

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Holobrádi Emese ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Kiss M. Tibor ügyvéd által képviselt alperes ellen vételi jog megszűnésének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. szeptember 16-án kelt 7.G.42.006/2007/13. számú ítélete ellen a felperes részéről 15. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A Fővárosi Ítéltábla kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint másodfokú perköltséget, és az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes hitelezőként, a felperes adósként 2006. június 30-án kölcsönszerződést kötött 2.396.226 euró hitelezésére, tizenötéves futamidőre.

A szerződés 2.1. pontja szerint a felperes - többek között - köteles volt az alperes javára a szerződésben meghatározott ingatlanra vételi jogot alapítani; a vételi jogot alapító szerződés a kölcsönszerződés 2. számú mellékletét képezte, melyben - többek között - rögzítették, hogy az alperes felperes felé, valamint a ... Korlátolt Felelősségű Társaság felé fennálló követelése biztosítékaul a felperes a Ptk. 375. § (1) bekezdése alapján vételi jogot enged az alperes javára a Budapest, kerület belterület hrsz. alatt felvett, ... alapterülettel nyilvántartott, „kivett üzem”

megjelölésű ingatlan egésze tekintetében. A szerződés szerint az alperes a vételi jogával akkor élhet, ha a kölcsönszerződéseket a szerződésekben vagy jogszabályban meghatározott bármely okból azonnali hatállyal felmondja, a vételi jogot az azonnali hatályú felmondás időpontjától számított hat hónapon belül, 3 millió euró vételár mellett gyakorolhatja.

A szerződés 7.2.1. pontjában rögzítették azon okokat, melyek az alperes számára a szerződés azonnal hatályú felmondására adnak alapot.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal számú határozatával a vételi jogot alapító szerződésben szereplő ingatlanra, az alperes javára vételi jogot jegyzett be, ötéves időtartamra. A határozat elleni felperesi fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Földhivatal számú határozatával az első fokú határozatot részben megváltoztatta, megállapítva, hogy a vételi jog 2006. december 30-ig áll fenn, ezen határozat bírósági felülvizsgálata iránt az alperes kereseti kérelmet terjesztett elő.

Az alperes 2007. október 9. napján a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondta, hivatkozva a szerződés 7.2.1. pontjának d, e), f), j), k), l, n) pontjaiban foglalt okok fennállására, és ugyanezen napon a vételi jogot alapító szerződésben szereplő ingatlanra vételi nyilatkozatot tett, melynek alapján tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérte, ez az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként feltüntetésre került.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a 2006. június 30-án kelt kölcsönszerződéssel az alperes javára alapított vételi jog a Ptk. 375. § (2) bekezdésére figyelemmel hat hónap elteltével megszűnt, az alperes 2007. október 9-én vételi jogát érvényesen nem gyakorolhatta, egyoldalú jognyilatkozatával közöttük érvényes adásvételi szerződés nem jött létre. Kérte a földhivatal megkeresését az alperesi tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó széljegy törlése, és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása iránt, kérte továbbá az alperest kötelezni a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján az ingatlan kiürítésére. A keresetében arra hivatkozott, hogy a vételi jogban megállapodtak, de a jog fennállásának időtartamát nem határozták meg, így irányadó a Ptk. 375. § (2) bekezdése, mely szerint a határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik. Az alperes javára kikötött vételi jog 2006. december 31-én megszűnt, ennek okán 2007. október 9-én vételi jogát érvényesen nem gyakorolhatta, az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg, azt jogosulatlanul tartja birtokban.

Az alperes érdemi ellenkérelmében jogalap hiányában a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes megállapítás iránti kereseti kérelmet nem terjeszthetett elő; a Pp. 123. §-a szerinti konjunktív feltételek közül hiányzik a jogvédelem szükségessége, a földhivatali eljárás során vélt sérelme orvoslására jogorvoslatot vett igénybe, mely számára a szükséges jogvédelmet biztosíthatja.

Vitatta a vételi jog időtartamára vonatkozó felperesi okfejtést; abból, hogy a vételi jog időtartamát a megállapodás nem tartalmazza, nem következik, hogy határozatlan időtartamú vételi jogot alapítottak, a szándékuk arra irányult, hogy a kölcsönszerződés biztosítékaul szolgáljon a vételi jogot alapító megállapodás is, a

tizenötéves futamidőre tekintettel a törvény által lehetővé tett leghosszabb, ötéves időre nézve kívánták a vételi jogot biztosítani. A vételi jog időtartamára figyelemmel a vételi jogát határidőben gyakorolta, nyilatkozatával közöttük adásvételi szerződés jött létre, a perbeli ingatlanon tulajdonjogot szerzett, ezért a felperes széljegy törlése iránti kérelme is alaptalan. Tulajdonosként jogosult az ingatlan birtoklására, a tényleges helyzet szerint azonban a felperes, valamint a ... Kft. közötti üzemeltetési szerződés alapján az ingatlant jelenleg nem az alperes, hanem a fenti cég és a felperes tartja birtokában.

