

A MAGYAR KÖZTRÁSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Dr. Móryné dr. Varga Márta Ügyvédi Iroda.....; ügyintéző: dr. Móryné dr. Varga Márta ügyvéd) által képviselt F.P. I.r... **dr.F.G.-né.....** II.rendű felperesnek a Stadlerné dr. Józsa Krisztina jogtanácsos által képviselt **K. és H. Zártkörűen Működő Részvénytársaság** I.rendű és a dr. Galambos Imre ügyvédáltal képviselt K.I. II.rendű alperes ellen szerződés semmisségének megállapítása iránt a Fővárosi Bíróságon 5.P.630.352/2004 számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.301/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az I.rendű alperes által 39. sorszámon előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

R é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.301/2009/4. számú ítéletét részítéletnek tekinti, azt hatályon kívül helyezi, a Fővárosi Bíróság 5.P.630.352/2004/36. számú ítéletét abban a részében, amellyel a felperesek keresetét az opciós szerződés érvénytelensége tekintetében elutasította részítéletnek tekinti, és azt helyben hagyja. Egyebekben az első fokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a felperesek kártérítési igényének elbírálása körében új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

Az I.r. felperes felülvizsgálati perköltségét 1.000.000 (Egymillió) Ft-ban, II.r. felperesét 500.000 (Ötszázezer) Ft-ban az I.r. alperesét 4.000.000 (Négymillió) Ft-ban állapítja meg.

Ez ellen a részítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A jogerős ítéletben megállapított és a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából jelentős tényállás a következő:

Az I.r. felperes F.P. és az I.r. alperes K. és H. Zrt. 1999. november 29-én kötötték meg az első ingatlanfedezetű személyi kölcsön szerződést 12 hónapos futamidőre. A szerződés fedezetül "beépítetlen terület" művelésű ágú ingatlan szolgált, amelyre a felek a bank követelésének biztosítékául jelzálogjogot is kikötöttek, valamint megállapodtak a bank javára vételi jog alapításáról biztosítéki céllal. Az ingatlan hitelbiztosítéki forgalmi értékét - melynek I.r. felperes 2/3, míg II.r. felperes 1/3 arányban volt a tulajdonosa - Kft. 1999. november 25-én kelt szakvéleménye alapján 24.353.000,-Ft-ban határozták meg. A szakvélemény rögzítette, hogy ez az összeg csak a telek értéke, a rajta álló szerkezetkész felépítményt kirekesztette az értékelés köréből, annak bontási költségét 800 ezer forintba becsülte.

Az I.r. felperes nem tudta kifizetni tartozását, ezért kérvényezte, hogy a bank ismételten finanszírozza meg azt, és így került sor arra, hogy 2001. január 9-én ismét szerződést kössön az I.r. felperes, valamint a II.r. felperes dr. F.G. mint adóstárs és az I.r. alperes. A szerződéskötést megelőzően az I.r. alperes felkérte a korábbi értékbecslőt, hogy az ingatlan aktuális értékét határozza meg. A Kft. 2000. december 20-án kelt levelében közölte, hogy a korábbi érték meghatározást továbbra is érvényesnek tekinti. A felek a lejárt 9.700.000 Ft tőketartozás tekintetében ingatlanfedezetű személyi hitelre kötötték a kölcsönszerződést 60 hónap futamidőre, negyedéves törlesztéssel. A kölcsönszerződés biztosítékaként a felperesek és az I.r. alperes szerződést kötöttek az ingatlanra vonatkozó jelzálogjog alapítására, valamint vételi jogot is kikötöttek. A vételi jogot alapító szerződésben az ingatlan vételárát 24.353.000 Ft-ban határozták meg. Részletesen felsorolták a felek kötelezettségeit, és a felperesek tudomásul vették a 7. pontban, hogy a bank jogosult más személy kijelölésére a vételi jog gyakorlására. A felperesek nyilatkozataikat közjegyzői okiratban megerősítették 2001. január 10-én.

Miután a felperesek elmaradtak az esedékes részletek törlesztésével, az I.r. alperes 2002. január 4-én felmondta a kölcsönszerződést, melyet az I.r. felperes 2002. március 6-án közvetlenül átvett. A vételi jog gyakorlásáról szóló nyilatkozatot többszöri sikertelen kézbesítés után végül 2002. május 9-én sikerült közvetlenül kézbesíteni az I.r. felperes számára.

Az I.r. alperes 2002. április 24-én a vételi jog gyakorlására a II.r. alperes K.I. jelölte ki, aki 2002. május 31-én nyilatkozott az ingatlan birtokba vételéről, majd 2002. június 6-án a felperesek tartozásának levonása után a vételár különbözetet, 13.826.469,-Ft-ot az I.r. alperes kifizetett a felperesek részére.

