

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.120/2014/2. szám

A Szegedi Ítéltábla a **(felszámolószervezet, felszámolóbiztos neve, címe)** által meghatalmazott Dr. Szőke Ágnes Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szőke Ágnes Éva ügyvéd) által képviselt **(felperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű felperesnek, - a Balassy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Balassy Gábor ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2014. január 22. napján, 6.G.40.042/2012/50. számon meghozott ítélete ellen a felperes 51. sorszámú fellebbezésére tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben**, az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Az alperes 2010. november 17-én gyakorolt vételi joga folytán létrejött adásvételi szerződésben az **(település neve, belterület 1.../A/1 helyrajzi számú ingatlan vételára 14.000.000,-(Tizennégymillió) Ft, az (település neve, 1.../A/2 helyrajzi számú ingatlan vételára 16.400.000,-(Tizenhatmillió-négyszázezer) Ft, amely a felek közti kölcsönszerződés felmondásából adódó felperesi tartozást csökkenti.**

Mellőzi a felperes elsőfokú eljárási költség megfizetésére kötelezését, egyben kötelezi alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100.000,-(Egyszázezer) Ft elsőfokú eljárási költséget.

Felperes és alperes személyenként köteles külön felhívásra megfizetni az államnak 450.000,-450.000,-(Négyszázötvenezer-Négyszázötvenezer) Ft le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Peres felek másodfokú eljárási költségeiket maguk kötelesek viselni.

Felperes 509.750,-(Ötszázkilencezer-hétszázötven) Ft, míg alperes 509.750,-(Ötszázkilencezer-hétszázötven) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére köteles az állam részére külön felhívás alapján.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

INDOKOLÁS:

A felperes, mint adós és az alperes jogelődje, mint hitelező között **(település 2. neve)**-en 2008. június 11-én kölcsönszerződés jött létre, mely alapján az alperesi jogelőd 28.000.000,-Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek. A kölcsön célja az **(település neve, belterület 1... helyrajzi számú (természetben (település neve, irányítószáma, utca, házszám) alatti) beépítetlen terület megjelölésű ingatlanon kétlakásos társasház felépítése** volt. A szerződés 3. pontjában a felek az ügylet elnevezéseként „értékesítési és bérbeadási célú, lakásépítésre nyújtott kölcsön” megjelölést alkalmaztak. A szerződés 4. pontjában a felperesi adós vállalta, hogy magánszemélyeknek történő értékesítés céljából építtet fel két lakásos lakóházat az ingatlanon, és ha bérbeadásra kerül sor, azokat legalább 20 évre bérbe adja, illetőleg a bérbeadásra vállalt időszak alatt értékesíti. A megjelölt célra felvett hitelintézeti kölcsön kamatainak megfizetéséhez az állam támogatást nyújtott. A bérbeadás céljára építtetett lakások esetén az építtetőt a kamattámogatás csak abban az esetben illeti meg, amennyiben vállalja, hogy a létrehozott bérlakást a vele tulajdonosi kapcsolatban vagy munkaviszonyban nem álló magánszemély részére adja bérbe. A kölcsön futamideje 3 év, végső lejáratára 2011. június 11. napja. A kölcsön összegét a támogatott kölcsönrész után 13,69 % ügyleti kamat terhelte. A szerződés 14. pontjának rendelkezése szerint a felperesi adós kötelezte magát, hogy az ingatlanrészek értékesítése során az egyes ingatlanok vételárát a mindenkor piaci értéknek megfelelően, de legkevesebb 130.000,-Ft/m² összegben határozza meg.

A szerződésből eredő kötelezettség biztosítására a felek jelzálogjog, készfizető kezesi és opciós szerződést is kötöttek. Utóbbi szerződés rendelkezései szerint a felperes, mint tulajdonos a megállapodással a jogosult (alperes) javára vételi jogot engedett, mely alapján a jogosult a körülírt ingatlanokat a vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló állapotában egyoldalú nyilatkozatával vásárolhatja meg. A felek az opciós vételárát a mindenkor forgalmi értékhez viszonyított hitelbiztosítéki értékben állapították meg. Megállapodtak abban is, ha a vételi jog érvényesítésére kerül sor, akkor a vételárát oly módon állapítják meg, hogy az **(pénzintézet neve)** Nyrt. által elfogadott ingatlanforgalmi értékbecslők közül a jogosult felkér egy értékbecslőt az ingatlanoknak a vételi jog gyakorlásakor reális hitelbiztosítéki értékének megállapítására. A felek egyezően kijelentették, hogy az ingatlanforgalmi értékbecslő által az ingatlanok hitelbiztosítéki értékeként meghatározott értéket magukra nézve kötelezőnek fogadják el vételárként. Rögzítették továbbá, hogy a meghatározott ingatlanok tulajdonjoga a vételi jog gyakorlásával, azaz az arról szóló nyilatkozat megtételével száll át a jogosultra. A megállapodás 4. pontja a vételi jog gyakorlásának előfeltételeit részletezi. A szerződés 12. pontjában felperes tulajdonosként akként nyilatkozott, hogy az opciós jog fogalmával, annak tartalmával és a szerződésben foglalt ezzel kapcsolatos szabályokkal tisztában van, mindezekről számára a megfelelő tájékoztatást és magyarázatot megadták. Rögzítették továbbá a felek, hogy az opciós szerződésben írt feltételek fennállása esetén a jogosult (alperes) egyoldalú nyilatkozatával megvásárolhatja a megjelölt ingatlant, amely esetben a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapján is átvezeti a tulajdonosváltás tényét.

írt kölcsönszerződésből származóan fennálló követelése, beszámítása miatt valós annak a kockázata, hogy a tulajdonos nem az ingatlan hitelbiztosítéki értékének megfelelő összeget kapja kézhez. Ha a beszámított követelés összege eléri vagy meghaladja az opciós vételárat, a tulajdonos (felperes) az utólagos elszámolásakor „nem kap pénzt”.

A felek 2009. március 31-én külön okiratba foglalt módon, cégszerűen ellenjegyzett formában lemondtak a perbeli ingatlanokon meghatározott feltételekkel alperes számára vételi jogot engedő szerződés megtámadásának jogáról.

A felperes a perbeli ingatlanra felépített kétlakásos társasház mindkét lakását 2010. július 1. napjától 50 év határozott időre bérbe adta két magánszemély részére.

A vételi jogot alapító megállapodás alapján az alperes javára a **(település 3.neve)**-i Körzeti Földhivatal 2010. november 8. napján jegyezte be a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára a vételi jogot.

Az alperes 2010. november 12-i keltezésű írásbeli jognyilatkozatával a kölcsönszerződés azonnali hatályú felmondását közölte felperessel arra hivatkozva, hogy a hitelszerződésből eredő esedékes fizetési kötelezettségek teljesítésére felszólítás ellenére sem került sor. Közölte továbbá, hogy főkövetelése 29.218.058,-Ft egy összegben esedékessé vált, melynek haladéktalan megfizetésére hívta fel az adóst.

Az alperes 2010. november 17-én kelt újabb írásbeli nyilatkozatával arról értesítette a felperest, hogy mindkét ingatlan esetében vételi jogával kíván élni, egyben tájékoztatta, hogy a vételi jogot alapító szerződés 3. pontja által meghatározott vételárat, azaz az ingatlanok menekülési értékét szakvélemény alapján a 1.../A/1 helyrajzi számú ingatlan esetében bruttó 14.000.000,-Ft, míg a 1.../A/2 helyrajzi számú ingatlan esetében bruttó 16.400.000,-Ft összegben határozza meg. Tájékoztatta továbbá a felperest, hogy a vételi jog gyakorlására azért került sor, mert az opciós szerződés által körülírt kölcsönszerződésben rögzített fizetési kötelezettségének a felperes többszöri felszólítás ellenére sem tett eleget, fizetési késedelme meghaladta a 90 napot.

A **(település 3.neve)**-i Körzeti Földhivatal alperesi bejelentésre tekintettel a két ingatlanra vonatkozóan felperes tulajdonjogának törlésével egyidejűleg az alperes tulajdonjogát 2011. január 7-én jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes tulajdonosként az ingatlanokra megkötött bérleti szerződéseket bérleti díjfizetés, illetve biztosítási díj elmaradás miatt azonnali hatállyal felmondta, és az ingatlanok kiürítése iránt pert kezdeményezett. A 1.../A/2 helyrajzi számú ingatlan esetében a peres eljárás eredményre vezetett, míg a másik ingatlan vonatkozásában folyamatban van.

Az alperes - a 2010. november 17-i, vételi jogot érvényesítő nyilatkozatában meghatározott ingatlanértékektől eltérően - a 2011. február 23. napján kelt levelében a felperest arról tájékoztatta, hogy utóbb, az opciós jog gyakorlását követően szerzett értesülést az ingatlanok 50 évre szóló tartós bérbeadásáról. Erre tekintettel a 1.../A/1 ingatlan esetében 11.200.000,-Ft + ÁFA vételárösszege 7.200.000,-Ft + ÁFA (bruttó 9.000.000,-Ft) összegre, míg a 1.../A/2 helyrajzi számú ingatlan esetében az eredetileg megjelölt 13.100.000,-Ft + ÁFA opciós vételárösszege 8.400.000,-Ft + ÁFA (bruttó 10.500.000,-Ft) összegre árcsökkentést közölt. Kitért

arra is, hogy mindezekből következően az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése az opciós joggal biztosított kölcsönszerződésből eredő lejárt tartozást csak kisebb mértékben csökkentette.

Az alperes 2011. március 8-i további írásbeli tájékoztatásával a perbeli hitelügylet végelszámolását közölte felperessel. Ebben a 1.../A/1 helyrajzi számú ingatlan esetében 9.000.000,-Ft, míg a másik ingatlan esetében 10.500.000,-Ft került opciós vételárként jóváírásra. Felhívta továbbá a felperesi adós figyelmét, hogy az elszámolás után 14.893.587,-Ft összegű tartozás maradt fenn, ennek megfizetésére 8 napos határidőt adott, mely eredménytelenül telt el.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen az alperes vételár csökkentésére vonatkozó, 2011. február 23. napján kelt okiratban bejelentett egyoldalú nyilatkozatának Ptk. 370. §-ába ütközése alapján a jognyilatkozat semmisségét kérte megállapítani. Másodlagos keresetként a 2010. november 17. napján kelt opciós vételi nyilatkozat alapján létrejött adásvételi szerződést a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás (opciós vételár) feltűnő értékkülönbségének fennállása okán megtámadta, azzal, hogy a bíróság a szerződést az ítélethozatalig terjedő időre nyilvánítsa hatályossá, egyben kötelezze az alperest a 1.../A/1 helyrajzi számú ingatlan esetében 4.676.000,-Ft, továbbá a 1.../A/2 helyrajzi számú ingatlan esetében 8.068.000,-Ft értékkülönbözet elszámolására. Az értékkülönbözeti összegek számításához a saját magánszakértője által meghatározott forgalmi értékeket vette alapul.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, hogy a leszállított vételárat közlő nyilatkozat érvénytelensége nem áll fenn, figyelemmel arra, hogy a vételi jogot alapító megállapodás létrejöttét követően történt bérbeadás nyilvánvalóan csökkentette az ingatlanok forgalmi értékét. A vételi jog gyakorlásának időpontjában a reális forgalmi értékre vonatkozó vételárközlés ezért nem ütközött jogszabályba, annak a bérbeadás miatti értékcsökkenés figyelembevételével történő leszállítása jogszerű volt. Előadta, hogy a 2011. március 8-i keltezésű okiratban adott elszámolása megfelel a szerződési feltételeknek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, egyúttal kötelezte felperest 850.000,-Ft perköltség alperes részére történő megfizetésére, és a felperesre hárította a le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viselését is. Az elsődleges kereseti kérelem vizsgálata során a biztosítéki célból, szerződéssel alapított vételi jog gyakorlásának időpontjára nézve elfogadhatónak találta, hogy az alperes újabb értékbecsléssel állapított meg alacsonyabb hitelbiztosítéki értéket, miután tudomására jutott az, hogy az ingatlan tartós bérleti joggal terhelt. Az ingatlan értékét hátrányosan megváltoztató körülmény miatt az alperes eljárását nem találta jogszabályba ütközőnek.

A másodlagos kereseti kérelmet illetően a bíróság az ingatlanok tényleges forgalmi értéke és az alperesi jogosult által az elszámolásban érvényesített vételár közti feltűnő nagy értékkülönbséget nem találta megállapíthatónak. Az opciós vételár és a tényleges forgalmi érték közti viszonyt az opciós jog gyakorlásának időpontjára nézve vizsgálta, és ítélezése alapjául a perben kirendelt **(szakértő személyneve)** igazságügyi szakértő szakvéleményének adatait vette, mely a bérleti joggal terhelt ingatlanértékeket a 2010. november 17-i időpontra határozta meg.

Gf.III.30.120/2014/2. szám

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és a kereseti kérelmének helyt adást. Fellebbezési álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 370. § (1)-(3) bekezdéseiben foglalt rendelkezéseket tévesen értelmezte, mikor a jogszabályhely vételi jog esetére történő alkalmazhatóságát kizárta. Hangsúlyozta, hogy a

biztosítéki cél irreleváns, ha a felek között adásvételi szerződés jön létre, a Ptk. adásvételi jogszavatossággal kapcsolatos általános szabályait alkalmazni kell. Előadta, a szerződésben rögzített ingatlanhasznosítási célok ismeretében az alperesnek számítania kellett arra, hogy ha az őt megillető szerződési biztosítékok közül a vételi jogot választja, nem szerezhetsz korlátozástól mentes tulajdonjogot. Az alperes ennek ismeretében élt vételi jogával, melyhez kapcsolódóan az ingatlan tehermentesítését nem követelte, és ennek érdekében az opciós joggyakorlás előtt maga sem tett lépéseket. Az önkényesen és egyoldalú hatalmassággal alkalmazott árleszállítás ezért nem jogszerű. Alperes figyelmen kívül hagyta a Ptk. 370. § (1)-(3) bekezdései által előírt és a jogosult vevő számára kötelező jogérvényesítési sorrendet is.

Hangsúlyozta, hogy a magánszakértői vélemény önálló bizonyítási eszköz, a peres eljárásban érvényesülő szabad bizonyítási rendszerben azt teljes értékű bizonyítékként és nem a fél véleményeként kellett volna figyelembe venni. Állítása szerint a szakértői vélemények ellentmondásosak.

Szükségesnek tartotta továbbá a kölcsönszerződésből eredő teljes körű tételes elszámolást, mert enélkül az opciós vételár jóváíró beszámítása nem ellenőrizhető. Hangsúlyozta, hogy az alperes többszöri felszólítás ellenére sem bocsátotta a rendelkezésére azokat az iratokat, melyek alapján a még fennálló tartozás pontosan megállapítható, így az alapul szolgáló adatok hiányában az elszámolás helyessége kétséges. A felperes túlzottnak minősítette az elsőfokú ítélettel terhére megállapított perköltség fizetési kötelezettséget, és kérte annak mérséklését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés **részben alapos.**

Az elsőfokú ítélet helyesen indult ki abból, hogy a perben irányadó 1959. évi Ptk.-hoz kapcsolódó joggyakorlat a biztosítéki célú vételi jog kikötését érvényes megállapodásként elfogadja, önmagában a biztosítéki szándék miatt az ilyen szerződés nem érvénytelen. A Legfelsőbb Bíróság (Kúria) által elfogadott jogértelmezés szerint az opciós jog meghatározott feltétel bekövetkeztétől függően is kiköthető (BH 1999/452.). Ebben az esetben a biztosítéki célú vételi jogot létesítő megállapodás a lex commissoria tilalmába nem ütközik, mivel ez a jogügylet az adásvételt és a tulajdonszerzést még nem hozza létre. Erre ugyanis csak a vételi jog gyakorlásával, a kielégítési jog megnyílta után kerül sor. A perbeli kölcsönszerződéshez kapcsolódó érvényes vételi jog kikötés folytán a hitelező a vételi jog gyakorlásakor, a szerződés szabályai szerint meghatározandó opciós vételárral köteles elszámolni oly módon, hogy azt a kölcsönszerződésből fennálló követelésének csökkentésére kell figyelembe vennie. Az elszámolási kötelezettség

tartalma abban áll, hogy annak elvégzése során a hitelező a biztosítékkul lekötött vagyontárgy értékéből az összegszerűen, pontosan kimutatott hátralékos követelése járulékaival és költségeivel kielégítésére jogosult (Szegedi Ítéletábrá Polgári Kollégiuma 1/2008. (XII. 4.) számú kollégiumi vélemény, Legfelsőbb Bíróság (Kúria) EBH 1999/27. számú elvi határozat, továbbá BH 1999.415.).

Nem tekinthető érvénytelennek a perbeli opciós szerződésben rögzített vételár meghatározásának módja sem. A bírói gyakorlat elfogadja azt a kikötést, hogy az opció gyakorlás időpontjára nézve készített szakértői értébecslés alapján történik meg a vételár meghatározása. Ennek során figyelemmel lehet az opció jogosultja arra, hogy a vételi jog alapítása biztosítéki célból történt. A biztosítéki funkció azt jelenti, hogy a felek a hitelező meghatározott követelésének kielégítését kívánja biztosítani, a hitelező ezért a biztosíték érvényesítése révén követelése kielégítésére jogosult, ugyanakkor nem formálhat jogot a biztosíték érvényesítésével elérhető követelését meghaladó összegre. A biztosítéki vétel esetén az értékesítés egyedi sajátosságai nem hagyhatók figyelmen kívül, hiszen tartozás mihamarabbi megtérülése érdekében a gyors piaci értékesítés ilyen esetben a legfőbb cél. A vagyontárgy érték meghatározása során azonban ilyenkor is egyediesítetten, szakszerűen kell megállapítani az adott időben elérhető legoptimálisabb vételárat, és ehhez képest határozható meg, hogy milyen mértékű áreltérés tolerálható az adott esetben, ami a gyors, kényszerjellegű értékesítés miatt fenállhat. Az opciós jog gyakorlása ekkor érheti el a biztosítéki célt, ezáltal tölti be a biztosítéki funkcióját (Szegedi Ítéltábla BDT 2011/2555. szám alatt közzétett eseti döntése). Az alperes a biztosítéki vételi jogát a két lakásingatlanra a szerződésben meghatározott értébecslő intézmény 2010. október 25-i keltű szakvéleménye alapján az abban meghatározott 14.000.000,- Ft, illetve 16.400.000,- Ft vételár megjelölésével gyakorolta 2010. november 17. napján. Az adásvételi szerződés az ekkor közölt vételáron jött létre.

A szolgáltatás (ingatlan tulajdonjoga), illetve az ellenszolgáltatás (vételár) arányosságát a vételi jog gyakorlásának, az adásvétel létrejöttének időpontjában kellett vizsgálni - amint a hivatkozott jogesetnek megfelelően az elsőfokú bíróság helyesen tette is -, mivel ekkor határozható meg az átruházott ingatlanok fizikai, műszaki, jogi állapotával arányos forgalmi értéke. E körben a szükséges szakértői bizonyítást az elsőfokú bíróság lefolytatta, és az igazságügyi szakértői véleményt helyesen vette ítélezése alapjául. Az igazságügyi szakértő a 1.../A/1 helyrajzi számú ingatlan 2010. november 17-i forgalmi értékét 13.400.000,-Ft-ban határozta meg, amelynek opciós vételára 14.000.000,-Ft volt. A 1.../A/2 helyrajzi számú ingatlan forgalmi értékét 17.230.000,-Ft-ban határozta meg, melynek a szerződés szerinti értébecslés nyomán közölt opciós vételára 16.400.000,-Ft volt. Megállapítható, hogy az igazságügyi szakértői értékelés és az opciós vételár nagyságrendileg azonos, köztük aránybeli eltérés lényegét tekintve nincs, így a feltűnő aránytalanságra hivatkozással az opciós joggyakorlás folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét megállapítani nem lehet. Az igazságügyi szakértői véleményből megállapítható az is, hogy az alperes az opciós vételár megállapításhoz beszerzett értébecsléssel nem mechanikus, egyediesítés nélküli önkényes értékcsökkentéssel határozta meg az árat, hanem hasonló adatok,

- 7 -

Gf.III.30.120/2014/2. szám

értékcsökkentő és növelő tényezők ismeretében differenciált, ezért az ármegállapítás összhangban áll a bírói gyakorlat által megkövetelt szempontokkal (BDT 2011/2555/II.).

Felperesi kereset tárgyát képezte, hogy az opciós joggyakorlást követően jogszavatosság címén bejelentett áreszállítás jogszerűen megillette-e a felperest.

A jogszavatossági igény jogszerűségének vizsgálata során az opció útján létrejött adásvétel esetén is a Ptk. 370. § (4) bekezdésének rendelkezéseiből kell kiindulni.

Eszerint nem illetik meg a Ptk. 369. -370. §-ában rögzített szavatossági jogok a vevőt, ha a szerződés megkötésekor tudnia kellett, hogy a dolgon korlátozástól mentes tulajdonjogot nem szerezhethet, kivéve ha az eladó jótállott a vevő korlátozástól mentes tulajdonszerzéséért. A jogszavatosság a hibás teljesítés egyik jogkövetkezménye, az adásvételi szerződés jogi fogyatékoságát feltételezi. Az eladó által korábban létrehozott tartós, hosszú időre szóló bérleti jogviszony a vevő szempontjából tulajdonjogot korlátozó jognak minősülhet, ezért a Ptk. 370. § (1) bekezdés rendelkezései alá esik. A kötelezett azonban nem teljesít hibásan, ha a jogosult a szerződéskötéskor ismerte, vagy ismernie kellett a tulajdonjogot korlátozó körülményt, azaz számíthatnia kellett a szolgáltatás ilyen fogyatékoságára.

Perbeli esetben döntő jelentősége van, hogy a felek már a kölcsönszerződés megkötésekor írásban kifejezetten rögzítették: értékesítési és bérbeadási célú lakásépítésre történik a kölcsön biztosítása (kölcsönszerződés 3. pont). A felperesi adós a 4. pontban kifejezetten szerződési kötelezettségként vállalta, hogy a felépítésre kerülő lakásokat értékesíti vagy legalább 20 évig bérbeadja, mivel csak ez esetben járt a hitelintézeti kölcsön kamataira állami támogatás (31/F/26.). Mindezekből következően az alperesnek már a szerződéskötéskor bizonyossággal számíthatnia kellett arra, hogy a vételi joggal biztosított ingatlanok tartós bérbeadásra kerülnek. A 2010. októberi értébecslés során pedig - mely helyszíni szemle tapasztalatain is alapult - az alperes megbízottjaként eljáró értébecslő az ingatlan tényleges használati, illetve birokviszonyai alapján nyilváníthatott véleményt. Az alperesnek fennállt a lehetősége, hogy felismerje, az ingatlanok tartós bérlettel terheltek. Lehetősége volt arra is, hogy e körülményt az opciós vételár meghatározása során értékelje. Mindezekből következően a szerződéskötéskor már rögzített tartós bérbeadási cél, továbbá az ingatlan értébecslése során az elvárható körülmények esetén a bérbeadás tényének ismerete folytán az utólagos jogszavatosságra alapított árleszállítási jog - hibás teljesítés hiányában - a Ptk. 370. § (4) bekezdésének rendelkezése miatt alperest nem illette meg.

A vételi jogot alapító szerződés 12. pontjában opciós joggyakorlás esetére felperes által vállalt ingatlanátadási kötelezettség az ingatlanok bérbeadásának szerződéskötéskori kölcsönös ismeretére figyelemmel a tulajdonosi jogok átadására vonatkozott, amelynek felperes eleget is tett. A szerződési nyilatkozat a bérlők bérleti jogától mentes tulajdonszerzéséért való felperesi jótállásnak nem tekinthető, a Ptk. 370. § (4) bekezdésben írt törvényi kivétel perbeli esetre nem vonatkozik. Az opciós joggyakorlás 2010. november 17-i közlésében meghatározott értékek az irányadók tehát opciós vételárként. E jogkövetkeztetés helyességét erősíti az a többlet-tényállási elem is, hogy az alperes az ingatlanok feletti tulajdonosi jogok

megszerzése nyomán eredményes intézkedéseket tett az ingatlanok kiürítése iránt, így azok beköltözhetően történő értékesítésére mód nyílik (1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 2. pont). Tényszerűen az ingatlanokon nem áll fent tartós bérleti jog, a bérleti jog értékcsökkentő hatása semmilyen mértékben nem vehető alapul.

Az alperes a kölcsönszerződés felmondása nyomán még fennálló követelést tart nyilván felperes irányában, melyet a - nem jogszerűen gyakorolt - jogszavatosság útján leszállított opciós vételárakkal csökkentett. A kölcsönszerződésből eredően a felperessel szembeni

alperesi igényérvényesítés esetén - amennyiben a felszámolás alatt lévő felperessel szemben hitelezői igénybejelentés történik - a felperesnek védekezésésként módja nyílik vitatni a követelés így számított összegét. Ebből adódóan a kölcsönszerződésből adódó tartozás összegének megállapítása érdekében a Pp. 123. § szerinti megállapítási kereset előterjesztésére jelen perben nem volt mód.

A kölcsönszerződésből eredő teljes körű elszámolás nem jelen per tárgya, alperes az elszámolással kapcsolatos követelését nem érvényesítette. Jelen perben kizárólag a vételi joggyakorlás jogszerűségét, érvényességét lehetett elbírálni, amely nem terjeszthető ki a felek közötti kölcsönszerződés felmondásához kapcsolódó teljes körű elszámolásra.

A felperes az öt álláspontja szerint jogszerűen megillető vételár, illetve az alperes jogszavatossági igénye folytán csökkentett, a tartozásba beszámított vételár közötti különbség iránt - a felek közti kölcsönszerződésből eredő elszámolási viszony miatt - oly módon terjesztett elő marasztalási keresetet, hogy a különbségi összeggel - beszámítási jognyilatkozata szerint - a kölcsöntartozása csökkenjen. Az alperes jogszavatossági vételárcsökkentése jogszerűtlen, alaptalan volt, másfelől a felperes a 2010. november 17-én közölt opciós vételár mértékét eredménytelenül támadta feltűnő aránytalanságra hivatkozással. Az ítéltábla ezért rögzítette az opciós joggyakorlás folytán létrejött adásvételi szerződés szerinti vételárat azzal, hogy az alperes ezen összegekkel köteles a felperes kölcsönszerződésből eredő tartozását csökkenteni. Ennek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és ítéleti rendelkezéssel rögzítette az irányadó, helyes opciós vételárat, melyeket a megejtendő teljes körű elszámolás során a felperes tartozását csökkentő tételekként kell figyelembe venni.

Az ítélet részbeni megváltoztatása folytán a felperes részben pernyertessé vált, az opciós joggyakorlás - feltűnő aránytalanságra alapított - érvénytelenségnek megállapítása tárgyában előterjesztett, és az érvénytelenség jogkövetkezményeként marasztalásra is irányuló keresete azonban alaptalannak bizonyult, így az ítéltábla a peres felek egyenlő arányú pernyertességéből indult ki a perköltség megosztás során. Ennek megfelelően a Pp. 81. § (1) bekezdéséből kiindulva mindkét fél maga viseli a jogi képvisellel kapcsolatban felmerült első- illetve másodfokú eljárási költségét. A per során felperesi oldalon többlet készkiadásként merült fel 200.000,-Ft szakértői díjelőlegezés, melynek egyenlő arányú megosztása érdekében került sor alperes részbeni perköltségfizetésre kötelezésére, 100.000,-Ft erejéig.

- 9 -

Gf.III.30.120/2014/2. szám

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 900.000,-Ft összegű, feljegyzett elsőfokú eljárási illeték utólagos, egyenlő arányú megfizetésére a felek a Pp. 81. § (1) bekezdés, valamint az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), valamint 15. § (1) és (3) bekezdései szerint kötelesek. A fellebbezési kérelem 4.676.000,-Ft + 8.068.000,-Ft , összesen 12.744.000,-Ft összegű alperesi marasztalásra irányult, ez a fellebbezési pertárgyérték, amely után 1.019.500,-Ft fellebbezési eljárási illeték merült fel. Ennek ugyancsak egyenlő arányú megosztásáról rendelkezett az ítéltábla, amikor a feleket személyenként, egyaránt 509.750,-Ft fellebbezési eljárási illeték utólagos megfizetésére kötelezte.

S z e g e d, 2014. október hó 2. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Dobler László sk.
előadó bíró

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó sk.
táblabíró