

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.412/2012/6. szám

A Szegedi Ítéltábla **(pártfogó ügyvéd neve)** pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek - dr. Varga Imre ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2012. június 27. napján kelt 13.P.22.745/2010/40. számú ítélete ellen a felperes 43. és az alperes 42. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben** és akként **változtatja meg**, hogy az alperes által a felperes részére fizetendő marasztalás összegét 549 269 (ötszáznegyvenkilencezer-kettőszázhatvankilenc) Ft-ra és ennek 2012. május 16. napjától a kifizetés napjáig terjedően minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 63 000 (hatvanháromezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

A felperest a másodfokú eljárásban képviselő **(pártfogó ügyvéd neve)** pártfogó ügyvéd díját 15 %-ban az alperes, 85 %-ban az állam viseli.

A feljegyzett 292 200 (kettőszázkilenvenkettőezer-kettőszáz) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az alperes a 2002. február 22. napján kelt kölcsönszerződés szerint 5 800 000 Ft kölcsönt nyújtott a perben nem álló **(felperes volt házastársa)-nak**, a felperes azóta elvált

házastársának 2002. április 22-i visszafizetési határidővel. A szerződő felek a kölcsön biztosítékeként a **(település neve, ingatlan címe)**. szám alatti ingatlan adós tulajdonában álló 571/757 tulajdoni hányadára az alperes javára 5 800 000 Ft vételár mellett vételi jogot kötöttek ki. **(felperes volt házastársa)**, mint felperes és jelen per alperese között a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróságon 2.P.20.203/2004. szám alatt a kölcsönszerződés érvénytelenségének megállapítása iránt folyamatban volt perben a bíróság 14. számú - a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.21.535/2004/5. számú határozatával jogerőre emelkedett - ítéletével megállapította, hogy a kölcsönszerződés 4 000 000 Ft tőkét és ennek évi 20 %-os ügyleti kamatát meghaladóan érvénytelen, továbbá rendelkezett a földhivatal megkereséséről aziránt, hogy a **(település neve, ingatlan címe)**. szám alatti ingatlan **(felperes volt házastársa)** nevéen nyilvántartott 571/757 részére a jelen per alperesének opciós joga 4 000 000 Ft és járulékai erejéig kerüljön bejegyzésre. **(felperes volt házastársa)** a kölcsön összegét nem fizette vissza, ezért az alperes vételi jogát gyakorolta, és ennek alapján a földhivatal a 2005. február 23. napján kelt határozatával - a **(Sz.)** Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjog érintetlenül hagyása mellett - bejegyezte az alperes tulajdonjogát.

A jelen per felperese a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróságon 2.P.20.931/2004. szám alatt keresetet terjesztett elő **(felperes volt házastársa)** I.r. alperes és jelen per alperese, mint II.r. alperesek ellen, amelyben annak megállapítását kérte, hogy a **(település neve, ingatlan címe)**. szám alatti ingatlan egészhez viszonyított 234/757 részilletőségének tulajdonjogát ráépítés, illetve házastársi vagyonközösség címén a **(felperes volt házastársa)**val fennálló házassági életközösség alatt a házastársi közös vagyon terhére végzett beruházás alapján megszerezte. Ennek megfelelően kérte a jelen per alperese tulajdoni hányadának az ingatlan egészhez viszonyított 336/757 részilletőségére való módosítását. Hivatkozott továbbá arra, hogy a kölcsönszerződés vételi jog kikötésére vonatkozó rendelkezése érvénytelen, sérti a Csjt. 30. § (1) - (2) bekezdésében írtakat, mert házastársa a szerződést a rendelkezési jog megsértésével kötötte. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság jelen per alperesét 904 774 Ft és járulékai megfizetésére arra hivatkozással, hogy a **(Sz.)** Takarékszövetkezet javára 2002. április 1. napjától 2005. október 31. napjáig terjedő időre házastársával, **(felperes volt házastársa)**val közösen összesen 904 774 Ft-ot fizettek meg házastársi közös vagyonuk terhére, a jelen per alperese pedig a **(felperes volt házastársa)**val kötött szerződésben vállalta az ingatlan tulajdonjogának megszerzése esetére a pénzüintézzel szembeni tartozás kiegyenlítését. A Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság 54. sorszámú ítéletével kötelezte a jelen per alperesét, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 904 774 Ft-ot és annak az ítéletben részletezettek szerinti késedelmi kamatát, a felperes tulajdoni igényével kapcsolatos keresetet pedig elutasította. Az ítéleti tényállásban megállapította, hogy a **(felperes volt házastársa)** I.r. alperes tulajdonaként nyilvántartott telekingatlan részilletőségén a beruházás a házaspár házaspár együttélése alatt valósult meg, így a jelen per felperese és házastársa ezen illetőség résztulajdonát ráépítés címén megszerezte, azonban a felperes házastársa által kötött kölcsönügylet, illetve annak

Pf.II.20.412/2012/6. szám

vételi jog alapítására vonatkozó kikötése nem jelenti a rendelkezési jog sérelmét, ezért a szerződés nem ütközik jogszabályba. Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy a jelen per alperese a kölcsönszerződés rendelkezéseiből kitűnően a **(Sz.)** Takarékszövetkezet javára bejegyzett jelzálogjoggal terhelten szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát, ezért köteles a 2002. áprilisától 2005. október 31. napjáig terjedő időre a jelen per felperese és házastársa által a pénzügyintézetnek teljesített összesen 904 764 Ft megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ítéletét a Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.20.679/2006/4. számú ítéletével helybenhagyta, a felülvizsgálati kérelem folytán eljáró Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.671/2006/10. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes a Csongrád Megyei Bíróság előtt 13.P.22.396/2009. szám alatt előterjesztett keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 6 746 869 Ft tőke, ebből 6 000 000 Ft-nak 2005. február 23. napjától, 746 869 Ft-nak pedig 2007. április 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére. Keresetének indokolása szerint korábban az elvált házastársa tulajdonaként nyilvántartott **(település neve, ingatlan címe)**. szám alatti ingatlan 571/757 részilletőségén a házassági együttélés alatt megvalósított beruházás folytán ráépítés címén tulajdonjogot szerzett, ezáltal az ingatlannak ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa volt. Az alperes vételi jogának gyakorlásával az ingatlanilletőség tulajdonjogát megszerezte ugyan, azonban vele, mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonossal nem számolt el. Állítása szerint a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőség forgalmi értéke a vételi jog gyakorlásakor 10 000 000 Ft volt, amelyből a kölcsöntartozás beszámítása révén az alperes 4 000 000 Ft-ot fizetett meg házastársának, nem számolt el azonban a további 6 000 000 Ft vételárral, amely a házastársi közös vagyon megszüntetésére tekintettel őt illeti meg.

Megtérítési igényével kapcsolatosan előadta, hogy 2005. novembere óta összesen 746 869 Ft-ot fizetett a takarékszövetkezet részére annak ellenére, hogy a fizetési kötelezettség az alperest terhelte.

Az alperes a 6 000 000 Ft és járulékai megfizetése iránt előterjesztett kereset kapcsán a per megszüntetését kérte, mert az állítása szerint ítélt dolog. A takarékszövetkezet részére a felperes által fizetett összeg megtérítésére irányuló marasztalási igény jogalapját nem vitatta, összegszerűségét 554 000 Ft erejéig elismerte, abba azonban beszámítani kérte a felperessel szembeni korábbi, az eljárásokból eredően keletkezett használati díj és perköltség címén fennálló követeléseit.

Az elsőfokú bíróság 13.P.22.396/2009/12. számú ítéletével a pert a 6 000 000 Ft és járulékai megfizetése iránt előterjesztett kereset kapcsán megszüntette, továbbá kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 552 486 Ft-ot, valamint annak 2006. szeptember 11. napjától járó késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A felperes vételár elszámolásával kapcsolatos

igényét illetően arra az álláspontra helyezkedett, hogy az ítélt dolog, figyelemmel arra, hogy a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság a P.20.931/2004. szám alatti eljárásban vizsgálta a felperes ráépítés iránti tulajdoni igényét, s azt bizonyítottság hiányában elutasította. A felperes megtérítési igényét 552 486 Ft erejéig találta megalapozottnak, az alperes beszámítási kifogását pedig nem találta teljesíthetőnek.

A fellebbezés folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.524/2010/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a felperes az elsőfokú bíróság által hivatkozott peres eljárásban tulajdoni igényt érvényesített, a jelen perbeli követelése azonban kötelmi igény, amelynek vizsgálatára a korábban eljáró bíróságok eljárása nem terjedt ki. Mindezek alapján a felperes ezzel kapcsolatos igényének érdemi vizsgálatát rendelte el, továbbá bizonyítás lefolytatását tartotta szükségesnek a megtérítési igényt, valamint az alperesi beszámítási kifogást illetően is.

A megismételt eljárásban a felperes keresetét változatlanul fenntartotta. Okiratot csatolt, amely szerint elvált házastársa a perbeli ingatlannal kapcsolatban, valamint a **(Sz.)** Takarékszövetkezet részére megfizetett jelzálogkölcsön alapján alperessel szemben érvényesíthető követelését a felperesre engedményezte. Előadta, a házastársa a kikötött vételi jog alapján 2002. június 18. napján megadta az alperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot, ezzel álláspontja szerint az alperessel kötött kölcsönszerződésből eredő követelés kiegyenlítést nyert, a kölcsönszerződés az opciós vételár beszámításával megszűnt, ezért az alperes ezen időpontig érvényesíthet kamatkövetelést. Hivatkozott arra, hogy az alperes tulajdonjoga 2005. február 23. napján került bejegyzésre, ezért ezen időpont irányadó az ingatlan értéke elszámolását illetően, amelyet 10 000 000 Ft-ban határozott meg. Állította, hogy 2005. februárját követően az ingatlanban értéknövelő beruházásokat végeztek közös vagyonuk terhére, amely szintén elszámolandó a javára az engedményezési okirat alapján.

Az alperes ellenkérelmét az alapeljárásban előadottak szerint tartotta fenn. Álláspontja szerint a jogerős ítélet alapján 4 000 000 Ft és annak 20 % kamatát meghaladóan nyilvánult a kölcsönszerződés és opciós szerződés érvénytelennek, ezért 2005. február 23. napjára vetítve az opciós vételár 6 952 401 Ft-ban állapítható meg. Ez az az érték, amelyen megszerezte az ingatlan tulajdonjogát. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan tulajdonjoga megszerzéséhez annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges, ezért a tulajdonjogot 2005. február 23. napján szerezte meg, ezen időpontig illeti meg őt üzleti és késedelmi kamat. Beszámítási kifogását 2 479 833 Ft erejéig tartotta fenn.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapította, hogy a felperesnek az ingatlan állagának fenntartásával, használhatóságának megőrzésével 700 000 Ft költsége merült fel, ezt meghaladóan az elvégzett beruházások 1 400 000 Ft értéknövekedést eredményeztek.

Ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 541 495 Ft-ot, ezt meghaladóan a keresetet elutasította, továbbá kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 443 570 Ft perköltséget. Megállapította, hogy a feljegyzett 809 625 Ft illetékből az alperes 32 490 Ft-ot köteles megfizetni, míg az ezt meghaladó illetéket, valamint a felperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díját az állam viseli. Határozatának indokolásában kifejtette, hogy a felperes elvált házastársa az I.r. alperes javára az általa nyújtott 4 000 000 Ft kölcsöntőke biztosítására vételi jogot engedélyezett a perbeli ingatlanra. Ennek jogszabályi akadálya nem volt, álláspontja szerint azonban amennyiben a vagyontárgy valóságos értéke meghaladja a biztosított összeg nagyságát, a felek között el kell számolni, amely a perbeli ingatlanhoz kapcsolódó vételi jog gyakorlása kapcsán nem történt meg. Rámutatott, a felperesi jogelőd 2002. április 22. napján késedelembe esett azzal, hogy a kölcsönszerződésből eredő kötelezettségét nem teljesítette. Késedelme az alperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének időpontjáig, azaz 2005. február 23. napjáig fennállt. A felek közötti elszámolás időpontjaként a kölcsön lejáratának az időpontját, 2002. április 22-ét tekintette irányadónak. Ezt alátámasztó körülményként arra hivatkozott, maga a felperes is akként nyilatkozott, miszerint ebben az időpontban fosztották meg őket tulajdonjoguktól, illetve a **(Sz.)** Takarékszövetkezet felé fennálló kötelezettséggel kapcsolatos igényt is ezen időponttól kezdődően érvényesítik az alperessel szemben. A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján az ingatlan értékét ezen időpontra vetítve 7 900 000 Ft-ban határozta meg.

Megállapította, hogy a felperesi jogelődöt 2002. február 22. napjától 2002. április 22. napjáig, a kölcsön lejáratáig évi 20 % ügyleti kamat, az ezt meghaladó időponttól, 2002. április 23. napjától a 2005. február 23. napjáig terjedő időre pedig az évi 20 % ügyleti kamaton felül a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamat fizetése is terhelte, amely összesen 2 952 401 Ft, így az alperes 2005. február 23. napján 6 952 401 Ft ellenében szerezte meg a perbeli ingatlant. Ezáltal az alperes az ingatlan 7 900 000 Ft forgalmi értékéhez viszonyítottan 947 599 Ft-tal gazdagodott. A beszerzett szakértői vélemény alapján megállapított, a felperes által végzett beruházások által eredményezett értéknövekedést 1 400 000 összegben elszámolhatónak találta, utalva arra, hogy a felperes, mint rosszhiszemű jogalap nélküli birtokos a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint követelheti hasznos költségei megtérítését. A pénzintézettől beszerzett kimutatás alapján megállapította, hogy a felperes, illetve házastársa 704 076 Ft összegű befizetést teljesített az alperest terhelő hitel törlesztéseként. Ebből 30 347 Ft kamatösszeg a késedelmes fizetésre vezethető vissza, ezért 673 729 Ft-ot talált a felperes javára elszámolhatónak. Ennek alapján a felperes követelését 3 021 328 Ft erejéig ítélte megalapozottnak. Ugyancsak megalapozottnak értékelte az alperes 2 479 833 Ft összeg erejéig előterjesztett beszámítási kifogását, és a különbözetként jelentkező 541 495 Ft megfizetésére kötelezte az alperest.

Az ítélet ellen mindkét fél fellebbezett.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával az alperest terhelő marasztalási összeg 4 193 896 Ft-ra és kamataira történő felemelését kérte. Változatlan álláspontja szerint az elszámolás alapja az ingatlan alperesi tulajdonszerzés időpontjában, azaz 2005. februárjában képviselt értéke lehet, nem pedig az elsőfokú bíróság által irányadónak tekintett 2002. évi forgalmi érték. A 2005. évre vonatkozóan azonban peradat nem áll rendelkezésre, ezért az ítélet e vonatkozásban megalapozatlan. Hangsúlyozta, a beszerzett igazságügyi szakértői vélemény megállapította, hogy az általa elvégzett szükséges beruházások költsége 700 000 Ft volt, míg az egyéb beruházások 1 400 000 Ft-tal növelték az ingatlan forgalmi értékét. Érvelése szerint a Ptk. 194. § (1) és (2) bekezdése alapján kérheti mind a szükséges kiadásai, mind pedig a hasznos kiadásokkal elért értéknövekedés megtérítését, amely összesen 2 100 000 Ft. Tévedett tehát az elsőfokú bíróság, hogy mindössze 1 400 000 Ft-ot ítélt megállapíthatónak.

Vitatta a 4 000 000 Ft kölcsöntőke után érvényesített ügyleti és késedelmi kamat jogalapját, valamint az elsőfokú bíróság által számítottösszeget. Álláspontja szerint az alperes egyoldalú nyilatkozatával a fennálló kölcsöntartozást beszámítás útján megszüntette, a megszűnt tartozás után kamatot nem követelhet. Kifejtette továbbá, hogy az alperes az ingatlan teljes vételárát mind ez ideig nem egyenlítette ki, így tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére nem kerülhetett volna sor. Véleménye szerint azzal, hogy elvált házastársa a bejegyzési hozzájárulást a vételár kiegyenlítését megelőzően kiadta, a szerződésben vállalt kötelezettségének eleget tett, ez a tartozást megszüntette, ezért ezen időpont után, azaz 2002. június 18-át követően házastársának nem állt fenn tartozása az alperessel szemben, következésképpen késedelemben sem esett. Tévesnek minősítette az elsőfokú ítélet kamatszámítását arra hivatkozással, hogy az nem felel meg a Ptk. 301. §-ában írtaknak. Számítása szerint a helyes ügyleti + késedelmi kamat összege legfeljebb 2 676 822 Ft lehetne, így az alperes az ingatlan 2005-ös forgalmi értékével szemben legfeljebb 6 676 822 Ft követelést számolhatna el.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság egyik címen előterjesztett követelése vonatkozásában sem rendelkezett a késedelmi kamat fizetéséről.

A másodlagos fellebbezési kérelmét alátámasztó számításnál az ingatlan forgalmi értékét 7 900 000 Ft-ra tette, ehhez képest álláspontja szerint megilleti őt 3 900 000 Ft értékkülönböt, 2 100 000 Ft a beruházás ellenértéke, továbbá 673 729 Ft a takarékszövetkezeti kölcsöntörlesztés elszámolása címén. Az így számított 6 673 729 Ft-ból levonta az alperes által beszámítani kívánt 2 479 833 Ft-ot.

A másodfokú eljárásban előterjesztett fellebbezés kiegészítésében hivatkozott arra, hogy 2012. év szeptemberében a perbeli ingatlan fürdőszobájának ablakát ki kellett cserélni, ezen munkálatok költsége 70 600 Ft, amelyet szintén érvényesíteni kívánt az alperessel szemben. Ennek igazolásaként számlamásolatot csatolt.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérte. Változatlan álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás címén megítélt összeg ítélt dolog, mivel a felperes követelése abból ered, hogy ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosként támaszt vele szemben követelést, ezen a körülményen nem változtat az, hogy dologi jogi igény helyett kötelmi igényt terjeszt elő, figyelemmel arra, hogy mindkettő ténybeli alapja ugyanaz. Hangsúlyozta, a Legfelsőbb Bíróság a 2006. november 21-én kelt Pfv.II.21.671/2006/10. számú ítéletével megállapította, hogy a felperes hozzájárulásával kötött ügyletnek kell tekinteni az opciós joggal biztosított kölcsönszerződést. Ebből az következik, hogy a felperes nemcsak dologi, hanem kötelmi igényt sem érvényesíthet vele szemben. A kötelmi igény kapcsán hivatkozott arra, hogy a felperes követelése vele szemben elévült, tekintve, hogy tulajdonjoga a 2005. február 23-án kelt határozattal került bejegyzésre.

Változatlanul fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját, miszerint a felperes, mint jogcím nélküli rosszhiszemű birtokos, bármiféle beruházási munkát csak saját veszélyére végezhetett, ezért annak megtérítését nem követelheti. Hivatkozott továbbá arra is, hogy a beépített anyagok avulnak, így csupán a beépített és a régi anyag ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatásának különbözete az, ami figyelembe vehető lenne, de ennek megfizetésére sem kötelezhető, miután a felperes tulajdonosi hozzájárulása nélkül végezte el az elszámolni kért beruházásokat, amelyek kizárólag a saját és családtagjai komfortérzetének növelését szolgálták. Álláspontja szerint csak a felperes hiteltörlesztés kapcsán támasztott követelése lehetne megalapozott 554 000 Ft erejéig, tekintve azonban, hogy ő (az alperes) ezt az összeget meghaladó megalapozott beszámítási kifogást terjesztett elő, a keresetet teljes egészében el kell utasítani.

A felperes fellebbezése kisebb részben alapos, az alperes fellebbezése alaptalan.

Az alperes fellebbezése kapcsán az ítéletábrának mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes ingatlant érintő kereseti követelése érdemben vizsgálható-e.

Az alperes fellebbezésében ismételtén arra hivatkozott, hogy ezen felperesi igény ítélt dolognak minősül. Az ítéletábra ezzel kapcsolatos álláspontját a Pf.II.20.524/2010/4. számú végzésében kifejtette, azt változatlanul fenntartja. Hangsúlyozza, a felperes jelen perben érvényesíteni kívánt követelésének ténybeli alapja, hogy az alperes az opciós joga gyakorlásával megszerzett ingatlan vételárával nem számolt el. Ez pedig - az ennek alapjául felhozott indokoktól függetlenül - olyan kötelmi jogi igény, amely a megelőző eljárásokban elbírálást nem nyert.

Az elévülés Ptk. 325. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezménye, hogy az elévült követelést többé bírósági úton érvényesíteni nem lehet. Ebből következően az ingatlannal kapcsolatos elsőfokú ítéleti rendelkezés érdemi vizsgálatát megelőzően az ítéletábrának az alperes elévülési kifogása tárgyában kellett állást foglalnia (eBDT2008. 1837, BH2006.

220). A Ptk. 324. § (1) bekezdése értelmében a perben irányadó elévülési határidő 5 év. Az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé válik (Ptk. 326. § (1) bekezdés). A perbeli esetben ez az időpont az alperes vételár fizetési kötelezettségének esedékessé válása, amely az alább kifejtendők szerint az az időpont, amikor az alperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, vagyis 2005. február 23-a. A felperes vételár megfizetése iránti keresetét a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság előtt 7.P.20.576/2008. számú perben a 2008. november 4. napján tartott tárgyaláson az elévülési határidő lejártát megelőzően előterjesztette. Mindezek alapján nincs akadálya a kereset érdemi vizsgálatának.

A felperes elvált házastársa és az alperes az alperes által nyújtott kölcsön biztosítására biztosítéki (fiduciárius) célú - az előzményi perekben hozott jogerős bírósági határozatokra figyelemmel - érvényes opciós szerződést kötöttek. A hitelbiztosítéki céllal engedett vételi jog alapján az azzal terhelt vagyontárgy dologi biztosítékul szolgál: a jogosult vételi jogának gyakorlásával abból a célból szerzi meg a dolog tulajdonjogát, hogy ezáltal egy másik ügyletből származó követelését annak nem, vagy nem teljes körű teljesítésére figyelemmel kielégítse. Nincs akadálya tehát annak, hogy a tulajdonos a dolog vételi jog engedésével lekösse oly módon, hogy a pénztartozása visszafizetésének elmaradása esetére a hitelező egyoldalú jognyilatkozattal megszerezhesse a dolog tulajdonjogát, annak ellenértékét, azaz a vételárat pedig a pénzkövetelése beszámításával teljesíthesse. Lényeges, hogy a polgári jog biztosítéki célú jogintézményei adóssá védő kogens rendelkezéseinek a jogalkotó által nem biztosítékként szabályozott, de biztosítéki céllal használt opció kapcsán is érvényesülnie kell. Ebben az esetben sem hagyható figyelmen kívül, hogy a szerződés biztosítékainak az a közös rendeltetése, hogy a jogosult hozzájuthasson az őt megillető követeléshez, de nem többhöz. Követelésének a biztosíték útján történő kielégítése nem járhat a jogosult számára haszonnal: dologi biztosíték esetén a dolog értékesítését követő ésszerű határidőben belül köteles az adóssal elszámolni (Ptk. 258. § (3) bekezdés, 271. § (3) bekezdés). Ez az elszámolási kötelezettség - ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította - akkor is terheli, ha a kielégítési jog megnyílt után az adóssal kötött megállapodás alapján a követelése fejében megszerzi a biztosítékul lekötött dolog tulajdonjogát. A tekintetben is helytálló az elsőfokú ítélet okfejtése, hogy a biztosítéki céllal engedett vételi jog gyakorlása esetén az elszámolási kötelezettségnek, s ehhez igazodóan a vételárnak a dolog tényleges értékéhez kell igazodnia. Amennyiben az opciós vételár meghatározása során a felek az opciós vételárat a dolog tényleges értékének szem előtt tartásával határozták meg, úgy az elszámolás alapja a szerződésben kikötött vételár kell, hogy legyen. Az elszámolási kötelezettség sérelmét célozza és eredményezi viszont, ezért jogszabály - a Ptk. 258. § (3) bekezdése - megkerülésével kötötnék minősül, s mint ilyen a Ptk. 200. § (2) bekezdése folytán semmis a biztosítéki opciós

Pf.II.20.412/2012/6. szám

megállapodásban a vételárnak a kölcsön összegével azonos - a biztosítéki vagyontárgy értékétől független - olyan meghatározása, amelynél fogva a hitelező - a fennmaradó követelésének kielégítésén felül - a vételár és a biztosítékul lekötött dolog értéke közötti

különbözethez is hozzájut (Szegedi Ítéltábla 1/2008. számú kollégiumi véleménye). A jelen ügy tárgyát képező szerződés kapcsán azonban nem állapítható meg, hogy az opciós vételárat a felek az ingatlan értékének figyelmen kívül hagyásával határozták volna meg. A vételárnak az ingatlan értékéhez igazodó meghatározását igazolja, hogy a felperes házastársa által a jelen per alperese ellen kezdeményezett perben a Hódmezővásárhelyi Városi Bíróság a 2.P.20.203/2004/14. számú - a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.21.531/2004/5. számú határozatával jogerőre emelkedett - ítéletével megalapozatlannak találta a szerződés szolgáltatás, ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadását. Ennek megfelelően a bíróságnak - a csatolt engedményezési megállapodásra figyelemmel - abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes a szerződés szerint őt terhelő 5 800 000 Ft vételár fizetési kötelezettségének eleget tett-e.

A biztosítéki célú opció lényege a fentiekben kifejtettek szerint, hogy a vételi jog jogosultja a vételárat pénzkövetelése beszámításával egyenlíti ki. Ennek érdekében azt kellett vizsgálni, hogy az alperes beszámítható követelése fedezte-e a szerződésben kikötött vételárat.

Az elszámolás időpontja az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, vagyis 2005. február 23. napja az alábbiakra tekintettel.

A felek a szerződésben a vételár teljesítésének idejét nem határozták meg, ezért a Ptk. 280. § (1) bekezdés a) pontja alapján egyidejű teljesítésre kötelesek.

A vételi jog gyakorlásán alapuló tulajdonszerzés származékos tulajdonszerzésnek minősül, ezért a Ptk. 117. §-ában foglalt szabályokat is alkalmazni kell (eBDT2005. 1218). A Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A vételi jogon alapuló tulajdonjog átszálláshoz nem elegendő tehát a Ptk. 375. § (1) bekezdésében írt vételi jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat megtétele, továbbá az eladó részéről a bejegyzési engedély kiadása sem, hanem szükséges a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése, amely 2005. február 23. napján történt. Tény, hogy a bejegyzési engedély kiadásához képest mintegy három évvel elhúzódott az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, ez azonban az alperes hátrányára nem szolgálhat, annál is inkább, mert ennek oka a felperes jogelődje által a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt kezdeményezett eredménytelen peres eljárás volt.

A fentiekből következően a vételi jog gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződés alapján az alperest megillető szolgáltatás teljesítésére, azaz az ingatlan tulajdonjogának alperesre történő átruházására 2005. február 23. napján került sor, így az alperes vételár fizetési kötelezettsége is ezen a napon vált esedékessé. Az

alperes ennek a kötelezettségének a felperes házastársával szemben őt kölcsön visszafizetése címén megillető tőkeösszeg és kamatai vételárba történő beszámítása útján tett eleget, ami egyben azt jelenti, hogy a felperesi jogelődöt a kölcsönszerződés alapján terhelő kötelezettség a beszámítás időpontjában, azaz 2005. február 23. napján szűnt meg (Ptk. 296. § (2) bekezdés). A felperesi jogelődöt eddig a időpontig terhelte a kölcsön

tőkeösszege, valamint annak ügyleti és késedelmi kamatai az alábbiak szerint. Terhelte 4 000 000 Ft tőkeösszeg, valamint annak 2002. február 22. napjától április 22. napjáig járó évi 20 % ügyleti kamata, amely 131 507 Ft. A felperesi jogelőd 2002. április 22. napján a kölcsön összegét nem fizette vissza, ezért ekkor a Ptk. 298. § a) pontja alapján késedelembe esett, amelynek következményeként ettől az időponttól kezdődően a tőkeösszeget és annak ügyleti kamatain felül köteles volt a Ptk. 301. § (2) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére is. A Ptk. e rendelkezésének időközi módosulása folytán az ügyleti kamat melletti késedelmi kamat mértéke 2004. december 31. napjáig + 4 %, 2005. január 1. napjától a teljesítés időpontjáig pedig a jegybanki alapkamat 1/3-a.

Mindezek alapján a 4 000 000 Ft tőkeösszeg után fizetendő késedelmi + ügyleti kamat mértéke 2002. április 23. napjától az alábbiak szerint alakul:

- 2002. IV. hó 23 - 2004. XII. hó 31.: évi 20 % ügyleti kamat + 4 % késedelmi kamat (napi 2 630 Ft x 982 nap) = 2 582 660 Ft.
 - 2005. I. 1. - I. 24. évi 20 % ügyleti kamat + 3,17 % késedelmi kamat = 60 940 Ft
 - 2005. I. 25. - II. 21. évi 20 % ügyleti kamat + 3 % késedelmi kamat = 70 575 Ft
 - 2005. II. 22 - II. 23. évi 20 % ügyleti kamat + 2,75 % késedelmi kamat = 4 986 Ft.
- Összes kamat 2 850 668 Ft.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a felperes jogelődjének az alperes tulajdonszerzése időpontjáig 6 850 668 Ft fizetési kötelezettsége keletkezett. Az alperes tehát az ingatlan 5 800 000 Ft összegű vételárát tulajdonjoga megszerzésekor beszámítással maradéktalanul kiegyenlítette.

A felperes, illetve jogelődje a perbeli ingatlanban nem vitásan beruházásokat végeztek. Amint azonban azt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, a felperes által elszámolni kért beruházások elvégzésének időszakában a felperes és házastársa rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosnak minősültek, ezért a Ptk. 194. § (2) bekezdése értelmében a felperes csak a hasznos költségekkel elért értéknövekedés megtérítésére tarthat igényt, amely az aggálytalan szakértői vélemény alapján 1 400 000 Ft-ban határozható meg. A szakértői vélemény azonban megállapította azt is, hogy a felperes, illetve jogelődje az ingatlanban a dolog fenntartását, állagának megtartását, használhatóságának megőrzését célzó beruházásokat is végeztek, amelyek költségei az ún. szükséges költségek körébe tartoznak. A szükséges költségek megtérítésére a jogalap nélküli birtokos jó- vagy

rosszhiszeműségétől függetlenül igényt tarthat a Ptk. 194. § (1) bekezdése alapján (Complex Jogtár Ptk. 194. §-ához fűzött indokolás). Ennek megfelelően helytálló az a felperesi érvelés, miszerint a felperes jogosult szükséges költségei megtérítésére, a

szakértő által meghatározott 700 000 Ft összegben. Az alperesi fellebbezés kapcsán csupán megjegyzi az ítélet, hogy a szakértő véleményében kizárólag a bíróság által a jogszabályi szempontok figyelembevételével meghatározott beruházások költségét, illetve az azzal elért értéknövekedést határozta meg, s a szükséges költségek körében csak azokat vette figyelembe, amelyek tekintetében a beruházás időpontjához képest amortizáció nem következett be. Mindezek alapján a felperes a beruházások megtérítéseként megalapozottan követelhet 2 100 000 Ft-ot.

Nem vitás tény, hogy az ingatlant terhelő pénzügyi hiteltartozást a felperes, illetve házastársa egyenlítette ki. E követelés jogalapját jogerős ítélet állapította meg, s azt maga az alperes sem vitatta. Az elsőfokú bíróság megkeresésére 5. sorszám alatt közölt pénzügyi kimutatás melléklete tételesen tartalmazza a felperesi jogelőd által eszközölt befizetéseket 2005. november 18. napjától 2006. szeptember 11. napjával bezárólag, amely összesen 704 076 Ft. A kimutatásból kitűnően az alperes által hivatkozott 554 000 Ft csupán az utolsó nagy összegű teljesítés volt. Ezt megelőzően azonban a fenti összeget kitevő többszöri kisebb nagyságrendű befizetés is történt. Az elsőfokú bíróság nem találta elszámolhatónak a felperesi jogelőd késedelmével összefüggésben felszámolt 30 347 Ft késedelmi kamatot, s ehhez képest helytállóan állapította meg, hogy a felperest e címen 673 729 Ft illeti meg.

Az alperes késedelve a Ptk. 298. § a) pontja alapján az egyes részösszegek vonatkozásában annak felperesi jogelőd általi megfizetése időpontjától kezdődően fennáll, ezért a felperes megalapozottan érvényesít a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamatot a keresetben megjelölt időponttól, 2007. április 1. napjától kezdődően.

A felperest tehát megilleti összesen 2 773 729 Ft és abból 673 729 Ft-nak 2007. április 1. napjától járó Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata.

A másodfokú eljárásban már nem volt vitatott, hogy az alperes 2 479 833 Ft beszámítására jogosult. A felemelt összeg beszámítására vonatkozó alperesi jognyilatkozatot a felperesi képviselőnek 2012. május 15. napján kézbesítették, így a beszámított összeg erejéig a felperes követelése ezen a napon szűnt meg, amely összesen 3 029 102 Ft (2 100 000 Ft + 673 729 Ft + 673 729 Ft-nak 2007. április 1 - 2012. május 15. napjáig járó Ptk. 301. §-a szerinti késedelmi kamata = 255 373 Ft). Mindezek alapján az alperes által fizetendő marasztalás összegét az ítélet 549 269 Ft-ra (a felperest megillető 3 029 102 Ft és az alperes által beszámítható

- 12 -

2 479 833 Ft különbözetére) és annak 2012. május 16. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. §-a szerinti mértékű késedelmi kamatára felemelte.

A marasztalási összegnek mindössze 7 774 Ft-tal történő felemelése az elsőfokú bíróság döntéséhez képest a pervesztesség-pernyertesség arányának megváltozását elhanyagolható mértékben érintette, ezért az ítélet nem látta indokát az elsőfokú ítélet perköltség és eljárási illeték viselésére vonatkozó rendelkezései megváltoztatásának.

A felperes fellebbezése kiegészítésében írtak meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősülnek, ezért annak elbírálására a Pp. 247. § (1) bekezdése alapján a Pp. 146. § (5) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az ítéletnek nem volt lehetősége.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

A fellebbezési perérték a felperes fellebbezéséhez kapcsolódóan 3 652 374 Ft, az alperes által előterjesztett fellebbezés tekintetében pedig 541 495 Ft. Miután a felperes fellebbezése túlnyomórészt, az alperesé pedig teljes egészében alaptalannak bizonyult, összességében a pervesztesség - pernyertesség aránya a másodfokú eljárásban 85:15 az alperesre kedvezőbben. Ennek megfelelően az ítéltábla a felperest kötelezte pervesztessége arányában az alperes javára az alperes jogi képviseletének ellátásával összefüggésben a másodfokú eljárásban felmerült - s a 32/2003 (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése alapján megállapított - perköltség megfizetésére a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

A személyes költségmentességben részesült felperes a másodfokú eljárásban a saját fellebbezése tekintetében gyakorlatilag teljes egészében pervesztesnek minősül, ezért a felperesi fellebbezés kapcsán feljegyzett 292 200 Ft eljárási illeték a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján a 13. § (1) bekezdésében és a Pp. 84. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakra figyelemmel az állam terhén marad. A felperest képviselő pártfogó ügyvéd fellebbezési eljárással kapcsolatos díját pervesztessége arányában, azaz 15%-os mértékben az alperes köteles viselni a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján, míg a felperes pervesztességéhez igazodó mértékben, azaz 85 %-ban - a felperes teljes személyes költségmentességére figyelemmel - az állam viseli a pártfogó ügyvéd díját a Pp. 84. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltak szerint. Az ítéltábla a Pp. 87. § (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel csupán

Pf.II.20.412/2012/6. szám

azt állapította meg, hogy a pártfogó ügyvédi díj viselésére ki és milyen arányban köteles, a díj összegéről a jogi segítségnyújtó szolgálat határoz (Jstv. 62. § (1) bekezdés b) pont).

S z e g e d , 2012. október 10.

Dr.Szeghő Katalin sk. Zánóczné dr. Ocskó Erzsébet sk. Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke előadó bíró táblabíró