

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.IX.30.387/2008/9.szám

A Magyar Köztársaság Nevében !

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a személyesen eljáró felperesnek, I. r. és II. r. alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Pest Megyei Bíróságnál 11.P.24.339/2005. szám alatt indított perében - mely perbe a felperes pernyertessége érdekében beavatkozó beavatkozott - a másodfokon eljáró Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.489/2007/2. számú részítélete ellen az I. r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2009. január 20-án megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.489/2007/2. számú részítéletét a felülvizsgálattal érintett - a vételi jogot alapító szerződés semmisségét megállapító - részében hatályon kívül helyezi és helybenhagyja a Pest Megyei Bíróság 11.P.24.339/2005/32. számú részítéletének az e szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító rendelkezését.

A Legfelsőbb Bíróság az I. r. alperes másodfokú perköltségét 60.000 (Hatvanezer) forintban, felülvizsgálati perköltségét 528.000 (Ötszázhuszonnyolcezer) forintban állapítja meg.

Ez ellen a részítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I. r. alperes 1999. november 10-én megkötött szerződéssel a felperes részére 2,500.000 Ft összegű, 2000. november 9-ei lejáratú kölcsönt folyósított, és ugyanezen a napon megkötött jelzálogszerződéssel a szerződő felek a kölcsön visszafizetésére

jelzálogjogot alapítottak a felperes ingatlanán az I. r. alperes javára. Ugyancsak 1999. november 10-én az ingatlanra 2001. május 9.-éig vételi jogot is alapítottak az I. r. alperes javára azzal, hogy az I. r. alperes vagy az általa kijelölt személy a vételi jogot akkor gyakorolhatja, ha a felperes a kölcsönszerződésben rögzített fizetési kötelezettségének a vállalt feltételek szerint nem tesz eleget. A szerződés az opciós vételárat 6,800.000 Ft-ban határozta meg. A felperes 2001. február 16-án vette át az I. r. alperes írásbeli nyilatkozatát arról, hogy a II. r. alperest a vételi jog gyakorlására kijelölte, továbbá átvette a II. r. alperesnek az ingatlan megvásárlására vonatkozó írásbeli nyilatkozatát is. A II. r. alperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a földhivatal jogerős határozatával elutasította, az e határozat ellen benyújtott kereset alapján indult per tárgyalását a bíróság jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette. Az ingatlan-nyilvántartás szerint az ingatlan jelenlegi bejegyzett tulajdonosa egyezség címén a felperes, aki egyben az ingatlant birtokában is tartja.

A felperes keresete alapján az elsőfokú bíróság 32. sorszám alatt részítéletet hozott, melyben elutasította

- a felperes és az I. r. alperes által 1999. november 10-én megkötött kölcsönszerződés, továbbá jelzálogjogot és vételi jogot alapító szerződések érvénytelenségének megállapítására, továbbá
- a II. r. alperes kijelölésére, és a II. r. alperes vételi jogának gyakorlására vonatkozó I. r., illetve II. r. alperesek által megtett jognyilatkozatok érvényességének megállapítására,
- és az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmeit.

Az első fokú ítélet szerint alaptalanul állította a felperes, hogy az 1999. november 10-ei szerződéseket az I. r. alperes nevében képviselőre nem jogosult személy írta alá, továbbá, hogy e szerződések az ügyvédi ellenjegyzés hiánya miatt is érvénytelenek. A vételi jog alapításáról szóló szerződés nem ütközött a Ptk. 263.§-ának (1) bekezdésébe sem. A kölcsön 2000. november 9-ei lejáratú volt, a II. r. alperes kijelölésére és a vételi jog gyakorlására a kielégítési jog megnyílt után került sor, a II. r. alperes kijelöléséről szóló nyilatkozat is megfelelt a Ptk. rendelkezéseinek, illetve a perbeli szerződésnek is, tehát a II. r. alperes megszerezhetette az ingatlan tulajdonjogát.

A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság 2. sorszámú részítéletében

- a kölcsönszerződés, a jelzálogszerződés és a vételi jog gyakorlására vonatkozó II. r. alperesi nyilatkozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító első fokú ítéleti rendelkezést helybenhagyta.
- A vételi jog alapításáról szóló szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító rendelkezést

megváltoztatta és megállapította, hogy az 1999. november 10-én megkötött vételi jogot alapító szerződés semmis.

- A II. r. alperes kijelölésére vonatkozó jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítására, valamint az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelmeket elutasító rendelkezéseket pedig hatályon kívül helyezte.

A másodfokú bíróság abból indult ki, hogy az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette a kereseti kérelmeket, az elbírálendő keresetet helyesen a 15. sorszámú jegyzőkönyv tartalmazza. Ehhez képest az elsőfokú bíróság a Pp. 215.§-ában írtakat megsértve, a kereseti kérelmen túlterjeszkedve hozta meg ítéletét, ezért volt szükség egyes rendelkezések hatályon kívül helyezésére a Pp. 252.§ (2) bekezdés alapján.

A jogerős részítélet szerint a fellebbezésben megjelölt okokból a perbeli szerződések létrejötte, illetve érvényessége nem volt vitatható.

A másodfokú bíróság annak ellenére, hogy a felperes fellebbezésében már csak a képviseleti jog hiánya miatt tekintette érvénytelennek az 1999. november 10-én megkötött szerződéseket, a Ptk. 234.§ (1) bekezdésére hivatkozással azt is vizsgálta, hogy meg lehet-e állapítani e szerződések érvénytelenségét a Ptk. 263.§ (1) bekezdésében írtak alapján. Álláspontja szerint a Ptk. 263.§ (1) bekezdésében írt tényállásról a kölcsön- és zálogszerződés tekintetében nem lehet szó, az opciós szerződés viszont - mellyel a felperes a vétel lehetőségét a kielégítési jog megnyílta előtt megkötött szerződéssel kívánta biztosítani a kölcsönszerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítésének elmulasztása esetére az I. r. alperes számára - a Ptk. 263.§ (1) bekezdésének a kijátszására, megkerülésére alkalmas, ennél fogva a Ptk. 200.§ (2) bekezdésébe ütköző szerződés volt az alábbiak miatt:

Az opció jellegét tekintve alakító jog, mely a szerződéskötéskor jön létre, ebből pedig az következik, hogy a vétel lehetőségének a szerződéskötéskor már fenn kell állnia. Az adott esetben azonban a vételi jog nem jött létre a szerződés megkötésekor, a vétel lehetőségét ugyanis a felek egy bizonytalan jövőbeni eseményhez kötötték, tehát valójában a vételi jog a vételi jog gyakorlásának időpontjában jött létre, és pedig annak ellenére, hogy a vételi jog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése már ezt megelőzően megtörtént. Önmagában az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés ugyanis nem hoz létre egy nem létező jogot.

A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése egyébként korlátlan rendelkezési jogot biztosított az I. r. alperes részére a perbeli ingatlanon, holott követelését a jelzálogszerződés alapján is kielégíthette volna. Az I. r. alperes, illetve az általa kijelölt II. r. alperes azonban tulajdonjogot kívánt szerezni, és ez nem a szerződés biztosítéki jellegét, hanem "teljesítési ügylet" jellegét jelzi. Ezt támasztja alá az is, hogy a vételár megfizetésére az aktuális kölcsöntartozás beszámítása mellett kerülhetett sor. A biztosíték járulékos jellege sem érvényesülhetett teljes mértékben,

mert amennyiben a kifizetett vételár nem feltűnően nagy értékkülönbséget takart, akkor az nem volt megtámadható. Mindebből az a következtetés vonható le, hogy a biztosítékként kötött vételi jogot alapító szerződés célja - szemben a Ptk. 375.§ (1) bekezdésében írtakkal - nem pusztán a lejárt követelés kielégítése volt, hanem a fedezetül szolgáló ingatlanon az adós rendelkezési jogának korlátozása. Ezzel szemben a Ptk. 263.§ (1) bekezdése és a Ptk. 264.§-ának ezzel összefüggő rendelkezései éppen a tulajdonos rendelkezési jogát kívánták védeni, azt kívánták megakadályozni, hogy a jelzálogjogosult maga szerezzon a pénzbeli főkövetelés helyébe lépő tulajdonjogot.

Mivel az opciós szerződés érvénytelen volt, az I. r. alperes a II. r. alperes kijelölésére, a II. r. alperes pedig a vételi jog gyakorlására nem volt jogosult. Jogvédelem szükségessége hiányában nem álltak fenn a Pp. 123.§-ában írt feltételek a vételi jog gyakorlására vonatkozó II. r. alperesi jognyilatkozat érvénytelenségének megállapításához, ezért hagyta helyben a másodfokú bíróság e jognyilatkozat érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet elutasító első fokú ítéleti rendelkezést.

Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelmében azt kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság helyezze hatályon kívül a jogerős részítéletnek a vételi jogot alapító szerződés semmisségét megállapító rendelkezését a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján, mert a másodfokú bíróság saját hatáskörén túlterjeszkedve, a releváns törvényi hivatkozásokat figyelmen kívül hagyva, okszerűtlen és megalapozatlan jogi következtetés alapján állapította meg a vételi jogot alapító szerződés semmisségét. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta.

A másodfokú bíróság a Pp. 3.§ (2) bekezdésében írt kérelemhez kötöttség elvét megsértve, a felperes fellebbezésében előadottakat figyelmen kívül hagyva állapította meg a Ptk. 263.§ (1) bekezdése alapján a vételi jogot alapító szerződés semmisségét, ugyanis a fellebbezés erre az anyagi jogszabályra nem hivatkozott. A felperes fellebbezésében kizárólag azért kérte a vételi jogot alapító szerződés, továbbá a kölcsönszerződés és a zálogszerződés semmisségének megállapítását, mert az I. r. alperes képviselőjében a szerződések aláírásakor képviselőre nem jogosult személy járt el.

Tévesen indult ki a másodfokú bíróság abból, hogy a vétel lehetőségének a szerződéskötéskor már fenn kell állnia. A Ptk. nem tiltja, hogy a tulajdonos oly módon kösse le ingatlanát biztosítékként, hogy vételi jog engedésével az adós fizetési kötelezettségének elmulasztása esetére lehetővé teszi a hitelező számára annak megvásárlását. Ez a feltétel magától értetődően csak egy jövőbeni időpont lehet, melynek kikötése az opciós szerződés érvényességét nem érinti. A Ptk. 112.§ (1) bekezdése alapján a tulajdonos a tulajdonjogot másra - akár hitelezőjére is -

átruházhatja, nincs akadálya annak, hogy ennek beálltát a fizetés elmaradásához kössék és annak sem, hogy megállapodjanak a lejárt követelések beszámításáról. Nem tilos az sem, hogy a tulajdonos a hitelező javára vételi jogot engedjen.

A vételi jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése az I. r. alperesnek még nem biztosít korlátlan rendelkezési jogot a perbeli ingatlanon, hiszen opcióval kizárólag akkor jogosult élni - ő maga vagy az általa kijelölt személy -, amikor a felperes késedelembe esik esedékes tartozásának megfizetésével.

Nincs jogi akadálya annak, hogy az opciós jog gyakorlásakor az opciós szerződésben előre meghatározott vételárat a felperes fennálló tartozásába beszámítsák, mivel ez is a biztosítéki jellegből fakad. Nem kerülhetett volna sor kettős teljesítésre sem, hiszen ha az egyik jogviszony alapján a felperes teljesített volna, úgy az I. r. alperes elveszítette volna azon jogát, hogy más biztosítékból kielégítést kereshessen.

Az valóban jogszerűtlen lett volna, ha az I. r. alperes a kielégítési jog megnyílta előtt tulajdonjogot kívánt volna szerezni a perbeli ingatlan felett, de ilyen nyilatkozat megtételére nem került sor.

A vételi jogra vonatkozó szerződés megfelelt a Ptk. 375.§ (1) bekezdésében írtaknak, így érvényesen létrejött, és semmisnek nem minősül.

A felülvizsgálati kérelem alapos, a jogerős ítélet az alábbiak miatt nem felel meg a jogszabályoknak.

A Pp. egyik alapelvét fogalmazza meg a 3.§ (2) bekezdés annak kimondásával, hogy a bíróság - a törvény eltérő rendelkezése hiányában - kötve van a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz. A Pp. 213.§ (1) bekezdése szerint az ítéletben foglalt döntésnek ki kell terjednie a perben érvényesített valamennyi kereseti kérelemre, a Pp. 215.§-a pedig tiltja a kereseti kérelmen, illetőleg az ellenkérelmen való túlterjeszkedést. A kérelemhez kötöttség a fellebbezési eljárásban is érvényesül. A másodfokú bíróság - a Pp. 253.§ (3) bekezdésében írtakból kitűnően - az első fokú ítéletet csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem keretei között változtathatja meg. Ugyanakkor, ha a felperes több jogcímre alapítottnak terjeszti elő keresetét és az elsőfokú bíróság az elsődlegesen előterjesztett jogcím alapján a keresetet megalapozottnak találja, ezért a további jogcímek alapján nem vizsgálódik, a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátaitól függetlenül jogosult vizsgálni a másodlagosan hivatkozott jogcím helytállósága tekintetében abban az esetben, ha álláspontja szerint az elsődleges jogcímre alapított kereset - szemben az elsőfokú bíróság álláspontjával - megalapozatlan volt. A perbeli esetben azonban nem erről volt szó.

A felperes meghatározott jogcímekre alapítottnan kérte a perbeli szerződések érvénytelenségének megállapítását, a kereset megalapozottságát az elsőfokú bíróság valamennyi hivatkozott jogcím alapulvételével vizsgálta, és mivel azt egyetlen jogcímen sem találta alaposnak, elutasította a szerződések érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet. Ezt a döntést a felperes fellebbezésében kizárólag azért kifogásolta, mert álláspontja szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződéseket az I. r. alperes nevében aláíró személy képviseleti joga fennállt. A fellebbezés még csak nem is utalt arra, hogy a perbeli szerződések a Ptk. 263.§ (1) bekezdésébe ütköznének, és nem sérelmezte az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos álláspontját. Erre tekintettel azt kell megállapítani, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezési kérelmen túlterjeszkedve vizsgálta felül az első fokú ítéletet.

A másodfokú határozat érdemben sem volt helytálló. A másodfokú bíróság a Pp. 263.§ (1) bekezdésének téves értelmezésével állapította meg, hogy a vételi jogot engedő szerződés a Ptk. 263.§ (1) bekezdésében írtak megkerülését szolgálta, ezért érvénytelen.

A Ptk. 263.§ (1) bekezdése azt mondja ki, hogy semmis a kielégítési jog megnyílta előtt létrejött az a megállapodás, amely szerint a jogosult a kötelezettség teljesítésének elmulasztása esetén megszerzi a zálogtárgy tulajdonjogát.

Helyesen hivatkozott a felülvizsgálati kérelem arra, hogy a Ptk. 112.§ (1) bekezdése értelmében a tulajdonos arra is jogosult, hogy jelzálogjoggal terhelt ingatlanán hitelezője javára vételi jogot engedjen. A Ptk. 375.§ (1) bekezdése szerint, ha a tulajdonos másnak vételi jogot enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. Érvényesen létrejöttek minősül az a vételi jogra vonatkozó szerződés, melyet írásba foglaltak, amelyben a vételi jog tárgyát és a vételárat továbbá a vételi jog gyakorlásának végső időpontját meghatározták. A perbeli szerződés e feltételeknek megfelelt. A vételi jogot alapító szerződés megkötésével a felek kinyilvánították azt az ügyleti akaratukat, hogy amennyiben a felperes nem tesz eleget a kölcsönszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének, abban az esetben megnyílik a vételi jog gyakorlásának joga, és ennek következtében a felperes az ingatlan tulajdonjogát elveszítheti. A szerződés érvényessége szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a vétel lehetősége - mivel a vételi jog gyakorlása feltételhez volt kötve - a szerződés megkötésekor még nem állt fenn. Tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy azért sem felelt meg a szerződés a Ptk. 263.§ rendelkezéseinek, mert a vételi jog alapítása valójában nem a lejárt követelés kielégítését, hanem a felperes tulajdonjogának megszerzését célozta.

A Ptk. 263.§ (1) bekezdésének - a másodfokú ítéletben írtakkal ellentétben - nem az a célja, hogy a tulajdonos rendelkezési jogát védje, a tilalom az adós helyzetének a kihasználását, a hitelező

alaptalan gazdagodását hivatott megakadályozni. A Ptk. azért tiltja a Ptk. 263. § (1) bekezdés szerinti megállapodás megkötését, mert - ahogy arra az I. r. alperes a felülvizsgálati kérelemben is hivatkozott, a BH 1998. évi számában 350. sorszám alatt közzétett jogeset is rámutatott - meg kívánta akadályozni, hogy a hitelező az adós hátrányos helyzetét kihasználva elszámolási kötelezettség nélkül, az addig esetleg törlesztett részletek figyelmen kívül hagyásával, a zálogtárgy valóságos értékének meghatározása nélkül szerezhesse meg a kielégítési jog megnyílta előtt megkötött megállapodással a fizetési kötelezettség elmulasztása esetén a zálogtárgy tulajdonjogát. A tilalom célja, hogy a hitelező ne juthasson jogszerűtlen előnyhöz azzal, hogy megtarthatja (kézizálogjog esetén); megszerezhesse (jelzálogjog esetén) a fedezet tárgyát bizonytalan összegű követelése fejében. Azért nem semmis a kielégítési jog megnyílta után kötött megállapodás, mert ekkor a tartozás tényleges összege már ismert, tehát felmérhető, hogy a fedezet értéke arányban áll-e a tartozás összegével, ezért az adós nem szorul e téren törvényi védelemre. A vételi jog keletkezésének időpontja valóban megelőzi a kielégítési jog megnyíltát, az opciós szerződés hatálya viszont az adós szerződésszegésétől függ. A vételi jog a hitelezőt még ideiglenesen sem teszi tulajdonossá mint a visszavásárlási joggal vagy bontó feltétellel kombinált fiduciárius tulajdon-átruházás. Pusztán kötelmi jogi igénye keletkezik a szerződés létrehozására és egyben beszámítási alapot teremt a lejárt követelése kiegyenlítésére. A vételi jog gyakorlásával az adásvételi szerződés létrejön, és az eladó-adós vételár-követelésével szemben beszámításra kerül a vevő-hitelező lejárt kölcsönkövetelése. A vételi jog önmagában nem zárja ki a tulajdonos rendelkezési jogát az ingatlan felett, csak lehetőséget ad a jogosultnak arra, hogy a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhassa. Amíg e jogával nem él, az adós rendelkezhet a tulajdona felett.

A bírói gyakorlat következetes abban, hogy a biztosítéki célból kötött opciós szerződés esetében a dolog vételárát a forgalmi értékhez igazodóan kell megállapítani, és érvénytelen az olyan kikötés, ahol a hitelező az adott vagyontárgy tulajdonjogát a vagyontárgy reális értékének figyelmen kívül hagyása mellett, a fennálló tartozás fejében, tehát annak összegével azonos vételár fejében szerzi meg. A Ptk. 263.§ (1) bekezdésében írt tilalom megkerülését jelenti, ha az adásvételi szerződés létrejöttét nem kíséri a felek elszámolása, melynek során megtörténik a lejárt követelések és a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott, a forgalmi értéket tükröző vételár összevetése és beszámítása. A perbeli esetben nem volt vitatott, hogy az ingatlan vételára a forgalmi értékhez igazodott, és az sem, hogy a felek között megtörtént a fentebb írtak szerinti elszámolás. Ezért nem lehet megállapítani, hogy a perbeli vételi jogot alapító szerződés a

Ptk. 263.§-ának (1) bekezdésének, a "lex commissoria" tilalmának a megkerülését szolgálta /BH 1999/452., EBH 1999/27./.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§ (4) bekezdésének első fordulata alapján a rendelkező részben írtak szerint döntött. A Legfelsőbb Bíróság az I. r. alperes jogi képviselétével kapcsolatos perköltségét mind a másodfokú-, mind a felülvizsgálati eljárásban ÁFA-val növelt, de mérsékelt összegben - a kifejtett jogtanácsosi munkára figyelemmel - állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdésed alapján és a felülvizsgálati perköltségek megállapításakor értékelte, hogy az I. r. alperes részéről 408.000 Ft felülvizsgálati eljárási illeték lerovására került sor. A felperesnek a másodfokú eljárásban és a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel. Mivel sem az első fokú, sem a másodfokú részítélet nem tartalmazott a perköltségekről szóló rendelkezést, ugyanakkor az elsőfokú bíróság 2008. július 31-én jogerőre emelkedett végzésével a pert megszüntette, az elsőfokú bíróságnak a Pp. 225.§ (6) bekezdése szerint kiegészítő határozattal kell rendelkeznie a perköltségek viselése tárgyában.

Budapest, 2009. január 20.

**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)
bíróági írnok*