A vételi jogot gyakorló II.r. alperes az ingatlanra 2003-ban harmadik személyekkel opciós szerződést kötött 100 millió forintos opciós vételár meghatározása mellett, az adásvételi szerződés megkötésére azonban csak 2006-ban került sor.

*

A felperesek 2004. szeptember 3-án nyújtották be a keresetlevelet, pontosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy

- az I.r. alperessel 2001. január 9-én megkötött vételi jogot alapító szerződés semmis, mivel a kikötött opciós ár kimeríti a Ptk.202.§-a alapján az uzorás szerződés tényállását, illetve a jóerkölcsbe ütközik.

- a vételi jog érvényesítésével 2002. április 24-én a II.r. alperessel létrejött ingatlan adásvételi szerződés semmis ugyanezen indokok miatt.

Kérték a bíróságot, hogy egyetemlegesen kötelezze az I-II.r. alpereseket 76.000.000 forint és ennek késedelmi kamatai részükre történő megfizetésére, elsődlegesen a Ptk. 237.§ (2) bekezdése alapján azzal, hogy az érvénytelenség okának megszüntetését az aránytalan előny felperesek részére való visszatérítésével rendezze a bíróság, másodlagosan a Ptk._318.§ (1) bekezdése és a 339.§ (1) bekezdése alapján kötelezze fizetésre az alpereseket, továbbá perköltségigényük is volt.

Keresetük alátámasztására hivatkoztak a vételi jogot alapító szerződés 7. pontjára, mely szerint a bank írásos felmondásban köteles volt a teljesítésre határidőt adni számukra, és ha nem tesznek eleget a fizetési kötelezettségüknek, csak akkor volt jogosult a vételi jog gyakorlására. Állították, hogy a II.r. felperes felajánlotta a teljes hátralékos kölcsönösszeget, illetve fedezetcserét javasolt az I.r. alperes bank számára, azonban ezt az I.r. alperes nem fogadta el és a következő munkanapon már ki is jelölte a vételi jog gyakorlására a II.r. alperest. Álláspontjuk szerint ezzel igazolt az alperesek összejátszása, és ez alapozza meg egyetemleges marasztalásukat.

A kártérítésre okot adó magatartás a vételi jog gyakorlója kijelölésének módjában és idejében ragadható meg.

Az I.r. alperes az ingatlan első értékbecsléséhez képest a 2001-es változatlan értéken meghatározott opciós árnak az elfogadtatásával kárt okozott a felpereseknek, mivel az értékbecslés alapján az opciós szerződésben megállapított vételár - hitelbiztosítéki érték - jelentősen eltért a tényleges forgalmi értéktől. (elsőfokú eljárás 14.számú keresetpontosítás; 20/F/1 bizonyítási indítvány)

Álláspontjuk szerint az ingatlan tényleges vételára az, az összeg volt, amelyre 2003-ban opciós szerződést kötött a II.r. alperes, és nem a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott összeg. A felpereseket ért kár így a II.r. alperes által realizált 100 millió forint és a vételi jog gyakorlásakor kifizetett összeg közötti különbség.

Az I.r. alperes kérte a kereset elutasítását és perköltséget is igényelt. Állította, hogy a felperesek késedelembe estek a kölcsön törlesztésével, ezért került sor a vételi jog gyakorlására. Ezt megelőzően az I.r. alperes többször megpróbált a felperesekkel egyeztetni a tartozás kiegyenlítése érdekében, azonban ez sikertelen volt, csak kisebb résztörlesztések történtek.

Rámutatott, hogy a vételi jog gyakorlásával - illetve a vételi jog gyakorlására jogosult vevő kijelölésével - csak a szerződésben biztosított jogával élt, a maga részéről egyáltalán nem jutott előnyhöz, csak a vételi jogot alapító szerződésben meghatározott vételár összegét kapta meg a II.r. alperestől, amellyel a felperesek felé el is számolt.

Álláspontja szerint nem élt vissza a felperesek helyzetével és a feltűnően aránytalan előnyt az opciós szerződés megkötésekor kikötött vételár alapján kell megítélni. Ebből következően nem jutott aránytalan előnyhöz, s így nincs mit visszatérítenie sem. Kártérítési igényükhöz kapcsolódóan a felperesek sem a jogellenességet, sem a felróhatóságot és a kárukkal való okozati összefüggést sem bizonyították.

