

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla Dr. Alföldi István Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Szegedi Ivett ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, valamint a **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Baranya Megyei Bíróságon indított perében a 2011. január 31. napján kelt 20.P.21.080/2010/7. számú ítélete ellen a felperes részéről 8. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva megállapítja, hogy a felperes, valamint az I. rendű alperes között P, 2007. január 22. napján létrejött vételi jogot alapító szerződés érvénytelen, továbbá az I. rendű alperes által a II. rendű alperesnek, mint vételi jog gyakorlására jogosultnak kijelölésére vonatkozó P, 2009. július 6-i keltezésű szerződés nem jött létre.

Megkeresi a bíróság a P Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlan-nyilvántartásban P, 00 belterület 0000/11/A/12. helyrajzi szám alatt nyilvántartott és a felperes tulajdonában álló lakásingatlan tulajdoni lapja III. részéről törölje a 32682/2007.01.24. számú bejegyző határozattal az I. rendű alperes javára bejegyzett vételi jogot a bejegyzés időpontjára visszamenőleges hatállyal.

Mellőzi a felperesnek elsőfokú perköltség fizetésére vonatkozó kötelezését.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen a Magyar Államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 570.000 (ötszázhetvenezer) forint elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 15 nap alatt 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a Magyar Államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 570.000 (ötszázhetvenezer) forint másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes 2007. január 22-én 4.000.000 forint pénzkölcsönt nyújtott a felperesnek, aki azt 100 hónapos futamidő alatt, kamatokkal növelten vállalta visszafizetni. Az I. rendű alperes által a felperesnek nyújtott hitel biztosítékeként a felperes jelzálogjogot engedélyezett az alperesnek a tulajdonában lévő P belterület 0000/11/A/12. helyrajzi számú P, B utca 00. IV/13. szám alatti lakás ingatlanán. Erre az ingatlanra vonatkozóan vételi jogot is engedélyezett a felperes az I. rendű alperesnek a 2007. január 22. napján megkötött szerződéssel öt év időtartamra. A szerződő felek előtt ismert volt a 2007. január 16. napján készült ingatlanforgalmi szakértői vélemény, amely a tárgyi ingatlan forgalmi értékét 12.700.000 forintban határozta meg. A vételi jogot alapító szerződésben a vételi jog gyakorlásának az esetére az ingatlan vételára 9.500.000 forintban került meghatározásra. Rögzítették a szerződő felek, hogy a vételi jog gyakorlása esetén a vételárba elszámolandó az I. rendű alperesnek a felperessel kötött kölcsönszerződésből fennálló követelése. Megállapodtak abban is, hogy a vételi joggal nem csak az I. rendű alperes, hanem az általa kijelölt személy is élhet a szerződő felek között létrejött kölcsönszerződésből eredő elszámolási kötelezettséggel.

A felperes 2008. novemberétől kezdődően az I. rendű alperes írásbeli felszólítása ellenére sem törlesztette a kölcsönt, ezért az I. rendű alperes a 2009. június 25. napján kelt levelében a hitelszerződést azonnali hatállyal felmondta és felszólította a felperest a kölcsönügyletből eredő 4.131.800 forintos tartozása 2009. július 5. napjáig történő megfizetésére. A felperes a felszólítást nem teljesítette. Az I. rendű alperes a fenti vételi jogot alapító szerződés alapján a vételi jog gyakorlására a II. rendű alperest jogosította fel. Az erre vonatkozó írásbeli szerződés 2009. július 6. napján készült. A II. rendű alperes a vételi jogával élt, erről a felperest írásban értesítette és tulajdonjogának bejegyzése iránt kérelmet terjesztett a P Körzeti Földhivatal elé. A kérelmet a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként feljegyezte az ingatlan tulajdoni lapjára.

A felperes keresete az I. rendű alperessel kötött vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének, valamint az alperesek között 2009. július 6. napján létrejött vevőkijelölésre vonatkozó szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányult. A vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségét egyrészt abban jelölte meg, hogy az a Ptk.255.§ (2) bekezdésének megkerülésére irányul, ezért a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján semmis. Az alperesek között létrejött vevőkijelölésre vonatkozó szerződés érvénytelenségét elsődlegesen abban látta, hogy érvénytelen opciós szerződésen alapul. A megállapodások érvénytelenségének okaként hivatkozott azok jó erkölcsbe ütköző voltára is.

Kifejtette azt az álláspontját, hogy a vételi jog kikötése tisztességtelen fedezetet biztosító eszköz volt, mert a vételi jog kikötésére megállapított vételár nem az ingatlan piaci értékéhez, hanem a kölcsön összegéhez igazodott. Hivatkozott arra is, hogy a piaci értékhez képest kirívóan alacsony vételár is semmissé teszi a szerződést. Az alperesek között létrejött vevőkijelölésre vonatkozó szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetét a Ptk.221.§ (3) bekezdésében foglalt rendelkezéssel is alátámasztotta, hivatkozva arra, hogy a szerződés megkötése körében mindkét alperes képviselője ugyanaz a személy volt.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, annak jogi megalapozatlanságára hivatkozással.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és a felperest perköltség viselésre kötelezte. Több közzétett bírósági döntésre utalással kifejtette azt az álláspontját, hogy érvényes a biztosítéki célú opciós szerződés abban az esetben is, ha azt a kölcsönszerződéssel, illetve zálogjog kikötésével egyidejűleg kötik meg. A Ptk.255.§ (2) bekezdésének alkalmazása körében pedig nem vehető figyelembe az opciós jogra vonatkozó megállapodás időpontja, jelentősége annak van, hogy az opciós szerződés alapján gyakorolt vételi jog érvényesítése a kielégítési jog megnyílt előtt vagy után történik-e. Az utóbbi esetben a jog gyakorlása nem ütközik a Ptk.255.§ (2) bekezdésébe. A vételi jogot alapító szerződést jó erkölcsbe ütközőnek sem találta. Kifejtette, hogy a Ptk.200.§ (2) bekezdése alapján a bíróság akkor állapítja meg, hogy a szerződés vagy annak egyes kikötései jó erkölcsbe ütköznek, ha a szerződésben vállalt magatartás konkrét jogszabályi rendelkezést nem sért, de a közfelfogást és az abban megjelenő erkölcsi normákat súlyosan és nyilvánvalóan megszegi, a szerződés joghatása nyilvánvalóan a társadalomban kialakult értékítéletet sérti. Önmagában a jogügylet biztosítása, figyelemmel arra, hogy ez már a római jogban is ismert jogintézmény volt, így a társadalom normarendszerébe és jogértékébe teljes mértékig beépült, nem ütközik jó erkölcsbe. A felek között létrejött opciós szerződés nem tartalmaz olyan többlettényállási elemet, amely sértené a társadalmi értékítéletet vagy a jogok rendeltetésének ellentétes gyakorlására utalna. Külön kitért arra, hogy a vételi jog gyakorlásának esetére a jogosultat elszámolási kötelezettség terheli a kölcsönszerződésből eredő követeléseiről, és a szerződő felek a vételárat nem a kölcsöntartozás fennálló összegében, hanem ettől eltérő módon és lényegesen eltérő összegben határozták meg. A Ptk.221.§ (3) bekezdésének alkalmazása körében kifejtette azt az álláspontját, hogy nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely tiltaná vagy kizárná két olyan jogi személy szerződéskötését, melyeknek ugyanaz a személy a képviselője. Egyébként pedig a gazdasági társaságnak a joga, hogy eldöntse, hogy a képviselő az ő érdekében járt-e el és ha nem, ezzel kapcsolatban milyen jogkövetkezményt kíván érvényesíteni. Harmadik személy erre a semmisség megállapítása érdekében alappal nem hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, kérve az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresete teljesítését. Fellebbezésében részletesen megismételte az elsőfokú eljárásban már kifejtett jogi álláspontját,

hivatkozva arra, hogy a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása terén jelenleg nincs kialakult és egységes bírói gyakorlat, a Fővárosi Ítéltáblának a „legújabb” gyakorlata pedig az ilyen szerződést a Ptk.255.§ (2) bekezdésébe ütközőnek minősülő és ezért semmis szerződésnek tekinti.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntése alapjául szolgáló tényeket helyesen állapította meg, azokat az elsőfokú eljárás adatai alapján a következőkkel egészíti ki a másodfokú bíróság:

A felperes a lakhatását biztosító lakásingatlanra engedett vételi jogot az I. rendű alperesnek. A vételi jog gyakorlójának kijelölésére irányuló szerződés megkötése során mindkét alperest ugyanaz a természetes személy képviselte, az írásbeli szerződést mindkét alperes képviselőjében ugyanaz a természetes személy látta el cégjegyzéssel. Az I. rendű alperes az opciós szerződés megkötésekor pénzügyi szolgáltatás végzésére jogosult gazdálkodó szervezet volt. Az így kiegészített tényállást a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául. Az irányadó tényállásból a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjától eltérő jogi következtetéseket vont le.

A másodfokú bíróság a döntésének jogi indokait megelőzően rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen kifejtett jogi álláspont az ítélezési gyakorlat töredezettségére figyelemmel semmiképpen sem minősíthető tévesnek vagy helytelennek. A biztosítéki célú vételi jog érvényességének és érvényességi feltételeinek megítélése a rendszerváltást követően a magánjogi ítékezésnek az egyik legnehezebb és máig megoldatlan problémájává vált. Sajnálatosan egyet kell érteni a felperesnek azzal az álláspontjával, hogy jelenleg nincs kialakult bírói gyakorlat a vételi jog biztosítéki célú alkalmazása terén. A felperes a saját jogi álláspontját az elsőfokú eljárásban is becsatolt és a Fővárosi Ítéltábla egyik tanácselnöke által készített rendkívül széles dogmatikai bázison alapuló, borotvaéles logikával levezetett okfejtéssel igyekezett alátámasztani. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság hivatkozott a Szegedi Ítéltáblának az 1/2008. (XII.4.) számú kollégiumi véleményére, amely az előbbtől eltérő következtetésre jut, semmivel sem kisebb szakmai megalapozottságot és értéket képviselve. A másodfokú bíróság előtt ismertek ezeken kívül is nagy számban olyan alapos szakmai munkák, amelyeket felsőbb bírósági (ítélőtáblai, Legfelsőbb bírósági) tanácselnökök készítettek óriási szakmai tapasztalat, hatalmas elméleti és gyakorlati tudásanyag felvonultatásával - egymástól mégis többé-kevésbé eltérő következtetésekre jutva.

A Legfelsőbb Bíróság polgári kollégiuma is többször foglalkozott a biztosítéki célú vételi jogot alapító szerződés érvényességének kérdéskörével. Legutóbb a Bírósági Határozatok 2010. évi 4. számában került közzétételre a Legfelsőbb Bíróság polgári

kollégiumának az e tárgyban tartott tanácselnöki értekezletén elhangzottak összefoglalása. Ebből kitűnően a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma sem tudott dogmatikailag egységes álláspontot elfogadni. Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjának tiszteletben tartásával fejt ki az alábbiakban a saját döntése alapjául szolgáló jogi indokait.

A Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) hatályba lépése előtt a bírói gyakorlat kezdettől fogva egységesen tiltotta a vételi jog biztosítéki célú kikötését a lex commissoria tilalmába ütközőnek találva azt. A Ptk. elfogadása a korábbi bírói gyakorlaton érdemben nem változtatott, a Ptk. ugyanis hatályba lépésekor is tartalmazta a lex commissoria tilalmát (akkor még a 254.§ (3) bekezdésébe foglaltan). Ez a tilalom jelenleg a Ptk.255.§ (2) bekezdésében nyert elhelyezést. Az 1990-es évek végétől azonban a Legfelsőbb Bíróság egy megengedőbb ítélkezési gyakorlatot alakított ki e szerződések érvényességének megítélése körében. Ennek háttérében a hitelezői érdekek védelmét nem kellőképpen biztosító jelzálogjogi és végrehajtási szabályozás figyelembevétele állt. Ezek a szabályok azonban időközben a hitelezői érdekek érvényesítését biztosító módon változtak meg, ezért a Legfelsőbb Bíróság polgári kollégiumában felmerült a korábbi egységes és töretlen ítélkezési gyakorlathoz visszatérés lehetősége, amit arra tekintettel vetett el végül is a kollégiumi ülés, hogy az ún. új Ptk. ezt a jogügyletet önálló szerződéstípusként szabályozza, ezért a visszatérés szükségtelenül változtatta volna meg időlegesen a Legfelsőbb Bíróság gyakorlatát. Az új Ptk. azonban közismerten nem lépett hatályba, így ennek az ügyletnek a jogi szabályozása is bizonytalan. Az adott ügyben azonban szükségtelennek mutatkozik, hogy a másodfokú bíróság is kifejtse a biztosítéki célra tekintettel megvalósuló semmisség megítélésével kapcsolatos álláspontját, mert a kereset tárgyává tett opciós szerződés akkor is érvénytelennek tekinthető, ha egyébként a biztosítéki célja miatt a Ptk.255.§ (2) bekezdésének sérelme folytán nem lenne érvénytelen.

A hitelező ugyanis a biztosíték érvényesítése révén csak követelése kielégítésére jogosult, követelését meghaladó haszonra azonban nem. Ezt nevezi az ítélkezési gyakorlat biztosítékon szerzés tilalmának. A jelen esetben a kereset tárgyává tett opciós szerződés megkötésekor mind a felperes, mind az I. rendű alperes ismerte azt az ingatlanforgalmi értébecslést, amely az ingatlan akkori forgalmi értékét 12.700.000 forintban határozta meg. Ennek ellenére a szerződő felek a szerződésben a vételi jog gyakorlása esetére az ingatlan vételárát 9.500.000 forintban, azaz 3.200.000 forinttal alacsonyabb értékben határozták meg, anélkül, hogy egyébként tisztában lehettek az ingatlan későbbi forgalmi értékváltozásának irányával, mértékével és a vételi jog bizonytalan jövőbeli gyakorlásának időpontjára aktualizált állásával. Az I. rendű alperes az ingatlan ismert és a szerződő felek által kölcsönösen elfogadott forgalmi értékéhez képest több, mint 25 %-kal alacsonyabb mértékben fogadtatta el a felperessel a vételi jog gyakorlása esetére őt megillető vételár összegét anélkül, hogy az egyébként a felperes érdekét is szolgálta volna vagy ezért az I. rendű alperes a felperes számára másfajta előnyt biztosított volna. Nyilvánvaló, hogy a felperes ezeket a számára kedvezőtlenebb feltételeket azért

fogadta el, mert a vele szemben hitelező I. rendű alperes erőfölényben volt. Az I. rendű alperes által ily módon a kölcsönkövetelésén felül megszerezni kívánt haszon önmagában, abszolút értékében is jelentős mértékű (3.200.000 forint), a vétel tárgyának értékéhez képest is jelentős mértékű (több, mint 25 %), de még a nyújtott kölcsönösszeghez képest is kirívóan jelentős mértékű (80 %). Továbbá magánszemélyek lakóingatlanának elvesztése esetén a kiszolgáltatott helyzet kihasználása - a lakhatási lehetőség elvesztése révén - különösen súlyos következményekkel jár, az ilyen joghatás elérését célzó szerződés a jogosult oldaláról nézve különösen tisztességtelennek minősül. A hitelintézetek és a magánszemélyek közötti - lényegében fogyasztói - szerződések megítélése során a Legfelsőbb Bíróság is szigorú, az adóst jobban védő álláspontra helyezkedett (BH2008/48.), a kötelezett hátrányos helyzete kihasználásának kezdettől fogva döntő jelentőséget tulajdonított a szerződés érvényességének megítélése körében (a Legfelsőbb Bíróság fent hivatkozott polgári kollégiumának tanácselnöki értekezletéről készült tájékoztató). A peres felek jogvitájának elbírálása során nem alkalmazható későbbi jogalkotás is abba az irányba mozdult el, hogy a fogyasztóval kötött vételi jog biztosítéki célú kikötésére vonatkozó szerződés semmis, ha a vételi jog a kötelezett által lakott lakóingatlanra vonatkozik (Hpt.200.§). Az ilyen kirívóan tisztességtelen ügylet nyilvánvalóan sérti a jóerkölcsöt, ezért a Ptk.200.§ (2) bekezdésének 2. mondata alapján semmis. A jóerkölcsöt sértő szerződés nem nyilvánítható érvényessé, mert ehhez a bíróságnak a szerződésben vállalt egyik főszolgáltatást kellene jelentősen módosítani, és nem állapítható meg, hogy a szerződés megkötése ebben az esetben is a szerződő fél érdekében állna. A szerződő felek közötti elszámolás nem teszi szükségessé a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő hatályossá nyilvánítását sem, mert e szerződés alapján még részleges szolgáltatás nyújtására sem került sor. Az eredeti állapot helyreállításának viszont semmi akadálya nincsen. Ezért az érvénytelenség jogkövetkezményeként a bíróság a Ptk.237.§-ának (1) bekezdését alkalmazva, az eredeti állapot helyreállítását rendelte el, ennek érdekében pedig megkereste az illetékes ingatlanügyi hatóságot az érvénytelen szerződés alapján történt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése iránt az 1997. évi CXLI. törvény 26.§-ának (8) bekezdése alapján, aminek értelemszerűen azzal a következménnyel kell járnia, hogy az érvénytelen opciós szerződés alapján az alperesek egyike sem szerezhethet tulajdonjogot a vétel tárgyán.

A kereset tárgyává tett és az alperesek által megkötött - vételi jog gyakorlója személyének kijelöléséről szóló - szerződés azonban a másodfokú bíróság jogi álláspontja szerint nem érvénytelen, hanem létre sem jött. A Ptk.221.§ (3) bekezdése alapján a képviselő nem járhat el, ha a szemben álló vagy ellentétesen érdekelt fél ő maga vagy olyan személy, akit ugyancsak ő képvisel. Ha a képviselő jogi személy, a képviselt kifejezett engedélye alapján érdekellentét esetében is eljárhat. A vételi jog gyakorlójának kijelölésére irányuló szerződés megkötése során mindkét alperest ugyanaz a természetes személy képviselte. Szemben álló szerződési pozíciókat elfoglaló, azaz egymással szemben kölcsönös kötelezettségeket vállaló, jogokat szerző személyek képviselője nem lehet ugyanaz a természetes személy. Ilyen esetben a képviselő jogcselekménye a képviseltet

nem köti. A képviseltek között a szerződés tehát nem jön létre. Létre nem jött szerződés pedig sem érvényes, sem érvénytelen nem lehet. A Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleménye 4.a. pontjának utolsó mondata szerint a bíróságnak hivatalból észlelnie kell, ha a szerződés nem jött létre. Ennek megállapítására irányuló kérelmet a másodfokú bíróság az érvénytelenség megállapítására irányuló kérelemben benne foglaltak tekintette.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben foglaltak szerint változtatta meg.

A másodfokú bíróság döntése értelmében pervesztesnek az alperesek minősülnek, ezért a felperes perköltségviselésben való marasztalása tekintetében is meg kellett változtatni az elsőfokú bíróság ítéletét. A Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperesek kötelesek perköltség viselésére. A felperes az elsőfokú eljárásban személyesen járt el, ezért a másodfokú bíróság elsőfokú perköltségként csak az állam által előlegezett eljárási illeték megfizetésére kötelezte az alpereseket, ugyanígy kötelezte az alpereseket az állam által előlegezett másodfokú eljárási illeték megfizetésére is a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján. A felperes másodfokú eljárásban felmerült jogi képviseleti díjának összegét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése és 4/A.§-a alapján állapította meg. A meghatározott ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót magába foglalja.

P é c s , 2011. szeptember 7.

dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, dr. Döme Attila s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró