



Fővárosi Ítéltábla

9.Pf.20.633/2020/9.

A Fővárosi Ítéltábla a Sziklainé dr. Kiss Erzsébet ügyvéd (ügyvéd címe1.) által képviselt **I. r. felperes** (I.r. felperes címe) I. rendű és **II. r. felperes** (II. r. felperes címe.) II. rendű felpereseknek – a Pénzügyi Stabilitási és Felszámoló Nonprofit Kft. felszámoló (felszámoló cég címe, ügyintéző: kamarai jogtanácsos neve kamarai jogtanácsos) által képviselt **I.r. alperes** (I.r. alperes címe.) I. rendű és a dr. Szmulai István ügyvéd (ügyvéd címe2.) által képviselt **II.r. alperes** (II.r. alperes címe) II. rendű alperesek ellen **szerződés érvénytelensége** miatt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2020. július 17. napján meghozott 64.P.20.966/2020/10. számú ítélete ellen a II. rendű alperes 11. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja, és a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet teljes egészében elutasítja. A II. rendű alperest mentesíti az illeték és a Gazdasági Hivatal felhívására fizetendő költség megtérítése alól, és megállapítja, hogy ezeket az állam viseli.

A perköltség felek általi viseléséről hozott rendelkezést részben megváltoztatja, és kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a II. rendű alperesnek 310.000 (háromszáztízezer) forint + áfa együttes első- és másodfokú ügyvédi munkadíjból és 192.400 (százkilencvenkettőezer-négyszáz) forint fellebbezési illetékből álló perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a II. alperes és a III.r. alperes, korábbi III. rendű alperes között 2008. október 20-án a település1, belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, természetben a település1, ingatlan címel. szám alatti ingatlanra létrejött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság okán érvénytelen. A szerződést a vételár 8.615.000 forintba történő felemelésével érvényessé nyilvánította, és kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a II. rendű a felperesnek 2.405.000 forintot és kamatait. Ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította. Egyetemlegesen kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek 200.000 forint perköltséget, és megállapította, hogy a felek a fentieket meghaladóan a költségeiket maguk viselik. Kötelezte a II. rendű alperest, hogy fizessen meg az adóhatóság külön felhívására 108.000 forint illetéket, továbbá a Gazdasági Hivatal felhívására 17.592 forint perköltséget az állam javára, és megállapította, hogy 292.000 forint illetéket és 129.008 forint költséget az állam visel.

[2] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes mint vevő és zálogjogosult, továbbá a II. rendű felperes mint adós, eladó, kötelezett és az I. rendű felperes mint nyilatkozattevő között 2006. október 26. napján kölcsönszerződés, opciós megállapodás és zálogjogot alapító szerződés jött létre. Ez alapján az I. rendű alperes a II. rendű felperesnek 4.800.000 forintnak megfelelő svájci frank kölcsönt nyújtott, és ennek biztosítására zálogjog mellett a II. rendű felperes és az I. rendű alperes abban állapodtak meg, hogy a II. rendű felperes ingatlanára az I. rendű alperest 5.000.000 forintos vételáron vételi jog illeti meg. Az I. rendű felperes akként nyilatkozott, hogy az ingatlanon fennálló haszonélvezeti jogáról a kielégítési jog megnyíltakor ellenérték nélkül lemond. 2008. szeptember 13-án az I. rendű alperes a II. rendű felperessel létrejött kölcsönszerződést felmondta, és 2008. október 20-án kijelölte a korábbi III. rendű alperest a vételi jog gyakorlására. Ugyanezen a napon a korábbi III. rendű alperes a vételi jogával élt, majd a II. alperes mint vevő és a korábbi III. rendű alperes mint eladó között 6.210.000 forintos vételáron adásvételi szerződés jött létre a perbeli ingatlanra.

[3] Az elsőfokú ítélet szerint a felperesek többször módosított, végleges keresetükben a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2006. október 26-án létrejött opciós szerződés, és annak alapján a II. rendű felperes és a korábbi III. rendű alperes, valamint a korábbi III. rendű alperes és a II. alperes között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítását kérték elsődlegesen feltűnő értékaránytalanság, másodlagosan jóerkölcsbe ütközés, harmadlagosan uzsorás jelleg miatt. Kérték továbbá az I. rendű felperes haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozata érvénytelenségének megállapítását. Jogkövetkezményként elsődlegesen a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását, másodlagosan a szerződés hatályossá (helyesen érvényessé) nyilvánítását kérték az értékaránytalanság kiküszöbölésével oly módon, hogy a II. rendű felperesnek járó vételárrész megfizetésére a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I. és II. rendű alpereseket. Kérték továbbá a II. rendű alperes használati díjban való marasztalását 2011. május 24. napjától a birtokbaadásig. A felperesek keresetüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (2) bekezdésére, 201. § (2) bekezdésére, 202. §-ára, 203. §-ára, 207. § (4) bekezdésére, 209. § (1) bekezdésére és 210. §-ára alapították.

[4] Az I. és II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

[5] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I. rendű felperes keresete teljes egészében alaptalan, míg a II. rendű felperes keresete kisebb részben alapos. Rögzítette, hogy a Fővárosi Ítéltábla 9.Pkf.26.138/2017/3. számú határozata alapján az eljárás az opciós szerződés és az annak alapján létrejött adásvételi szerződések, valamint a haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozat érvénytelenségére és a használati díjra korlátozódott a 2014. évi XL. törvény (DH2 tv.) 39. §-ának és 37. § (1) bekezdésének megfelelően.

[6] Az I. rendű felperes haszonélvezetről lemondó nyilatkozata kapcsán arra a következtetésre jutott, hogy az a felperesek egymás közötti jogviszonyában értelmezendő, hiszen a célja az volt, hogy a hitelező számára elfogadható fedezetet biztosítson. Ez a megállapodás az általános közfelfogás szerint nem ütközik jóerkölcsbe, és alaptalanul hivatkozott az I. rendű felperes megtévesztésre és színlelésre is, hiszen az ügyletben való szerepe, nyilatkozatának tartalma és célja egyértelmű, így az I. rendű felperes kereseti kérelmét elutasította.

[7] Az opciós szerződés kapcsán a semmisségi okokat, azaz a jóerkölcsbe ütközést és uzsorát vizsgálta. Megállapította, hogy maga az opciós szerződés nem támadható feltűnő értékaránytalanság, illetve uzsora jogcímén (BDT2015.3376), így e körben a keresetet el kellett utasítani.

[8] Azonban az opciós jog alapján létrejött adásvételi szerződés kapcsán, ahol már van szolgáltatás és ellenszolgáltatás, ilyen vizsgálatnak lehet helye. A jóerkölcsbe ütközés megállapítása azon az alapon, hogy az opciós vételár és a fedezet forgalmi értéke között jelentős értékaránytalanság áll fenn, kizárt, figyelemmel arra, hogy a Ptk. ezen okból két nevesített érvénytelenségi okot is meghatároz, ezekhez képest pedig a jóerkölcsbe ütközés szubszidiárius jellegű. Azt a felperesek nem tudták sikerrel bizonyítani, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatokból megismerhető terhen túl az I. rendű alperes tudomással bírt szorult helyzetükről, másrészt aránytalan előnyként az alacsonyabb opciós vételár sem értelmezhető, különös tekintettel arra, hogy annak eltérő összegben történő megállapítására éppen maga a szerződés biztosít lehetőséget. Az értékaránytalanság másik, a szerződés megtámadhatóságát eredményező esete a feltűnő értékaránytalanság. Ebben a körben a II. rendű alperes ellenkérelmére tekintettel a bíróságnak az igényérvényesítés határidejéről kellett döntenie, és ennek során a jogvita egyedi sajátosságaira figyelemmel úgy foglalt állást, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdése szerint az igényérvényesítésben a II. rendű felperest felróható mulasztás nem terheli. A Ptk. 236. § (3) bekezdése alapján a megtámadási határidőre, az elévülés nyugvásának és megszakadásának szabályai megfelelően irányadók, a Ptk. 327. § (1) bekezdésének megfelelően pedig az I. rendű alperessel szemben kezdeményezett, az opciós szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset előterjesztése a II. rendű alperessel szemben az elévülést megszakította, és az eljárás befejezése előtt a II. rendű és a korábbi III. rendű alperesek perbevonása megtörtént. A felperesek a tulajdonjog bejegyzése iránti hatósági eljárás felfüggesztését sikerrel kezdeményezték, így a II. rendű alperes tulajdonjoga máig nem került bejegyzésre.

[9] Az opciós jog adta lehetőséggel élve az I. rendű felperes tulajdonára 2008. október 20-án két adásvételi szerződés jött létre. A II. rendű alperest – mint saját használatára, illetve befektetési céllal szerző vevőt – nyilvánvalóan már a vételi jog gyakorlását megelőzően kiválasztották a két szerződés keletkezésének helye és ideje alapján. A II. rendű alperes az akkor 9.810.000 forint értékű lakóingatlant, a korábbi III. rendű alperes

közbeiktatásával 6.210.000 forintért szerezte meg a II. rendű felperestől úgy, hogy ebből a II. rendű felperes – beleértve tartozása elszámolását is – 5.000.000 forintban részesült. Jogi szankciót csak a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának feltűnő megbomlása esetére szabályoz a jog akként, hogy ezen a címen a szerződés megtámadásának lehetőségét biztosítja. Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés értékaránytalansága feltűnő mértékű, így az megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelen a Ptk. 235. § (1) bekezdése alapján. A korábbi III. rendű alperes megszűnésére és a II. rendű felperes teljesítőképességének hiányára tekintettel az eredeti állapot helyreállítása kizárt, ezért – figyelemmel az 1/2010. PK vélemény 5. pontjára – az érvénytelen szerződést a megkötésének időpontjára tekintettel visszamenő hatállyal érvényessé nyilvánította az érvénytelenség oka, azaz a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével. Az elsőfokú bíróság a vételárat a Ptk. 237. § (2) bekezdése alapján 8.615.000 forintban állapította meg, amely így is mintegy 12%-kal eltér a forgalmi értéktől, és ennek megfelelően a II. rendű alperest a II. rendű felperes javára 2.405.000 forint megfizetésére kötelezte, míg az ezt meghaladó rész tekintetében a keresetet elutasította. A szerződés ex tunc hatályú érvényessé nyilvánításával a II. rendű alperes jogszerzése a továbbiakban nem kifogásolható, így használati díj vele szemben nem követelhető.

[10] A II. rendű alperes fellebbezést terjesztett elő, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének vele szembeni teljes elutasítását kérte.

[11] Előadta, hogy az elsőfokú ítélet több okból is megalapozatlan, sérti a Ptk. 201. § (2) bekezdését, 234. §-át, 235. §-át, 236. §-át, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 213. § (1) bekezdését, 215. §-át és 221. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság javarészt helyesen állapította meg a tényállást, és a felperesi kereset túlnyomó részét helyes indokok alapján utasította el. Helyesen állapította meg azt is, hogy az eredeti állapot nem állítható helyre. Ugyanakkor a II. rendű alperes a felperesekkel semmilyen jogviszonyban nem állt, nem velük szerződött, hanem a korábbi III. rendű alperes és közte jött létre adásvételi szerződés. A Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint feltűnő értékaránytalanság jogcímén a sérelmet szenvedett fél támadhatja meg a szerződést, márpedig ilyenek a felperesek nem tekinthetők, miután a szerződésben nem voltak részesek, tehát azt meg sem támadhatták volna. A felpereseknek vele szemben keresetösségi joga nem volt, hiszen a feltűnő értékaránytalanság nem semmisségi ok, arra bárki nem hivatkozhat. Nem minősülnek a felperesek olyan harmadik személynek sem, akinek törvényes érdeke fűződik a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségének megállapításához, ez ugyanis nem keletkeztet jogot vagy kötelezettséget a felperesek számára. Ha ezen szerződés feltűnő értékaránytalanság címén érvénytelen is lenne, úgy az értékkülönbség megfizetésének kötelezettsége nem a felperesek, hanem a korábbi III. rendű alperes felé keletkezne. Különösen érthetetlen ezért az, hogy az elsőfokú ítélet szerint miért a II. rendű alperesnek kellene az értékkülönbséget a felperesek részére megfizetni. Erre válasz az elsőfokú bíróság ítéletében nem található. Miután a felperesek és a II. rendű alperes között soha semmilyen szerződéses jogviszony nem volt, így közöttük semmilyen szolgáltatás vagy ellenszolgáltatás értékaránytalansága nem állapítható meg, a korábbi III. rendű alperes és közte létrejött szerződés értékaránytalanságára mint megtámadási jogcímre pedig a felperesek érvényesen nem hivatkozhattak volna. Előadta, hogy a bíróság az ellenkérelmet nem merítette ki, a II. rendű alperes által felhozott érveket csak felsorolja, elutasítja, vagy helyt ad azoknak, de nem indokolja, hogy mit és miért értékel úgy, ahogy, és miért utasította el az elévüléssel, megtámadási határidővel, illetve a fent kifejtett keresetösségi joggal kapcsolatos érvelést. A

Ptk. 236. §-ának megfelelően a felperesek a II. rendű alperessel peren kívül soha nem közölték, hogy megtámadnák a korábbi III. rendű alperes és közte létrejött adásvételi szerződést. Ezen kívül a Ptk. 236. § (2) bekezdése meghatározza, hogy mikortól számít a megtámadási határidő a felek szolgáltatásának feltűnő értékaránytalansága esetén, ez pedig a sérelmet szenvedett fél teljesítésének időpontja. Ebből a rendelkezésből is az következik, hogy a felperesek nem támadhatták volna meg értékaránytalanságra hivatkozva a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződést. Nem világos az ítéletből az sem, hogy az I. rendű alperessel szembeni igényérvényesítés milyen okból szakítja meg a II. rendű alperessel szemben a megtámadási jog elévülését. A felperesek legkésőbb 2009. évben tudomást szereztek a III. rendű alperessel kötött adásvételi szerződésről, hiszen azt a II. rendű alperes a beavatkozási kérelméhez csatolta, ezzel együtt ezen szerződést keresetükben még évekig nem támadták.

[12] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet hatályában való fenntartását kérték.

[13] Előadták, hogy az megfelel a Pp. 221. §-ának, a II. rendű alperes a megállapított tényállást lényegében nem vitatja, a fellebbezésben felhozott indokokat az elsőfokú bíróság figyelembe vette, mérlegelte, jogszerűen elbírált és indokolta. A fellebbezés az elsőfokú eljárásban előterjesztett nyilatkozatokon túl olyan további körülményt nem hoz fel, amelyek megalapozatlanná tennék az ítéletet.

[14] A II. rendű alperes fellebbezése megalapozott.

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező része szerint csak a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes között 2008. október 20-án létrejött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén fennálló érvénytelensége megállapítására irányuló keresetnek adott helyt, továbbá annak érvényessé nyilvánítására tekintettel pénzfizetési kötelezettséget határoz meg a II. rendű alperes terhére és a II. rendű felperes javára, ezt meghaladóan viszont valamennyi felperesi keresetet elutasította. Figyelemmel arra, hogy az ítélet ellen csak a II. rendű alperes fellebbezett, és a vele szemben előterjesztett teljes kereset elutasítását kérte, az állapítható meg, hogy az elsőfokú ítélet keresetet elutasító rendelkezései a Pp. 228. § (4) bekezdésének megfelelően jogerőre emelkedtek, és a Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban csak a II. rendű és a korábbi III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés feltűnő értékaránytalanság címén fennálló érvénytelenségét vizsgálta.

[16] A Fővárosi Ítéltábla kiemeli, hogy jelen perben a felperesek a per folyamatban léte alatt a keresetüket gyakorlatilag folyamatosan módosították. Eredetileg azt csak az I. rendű alperessel szemben terjesztették elő, a II. rendű alperes perbevonására a 64.P.24.800/2010/9. számú beadványban került sor 2011. május 24-én, és ekkor a II. rendű alperessel szemben még csak használati díj iránti igényt érvényesítettek. Ez a helyzet állt fenn egészen 2008. január 16-ig, amikor a 64.P.23.960/2017/8. számú beadványukban kérték, hogy a használati díj megfizetése mellett a bíróság kötelezze a II. rendű alperest az ingatlan

birtokba bocsátására a „természetbeni helyreállítás körében”, ugyanakkor még ebben az iratban is csak az opciós szerződés és a haszonélvezeti jogról történt lemondás érvénytelenségének különböző indokból történő megállapításáról van szó, azaz a II. rendű és a korábbi III. rendű alperes között létrejött szerződéssel kapcsolatos érvénytelenségi keresetet még ekkor sem terjesztettek elő. A II. rendű és a korábbi III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződést a felperesek először 2019. április 3-án a 64.P.23.960/2017/37. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatukkal támadták. A jegyzőkönyv 2. és 3. oldala szerint azt adták elő, hogy a vételi jogot alapító, azaz a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmük szükség szerint kiterjed a II. rendű felperes és a korábbi III. rendű alperes között, illetve a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségére is. A vételi jogot alapító megállapodás érvénytelenségének megállapítását feltűnő értékaránytalanság alapján kérik, ami a biztosítéki ingatlan és az opciós vételár között áll fenn. A sérelem akkor következett be, amikor a kijelölt vevő (azaz a korábbi III. rendű alperes), élve a vételi joggal, feltűnően alacsony vételáron szerezte meg a fedezeti ingatlant. Előadták, hogy a vételi jogot alapító szerződés és az annak kapcsán létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségének megállapítása esetén elsődleges jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállítását, másodlagosan pedig az adásvételi szerződések hatályossá nyilvánítását kérik a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésével oly módon, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az I. és II. rendű alperest a II. rendű felperes javára 5.000.000 forint megfizetésére. Emellett fenntartották a II. rendű alperessel szembeni használati díj iránti követelésüket, illetve az I. rendű felperes haszonélvezeti jogról lemondó nyilatkozatának érvénytelensége kapcsán előterjesztett keresetet is. Ezen összefoglalt, végleges keresetet utóbb úgy pontosították a 64.P.20.966/2020/6. számú beadványukban, hogy elsődlegesen feltűnő értékaránytalanságra mint érvénytelenségi okra kívánnak hivatkozni, másodlagosan fenntartják a korábban előadott érvénytelenségi okokat, és kérték, hogy a bíróság állapítsa meg a Ptk. 201. § (2) bekezdése alapján, azaz feltűnő értékaránytalanságra tekintettel, hogy a felperesek és az I. rendű alperes között létrejött hitelszerződésbe foglalt opciós kikötésben meghatározott vételár az ingatlan valós forgalmi értékéhez képest feltűnően aránytalan, és kérték a hitelszerződés opcióról szóló rendelkezéseinek azok megkötésére visszamenő hatállyal történő érvénytelenné nyilvánítását a Ptk. 235. § (1) bekezdésére tekintettel. Elsődlegesen a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását kérték akként, hogy a II. rendű felperes ingatlan feletti teljeskörű rendelkezése, birtoklása, használata és hasznok szedése visszaálljon, másodlagosan pedig a korábban kért jogkövetkezmény alkalmazását kérték.

[17] Ezekből a nyilatkozatokból összességében azt lehet megállapítani, hogy olyan tartalmú keresetet, mint amelynek az elsőfokú bíróság az ítéletének idézett rendelkezéseivel helyt adott, a felperesek nem terjesztettek elő. A 37. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt és a 64.P.20.966/2020/6. számon pontosított végleges kereset szerint a felperesek alapvetően II. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött vételi jogot alapító szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték elsődlegesen feltűnő értékaránytalanság, másodlagosan egyéb jogcímen. A II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes között létrejött szerződésről nem állították, hogy az feltűnő értékaránytalanság miatt lenne érvénytelen, ezen szerződés érvénytelenségének megállapítását nem ezért kérték, hanem azt adták elő, hogy a vételi jogot alapító szerződés érvénytelensége szükség szerint kiterjed a II. rendű felperes és a korábbi III. rendű alperes között, majd a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződésekre is, vagyis az opciót alapító szerződés érvénytelenségéből következik az, hogy a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes

közötti szerződés is érvénytelen. A felperesek tehát a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes közötti adásvételi szerződést feltűnő értékaránytalanság címén nem támadták meg, így az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdése és 215. §-a alapján ennek a szerződésnek a feltűnő értékaránytalanságáról, azaz az opciós szerződéstől függetlenül fennálló érvénytelenségéről, döntést nem hozhatott volna.

[18] Ellenben az elsőfokú bíróság nem bírálta el a felperesek által a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes közötti szerződés kapcsán valójában előterjesztett keresetet, azaz azt, hogy ezen adásvételi szerződés az opciós szerződés érvénytelensége folytán érvénytelen. Az elsőfokú bíróság ugyan tárgyalta erről a kérdéssel miután a keresetet a felperesek előterjesztették, és a II. rendű alperes ezzel szemben is védekezett, de erről a keresetről az elsőfokú bíróság mégsem határozott, így ezt a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (3) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva megtette, és a felpereseknek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett ezt a keresetét elutasította.

[19] Az elsőfokú bíróság a fent már kifejtettek szerint a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségén és annak jogkövetkezményein túl minden felperesi keresetet elutasított, így arról is rendelkezett, hogy a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött opciós megállapodás a felperesek által hivatkozott okokból nem érvénytelen, az indoklás 7. oldalán kifejezetten ki is fejté ennek indokait. Az ezen keresetet elutasító ítéleti rendelkezés fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett, így a Pp. 229. § (1) bekezdésének megfelelően ezen szerződés a felperesek által megjelölt okokból semmiképpen nem tekinthető érvénytelennek. Ezen jogerőhatás immár a másodfokú bíróságot is köti, így ebből eredően a felperesek II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetét szükségképpen el kellett utasítani, miután az opciós szerződés a felperesek által megjelölt okokból nem érvénytelen, így annak érvénytelensége a II. rendű alperes és a korábbi III. rendű alperes közötti szerződés érvénytelenségére sem hathat ki.

[20] A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy azok az érvek, amelyekkel a II. rendű alperes az ítéletet támadta, egyébként maradéktalanul helytállóak, de tekintettel arra, hogy ilyen kereseti kérelem nem volt, ezekkel végül is nem kellett foglalkoznia.

[21] Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fellebbezett részében megváltoztatta, és a keresetet a II. rendű alperessel szemben teljeskörűen elutasította.

[22] A másodfokú bíróság megváltoztató döntése eredményeképpen a felperesek a II. rendű alperessel szemben is teljes mértékben pervesztesnek lettek, ezért a Pp. 239. §-a és 78. § (1) bekezdése alapján a perindítással felmerült II. rendű alperesi költségeket teljes mértékben viselniük kell. A 64.P.23.960/2017/37. számú jegyzőkönyv szerint a végleges keresetük a II. rendű alperessel szemben 5.000.000 forint marasztalásra irányult, így ezt

figyelembe véve a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján 250.000 forint + áfa elsőfokú ügyvédi munkadíjat kell megfizetniük, míg a fellebbezésben vitatott érték 2.405.000 forint volt, így a másodfokú eljárásra az IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján 60.000 forint + áfa ügyvédi munkadíj terheli őket. A II. rendű alperes a fellebbezéséhez 192.400 forint illetéket megfizetett, amelyet szintén kötelesek megtéríteni. Teljes pervesztességük folytán a felperesek lennének kötelesek viselni az elsőfokú eljárás teljes illetékét, amelyet az elsőfokú bíróság, a felek által utóbb nem vitatottan, 900.000 forintban állapított meg, valamint az elsőfokú eljárás során felmerült, állam által előlegezett 147.600 forint szakértői díjat. Ugyanakkor a felperesek a részükre engedélyezett teljes személyes költségmentesség alapján a Pp. 84. § (1) bekezdés a) pontjára, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdésre tekintettel ennek megfizetésére nem kötelezhetők, és a 14. §-nak megfelelően ezeket az állam viseli.

Budapest, 2021. május 4.

Dr. Hóbl Katalin s.k.

a tanács elnöke

Dr. Szabó Csilla s.k.

előadó bíró

Dr. Gyuris Judit s.k.

bíró