A II.r. alperes kérte a kereset jogalap hiányában történő elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását. Rámutatott, hogy a felperesek 2004. november 25-én aláírták azt a Nyilatkozatot, amelyben a II.r. alperes tulajdonjogát elismerték, és a jogvita végleges lezárásaként kijelentették, hogy vele és jogutódaival szemben nem lépnek fel igénnyel. Ebben az eljárásban a bíróság már jogerős részítéletével teljeskörűen elbírálta a vételi jog alapján kötött szerződését, s ennek anyagi jogereje van.

Az elsőfokú eljárás során kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő megállapította, hogy 1999. november 29-én a piaci forgalmi érték épülettel 36.270.000 forint volt (18.500.000 forint a telek, 17.770.000 forint a felépítmény), 2001.január 9-én 51.740.000 forint volt (26.500.000 forint a telek és 25.240.000 forint a felépítmény), 2002. április 24-én 66.375.000 forint (31.550.000 forint a telek és 34.825.000 forint a felépítmény). A szakértői vélemény készítésének időpontjában a felépítményt már elbontották.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket perköltség fizetésére és a le nem rótt illeték megtérítésére.

Az ítélet indokolásában egyebek mellett kifejtette, hogy álláspontja szerint az uzsorás szerződés nem állapítható meg, mert az I.r. alperes által a felperesek helyzetének kihasználásáról szó sem volt. Az I.r. felperes ingatlanforgalmi szakértő maga is, tehát az értékekkel nyilvánvalóan tisztában volt, tudta, hogy milyen összeg került fedezeti összegként megjelölésre, de ennek maga sem tulajdonított jelentőséget.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a hitelfedezeti érték 1999. novemberében értékarányos volt és 2000. decemberében sem érte el a feltűnő értékkülönbségi arányt.

Nem állapítható meg a semmisség a jóerkölcsbe ütközés miatt sem, mert nem ütközik jogszabályi rendelkezésbe a jelzálogjog és vételi jog együttes kikötése. Nem állapítható meg az alperesek kártérítési felelőssége sem.

A felperesek fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, s kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. felperesnek 50.431.334 forintot, a II.r. felperesnek 25.215.666 forintot és ezeknek 2006. november 1-től járó késedelmi kamatát. Mentésítette a felpereseket az I.r. alperes javára megállapított elsőfokú perköltség alól és kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek együttesen 500 ezer forint elsőfokú perköltséget, valamint rendelkezett a másodfokú eljárásban felmerült perköltség viseléséről.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság 9. számú részítéletét helybenhagyó Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.863/2006/4. számú részítéletében kimondta, hogy a II.r. alperessel szemben a Ptk.237.§ (1) és (2) bekezdésében meghatározott jogkövetkezmények nem alkalmazhatók, vele szemben az anyagi jogerő ezen a jogcímen ennek folytán beállt. A kártérítési jogcímen bejelentett felperesi kereset vonatkozásában pedig utalt arra, hogy a felperesek és a II.r. alperes között folyt egyeztetések után tett joglemondást tartalmazó Nyilatkozat a kárigényre is kiterjedt, ezért a felperesek keresete a II.r. alperessel szemben ezen a jogcímen is alaptalan.

Az I.r. alperessel szemben benyújtott kereset tekintetében a II.r. alperes vonatkozásában tett Nyilatkozatnak az I.r. alperessel szembeni joghatása miatt semmisség esetén sem jöhet szóba az eredeti állapot helyreállítása, hiszen a II.r. alperes tulajdonjogát elismerték.

A másodfokú bíróság megvizsgálta, hogy a 2001. január 9-én kelt opciós szerződés uzsorás szerződés volt-e. Rámutatott, hogy

- a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet nem a biztosítéki célú vételi joggal kapcsolatos esetekre vonatkozóan tartalmaz előírásokat a hitelbiztosítéki érték megállapítása tekintetében, hanem a jelzálogjog fedezete mellett nyújtott pénzkölcsön esetén, ezért ebből következően nyilvánvaló, hogy az értékbecslés eleve eltért a reális forgalmi értéktől.
- az értékbecslő csak telekértéken becsülte meg az ingatlan értékét, holott a telken egy háromszintes szerkezetkész társasház is állt. Egy ingatlan forgalmi értékét annak tényleges

fizikai tulajdonságai határozzák meg, ezek figyelmen kívül hagyásával reális forgalmi érték nem állapítható meg. Mindezekből azt a következtetést vonta le, hogy a Ptk. 202. §-ban foglalt feltételek közül a feltűnően aránytalan előny kikötése megvalósult.

