

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

Gfv. IX. 30. 334/2008/5. szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Papp István Richárd ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr. Aradi István ügyvéd által képviselt **alperes** ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságnál 22.G.41.536/2006. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 12.Gf.40.018/2008/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által 31. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 12.Gf.40.018/2008/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 840.000 (Nyolcszáznegyvenezer) forint felülvizsgálati perköltséget, és az államnak az adóhatóság felhívására 2,400.000 (Kettőmillió-négyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a perben nem álló R. Kft. a 2001. május 10-én kötött kölcsönszerződéssel 65,000.000 Ft kölcsönt nyújtott a V Kft. adósaknak 2002. január 31-ei lejáratra, évi 35 % ügyleti kamat felszámítása mellett. A kölcsönszerződés biztosítására jelzálogjogot alapítottak a hitelező javára az adós tulajdonában álló, a kiskőrösi 1683/3. és 1685. hrsz. alatt felvett ingatlanokra 65,000.000 - 65,000.000 Ft és járulékai erejéig. A jelzálogjogot az illetékes földhivatal az ingatlannyilvántartásba bejegyezte. Ugyanezen tartozás megfizetéséért a felperes készfizető kezességet vállalt. Az adós V Kft. a felperes érdekeltségi körébe tartozik, a hitelező R. Kft. egyedüli tagja az alperesi Kft-nek.

2002. július 1-jén a felperes vételi jogot engedett az alperesnek a tulajdonában álló, a Budapest Fővárosi Kerületek Földhivatala által a Budapest, hrsz. alatt felvett ingatlan $\frac{1}{2}$ részére 2003. július 1-jéig terjedő időtartamra, 40,000.000 Ft opciós vételár kikötése mellett. A szerződésben szerint az alperes a 40,000.000 Ft vételárat nem volt köteles a felperesnek megfizetni, ehelyett a felperes érdekkörébe tartozó V Rt-nek az R. Kft-vel 2001. május 10-én kötött kölcsönszerződésből fennálló tartozását kellett csökkenteni. A felperes a szerződés aláírásával minden további hozzájárulása nélkül engedélyt adott az alperes tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba való bejegyzésére, amennyiben az alperes a vételi jogát gyakorolja. Mivel a szerződés a társasház közös tulajdonban lévő forgalomképtelen részére vonatkozott, a felek 2003. január 30-án az opciós szerződést az ingatlan helyrajzi számát illetően módosították, ezt követően az illetékes földhivatal az alperes a tulajdonjogát a 2003. február 7-én kelt határozatával az ingatlannyilvántartásba bejegyezte. Az adós vezérigazgatója 2003. október 29-én közjegyzői okiratba foglalt tartozás-elismerő nyilatkozatot tett amelyben elismerte, hogy a V Rt. tartozása az R. Kft-vel szemben a 2001. május 10-én kötött szerződésből eredően 59,158.500 Ft, amelynek megfizetésére 8 napos határidővel kötelezettséget vállalt.

A Kiskőrösi Városi Bíróság a 2004. június 25-én jogerőre emelkedett végzésével megállapította az R. Kft. zálogjogosultnak a V Rt. adóssal szembeni követelése kielégítési jogának megnyíltát és engedélyezte az adós ellen más végrehajtást kérő által indított végrehajtási eljárásba történő bekapcsolódását. A követelés összegét 2004. május 14-én 65,000.000 Ft tőkében és 68,204.000 Ft kamataiban határozta meg. A végrehajtási eljárás felszámolásba torkolt.

A V Rt. 2003. október 18-ától felszámolás alatt áll, az R. Kft. hitelezői igényként 125,897.956 Ft-ot jelentett be, amely összeget a felszámoló a Cstv. 57. §-a (1) bekezdésének b/ pontjába tartozó követeléseket besorolt és abból 2005. október 28-án 105,000.000 Ft-ot kielégített. A ki nem fizetett tartozás 20,897.956 Ft-ot tett ki.

A vételi jog gyakorlása folytán az alperes által megvásárolt ingatlanra a peres felek 2003. január 13-án bérleti szerződést kötöttek, eszerint az alperes havi 400.000 Ft + ÁFA bérleti díj ellenében bérbe adta az ingatlant a felperesnek. A bérleti díjról kiállított első két számlát a felperes kiegyenlítette, azt követően - bár a számlákat befogadta - a kifizetését elmulasztotta. A fizetési kötelezettség elmulasztása miatt az alperes 2006. február 10-én felmondta a bérleti szerződést, ezt követően a felperes vitatta a vételi jog alapítására vonatkozó szerződés érvényességét,

illetőleg, hogy ez alapján az alperes megszerezte a perbehozott ingatlan tulajdonjogát, majd 2006. július 18-án az opciós szerződéstől való elállását jelentette be.

A felperes a keresetében a Ptk. 114. §-ának (1) bekezdése és 200. §-ának (2) bekezdése alapján elsősorban az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte. Másodlagosan - ha a bíróság álláspontja szerint a szerződés létrejött annak megállapítását kérte, hogy a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése alapján az elállás jogát jogszerűen gyakorolta. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, annak megállapítását, hogy az ingatlan a felperes tulajdonát képezi és az alperes tulajdonjogának törlése mellett a felperes tulajdonjoga visszajegyzésének elrendelését.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a vételárat a szerződésnek megfelelően rendezte, ezért a felperest az elállás joga nem illette meg.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 22.G.40.536/2006/16. számú ítéletében az elsődleges kereseti kérelmet megalapozatlannak találta. Megállapította, hogy a társasházi törzslap helyrajzi számának megjelölése folytán a vételi jog tárgya a társasházi közös tulajdon $\frac{1}{2}$ része volt, amely önállóan nem forgalomképes, emiatt a szerződés érvénytelen lenne, de a felek a szerződés módosításával akarataiknak megfelelő helyrajzi szám megjelölésével az érvénytelenség okát megszüntették. A másodlagos kereseti kérelemnek - a megjelölt jogcímtől eltérően - helyt adott és megállapította, hogy a Budapesti ingatlan tulajdonosa a felperes. Elrendelte az eredeti állapot helyreállítását, az alperes tulajdonjogának törlését és a felperes tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő visszajegyzését. A felek szerződését úgy értelmezte; a vételi jog gyakorlásának a feltétele az volt, hogy az alperes a vételár egyidejű kifizetése mellett vásárolhatja meg az ingatlant. Ennek hiányában viszont az alperesnek a tulajdonjog megszerzésére érvényes jogcímen nem keletkezett.

A Fővárosi Ítéltábla az alperes fellebbezése, valamint a felperes csatlakozó fellebbezése folytán hozott 12.Gf.40.018/2008/4. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. Elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, osztotta azt a jogi álláspontot, hogy az érvénytelenség kiküszöbölésre került. Nem fogadta el, hogy az adásvételi szerződés létrejöttének feltétele lett volna a vételárnak a kötelezett részére való megfizetése. A vételi nyilatokat egyoldalú megtételével létrejött az adásvételi szerződés és azt, hogy ezzel a felperes is egyet értett a bizonyítás anyaga alátámasztotta.

Megállapította, hogy nem volt jogszerű a felperesnek az opciós szerződéstől való elállása. A felperes a szerződés ezirányú

rendelkezésének hiányában az elállás jogát a Ptk.300. §-ának (1) bekezdése alapján gyakorolhatta. A vételár kiegyenlítésének hiányára mint érdekmúlásra alapított elállási okra a felperes alappal nem hivatkozhatott.

Az tény, hogy az R. Kft. az adóssal szemben a kölcsönszerződésből eredő teljes követelését érvényesítette annak ellenére, hogy az adós tartozása 40,000.000 Ft-tal csökkent. Ez a körülmény azonban nem teszi érvénytelenné az opciós szerződés alapján már bekövetkezett jogszerzést és azt sem bizonyítja, hogy az alperes a vételárat nem fizette meg, legfeljebb azt, hogy a hitelező ugyanazt a követelését kétszer érvényesítette. A többletet egyéb feltételek fennállása esetében az adós a hitelezőtől a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint visszakövetelheti. Erre figyelemmel nem vonta mérlegelés körébe az alperes által csatolt további okirati bizonyítékokat, amelyekkel az alperes a részéről történt teljesítést kívánta bizonyítani.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybehagyását kérte. A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltak megsértésében jelölte meg. Előadta, hogy a felek az opciós szerződésben a vételár kifizetését illetően abban állapodtak meg, miszerint azt az alperes a V Rt-nek az R. Kft.-vel szemben fennálló kölcsöntartozásának csökkentésére fordítja, az alperesnek azonban ahhoz, hogy a vételár kiegyenlítését igazolja, valamilyen pénzügyi műveletet kellett volna végrehajtania, amely a V Rt. tartozásának csökkenését eredményezi. Az alperes ilyen művelet elvégzését bizonyítani nem tudta, így nem nyert bizonyítást, hogy az opciós vételárat ténylegesen megfizette volna. Ennek hiányában pedig a szerződés 2. pontja értelmében a vételi jog alapján az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg.

Előadta, hogy az alperes tulajdonjogát korábban azért fogadta el, mert abban a hiszemben volt, hogy az adásvétel szabályosan lebonyolódott, csak az R. Kft.-nek a végrehajtási eljárásban tett nyilatkozataiból vált számára egyértelművé, hogy az adósnak a kft.-vel szemben fennálló kölcsöntartozását az opciós vételárral nem csökkentették.

A felperes a Kiskőrösi Városi Bíróság jogerős végzésével bizonyította, hogy az adós kölcsöntartozását a hitelező kft. nem csökkentette. A kft. részéről azon nyilatkozat megtételét, hogy a teljes tartozás fennáll, a fenti közokirat bizonyítja. Ezzel szemben az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy részéről a vételár megfizetése megtörtént, másrészt, hogy a hitelező R. Kft. a tartozást ténylegesen csökkentette. Mivel a vételár kifizetése bizonyítást nem nyert, az alperes az opciós jog gyakorlásának a szerződés 2. pontjában írt egyik feltételét - a vételár kifizetését

- nem igazolta, az opciós jog gyakorlásával tehát az ingatlan tulajdonjogát nem szerezte meg.

Álláspontja szerint kirívóan okszerűtlen a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint az a körülmény, hogy az R. Kft. utóbb a végrehajtási, majd pedig a felszámolási eljárásban a teljes követelését érvényesítette, nem bizonyítja, hogy a vételi jog jogosultja a vételárat nem fizette meg, legfeljebb azt támasztja alá, hogy a hitelező az igényét kétszeresen érvényesítette. Ami tény, hogy az alperes semmiféle teljesítésnek minősülő tranzakciót nem tudott bizonyítani, ami a vételár a megfizetését igazolhatná.

Az alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

Előadta, hogy a perben nem álló jogi személyek közötti jogviszonyból eredő jogvita nem alapozza meg a felperes igényét és nem ad lehetőséget egy szerződés teljesítését követően az attól évekkel később történő elállásra.

-.--.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a Pp. bizonyítékok mérlegelésére vonatkozó 206. §-ának megsértését sérelmezte.

A Pp. 206. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság a tényállást a felek előadásának, a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg, a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének nincsen helye, a Legfelsőbb Bíróság csak annak vizsgálatára szorítkozhat, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelése során olyan okszerűtlenséget, logikátlanságot nem vétett-e, amely a helyes tényállás megállapítását befolyásolta.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a másodfokú bíróság ítélete mentes a felperes által felhozott hibáktól.

A másodfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felek között az alperes vételi jogának gyakorlása következtében az adásvételi szerződés létrejöttét a felperes több módon és több alkalommal elismerte. Az 5/A/2. sz. alatt csatolt, az illetékes földhivatalhoz intézett 2002. szeptember 30-án kelt nyilatkozatában a felperes az opciós jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződésre tekintettel maga is kérte az alperes a tulajdonjogának az ingatlannyilvántartásba történő bejegyzését. Az opciós szerződés módosítását követően a bejegyzésről szóló 5/A/3. szám alatt földhivatali határozatot a felperes tudomásul vette, ellene jogorvoslással nem élt. Az ingatlanra 2003. január 13-án az 5/A/5. sorszám alatt csatolt bérleti szerződést kötötte az alperessel és a

bérleti díjakat egy ideig fizette is. Mindezen okiratok és a velük írt körülmények alapján belső meggyőződése szerint azt a ténybeli következtetést vonta le, hogy a vételi jogot szerződésszerűen gyakorolta az alperes, ezért az adásvételi szerződés a felek között érvényesen létrejött. A felperes a felülvizsgálati kérelmében ezeknek a bizonyítékoknak a meglétét, illetőleg a másodfokú bíróság általi mikénti értékelését nem vitatta, csupán arra hivatkozott, hogy a tulajdonjog elismerésekor tévedésben volt a vételárnak az alperes részéről történő kiegyenlítését illetően.

Az alperesnek az ingatlan vételárát kellett kiegyenlítenie, hogy az az adós tartozásának csökkenését eredményezze.

Az opciós szerződés azonban sem a vételi jog gyakorlásának sem a tulajdonjog bejegyzésének feltételéül nem írta elő, hogy az alperesnek akár a hitelező R. Kft. joggyakorlatával akár más módon igazolnia kellett volna, hogy az adós a követelés csökkenését elismerte vagy az alperes a hitelező részére a vételárát kifizette, illetve azt más módon elszámolták. Az adásvételi szerződés tehát a vételi jog gyakorlásával létrejött és az ingatlannyilvántartási bejegyzéssel a tulajdonjog is átszállt.

Az opciós szerződésben a peres felek azt rögzítették, hogy az alperes azért nem köteles megfizetni a felperesnek a vételárát, mert ezzel az adósnak az R. Kft. felé fennálló tartozása csökken. Amennyiben a lényeges körülményt illetően az alperes a felperest megtévesztette vagy az alperes a felperes tévedését e vonatkozásban felismerhette, a felperes a Pp. 210. §-ának (1), (4) bekezdése szerint az adásvételi szerződést a Ptk. 236. §-ának (1) bekezdésében írt egy éves határidő alatt megtámadhatta volna. A felperes a perben az adásvételi szerződést tévedésre alapítva nem támadta meg, olyan kérdés viszont ami nem volt a korábbi eljárások tárgya a felülvizsgálati eljárásban nem hozható fel.

A felperes a másodlagos keresetében arra hivatkozott, hogy a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdésére alapítva a vételár kifizetésének elmulasztása miatt érdekmúlás címén mondta fel az opciós szerződést. A másodfokú bíróság a vételár kiegyenlítésének hiányát nem tekintette érdekmúlást megalapozó oknak. A felülvizsgálati kérelem nem tért ki arra, hogy ennek a jogi álláspontnak a törvényességét vitatja-e, s ha igen milyen okból. Az opciós szerződéstől való elállás a következők miatt nem lehet jogszerű. A vételi jogot engedő szerződésnek az a lényege, hogy a vételi jog jogosultja számára egyoldalú jogot biztosít az adásvételi szerződés létrehozására. Tehát ennek tárgya nem a dolog tulajdonjogának átruházása, hanem csak a vételi jogosultság biztosítása. E szerződés alapján nem követelhető sem a vételi, sem a dolog tulajdonjoga, ezért a vételár fizetésének késedelme miatt e szerződéstől való elállásra nem kerülhet sor. Az egyoldalú nyilatkozattal létrehozott adásvétel alapján követelhető az

ellenszolgáltatás, az ezzel való késedelembe esés viszont az adásvételi szerződés megszegését jelenti.

Nem követett el jogszabálysértést a másodfokú bíróság amikor megállapította, hogy az opciós szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogát az alperes érvényes jogcímen megszerezte, és az opciós szerződéstől való elállás törvényi feltételei hiányoztak. A kereseti kérelem a megjelölt jogcímeken elbírálható volt annak bizonyítása nélkül is, hogy az alperes elérte-e akár a vételár kiegyenlítésével akár a hitelezővel való elszámolás útján az adós V Kft. tartozásának a csökkentését.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 12.Gf.40.018/2008/4. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles az alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. Az alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ és b/ pontja, valamint (5) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó 840.000 Ft ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése szerint a felperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2008.november 25.

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

A kiadmány hitelével:

bírósági írnok
(PBné)