Indítványozta a per tárgyalásának a felfüggesztését a közigazgatási per jogerős lezárásáig.

Az elsőfokú bíróság 2008. szeptember 16-án kelt 7.G.42.006/2007/13. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 7.800.000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 900.000 forint illetéket.

Ítélete indokolásában megállapította, hogy a becsatolt kölcsönszerződés és opciós szerződés megfelelt a Pp. 196. § (1) bekezdése szerinti feltételeknek, az okiratok létrejöttét, tartalmát egyik fél sem tette vitássá, így bizonyítéku szolgáltak a jogviszony létrejöttére, tartalmára. Megállapította, hogy a vételi jog alapításakor eleget tettek a Ptk. 375. § (1) bekezdésében foglaltaknak; a vételi jog tárgyát és a vételárat írásban rögzítették, a határidőben történő megállapodás írásba foglalás nélkül is a szerződés részévé válhatott, ezért érdemben vizsgálta a kölcsönszerződés és az opciós szerződés kapcsolatát, azt, hogy a vételi jog időtartamának dátumszerű meghatározása hiánya milyen szerződési akaratot tükröz. Az elsőfokú bíróság abból, hogy a kölcsönszerződés biztosítékeként kötötték meg az opciós szerződést, melyet a kölcsönszerződés elválaszthatatlan mellékleteként kezeltek, valamint abból, hogy az opciós szerződés szerint az alperes a vételi jogát a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásától számított hat hónapon belül gyakorolhatta, arra vont következtetést, hogy a két szerződés egy jogügylettel, egymásra tekintettel jött létre, mindkettő tartalma a másiknak is a tartalmává vált, így a vételi jog alapítása 2021. december 31-ig történt meg. A vételi jog időtartamában a szerződő felek megállapodtak, csak nem az opciós szerződésben, hanem a kölcsönszerződésben, oly módon, hogy az opciós szerződésben visszautaltak a kölcsönszerződés rendelkezéseire. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Ptk. 375. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 374. § (2) bekezdése szerint a megállapodás az öt évet meghaladó részében semmis, az alperes azonban a vételi jogát öt éven belül gyakorolta, ezzel az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, ezért jogalap hiányában a keresetet elutasította. Tekintve, hogy az okiratok alapján a felek tényleges megállapodása feltárható volt, az elsőfokú bíróság a tanúbizonyítást szükségtelensége okán mellőzte.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, keresetének történő helytadást, másodlagosan hatályon kívül helyezését kérte.

Álláspontja szerint a kölcsönszerződés és az opciós szerződés közös tartalmára vonatkozó ítéleti okfejtés téves; a vételi jogot alapító szerződés csak annyiban utal a

kölcsönszerződésre, hogy annak 1. pontjában rögzítik azt, közöttük kölcsönszerződés jött létre, a 3. pontjában azt, hogy a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondásához kötődik a vételi jog gyakorlása. Az opciós szerződés a vételi jog időtartamáról utalásszerűen sem rendelkezik, nem tartalmazza a kölcsönszerződés futamidejét sem. Utalt arra, életszerűtlen, hogy gazdálkodó szervezetek - melyek egyike pénzintézet - eleve érvénytelenül kötnék ki az opciós jog időtartamát. Álláspontja szerint a Ptk. 205. § (1), (2) bekezdéseiben foglaltakból következően - figyelemmel a Ptk. 375. § (2) bekezdésében, 374. § (2) bekezdésében foglaltakra - a szerződésben nem kellett megállapodniuk a vételi jog időtartamáról, mert azt jogszabály rendezi. Fenntartotta azon álláspontját, hogy a Ptk. 375. § (2) bekezdése helytálló értelmezése szerint azt, amikor a felek megállapodnak a vételi jogban, de a jog fennállásának tartamát nem határozzák meg, akként kell értékelni, hogy a vételi jogot határozatlan időre kötötték ki, a határozatlan időre kikötött vételi jog pedig hat hónap elteltével megszűnik. Álláspontja szerint a fentiektől eltérő szerződéskötéskori akarat nem nyert bizonyítást, az elsőfokú bíróság szerződés-értelmezése minden jogi alapot nélkülöz.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a szerződések egymásra utalása, illetőleg együttes értelmezése megfelelt a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltaknak; a vételi jogot alapító megállapodás a kölcsönszerződés biztosítéka, erre utal a kölcsönszerződés 2. pontja, ezen belül a 2.1. pontja, valamint a vételi jogot alapító megállapodás 3. pontja. Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, az, hogy a felek a vételi jog időtartama tekintetében hallgattak, nem jelenti, hogy a szándékuk határozatlan időtartamú vételi jog alapítására irányult volna. Hallgatásuk hiánya okán alaptalan a fellebbezési okfejtés a Ptk. 375. § (2) bekezdésében foglaltakra, ez ugyanis határozatlan időtartamra vonatkozó megállapodást feltételez. Álláspontja szerint az egységes bírói gyakorlat szerint a dátumszerű megállapodás hiánya esetén a vételi jogot öt évre, nem pedig határozatlan időre kikötöttnek kell tekinteni.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást teljeskörűen feltárta, és helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A 2006. június 30-án kelt kölcsönszerződésben - melynek 2. számú melléklete a vételi jogot alapító szerződés - foglaltak Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelő értelmezésével vont következtetést az elsőfokú bíróság a felek szerződéskötéskori akaratára, helytállóan felismerve, hogy a kölcsönszerződés és az opciós szerződés egymással szorosan összefügg.

