megállapodásban szereplő vételár, illetve az opciós jog gyakorlásának időpontja módosításra nem került, ugyanakkor többek között az opciós jog gyakorlásának módja vonatkozásában több rendelkezés is bekerült a megállapodásba.

2006. december 19-én a II.r. felperes és az I.r. alperes között a II.r. felperesnek az I.r. felperesben levő üzletrésének megvásárlása tekintetében is létrejött megállapodás, mely az I.r. alperesnek vételi jogot biztosított, a vételi jog 1.010.287 euró megfizetésével 2011. december 19. napján volt gyakorolható. A fenti szerződést 2009. július 14-én módosították és ugyancsak egységes szerkezetbe foglalták. A módosított szerződést a II.r. felperesen és az I.r. alperesen kívül a II.r. alperes is aláírta (továbbiakban: üzletrésre vételi jogot biztosító három oldalú megállapodás). Az eredeti megállapodásban szereplő vételár, illetve az opciós jog gyakorlásának időpontja módosításra nem került, ugyanakkor többek között az opciós jog gyakorlásának módjára vonatkozóan több rendelkezés is bekerült a megállapodásba.

Felperesek 2011. november 17-én benyújtott, majd többször módosított keresetükben az alábbiakat kérték:

Elsődleges kereset:

a) az ingatlanra vonatkozó vételi jog tekintetében:

Az I.r. felperes az I. és II.r. alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanra vonatkozó alap opciós szerződés létre sem jött, ha létrejött hatálya megszűnt, amennyiben az alap opciós szerződés létrejött és hatályos, úgy az alap és a háromoldalú opciós szerződés érvénytelen.

Az I. és II.r. felperes annak megállapítását is kérte, hogy a háromoldalú opciós szerződés létre sem jött. E körben kérték, hogy a bíróság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett vételi jog törlését rendelje el, és ennek türése az I. és II.r. alperest kötelezze.

b) Az üzletrészre vonatkozó opciós jog tekintetében:

A II.r. felperes az I. és II.r. alperessel szemben annak megállapítását kérte, hogy az I.r. alperes üzletrésze a vételi jogot biztosító alap opciós szerződés nem jött létre, ha létrejött annak hatálya a háromoldalú opciós szerződéssel megszűnt. Amennyiben az alap opciós szerződés létrejött és hatályos, úgy az alap és az üzletrészre vételi jogot biztosító háromoldalú opciós szerződés érvénytelen, illetve a háromoldalú szerződés nem jött létre.

Az üzletrészre vonatkozó opciós szerződések érvénytelenségének megállapítása esetén kérte, hogy az I.r. alperes cégjegyzékét vezető cégbíróságot értesítse az ítéletről a bíróság.

A bérleti szerződés tekintetében:

Az I. és II.r. felperes az I.r. alperessel szemben kérte annak megállapítását, hogy a szerződés létre sem jött, illetve több okból is érvénytelen, de azt a határozathozataláig nyilvánítsa a bíróság hatályossá, kötelezze az I.r. alperest a bérlemény kiürítésére, az I.r. felperes részére történő birtokba adásra, a keresetben megjelölt használati díj megfizetésére.

Másodlagos kereset:

Az I. és a II.r. felperes kérte, hogy amennyiben az ingatlanra és az üzletrészre vonatkozó háromoldalú opciós szerződés érvényes, úgy mind az ingatlanra, mind az üzletrészre kikötött vételi jog 2010. január 14-én megszűnt. Az ingatlan tekintetében a bíróság intézkedjék a vételi jog törléséről és ennek türése az I. és II.r. alperest, az üzletrész tekintetében értesítse a cégbíróságot a vételi jog megszűnéséről.

Harmadlagos kereset:

Amennyiben az opciós szerződések és a bérleti szerződés is érvényes és az opciós szerződések nem szűntek meg, úgy a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása folytán azok 2011. június 14-én megszűntek.

Ezért kötelezze a bíróság az I.r. alperest az ingatlan kiürítésére, az I.r. felperes részére történő birtokba adásra, bérleti díj, illetve használati díj megfizetésére, rendelkezék az I.r. alperes

beruházási költségeiről, értesítse a cégbírárságot az opciós jog megszűnéséről, illetve intézkedjék a vételi jog törléséről és ennek türéseére kötelezze az I. és II.r. alpereseket.

Negyedleges kereset:

A felperesek kérték, hogy a bíróság mentesítse őket az I. és a II.r. alperesekkel szemben fennálló, az opciós szerződésekből eredő kötelezettségeik alól.

A per érdemi tárgyalása idején a felperesek bejelentették, hogy az I.r. alperes az ingatlanra vonatkozóan opciós nyilatkozatot tett, az I.r. alperes ugyanakkor az üzletrész tekintetében vételi nyilatkozatot nem tett.

Az I. és II.r. alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az I.r. alperes többek között hangsúlyozta, az üzletrészre vonatkozó opciós szerződések tekintetében a II.r. felperes által előterjesztett kereset megállapítási kereset és az elutasítandó, mivel álláspontja szerint a megállapítási kereset előterjesztésének nem állnak fenn a Pp. 123.§-ában foglalt feltételei.

A II.r. alperes azt hangsúlyozta, hogy kizárólag a vételi jog gyakorlásának hatályosulása tekintetében tartalmaz az opciós szerződés a II.r. alperesre vonatkozó rendelkezést, az opciós szerződésben a II.r. alperes nem szerződő fél, az II.r. alperes javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom következtében a vételi jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez volt szükség a hozzájárulására.

A Fővárosi Törvényszék részítéletében a II.r. felperesnek az I. és II.r. alperesekkel szemben az üzletrészre vonatkozó alap- és háromoldalú opciós szerződés érvénytelensége és létre nem jöttének megállapítására irányuló, valamint az I. és II.r. felperesnek a II.r. alperessel szemben előterjesztett keresetét elutasította.

A részítélet meghozatalának indokaként hivatkozott a Pp. 386/H. § /1/ bekezdésében írtakra. Az elsőfokú bíróság nem osztotta azt a felperesi álláspontot, miszerint az ingatlanra, illetve az üzletrészre vonatkozó alap- és háromoldalú szerződés, valamint a bérleti szerződés csak együttesen bírálható el. Álláspontja szerint a felperesek nem vagylagosan, hanem eshetőlegesen terjesztették elő kereseti kérelmeiket. Az elsőfokú bíróság kifejtette, az üzletrészre vonatkozó opciós szerződések tekintetében a II.r. felperes megállapításra irányuló keresetet terjesztett elő, melynek a Pp. 123. §-a szerinti feltételei nem állnak fenn, ugyanis a jogvédelem szükségessége hiányzik. Az opciós megállapodás a vételi jog gyakorlásának időpontját egyértelműen meghatározta, s az adott napon az I.r. alperes vételi jogát a felek által nem vitatottan nem gyakorolta. A kereset benyújtásakor a megállapítási kereset

előterjesztésének feltételei fennálltak, de 2011. december 19-ét követően az megszűnt, a II.r. felpereseknek lehetősége lett volna ezen kereseti kérelemtől elállni.

A II.r. alperessel szemben a felperesek az ingatlanra vonatkozó opciós szerződések tekintetében kizárólag tűrésre irányuló kereseti kérelmet terjesztettek elő. A II.r. alperes a hivatkozott szerződés tekintetében nem szerződő fél, bár azt a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjaként aláírta. Ezen aláírásával a megállapodás 13. pontjában írtakból következően hozzájárult, hogy a jelzálogjogát az őt megillető elidegenítési terhelési tilalmat követő rangsorban az I.r. alperes vételi joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Ugyan a szerződés 6-9. pontjai tartalmazznak olyan rendelkezéseket, amelyek érintik a II.r. alperest, a II.r. alperes és az I.r. felperes közötti kölcsönszerződés rendelkezéseit, de a vételi jog alapítása tekintetében nem szerződő fél. A II.r. alperes - figyelemmel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 3. § /2/ bekezdésében, illetve az ingatlan-nyilvántartásról szóló törvény végrehajtására kiadott 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv.Vhr.) 28. § /3/ bekezdésében írtakra, nem a vételi jog alapításához járult hozzá a Ptk. 215. §-a szerint, hanem a vételi jog bejegyzéséhez szükséges jogszabály által előírt hozzájárulását adta. Az elsőfokú bíróság rámutatott a II.r. alperes mint a jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja akkor is tűrni köteles a vételi jog törlését, amennyiben a kereset alapos, a keresetnek történő helytadást a II.r. alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogait nem érinti.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy bár a szerződések között van összefüggés, azok mégsem képeznek egy olyan egységes szerződéses rendszert, melynek egyes részei tekintetében nem lehetne elkülönülten dönteni.

Kifejtette, a II.r. alperes nem vált a vételi jogot alapító egyik háromoldalú szerződés alanyává, nem vált sem a perbeli ingatlanra, sem a perbeli üzletrészre vonatkozó vételi jogot biztosító kötelelem részesévé, olyan harmadik személynek sem tekinthető, amelynek beleegyezésétől függött volna a vételi jogot engedő szerződések létrejötte. Egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az Inyvtv.vhr. 28. § /2/ bekezdése alapján hozzájárulását kellett adnia a II.r. alperesnek az I.r. alperes javára alapított vételi jog bejegyzéséhez, de a vételi joggal kapcsolatos szerződéses rendelkezéseknek nem alanya. A II.r. alperesre a vételi jog törlése nem hat ki a vételi jog törlésére vonatkozó eredményes kereset

esetén is külön kereseti kérelem nélkül is tűrni köteles a vételi jog törlését, ahhoz hozzájárulása nem szerzendő be.

A II.r. felperes tulajdonába álló üzletrészre vonatkozó opciós szerződés vonatkozásában előterjesztett keresetet is önállóan elbírálgathatónak találta. A keresetet megállapítás iránti keresetnek tekintette, s arra a következtetésre jutott, hogy a II.r. felperes jogvédelmének szükségessége nem áll fenn, mivel az I.r. alperes a vételi jogát a szerződésben biztosított napon nem gyakorolta.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelmében a másodfokú részítéletnek az elsőfokú részítéletre kiterjedő hatállyal történő hatályon kívül helyezését és vagy „a részítélet meghozatalára irányuló kérelem elutasítását”, vagy az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős részítélet sérti a Pp. 3. §-ában, 206. § /1/ bekezdésében, 235. § /1/ bekezdésében, valamint a Ptk. 234. § /1/ bekezdésében, 239/A. § /1/ bekezdésében, illetve a 2/2010.(VI.28.) PK véleményben írtakat.

Kifejtette, iratellenes az a megállapítás, miszerint a részítélet meghozatalához a tényállás teljeskörűen feltárára került. A perbeli jogvitában az opciós és bérleti szerződések egységet képeznek, bármelyik szerződés érvénytelensége, megszűnése kihat a másik szerződésre. A perben eljáró bíróságok a szerződéseket kizárólag nyelvtanilag értelmezték, nem vetették össze az egyéb bizonyítékokkal, így az elsőfokú részítélet meghozatala után kihallgatott tanúk vallomásaiban foglaltakkal, mely tanúvallomások egyértelművé tették, hogy egyik szerződést sem kötötték volna meg a másik nélkül. A II.r. felperes megítélése szerint a jogerős részítélet figyelmen kívül hagyta a Ptk. 234. § /1/ bekezdésének első fordulatában, illetve a 239/A. § /1/ bekezdésében írtakat és törvénysértően alkalmazta a Pp. 123. §-át. A kereseti kérelmeket is tévesen értelmezte, valamennyi kereset marasztalásra irányul. A módosított kereseti kérelmet törvénysértően értékelte és törvénysértően tekintett az üzletrész opciós szerződésre hivatkozást önálló kereseti kérelemnek. Az elsődleges, másodlagos és harmadlagos jogcímeken előterjesztett kereseti kérelmek valójában az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett opciós jog törlésére, marasztalásra irányul, az egyes érvénytelenségi okokról, jogcímekről külön-külön részítéleti rendelkezés kizárt. Miután nincs önálló kereseti kérelem az üzletrész opciós szerződés tekintetében, arról részítélet hozatala nem lehetséges. Iratellenes a részítélet azon megállapítása, miszerint csak az ingatlan opciós szerződés létre nem jötte, érvénytelensége megállapításához fűződhet a vételi jog ingatlan-nyilvántartásból való törlése, ugyanis a bérleti szerződésnek az opciós jog megnyíltát megelőző megszűnése önmagában is az opciós szerződések megszűnését eredményezi. Abban az esetben, ha helyes az

a jogi álláspont, miszerint az üzletrészre vonatkozó opciós szerződés érvénytelenségének megállapítása önálló kereseti kérelem, akkor is a tényállás feltáratlansága okán törvénysértő a részítélet, valamint az üzletrész opciós szerződés érvénytelensége is eredményezheti az ingatlan opciós szerződés érvénytelenségét. A II.r. felperes hangsúlyozta, a pénzügyi kölcsön törlesztő részleteit, tagi kölcsön útján biztosítja az I.r. felperes részére. Amennyiben az ingatlan tulajdonjogát az opciós vételáron szerzi meg az I.r. alperes, az I.r. felperes a tagi kölcsönt csak részben tudja visszafizetni. Érvénytelen szerződést időmúlás nem szüntethet meg. A jogerős részítélet megalapozatlanul állapította meg, hogy a II.r. alperes perben állása szükségtelen, az opciós szerződés érvényes létrejöttét túlzottan leszűkítve vizsgálta.

Az I. és II.r. alperes a külön-külön benyújtott ellenkérelmeikben a jogerős részítélet hatályában történő fenntartását kérték, annak helyes indokai alapján.

A Kúria a jogerős részítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt részben megalapozatlannak találta.

A jogerős részítéletben kifejtettek szerint az üzletrészre vonatkozó opciós jogot biztosító szerződéssel kapcsolatos megállapítási kereset nem volt elbírálható figyelemmel a Pp. 123. §-ában írtakra, mert a II.r. felperes jogai megóvásának szükségessége nem áll fenn, mivel az I.r. alperes vételi jogát nem gyakorolta.

A Kúria vizsgálta, hogy a II.r. felperes milyen jellegű kereseti kérelmeket terjesztett elő az üzletrészre vonatkozó vételi joggal kapcsolatban. Így kérte annak megállapítását:

- az alapszerződés nem jött létre, ha létrejött annak hatálya megszűnt, amennyiben az alapszerződés létrejött és hatályos, úgy az alap és a háromoldalú szerződés érvénytelen, illetve a háromoldalú szerződés nem jött létre;
- amennyiben az üzletrészre vonatkozó háromoldalú opciós szerződés érvényes, a vételi jog megszűnt;
- amennyiben az opciós szerződés érvényes, a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondása folytán az 2011. június 14-én megszűnt.

A Kúria egyetértett a perben eljáró bíróságokkal a tekintetben, hogy önmagában a cégbíróságnak a jogerős ítéletről történő értesítésének kérése miatt a kereseti kérelem nem tekinthető marasztalásra irányuló keresetnek. A cégbíróság értesítésére irányuló kérelemnek kizárólag az a célja, lehetséges joghatása, hogy a cégbíróság értesüljön a vételi jogot biztosító megállapodás létre nem jöttéről,

érvénytelenségéről, stb., további esetleges jogsértés elkövetését akadályozza meg. Az ítélet alapján a cégjegyzékbe semmiféle bejegyzés nem hajtandó végre, így az marasztalásra irányuló keresetnek nem tekinthető.

A Kúria vizsgálta, hogy a II.r. felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott Ptk. 239/A. §-a feljogosította-e a II.r. felperest megállapítási kereset előterjesztésére.

2012. május 26-án, vagyis az elsőfokú részítélet meghozatalát követően, de a jogerős részítélet meghozatala előtt hatályba lépett, a 2012. évi LI. törvény 1. §-ával beiktatott Ptk. 239/A. §-a, melynek rendelkezései a hatályba lépésekor folyamatban lévő ügyekben is megfelelően irányadóak. A Ptk. 239/A. § /1/ bekezdése értelmében 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. E rendelkezés azonban a Kúria megítélése szerint csak akkor irányadó amikor az érvénytelenség megállapításán túl egyéb jogkövetkezmény (pl. eredeti állapot helyreállítása, hatályossá nyilvánítás, stb.) alkalmazása is lehetséges, de annak bíróság általi alkalmazását az egyébként legitimációval rendelkező fél nem igényli. Az adott tényállás mellett pedig jogkövetkezmény levonására lehetőség nincs. Így tehát helyesen, eltérő irányadó jogszabályi rendelkezés hiányában a perben eljáró bíróságok a Pp. 123. §-a tükrében vizsgálták, hogy a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei fennálltak-e. A Pp. 123. §-a értelmében a számadási kötelezettség megállapítására irányuló keresettől eltekintve megállapításra irányuló kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában, vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A felperesek három olyan kereseti kérelmet terjesztettek elő, amelyek közvetlenül, vagy közvetve érintették az I.r. felperes által működtetett kávéház célját szolgáló ingatlant, annak tulajdonjogát. A keresetben az I.r. felperes és I.r. alperes között létrejött ingatlanra vonatkozó opciós szerződést, a II.r. felperes és az I.r. alperes között megkötött üzletrészt érintő opciós szerződést, valamint az I.r. felperes és az I.r. alperes által megkötött bérleti szerződést támadták. Az egyes kereseti kérelmeken belül eshetőlegesen kereseti kérelmeket is előterjesztettek, amelyek annak megállapítását szolgálták, hogy az említett szerződések miért nem jöttek létre, vagy érvénytelenek, esetleg hatálytalanok. Állították ezek mellett azt, hogy ezek a szerződések valójában egy szerződést

képeznek és azok csak egységesen bírálhatók el.

Az üzletrészre fennálló opciós jog gyakorlására megállapított határidőnek az opció lehívása nélkül történt megszűnése után a bíróságoknak különös gonddal kellett volna azt vizsgálni, hogy ezek után mi a II.r. felperesnek - és csak neki - az a jogi érdeke, amely miatt, egy ez idő szerint még érvényesnek tekintendő, de időközben megszűnt szerződés érvénytelenségének, létre nem jöttének vagy korábbi időponttal történt megszűnésének megállapításához fűződik. Tekintettel arra, hogy ma már a vételi jogot semmiképpen nem tudná az I.r. alperes gyakorolni, az érvénytelenség megállapítása miként érintené a II.r. felperesnek akár az adott szerződéses rendszerben, akár azon kívüli jogviszonyait. Az egyértelműen kitűnik a bérleti szerződésből, hogy annak léte alapvetően meghatározza az opciós szerződéseket. Az azonban nem volt vizsgálat tárgya, hogy a három perbeli szerződés valamelyikének a megszűnése, vagy érvénytelenségének, hatálytalanságának a megállapítása miként befolyásolja a másik két szerződés létét, érvényességét. Az elsőfokú eljárásban a 2012. február 28-án tartott tárgyaláson készült 18. számú jegyzőkönyv tanúsága szerint felperes azt adta elő, hogy a kereset benyújtásának időpontjában az I.r. alperesnek vételi joga volt az üzletrész tekintetében és nem vitás, hogy az erre megállapított határidő eltelt, azonban bármelyik szerződés érvénytelensége kihat a másik két szerződésre is, ezért vizsgálni kell a bíróságnak az üzletrészre vonatkozó szerződés érvénytelenségét is. A II.r. felperesnek jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az érvénytelenséget a bíróság megállapítsa, ezért az üzletrész tekintetében részítélet nem hozható. Az I.r. alperes ennek helytálló voltát vitatta, megítélése szerint II.r. felperesnek az érvénytelenség megállapítására vonatkozó joga a perindítást követően jogi érdek hiányában elenyészett. Az elsőfokú bíróság ezt követően részítéletet hozott és nem nyilatkoztatta a II.r. felperest abban a kérdésben, hogy a Pp. 123. §-a által megkövetelt jogi érdekét miben jelöli meg.

Az eljáró bíróságok nem észlelték, miszerint jelentősége van, vagy lehet annak, hogy egy jogerős bírósági döntés azon alapszik, miszerint az I.r. alperes a szerződésben biztosított jogát nem gyakorolta, bár gyakorolhatta volna, avagy azt nem is gyakorolhatta volna, mert nem jött létre az opciós szerződés, az érvénytelen volt, illetve az opciós joga a vételi jog gyakorolhatóságának napja előtt megszűnt. Ebben az esetben a vételi jog gyakorlására meghatározott napon az I.r. alperes vételi jogát nem is gyakorolhatta volna. Mindezekre tekintettel a Kúria megítélése szerint a perben eljáró bíróságok akkor jártak volna el helyesen, ha e tekintetben a II.r. felperest felhívják jogi érdeke feltárására, mert csak ennek

ismeretében lehet megalapozottan állást foglalni abban a kérdésben, hogy az Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset előterjesztésének feltételei fennállnak-e. Ezért az új eljárásban az elsőfokú bíróságnak a kifejtetteknek megfelelően kell eljárnia.

A II.r. alperessel szemben előterjesztett az I.r. felperest megillető vételi jognak az ingatlan-nyilvántartásból történő törlésének tûrésére irányuló keresettel összefüggésben a Kúria egyetért a perben eljáró bíróságok azon egyező álláspontjával, hogy az ingatlanra vonatkozó vételi jogot az I.r. alperes és az I.r. felperes közötti megállapodás biztosítja. A háromoldalú megállapodást ugyan a II.r. alperes is aláírta, de ezzel nem vált a vételi jog tekintetében a szerződés részesévé, az változatlan az I.r. alperesnek biztosított vételi jogot, kibővített feltételekkel.

A Kúria egyetértett abban is a perben eljáró bíróságokkal, hogy tûrésre irányuló kereset előterjesztésének nem álltak fenn a feltételei, mivel a vételi jog a II.r. alperes perbenállása nélkül is törölhető az ingatlan-nyilvántartásból az Inyvtv. Vhr. 28. § /3/ bekezdése értelmében.

A fent kifejtettekre tekintettel a Kúria a rendelkező rész szerinti részítéletét a Pp. 275. § /4/ bekezdése alkalmazásával hozta meg.

A II.r. felperes felülvizsgálati kérelme a II.r. alperessel szemben tûrésre irányuló kereseti kérelem kapcsán eredményre nem vezetett, így a Kúria a Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /1/ bekezdés alkalmazásával kötelezte a II.r. felperest, II.r. alperes javára a felülvizsgálati eljárási költségek megfizetésére, míg az I. és II.r. alperessel szemben az üzletrészre biztosított vételi jog tekintetében hatályon kívül helyezésre került sor, ezért az ezzel összefüggésben felmerült eljárási illetéket, illetve költséget a Pp. 275. § /5/ bekezdése alkalmazásával csak megállapította, annak viseléséről az új eljárásban kell dönten.

Az ügyvédi munkadíjat a 32/2003(VIII.22.) IM rendelet 3. § /1/ bekezdés c) pontja és /5/ és /6/ bekezdése alkalmazásával állapította meg a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan ÁFA-val növelten. A felülvizsgálati eljárási illeték tekintetében az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § /1/ bekezdése, valamint a II.r. felperes személyes illetékmentességére tekintettel döntött. A felülvizsgálati illeték felét figyelemmel a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § /2/ bekezdésében foglaltakra az állam viseli, míg a másik fele tekintetében a korábban kifejtettek szerint csak a felmerült illeték költség került megállapításra.

Budapest, 2013. május 9.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Vezekényi Ursula sk. előadó-
bíró, Dr.Pethőné dr. Kovács Ágnes sk.bíró

A kiadmány hiteléül:

/Seres Józsefné/
bíróági tisztviselő