Vizsgálta, hogy erre a felperesek helyzetének kihasználásával került-e sor. Álláspontja szerint a felperesek szorult helyzetben voltak, mert nem tudták az 1999-ben kötött kölcsönszerződés alapján fennálló tartozást kifizetni, s ezért írták alá a szerződést. Miután a felperesek az I.r. alperestől más ajánlatot nem várhattak, csak az a választásuk maradt, hogy vagy az adott feltételekkel aláírják a szerződéseket, vagy sem. Az I.r. alperes kihasználta ezt a helyzetet azzal, hogy az ingatlan vételárát nem aktualizálta, holott köztudomásúlag 2000-ben robbanásszerű áremelkedés volt az ingatlanpiacon.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság megállapította, hogy a vételi jogot alapító szerződés uzsorás szerződés volt, ezért semmis.

Megjegyezte, hogy egyébként a jóerkölcsbe is ütközne a szerződés, mert az I.r. alperes jelzálogjoggal és biztosítéki célú vételi joggal is biztosította a kölcsönszerződést. Az I.r. alperes túlbiztosította magát az ingatlannal, s "a túlbiztosítás e módja az általános társadalmi közfelfogás szerint nyilvánvalóan sértő a jóerkölcsöt".

Az előzőekben kifejtett szerint az eredeti állapot helyreállítása már nem, csak a szerződés érvényessé nyilvánítása jöhetett szóba, s rendelkezni kellett az ellenszolgáltatás nélkül maradt szolgáltatás visszatérítéséről.

Ennek kapcsán vizsgálta a másodfokú bíróság, hogy van-e olyan aránytalan előny az I.r. alperesnél, amelynek visszaszolgáltatásáról rendelkezni kellene. Bár az I.r. alperes szerint nincs, mert elszámolt a befolyt vételárral a felperesek felé, a másodfokú bíróság szerint van, mert az I.r. alperes a II.r. alperesért, mint közreműködőért felel, és emiatt a felperesek az I.r. alperessel szemben érvényesíthetik a Ptk. 237.§ (2) bekezdésen alapuló igényüket a II.r. alpereshez jutott rész tekintetében is.

Az összeg meghatározásánál a jogerős ítélet szerint a jog gyakorlásának idejéhez kell viszonyítani a vételárat, a vételi jogot alapító szerződés létrejöttékor legfeljebb az opciós jog engedésének ellenértéke lenne vizsgálható, ha a vételi jog engedésére nem ingyenesen kerül sor. Ennek ellenére a másodfokú bíróság nem a 2002. április 24-i forgalmi értéket - 66.375.000 forintot - vette figyelembe, hanem az egy évvel későbbi, a II.r. alperes által kötött szerződés értékét - 100 millió forintot - arra hivatkozással, hogy ha a korábbi időpontot venné figyelembe, akkor attól az időponttól úgyis kellene rá késedelmi kamatot fizetni, sőt még a késedelemmel okozott kár is érvényesíthető lenne. Álláspontja

szerint a felperesek bizonyították többletkárukat azzal, hogy a II.r. alperes lényegesen nagyobb összegért adta el az ingatlant, mint az általa fizetett opciós vételár, vagy az ezen időpontban fennálló - szakértő által meghatározott - piaci ár volt. Ezt a kárt a kamat mint káráltalány nem fedezi, ezért az ítélet tábla a felpereseknek járó összeget a 100 millió forintos tényleges vételárra alapította azzal, hogy a késedelmi kamat csak a II.r. alperes általi tényleges értékesítés időpontjától követően jár.

A másodfokú bíróság megjegyezte, hogy a másodlagosan előterjesztett kártérítési jogcímen is megilleti a felpereseket az összeg. Kifejtette, hogy álláspontja szerint a felek által kikötött vételi jog - bár a felek a vételi jog érvényességének időtartamát meghatározták azzal, hogy az aláírástól 2005. július 9-ig tart - tartalma alapján határozatlan időre kikötött vételi jognak minősül, mely a Ptk. 375.§-a alapján a kikötést követő 6 hónap elteltével megszűnik. Álláspontja szerint az engedett jog 2001. január 9-ét követő 6 hónap elteltével megszűnt, így a vételi jog a II.r. alperes joggyakorlásának időpontjában már nem is létezett.

Miután a felperesek által a II.r. alperes vonatkozásában tett Nyilatkozat már nem vitatható, ezért a felpereseket a Ptk. 318.§ (1) bekezdése mellett alkalmazandó Ptk. 339.§ (1) bekezdése alapján kártérítés illeti meg.

Kár összegének kiszámításánál ugyanazokat az elveket vette figyelembe, tehát a ténylegesen realizált vételár (100 millió forint) és az elszámolt opciós vételár közötti különbözetet.

A jogerős ítélettel szemben az I.r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új határozat hozatalát, másodlagosan az eljáró bíróságok új határozat meghozatalára való kötelezését.

Álláspontja szerint az ítélet megalapozatlan és jogszabálysértő mint a követelés jogalapja, mind az összeg tekintetében.

Kifejtette, hogy a

- 1) felperesek által tett joglemondó Nyilatkozat nemcsak a II.r. alperesre, hanem az I.r. alperesre is kihatással van. A vételi jog gyakorlása, amennyiben arra a jogosult harmadik személyt jelöl ki, a vételi jog eredeti jogosultjának jogán történik, hiszen a vételi jog nem ruházható át, csak a gyakorlására jogosult személy kijelölésére van lehetőség. (Ptk.375.§ (4) bekezdése, 374.§ (5) bekezdése és 373.§ (4) bekezdése.). Amennyiben az adásvételi szerződést az eladó és a tényleges vevő megerősítik, ez kihat a vételi jog jogosultjára is, vele szemben sincs igényérvényesítésnek helye. Ha az adásvételi szerződés érvényes, az opciós szerződés sem lehet érvénytelen.
- 2) a 2001. január 9-én kötött refinanszírozási szerződés és az opciós szerződés nem uzorás szerződés. Álláspontja szerint attól még nincs szorult helyzetben az adós, hogy a hitelét nem

tudja fizetni, és nem lényegtelen, hogy mire vette fel a hitelt az adós. A felperesek több ingatlannal, s a hitelkérelemben megjelölt magas jövedelemmel rendelkeztek, helyzetük nem volt hátrányos.

- 3) nem ütközik jóerkölcsbe a szerződés, ha jelzálogjogot és biztosítéki célú vételi jogot is kikötöttek, erre vonatkozóan a Legfelsőbb Bíróság már több döntésben kifejtette véleményét.
- 4) a vételi jog kikötésekor irányadó vételárat kell figyelembe venni a vételár értékarányosságának megítélésénél, s nem az ingatlanra 5 évvel későbbi továbbértékesítés során realizált vételárat. Álláspontjuk szerint nem lehetséges előre megállapítani a vételi szerződésben a vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló ingatlan értékét, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás egyenértékűsége követelményének a vételi jog kikötésekor, a vételi jogot alapító szerződés megkötésekor kell megfelelni. A 2006-ban realizált forgalmi érték másodfokú bíróság által történt elfogadása egy évvel korábbi időpontra vonatkozóan elfogadhatatlan.
- 5) a II.r. alperes nem az I.r. alperes közreműködője, mert saját nevében, saját érdekében járt el. Az I. r alperes semmilyen vagyoni előnyhöz nem jutott a vételi jog gyakorlását követően, csak a kintlevőségéhez.
- 6) a másodfokú bíróság által tett megállapítást, mely szerint kártérítési alapon is megállapítható lett volna az I.r. alperes kötelezettsége, a másodfokú bíróság nem vizsgálta, és a feltételek megvalósulására nem tért ki. (jogellenesség, felróhatóság, ok-okozati összefüggés).
- 7) a vételi jogot határozott időre kötötték ki. Álláspontja szerint a dologi hatályú vételi jog kikötésének határozott idejűségét nem befolyásolja a felek azon kötelmi hatályú megállapodása, hogy a vételi jog gyakorlására milyen feltételek mellett kerülhet sor.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben kérték a felülvizsgálati kérelem elutasítását, illetve a jogerős ítélet hatályában való fenntartását.

Elsősorban azért kérték az elutasítást, mert álláspontjuk szerint az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében nem jelölte meg azt, hogy a jogerős ítéletben milyen jogszabálysértések történtek.

A felperesek ismételten összefoglalták az eljárás során előterjesztett kereseti kérelmeik indokolását, és az I.r. alperes felülvizsgálati kérelmében kifejtettekkel reagálva előadták, hogy

- téves és nem megalapozott az I.r. alperes azon állítása, hogy ha az adásvételi szerződés érvényes, akkor az opciós szerződés sem lehet érvénytelen, s felhívták a figyelmet, hogy az I.r. alperes nem jelölte meg állítása alátámasztására szolgáló, megsértett jogszabályhelyet.
- téves és nem megalapozott azon állítása, hogy a refinanszírozási kölcsönszerződést biztosító opciós szerződés nem volt uzsorás

szerződés, majd összefoglalták a jogerős ítéletben kifejtett álláspontot,

- téves és nem megalapozott azon állítása, hogy az opciós és jelzálogszerződés egyidejű kikötése nem ütközik a jóerkölcs elveibe,
- téves azon állítása az I.r. alperesnek, hogy az opciós vételár értékarányosságának meghatározásakor a másodfokú bíróság az 5 évvel később realizált árat vette figyelembe, s az is, hogy felelőssége nem állapítható meg, mert nála nem jelentkezett olyan előny, amelynek visszatérítésére lenne köteles. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet nem sértett jogszabályt azzal, hogy az aránytalan előny fennálltát a szerződés megkötésének időpontjára vizsgálta.
- téves az az I.r. alperesi álláspont, hogy a kártérítéshez szükséges bizonyításra nem került sor, ugyanis nem ezen a jogcímen hozott jogerős ítéletet a másodfokú bíróság, „ennek okán jogszabálysértésről nem” lehet szó. Ennek ellenére részletesen levezették álláspontjukat a kártérítési igénnyel kapcsolatban is a másodfokú bíróság által megállapítottak szerint.

*

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján, és megállapította, hogy az, az alábbiakra tekintettel jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság az I.r. alperes felelősségét azért állapította meg, mert álláspontja szerint az, a szerződés uzsorás jellege, jó erkölcsbe ütköző volta miatt semmis, de megítélése szerint a felelőssége kártérítés címén is megállapítható. A perben kirendelt igazságügyi szakértő értékelését a vételi joggal biztosított ingatlan értéke tekintetében nem tartotta elfogadhatónak, és ezért azt az értéket vette figyelembe, amelyen utóbb, a II.r. alperes további vételi jogot engedett harmadik személynek.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint azonban jelen esetben a semmisség megállapításnak, és az ezen alapuló marasztalásnak a jogszabályi feltételei nem állnak fenn.

A semmisséggel kapcsolatban, az eljárás adatai nem támasztják alá a jogerős ítélet azon állítását, hogy az I.r. alperes a felperesek helyzetének kihasználásával kötött ki feltűnően aránytalan előnyt. Az első kölcsön szerződés időpontjában az opciós ár az értékviszonyokkal arányban álló volt, és az I.r. felperes is stabil anyagi háttérrel igazolt. A felperesek bizonyított módon, nem voltak kényszerhelyzetben akkor sem, amikor a második kölcsönszerződést megkötötték és az ingatlanra ismételten vételi jogot alapítottak az

I.r. alperes javára. A felpereseknek már ekkor, de utóbb is lehetősége lett volna a fedezet cserére, a korábbi fedezeti érték ismételt felhasználásának kifogásolására, a tartozás fizetésének átütemezésére. A refinanszírozási kölcsönszerződést is azért kötötték a felek, mert a felpereseknek nagyszámú tartozása halmozódott fel, amely vagy abból adódhatott, hogy anyagi helyzetük időközben megromlott, vagy abból, hogy rosszul mérték fel teljesítőképességüket. Ez azonban az I.r. alperes magatartásától független helyzet volt, az ő terhére nem eshet. Az I.r. alperes nem használta ki a felperesek szorult helyzetét, és nem volt oka feltételezni azt sem, hogy a felperesek szorult helyzetben vannak, hiszen jövedelmi viszonyaik bemutatásával éppen ezzel ellentétes körülményeket igazoltak. Amennyiben a felperesek úgy ítélték meg, hogy az I.r. alperes számukra előnytelen feltételekkel ad csak kölcsönt, nem voltak elzárva attól, hogy egy másik bank által nyújtott hitelt vegyenek igénybe, akár hitel kiváltó szerződés keretében, más fedezet felajánlásával. Ebből következően a vételi jogot alapító szerződés uzsorás jellege nem volt megállapítható. (BH2001.542.) (A szerződés felmondására jelentős tartozás felhalmozódása, a felperesekkel való sikertelen kapcsolat keresés után, a vételi jog gyakorlására pedig a felmondást követő több mint három hónappal később került sor.)

A szerződés jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság utal arra, hogy a pénzintézetek hitelezési gyakorlatában általános szokásnak tekinthető, hogy a hitel fedezetére, annak biztosítékeként vételi jogot kötnek ki az adós valamely vagyontárgyára, rendszerint ingatlanára. Ez a biztosítéki gyakorlat - abban az esetben is, ha azt jelzálogjog mellett alapítják - ahogy azt a Legfelsőbb Bíróság már több eseti döntésében is kifejtette, nem tekinthető érvénytelen megállapodásnak. (BH1998.350.)

A jó erkölcsbe ütközés egyéb okból történő megállapításának feltétele lehetett volna, ha a biztosíték értékének figyelembe vételét mellőzve, azt, a kölcsön mindenkori összegével azonosan állapítják meg, illetve az opciós szerződésben kikötött vételár jogtalan vagyonszerzést céloz. Semmisséget eredményezhet az is, ha a hitelező a vételi jogot adott vételáron úgy köti ki, hogy ahhoz nem kapcsolódik elszámolási kötelezettség. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint azonban a szerződés megkötésének időpontjában nem állapítható meg olyan célzatos magatartás, amely jogtalan vagyonszerzésre irányult volna. A szerződés előírásai szerint a felek elszámoltak egymással, és a biztosíték értéke sem volt azonosan meghatározva a mindenkori kölcsön összegével. (A Bírósági Határozatok Tárában 2002.737. szám alatt közzétett döntésben a másodfokú bíróság azt fejtette ki, hogy a szerződés nem tekinthető nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközőnek önmagában azért, mert az ingatlan forgalmi értéke az adásvételkor mintegy kétszerese volt a szerződésben írt vételárnak, és ez a feltűnő aránytalanság

önmagában sértené a piaci tisztesség szabályait. A BH 2007.293. szám alatt közzétett eseti döntés szerint az opciós szerződésben megjelölt vételárnak még az eladó tartozásával azonos összegben történt meghatározása sem eredményezi pusztán ez okból a szerződés semmisségét. A vételár és a vétel tárgyának forgalmi értéke közötti feltűnő értékaránytalansága azonban a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét jelentheti.) Az ilyen értékeltolódás orvoslásának módja tehát a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén való megtámadása, amennyiben a fent kifejtettek szerint ahhoz nem kapcsolódik semmisség megállapítására alkalmas többlet tényállási elem.

Ezért amennyiben a szerződés megkötésekor az értékviszonyoknál ilyen eltolódás nem áll fenn, de a vételi jog gyakorlásakor az értékviszonyok utóbb történt jelentős megváltozására tekintettel már feltűnő az aránytalanság, a sérelmet szenvedő fél az opciós jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződést megtámadhatja. Ha a feltűnő aránytalanság valóban fennáll, a bíróság intézkedik az értékviszonyok egyensúlyának helyreállításáról.

A Legfelsőbb Bíróság Gfv.X.30.490/2008/5. számú felülvizsgálati ítéletében, utalva a felülvizsgálati kérelemmel támadott, a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.307/2007/8. számú ítéletére - azzal egyetértve - az alábbiakra mutatott rá. A másodfokú bíróság elvi élel fejtette ki, hogy feltűnő aránytalanság címén az opciós szerződés megtámadása fogalmilag kizárt, mert a vételi jog engedése az egyenértékűség elvét nem sértheti, visszterhesség ugyanis csak akkor keletkezik, amikor a vételi jog gyakorlása folytán megteremtődik az a jogviszony, amelyben a felek részéről szolgáltatásra, illetőleg ellenszolgáltatás nyújtására kerül sor. Az eladó szolgáltatása a tulajdonjog átruházása, a vevő szolgáltatása pedig a vételár, amelyek egymással összemérhetők. A vételár ugyan az opciós szerződésben kerül kikötésre, de összemérhető szolgáltatásként - a tulajdonjog átruházása és az érte járó vételár - az adásvételi szerződésben jelenik meg. Ebből következően a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadást a létrejött adásvételi szerződés megtámadásának kell tekinteni akkor is, ha a fél az opciós szerződést támadta ezen a címen. Mivel pedig a vételi jog gyakorlására történő kijelölés folytán a vevő személyében jogutódlás nem következik be, vevői pozícióban az adóssal szemben a hitelt nyújtó marad. Ezért, ha az opciós jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés nem felel meg az egyenértékűség elvének, úgy a sérelmet szenvedett félnek a vele szerződéses kapcsolatban álló féllel szemben is meg kell azt támadnia, mivel a vételi jog gyakorlásának átengedése az opciós szerződésben jogutódlást nem eredményezett.

A felperesek keresete eredetileg arra irányult, állapítsa meg a bíróság az opciós szerződés semmisségét, és ennek eredményeként nyilvánítsa semmissé a II.r. alperessel létrejött adásvételi szerződést. A felülvizsgálati bíróság azonban nem látott alapot arra, hogy az opciós szerződés semmisségét a felperesek hivatkozása folytán, vagy más okból megállapítsa. Annak jogkövetkezményeit még ellenkező álláspont mellett sem tudta volna levonni a II. rendű alperessel létrejött szerződés tekintetében, miután az adásvételi szerződés érvényességével kapcsolatos kérdés - a semmisségre is kiterjedően - jogerősen eldőlt, mely szerint a szerződés érvényes. Ebből következően azonban - a fentiekben kifejtettek alapján - az adásvételi szerződés érvényességének jogerős megállapítása miatt az opciós szerződés érvénytelenségének kimondására sincs lehetőség.

Az első fokú bíróság a perben elfoglalt álláspontja miatt nem foglalkozott a felperesek kártérítés címén előterjesztett igényével, a másodfokú bíróság pedig ebben a kérdésben téves jogi álláspontra helyezkedett. A Ptk. 375. § (1) bekezdés értelmében ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni. A (2) bekezdés rendelkezik úgy, hogy a határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis. A felek megállapodásából egyértelműen megállapítható, hogy azt határozott időre kötötték, annak kezdő és végső határidejét is megjelölve. A feltétel jelölése nem teszi határozatlan idejűvé a kikötést, és az nem is szűnt meg a jogszabály erejénél fogva (BH.1999.452). Nem helytálló az a megállapítás sem, hogy a szerződésszegéssel okozott kár szükségszerűen azonos mértékű a vételár különbözettel. A másodfokú bíróság azért sem volt abban a helyzetben, hogy a szerződésszegés kérdésében, és annak következményeiben állást foglaljon, mert a szerződést semmisnek nyilvánította, érvénytelen szerződés esetében pedig nem lehet szerződésszegésről beszélni.

A Ptk. 318.§-a alapján alkalmazandó 339.§ (1) bekezdése értelmében, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Montesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható.

A Ptk. szerint minden károkozás jogellenes, kivéve, ha az adott magatartás tanúsítását a törvény megengedi. (Jogos védelem, a károsult beleegyzése, kisajátítás) A károsult kára, és a károkozóként megjelölt személy magatartása között okozati összefüggésnek kell fennállni, illetve a kártérítés megállapításához szükséges, hogy a károkozó ne tudja magát a felelősség alól kimenteni, vagyis azt igazolni, hogy úgy járt el, ahogy az, az adott helyzetben általában elvárható. A kár, az okozati összefüggés, valamint az, hogy a kár okozása nem

megengedett a károsult bizonyítása körébe tartozik, míg a károkozót terheli a felelősség alóli kimentés.

Helytálló az I.r. alperesnek az a felülvizsgálati hivatkozása, hogy a másodfokú bíróság nem hozhatott volna döntést a felperesek kártérítési igénye kérdésében, miután arra nem folytatott le bizonyítási eljárást az első fokú bíróság sem. Nem volt tisztázott az sem, hogy a felperesek pontosan milyen tényállás alapján kérték az I.r. alperes kártérítési felelősségének a megállapítását, milyen összegű kártérítésre tartanak igényt, és min alapul kárszámításuk. E körben utalás történt a vételár meghatározásának, a felmondás, a vételi jog gyakorlására kijelölés körülményeire, de ezekkel a kérdésekkel a bíróságok nem foglalkoztak, illetve e körben a másodfokú bíróság téves jogi álláspontot képviselt. Az I.r. alperes ezért nem volt abban a helyzetben, hogy védekezését e körben előterjeszthesse.

A Legfelsőbb Bíróság ezért annak megállapítása mellett, hogy az opciós szerződés, valamint az annak alapján létrejött adásvételi szerződés nem semmis, a felperesek kártérítési igénye tekintetében további eljárást, és bizonyítást látott szükségesnek. Ezért a jogerős ítéletet teljes egészében, az első fokú bíróság ítéletét pedig ebben a részében a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és az első fokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az elsőfokú bíróság ítéletének azt a rendelkezését, amellyel a semmisség megállapítására irányuló kereseti kérelmet elutasította, a Pp. 213. § (2) bekezdés értelmében részítéletnek tekintette, és azt hatályában fenntartotta.

Mivel a részítélet folytán további eljárás lefolytatása szükséges, a Legfelsőbb Bíróság a felek – felperesek képviseletével, illetve I.r. alperes képviseletével, és illetéklerovásával felmerült – felülvizsgálati költségét csak megállapította, annak viseléséről a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróságnak kell határozni.

Az új eljárásban a felpereseknek pontosan meg kell jelölni, hogy az I.r. alperes milyen magatartására alapítják kártérítési igényüket, és az őket ért kárt milyen szempontok szerint számolták el. A felperesek kereseti előadására nézve az I.r. alperesnek módot kell adni arra, hogy védekezését előterjessze.

Budapest, 2010. április 26.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Csőke Andrea sk. előadó bíró, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. bíró

A kiadmány hitelével:

írnok

Kné