Az opciós szerződés vonatkozásában helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy teljesültek a Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi feltételek; a dolog

és a vételár megjelölésével és azok írásbafoglalásával a vételi jogra vonatkozó megállapodás érvényesen létrejött.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság annak megállapításakor sem, hogy a vételi jog kikötésének a célja az volt, hogy a kölcsönszerződés egyik biztosítékául szolgáljon; az alperes számára lehetővé tegye az ingatlan megvásárlását arra az esetre, ha a kölcsönszerződésben vagy jogszabályban meghatározott okból az alperes azonnali hatályú felmondással él.

A biztosítéki jelleget kétségmentesen alátámasztotta az, hogy a vételi jog alapítása a kölcsönszerződés biztosítékai között a 2.2.1. pontban nevesítésre került, továbbá az opciós szerződés 3. pontjában egyértelműen rögzítették annak biztosítékai rendeltetését.

A Ptk. 375. § (1) bekezdése szerinti opció az adásvétel egyik különös neme, nem tartozik a Ptk. szerződést biztosító mellékkötelezettségei közé, ugyanakkor nem tilos, hogy a hitelt felvevő az ingatlanát úgy kösse le biztosítékként, hogy arra a hitelező javára feltételtől - rendszerint szerződésszegés, tipikusan nem teljesítés esetére - függő vételi jogot engedjen, az ingatlan tulajdonjogának a megszerzését a számára lehetővé tegye.

Az opciós szerződés biztosítéki szerepéből kiindulva helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a rendeltetésének az általa biztosított jogviszony időtartama alatt kellett megfelelnie, így az a körülmény, hogy a vételi jog időtartamát az opciós szerződésben nem határozták meg, erről nem rendelkeztek, nem jelenti annak határozatlan időre szóló kikötését, a Ptk. 375. § (2) bekezdésében foglaltak nem irányadók.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a vételi jogra a Ptk. 375. § (4) bekezdésében foglaltak szerint alkalmazandók a visszavásárlási jog szabályai, így a Ptk. 374. § (2) bekezdése, mely szerint a visszavásárlási jogot legfeljebb öt évre lehet kikötni, az ezzel ellentétes megállapodás semmis.

Tekintve, hogy a vételi jog a tulajdonos rendelkezési jogát nagymértékben korlátozza, a Ptk. 375. § (4) bekezdésén keresztül alkalmazandó Ptk. 374. § (2) bekezdése határt szab a vételi jog időbeli gyakorlására, ezen kogens szabály akkor sem törhető át, ha a vételi jog engedése a fent kifejtettek szerint biztosítéki szerepet tölt be.

Mindezekből következően helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a felperes vételi jogot a kölcsönszerződés tizenötéves futamideje alapulvételével, ahhoz igazodóan, azzal megegyező időtartamra engedett, az öt évet meghaladó rész tekintetében azonban a kikötés semmis.

A felperes azon fellebbezési okfejtése, miszerint gazdálkodó szervezetek részéről - különös tekintettel arra, hogy egyikük pénzügyi - életszerűtlen lett volna az opciós jog eleve érvénytelen kikötése, nem fog helyt; ugyanígy életszerűtlen lett volna az alperes, mint pénzügyi részéről, amennyiben a kölcsönszerződés tizenötéves

futamidejéhez viszonyítottan rendkívül rövid, csupán hat hónapra szóló biztosítékot fogad el.

Tekintettel arra, hogy az elsőfokú bíróság a vitatott szerződési nyilatkozat Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével, valamint a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti okszerű mérlegelésével vont következtetést a kereseti kérelem alaptalanságára, a fellebbezésben előadottak pedig eltérő tényállás megállapítására és jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság helytálló ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva a Pp. 254. § (3) bekezdésében foglaltakra is - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperes jogorvoslati perköltsége megfizetésére, amely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviseleti munkadíjból áll, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetésére.

Budapest, 2009. február 24.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró