

(Címer)
SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.295/2018/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a Vásárhelyi & Bodoki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Vásárhelyi Buda ügyvéd) által képviselt **felperes neve, felperes székhelye** szám alatti székhelyű felperesnek - a Dr. Sárga Zoltán ügyvéd által képviselt **alperes neve** alperes székhelye szám alatti székhelyű alperes ellen vételi jog alapítására kötött szerződés elszámolása iránti perében, amelybe a Vásárhelyi & Bodoki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Vásárhelyi Buda ügyvéd) által képviselt **beavatkozó neve, beavatkozó székhelye** szám alatti székhelyű gazdasági társaság beavatkozott a Kecskeméti Törvényszék 2017. október 3. napján kelt 7.G.21.139/2015/156. sorszámú ítélete ellen a felperes által 158. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és kötelezi alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 128.055.122,- (Egyszázhuszonnyolcmillió-ötvenötezer-egyszázhuszonkettő) Ft-ot.

Az elsőfokú bíróság ítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezéseit mellőzi és kötelezi alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 1.100.000,- (Egymillió-egyszázezer) Ft elsőfokú eljárási költséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 3.000.000,- (Hárommillió) Ft másodfokú eljárási költséget.

A Gf.III.30.365/2017/6. számú másodfokú eljárásban le nem rótt 48.000,- (Negyvennyolcezer) Ft eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

Az ítéltábla az alábbi tényállást állapította meg.

Az alperesi önkormányzat 2006. évben döntött a **(település 1 neve)-i** Alföldi Kiképző Központ (AKK) Honvédelmi Minisztériumtól történő átvételéről. A Honvédelmi Minisztérium az ingatlan-nyilvántartásban **(település 1 neve) (...)** helyrajzi szám alatt "kivett üzem, gazdasági épület, udvar és intézményi épületek" megjelöléssel nyilvántartott 75 hektár 8.253 m² területű ingatlant 1,- forint jelképes ár ellenében adta át az alperesnek.

Az alperes az átvett ingatlant hasznosítani kívánta, melynek érdekében 2007. május 16. napján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdetett az ingatlanból kialakítandó 50 hektár ipari park hasznosítására (üzemeltetésére), az ingatlan értékesítésére. A pályázatra a C Kft. (továbbiakban: C Kft.) ajánlatot nyújtott be, akit az alperes a pályázat nyertesének hirdetett ki, melynek alapján az

alperes és a **C Kft.** között 2007. augusztus 2. napján vételi jogot alapító opciós szerződés jött létre, melyben az ingatlan opciós vételára 1.478.000.000,- forintban került megállapításra azzal, hogy az opció az ingatlannak a szerződés mellékletében rögzített megosztását követően az ott rögzített vételárért részleteiben is lehívható.

Az alperes és a **C Kft.** a vételi jogot alapító szerződés aláírásával egyidejűleg együttműködési megállapodást (EM) is kötöttek, melyet 2008. június 2. napján módosítottak. Eszerint az alperest az opciós vételár, a **C Kft.**-t pedig az opciós vételár 40%-ában megállapított fejlesztői jutalék illette meg.

Az EMI./1.3. pontja szerint az ingatlan fejlesztése és értékesítése közös tulajdonú ingatlanforgalmazási fő tevékenységű kft. formában működő ingatlanhasznosító társaságon keresztül történik.

Az EMI.5. pontja szerint az AKK1 és AKK2 ingatlanok kármentesítési költségét az **C Kft.** pályázati ajánlatában foglaltak alapján nettó 151.000.000,- forintban állapították meg a felek, mely munkákat a hasznosító társaság - a felperes - a fejlesztési ütemezésnek megfelelően, de legkésőbb a hasznosító társaság és az önkormányzat között az ingatlanra megkötött opciós szerződés megkötésétől számított 5 éven belül köteles elvégezni. Amennyiben ezen határidőn belül a kármentesítés nem történik meg, akkor a még hátralévő kármentesítési munkák becsült összegét 151.000.000,- forintig a hasznosító társaság az önkormányzatnak köteles megfizetni.

Az I.6. pont szerint a hasznosító társaság az I. ütemben az AKK2 I-XII. albetétszámú ingatlanokra együtt vagy külön-külön érvényesíti opciós jogát azzal, hogy az opciós vételárba beszámításra kerül az I.5. pont szerinti kármentesítési átalány összege. A fennmaradó nettó 100.000.000,- forint opciós vételár megfizetésére az önkormányzat a hasznosító társaság részére 5 éves fizetési moratóriumot biztosít és egyben tulajdonjogáról a hasznosító társaság javára lemond. Az opciós jogot a hasznosító társaság a jelen pontban meghatározott ingatlanokat illetően külön-külön is gyakorolhatja.

A II.2. pont szerint a hasznosító társaság működési költségeit a tulajdonosok törzsbetétük arányában finanszírozzák azzal, hogy az önkormányzat részét az **C Kft.** előfinanszírozza. A kölcsönt az önkormányzat az első, jelen együttműködési megállapodás tárgyát képező közös üzletből hozzá befolyó bevételből fizeti vissza. A felek megállapodtak, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos, illetve a hasznosító társaságot érintő minden jogügylet kapcsán a mindenkorli jegybanki alapkamatot kötik ki ügyleti kamatként. A kintlévőségek összege utáni kamat évente egyszer, december 31-ével kerül tőkésítésre.

A II.6. pont az elszámolást akként határozta meg, hogy az értékesítés (bérlet) más jogcímen való hasznosítás árbevételeiből levonják az értékesített (bérbeadott, stb.) ingatlan fejlesztésével kapcsolatos igazolt ráfordításokat, azok között számolva el az önkormányzatnak járó, a vételi jogot alapító szerződésben rögzített vételárat és ezen vételár 40%-ában meghatározott **C Kft.**-nek járó fejlesztői díjat. Az így realizált nyereséget a felek egymás között 50-50% arányban osztják meg.

A II.7. pontban rögzítették, hogy az **C Kft.** pályázati ajánlatában szereplő, a telekmegosztás után kialakuló telkek kiindulási értékét a robbanótestektől mentesített és környezeti kármentesített állapotra vonatkozóan fogadták el. Az ezzel kapcsolatban felmerülő valamennyi költség a megállapodás I.5. pontjában meghatározott összeg erejéig az önkormányzatot terheli és az elszámolásnál az ilyen költség az önkormányzatnak járó összeget csökkenti.

A II.8. pontban az önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlan, illetve annak bármely része hasznosítás eredményeként befolyt vételárat, bérleti díjat és más az ingatlannal kapcsolatos bevételt a jelen megállapodás aláírásától számított első három évben az ingatlan, illetve az abból telekalakítással kialakuló ingatlanok hasznosításának fejlesztésére fordítja. Az **C Kft.** kötelezettséget vállalt arra, hogy a neki járó a II.6. pont szerinti fejlesztési jutalékát és más az ingatlannal, illetve az abból telekalakítással kialakuló ingatlanokkal kapcsolatos bevételt a jelen megállapodás aláírásától számított első három évben az ingatlan, illetve az abból telekalakítással kialakuló ingatlanok hasznosításának fejlesztésére fordítja.

A felperest alapító (létrehozó) társasági szerződést az EM-mel egy időben 2007. augusztus 2. napján írták alá. A felperesi gazdasági társaság tagja a **C Kft.**, mint a fejlesztés szakmai irányítója rendelkezett többségi befolyással, az alperesi tag üzletrésze pedig 49% volt. Ennek 15.3 pontja - az EMII.2. pontjával azonosan - egyebek mellett azt tartalmazta, hogy a Tagot és a Társaságot érintő minden pénzügyi ügylet kapcsán a mindenkori jegybanki alapkamatot kötik ki ügyleti kamatként.

A felperesi taggyűlés az ipari park üzemeltetési költségeinek tervezéséhez megtárgyalta a felperes akkori ügyvezetője (**személy 1 neve**) által küldött tervezetet, amely szerint a felperes esetében „2-3 évig az utak kivételével a telkek után 10,- forint/m²/hó-t kellene fizetni, ami ezt követően felemelkedik 15,- forint/m²/hó-ra. Ez az összeg pedig a következő években az infláció mértékével változna csak.” (F/52.) Ezt követően a felperes 2008. március 4-i taggyűlése 9/2008.03.04. számon határozatot hozott és döntött az üzemeltetési költségek fedezése érdekében a közös költség bevezetéséről és annak mértékéről, mely szerint a laktanya területén belül - a (...) helyrajzi számú területből - kivéve a **B Zrt.** és az **E Kft.** részére értékesíteni szándékozó területeket és az önkormányzati utakat - a bérlők, tulajdonosok, illetve vásárlók felé előzetesen 3 éves időtartamra tervezetten 10,- forint/m² mértékű közös költséget határozott meg. A közös költség összegének módosítására ezt követően nem került sor.

2008. június 2-án az alperes és a **C Kft.**, - az alperesi képviselő-testület 2008. május 7-i határozata alapján - közös megegyezéssel felbontották a vételi jogot alapító szerződést. Ezzel egy időben az alperes a felperessel írt alá vételi jogot alapító szerződést.

A szerződés 1.1. pontja szerint a pályázati ajánlat és az EM alapján az alperesi eladó a szerződés hatályba lépésétől számított öt naptári évre visszavonhatatlan vételi jogot engedett a felperesi vevő javára az ingatlanon, beleértve annak mindenkori felépítményeit, illetve a tervezett megosztást követően létrejövő ingatlanokon, beleértve azok mindenkori felépítményeit is. A szerződés 1.2. pontjában rögzítették, hogy a tervezett megosztást a 3. sz. mellékletet képező változási vázrajz rögzíti, az 1.3. pont szerint pedig a felperesi vevő az opciós időtartamon belül az ott meghatározott feltételekkel bármikor jogosult egyoldalú vételi nyilatkozattal a szerződés 2. pontjában meghatározott vételáron az opciós ingatlant, vagy annak megosztását követően a 4. sz. melléklet szerinti táblázatban meghatározott vételáron az opciós ingatlanok bármelyikét megvásárolni, vagy a vételi jog gyakorlására 3. személyt kijelölni. Az eladó a szerződés 1.6. pontjában kötelezettséget vállalt arra, hogy az opciós ingatlan vételárának pályázati ajánlat és EM, illetve a 2. pont szerinti kiegyenlítésével a felperesi vevő - bármilyen további feltétel és jogcselekmény nélkül - az opciós ingatlan kizárólagos, jogos és bejegyzett tulajdonosává válik, és az opciós ingatlan feletti kizárólagos és korlátlan rendelkezési jogot a teljes vételár jelen pontban utaltak szerinti kiegyenlítésével bármilyen további feltétel nélkül a felperesi vevő gyakorolja.

Az opciós vételárat a szerződés 2.1.1. pontja akként határozta meg, amennyiben az ingatlan a megosztást megelőzően kerül megvásárlásra, az 1.478.000.000,- forint + áfa, melynek ütemezését a 2.2. pont tartalmazta. Eszerint az opciós vételárba beszámítják a szerződés 3. sz. mellékletét képező megosztási vázrajzon a 0187/14-53 helyrajzi számon jelölt ingatlanrészek kármentesítési költségét a **C Kft.** pályázati ajánlatában és az EM-ben foglaltak alapján 151.000.000,- forint + áfa összegben, míg az opciós vételár fennmaradó részét, 1.327.000.000,- forint + áfát az opciós nyilatkozat kézbesítését követő egy éven belül köteles a felperesi vevő megfizetni.

A 2.4. pont szerint, amennyiben az opció gyakorlására az opciós ingatlan megosztását követően kerül sor, a vételár meghatározására a 4. sz. mellékletet képező táblázatban meghatározott vételárat kell alkalmazni, mely esetben annak megfizetésére a pályázati ajánlatban és az EM-ben foglaltak az irányadók.

A felek a szerződés 6.1. pontjában megállapodtak abban is, hogy az az aláírással lép hatályba. A 6.2. pont szerint a felperesi vevő az alperesi eladóhoz intézett írásbeli nyilatkozatával a 2.1.1. pontjában meghatározott vételár rész teljes összegének megfizetéséig érdekmúlás bizonyítása, indoklás és a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetés nélkül elállhat a szerződéstől, ha a szerződésben foglalt alperesi eladó által tett bármely szavatosságvállalás vagy nyilatkozat bármelyike valótlanak bizonyul; vagy indokolt jogkövetkezményekre történő figyelmeztetést, és ésszerűen teljesíthető póthatáridőt tartalmazó írásbeli nyilatkozattal - póthatáridő eredménytelen elteltét követően - az eladó a szerződés 5. pontjában foglalt bármely kötelezettségvállalását megsérti és ez a felperesi vevő ésszerű mérlegelése alapján az ingatlan hasznosítását korlátozza vagy akadályozza, vagy jelentős többletköltségeket eredményez.

A 6.3. pont szerint a 6.2. pont szerinti elállás esetén az alperesi eladó részére kifizetett, illetve kiegyenlített opciós vételár részt és kármentesítési költséget az alperes a felperes elállási nyilatkozatának kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül köteles visszafizetni (megtéríteni) a jegybanki alapkamatnak megfelelő és a kifizetésig járó kamattal együtt.

A szerződés 7.1. pontjában az alperesi eladó vállalta, abban az esetben, ha az M8 autópálya építése 2010. év végéig nem kezdődik meg, akkor legkésőbb a szerződés szerinti opciós időtartam utolsó napját megelőző 3 hónappal további öt évre külön ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban vételi jogot biztosít a szerződésben foglaltakkal azonos feltételek mellett a felperesi vevő javára.

A 7.3. pont szerint a szerződésben meghatározott és annak alapján küldendő értesítéseket írásba kell foglalni és a felek szerződésben rögzített címére kell megküldeni átvételi elismervénnyel igazolt közvetlen kézbesítés vagy térítvényes ajánlott levél útján.

A 7.4. pontban a felek akként rendelkeztek, hogy egymáshoz intézett írásbeli nyilatkozataikat, amelyeket térítvényes vagy ajánlott levél postai küldeményként postára adtak, a címmel közöltnék, részére kézbesítettnek kell tekinteni a postai feladást követő 5. munkanapon, amennyiben a kézbesítés eredménytelen volt, azért mert a címzett az iratot nem vette át vagy az átvételt megtagadta.

A felperes vételi jogát az ingatlanra az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság az ingatlan-nyilvántartásba 2008. június 12-i keltű határozatával bejegyezte.

Az EM 2008. július 17-i módosítása az I.6. pontot érintette akként, hogy a felperes az I. ütemben - a felvenni kívánt hitelhez szükséges mértékben - a **(18 db hrsz.)** számú ingatlanokra együtt vagy külön-külön érvényesíti opciós jogát azzal, hogy az opciós vételárba beszámításra kerül az I.5. pont szerinti kármentesítési átalány összege. A fennmaradó nettó 100.000.000,- forint opciós vételárba az önkormányzat a hasznosító társaság részére 5 éves moratóriumot biztosít.

Az alperes az ingatlan belterületbe vonását határozta el, azt az ingatlan-nyilvántartási hatóság 2008. november 22. napján bejegyezte. Ezt követően az ingatlanon összesen 47 db önálló hrsz.-ú ingatlan került kialakításra.

A felperes társasági szerződésének módosítására 2008. december 5. napján akként került sor, hogy a C Kft. kilépett a felperesből, 51%-os törzsbetétének megfelelő üzletrészt, és a szakmai irányítást átruházta az A Kft. által alapított **(település 1 neve)-i D Kft.** részére (jelenlegi nevén: **(beavatkozó neve)** beavatkozó). Ebből következően a felperes 51%-ban a beavatkozó, míg 49%-ban az alperes tulajdonában áll. Egyúttal a társasági szerződés 15. pontjába az EM I/5., I/6., II/6., II/7., II/8. pontjai bekerültek, melyek a felperes tagjai közötti elszámolásra vonatkoznak.

2008. július 15-én a felperes megszerezte a (...) helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát, majd 2009. április 7. napján összesen 15 ingatlan vonatkozásában gyakorolta opciós jogát (... helyrajzi számú ingatlanok). Ezekből a felperes a **(9db hrsz.)** helyrajzi számú ingatlanokat továbbértékesítette, míg a

(4db hrsz.) helyrajzi számú ingatlanokra adásvételi előszerződést kötött. A **(település 1 neve), (...)** helyrajzi szám alatti ingatlan a 2015. március 17-i opciós jog alapján létrejött adásvételi szerződés felbontása folytán az alperes tulajdonába került vissza. A felperes azon ingatlanok vonatkozásában, amelyekre opciós jogát gyakorolta, vételárat az alperesnek nem fizetett.

A felperes 4/2009. (05.06.), és 1/2010. (05.25.) számú taggyűlési határozataival a társaság tagjai részére pótbefizetési kötelezettséget írt elő, amelyből az alperesre 9.800.000,- forint vonatkozott határozatonként. A határozatok szerint a pótbefizetés a tagnak a felperessel szembeni követelésének lejárttá tételével és annak kompenzálásával történik (104.).

Az M8-as autópálya építése 2010. év végéig nem kezdődött meg.

A felperes 2013. május 9. napján kelt levelében a jogkövetkezményekre történő figyelmeztetéssel kérte az alperestől az opciós szerződés meghosszabbítását. Az alperes 2013. május 31. napján tartott képviselő-testületi ülésén a felperesi ügyvezető személyesen kérte a vételi jogot alapító szerződés 2018-ig történő ismételt megkötését és egyúttal tájékoztatta a képviselő-testületet, hogy annak elmaradása esetén a felperes eláll az eredeti szerződéstől és felhívta a figyelmet az elállás gazdasági és jogi következményeire.

A felperes 2013. év május 31. napján tartott taggyűlésén az alperes képviselőjében a polgármester tájékoztatást adott arról, hogy az alperesi képviselő-testület 2013. május 31. napján akként döntött, hogy a vételi jogot alapító szerződést nem hosszabbítja meg, ezért a felperes ügyvezetője bejelentette, hogy a vételi jogot alapító szerződéstől eláll. A felperes taggyűléséről készült jegyzőkönyvet az alperes törvényes képviselője (polgármestere) hitelesítő tagként aláírta.

A felperes 2013. május 31. napján kelt és 2013. június 1. napján postára adott, és az alperes által 2013. június 3. napján átvett levelében közölte az alperessel, hogy a 2008. június 2. napján megkötött vételi jogot alapító szerződéstől annak 6.2. pontja alapján eláll. Indokként arra hivatkozott, hogy az opciós jog lejártáig történő kármentesítést és vételár kiegyenlítést azzal az előfeltétellel vállalta, hogy az M8-as autópálya építése 2010-ig megkezdődik, erre tekintettel az alperes a szerződés 7.1. pontjában vállalta az opciós jog további öt évre történő meghosszabbítását. Bár az opciós szerződés meghosszabbítására tett kikötés bírósági úton nem kényszeríthető ki, de ezen kötelezettség be nem tartása az elállási jogot a szerződés 6.2. pontja alapján megalapozza. Utalt arra, 2013. május 9. napján kelt levelében már kérte a vételi jogot alapító szerződés meghosszabbítását, melyet a 2013. május 31-i képviselő-testületen megismételt. Levele keltének napján értesült az alperesi képviselő-testület döntéséről, miszerint a vételi jogot alapító szerződést nem hosszabbítja meg, azt a taggyűlésen bejelentette és nyilatkozatával megerősítette, hogy a felperes a vételi jogot alapító szerződéstől eláll.

Az alperes 2013. május 31. napján kelt és a felperes által ugyanazon a napon átvett levelében a 2007. augusztus 1. napján kötött EM-től, és a 2008. június 2. napján kelt vételi jogot alapító szerződésből elállt azzal az indokkal, hogy a szerződés fenntartásához fűződő érdeke megszűnt, különösen, mert a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségeinek, így a kármentesítési kötelezettségének határidőben nem tett eleget, illetve az ésszerű gazdálkodás követelményeivel ellentétes intézkedéseket tett az általa továbbértékesített ingatlanok vételára megtérülése és annak elszámolása körében.

A felperes a perbeli ingatlanokon bruttó 85.515.450,- forint értékben végzett kármentesítési munkálatokat.

Az alperes a felperesnek közös költséget nem fizetett.

A felperes 2013. június 7-én kelt „Nyilatkozat vételi jogot alapító szerződéstől történő elállásról II.,” tárgyú levelében felszólította az alperest a 9/2008. (03.04.) taggyűlési határozat alapján a

beavatkozó közös költsége megfizetésére azzal, mindaddig, amíg a közös költség mértékéről új megállapodás nem születik, 2013. június 1-től is ezen határozat alapján kívánja a közös költséget érvényesíteni (F/48.).

A felszólító levelet az alperes 2014. június 10. napján vette át. Ezt követően a felperes 2014. június 18. napján kelt levelében a 2009. március 1. - 2013. május 31-e közötti időszakban felmerült 220.540.320,- forint + áfa (bruttó 280.086.206,- forint) közös költség megfizetésére küldött felszólítást alperesnek, aki azt 2014. augusztus 4. napján vette át. A felperes 2014. július 18. 2014. október 27. napján a közös költségre díjbekérőt küldött az alperesnek (F/50, F/51.)

A felperes keresetében kármentesítési költség címén 85.515.450,- Ft és járulékai, közös költség címén pedig 458.525.560,- Ft megfizetésére kérte kötelezni alperest, valamint a **(település 1 neve)**, külterület **(6 db hrsz.)** hrsz.-ú ingatlanok vonatkozásában az opciós szerződéstől történő elállására figyelemmel, kérte elrendelni ezen ingatlanok tulajdonjogának alperes részére történő visszajegyzését.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a felperes opciós szerződéstől történő elállása hatálytalan, annak következményeként nem kell az eredeti állapotot visszaállítani és elszámolásra az EM, és nem az opciós szerződés 6.3. pontja vonatkozik.

Az elsőfokú bíróság részítéletében megállapította, hogy a felek által 2008. június 2. napján kelt opciós szerződés a felperes 2013. május 31. napján kelt elállása folytán megszűnt (Ptk. 319. § (1), (2) bekezdés, 320. § (1), valamint 214. § (1) bekezdés).

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását kérte akként, hogy az opciós szerződés megszűnésének okaként a szerződési idő lejárta kerüljön megállapításra.

Az ítéletábra a Gf.III.30.365/2017/6. sorszámú végzésével az elsőfokú bíróság részítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. Rögzítette, hogy a Pp. 213. § (1) bekezdésében rögzített ún. teljesség elvétől a bíróság a perben - a Pp.-ben írt feltételek fennállása esetén - eltérhet, és rész-, illetve közbenső ítéletet hozhat. Az elsőfokú bíróság - figyelemmel a felperes pontosított valós tárgyi keresethalmazatban előterjesztett - kereseti kérelmére azonban nem a egyes követelések jogalapjáról és nem is egyes kérelmeiről, hanem az elállási jognyilatkozat jogszerűségéről hozott részítéletet, melynek törvényi feltételei perbeli esetben nem állnak fenn. Megjegyezte, az elállás jogszerűségének megállapítása iránt a felperes kereseti kérelmet nem terjesztett elő, arra megállapítási kereset pedig nem terjeszthető elő abban az esetben, ha az elállás folytán annak jogkövetkezményeként marasztalási kereset indítható. Kifejtette, a rendelkezésre álló adatok szerint a felperes elállása az opciós szerződéstől nem tűnik jogszerűnek, továbbá a peres felek akarata - a peradatok szerint - a szerződés megszüntetésére irányult. A szerződés megszűnésének jogkövetkezményeként a feleknek egymással el kell számolniuk (Ptk. 319. § (2) bekezdés). Ennek során vizsgálni kell a felek megállapodását a szerződés megszűnését követő elszámolás tárgyában. Részletesen kifejtette álláspontját a felek közötti elszámolás elveire vonatkozóan: így a felperes opciós vételár fizetési kötelezettségét - ideértve a kármentesítési kötelezettségét is -, valamint a közös költséget illetően.

A megismételt eljárásban a felperes keresetét módosította. Előadta, az ítéletábra végzésében az opciós szerződés határozott idő eltelté miatti megszűnésével kapcsolatban kifejtettekkel nem ért egyet, de azt az eljárás lezárása, az eljárás mielőbbi lefolytatása érdekében elfogadja. Így az alperessel kötött opciós szerződés 2013. június 2. napján a határozott idő elteltére figyelemmel megszűnt, és a feleknek egymással el kell számolniuk. Opciós jogát 2008. július 15. és 2009. április 7. napján gyakorolta, melynek kapcsán összesen 209.126.000,- Ft opciós vételár tartozása áll fenn

az alperes felé. Ezt csökkenti a **(település 1 neve), (...)** hrsz.-ú ingatlan opciós vételára (43.690.000,- forint), mert ez az ingatlan az alperes tulajdonába visszakerült. Két alkalommal - 2008. és 2009. évekre vonatkozóan - alkalmanként 9.800.000,- Ft értékű pótbefizetést is teljesített alperes, mely az általa fizetendő vételárral szemben beszámításra került, ezért vételártartozása további 19.600.000,- Ft-tal csökkent (F/74-75.). Mindezek alapján az opciós vételárból 145.836.000,- Ft összegű vételár tartozása áll fenn az alperessel szemben.

A kármentesítés körében, a perben lefolytatott bizonyítás eredményét elfogadva 67.335.000,- Ft-ot kívánt az alperessel elszámolni áfával növelten, így bruttó 85.515.450,- Ft összegben, ilyen mértékben teljesítette kármentesítési kötelezettségét. Az opciós szerződés 2.2.1 pontja alapján 151.000.000,- Ft + áfa összegben beszámíthatta a vételár tartozásba a kármentesítést, azonban ténylegesen csak bruttó 85.515.450,- Ft összeget kíván beszámítani, ebből fakadóan a fennálló vételár tartozás összege (145.836.000,- Ft - 67.335.000,- Ft) 78.501.000,- Ft. Az opciós szerződés 2013. június 2-i megszűnésére tekintettel az alperesnek a vételár tartozás összege után eddig az időpontig 40.278.542,- Ft ügyleti kamat, ezen naptól 2018. június 1. napjáig 35.398.037,- Ft késedelmi kamat kötelezettsége áll fenn. Az általa elvégzett kármentesítési munkák miatt 9.998.295,- Ft ügyleti kamat is terheli alperest, így az alperest illető összeg nettó 144.179.278,- Ft (78.501.000,- Ft + 40.278.542,- Ft + 35.398.037,- Ft - 9.998.295,- Ft).

A közös költség elszámolása körében hivatkozott a 2008. március 4-i 9/2008. számú taggyűlési határozatra, amely meghatározta a közös költség fizetés időtartamát és annak összecszerúségét is. A közös költség fizetésének időtartama nem csupán 3 évre, hanem azt meghaladóan is folyamatosan fennállt. Az összecszerúség körében előadta, az opcióval érintett ingatlanokra 2008. június 11.- 2009. április 7. napja között 22.855.811,- Ft + 6.171.069,- Ft áfa, bruttó 29.026.880,- Ft közös költség igénye áll fenn. Az opcióval nem érintett ingatlanok esetében 2008. június 11.- 2018. március 31. közötti időszakra 208.411.194,- Ft + 56.271.022,- Ft áfa, azaz bruttó 264.820.216,- Ft közös költség követelése áll fenn, amely mindösszesen bruttó 293.796.096,- Ft. Az egymással szemben álló követelések elszámolását követően 146.334.805,- Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest (139,150.).

Az alperes ellenkérelmében a módosított a kereset elutasítását kérte. A felperessel egyezően adta elő, hogy az opciós szerződés 2013. június 2. napján megszűnt, mellyel összefüggésben az EM szerinti elszámolás körébe az opciós vételi árak megfizetése és a kármentesítési költségek tartoznak. A közös költség igény nem az opciós szerződéshez kapcsolódik, attól független.

Azon opciós vételárra tartott igényt, amely ingatlanok a felperes tulajdonába kerültek és azokat időközben a felperes 3. személyeknek értékesítette. Azon ingatlanokra pedig, melyek az opciós vételt követően felperes tulajdonában maradtak, visszavásárlási jogával élt. A felperes az opciós árakból olyan veszteségeinek fedezetére biztosított pótbefizetéseket is beszámított, melyeket valójában nem nyújtott a felperesi veszteségek fedezetére, hanem a pótbefizetéseket az egymással szembeni tartozások kompenzálása útján kívánták teljesíteni (2008. december 29-i 74/2010. számú alperesi határozat). A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény (Sztv.) 38. § (4) bekezdésére figyelemmel a 2008. és 2009. évi pótbefizetésről szóló határozat jogszabálysértő volt, és miután a felperes által hivatkozott pótbefizetés nem járt pénzmozgással, pótbefizetésre az Sztv. szerint nem is kerülhetett sor, a felperes az opciós árakból ilyen címen összeget nem vonhat le. Az opciós vételár összegéből csupán a (...) hrsz.-ú ingatlan opciós vételárának levonása indokolt, így a részére járó opciós vételár összege (209.126.000,- Ft - 43.690.000,- Ft) 165.436.000,- Ft.

A kármentesítési költségre a szakértői véleményt elfogadta, vitás annak áfatartalma volt. A szakértő a kármentesítési költséget nettó összegben állapította meg és miután az EM az opciós árak és a kármentesítési költségek elszámolását nettó összegek mellett határozta meg, ezért a kármentesítési költségek is nettó összegben kerülhetnek megállapításra. A kármentesítési költségeket közvetített

szolgáltatás hiányában nem számlázhatja felperes tovább, ezért áfatartalmat sem számíthat fel, ennél fogva a kármentesítési költséget 67.335.000,- Ft összegben ismerte el.

Az EM szerint meghatározott nettó 151.000.000,- Ft összegű kármentesítést a felperes volt köteles az opciós szerződés megkötésétől számított 5 éven belül elvégezni azzal, amennyiben arra e határidő alatt nem kerül sor, akkor köteles megfizetni a már elvégzett kármentesítési költség és a fenti átalányösszeg közötti különbözetet. Ezért az átalány és az elvégzett kármentesítési költség nettó összegben vehető figyelembe. Az opciós szerződés 2.4. és az EM 1.5. pontjában meghatározott elszámolási kötelezettségnek csak úgy tudnak eleget tenni, ha az opciós árként a neki járó késedelmi kamatokkal számított 240.513.469,- Ft-ot tekintik az AKK2 I-XII. albetétjei opciós árának. Ebből le kell vonni az EM-ben az AKK1 és AKK2 ingatlanok kármentesítésére megállapított 151.000.000,- Ft kármentesítési átalányt, és a különbséget úgy tekintik, mint a neki járó opciós árat. Mindezek után felperesnek meg kell térítenie a 151.000.000,- Ft kármentesítési átalány és az elvégzett 67.335.000,- Ft kármentesítés 30.557.686,- Ft késedelmi kamattal növelt, összesen 97.892.686,- Ft költsége közötti 53.107.314,- Ft különbözetet, mivel az EM az elszámolás körében nem a ténylegesen elvégzett kármentesítési munkák költségeinek, hanem a 151.000.000,- Ft kármentesítési átalány és kármentesítési különbözet megtérítését írja el. Ezért összesen 89.513.469,- Ft + 53.107.314,- Ft, azaz 142.620.753,- Ft illeti meg. Igényt tartott a 165.436.000,- Ft opciós vételár 2013. június 3. - 2018. június 16. napjáig számított késedelmi kamatára 75.077.469,- Ft összegben, így a késedelmi kamatokkal növelt opciós vételár 240.513.469,- Ft.

A közös költség kizárólag 3 évig, 2008. márciusától - 2011. márciusáig terhelte. A felperes 2009. októberét megelőző közös költség igényei elévültek. Felperes 2009. októberétől 2011. márciusáig terjedő időszakra élhet közös költség iránti igénnyel. A felperes a közös költség megfizetésére 2014-ben öt alkalommal szólította fel írásban úgy, hogy a felszólításokat díjbekérőként kérte figyelembe venni. A díjbekérő jogi természeténél fogva nem kötelez és nem szólít fel fizetésre, azonban a 2014. október 27. napján kelt díjbekérő olyan fizetési felszólítás, amely a három éves időtartamon belüli időszakot is magában foglalta és jogi természeténél fogva a felszólítás keltétől számított öt éven belüli időszakra esett. Ezért a felperes közös költség igénye 2009. október 7. napját megelőző időszakra elévült, annak összege 18.127.780,- Ft. A felperes által állított és ezen összeg közötti különbséget a 2015. évben tulajdonába került (...). hrsz.-ú ingatlanra 2008. évben visszamenőlegesen kiszámított közös költség miatt került sor.

A felperesnek az opciós vétellel érintett ingatlanokra 2009. április 7. napjáig számított közös költség igényei az elévülési kifogásra tekintettel nem állnak fenn, azok nem érvényesíthetőek.

Az opciós vétellel nem érintett ingatlanokra is vitatta a felperes követelését, mert annak elévülésére figyelemmel 2009. év októberétől a közös költség fizetésére meghatározott három év időtartam állapítható meg, melynek összege havi 1.066.340,- Ft-tal 18 hónapra számolva 19.194.120,- Ft (2009. október - 2011. március), melynek 2011. március 30. - 2018. július 16. közötti késedelmi kamata 9.146.406,- Ft. A közös költségre áfa jogszerűen nem számítható fel, mindezek alapján 28.340.526,- Ft összegben ismerte el közös költség címén fennálló tartozását.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Rögzítette, a jogvita az opciós szerződés megszűnése folytán elmulasztott elszámolás (pótbefizetés, opciós vételár, kármentesítési költség), továbbá a 9/2008. számú határozatban rögzített közös költség tekintetében állt fenn a felek között.

A felperes pótbefizetés címén érvényesített követelése az opciós vételár beszámítására aaptalan, az a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 120. §-a alapján az alperesi taggal szemben nem érvényesíthető. A pótbefizetés összege a társaság vagyonából vehető ki, ha annak mérlegadatai alapján megfelelő mennyiségű pénzeszköz áll rendelkezésére.

A kármentesítési költség vonatkozásában a felek között csak annak áfatartalma körében merült fel vita. A kármentesítés kapcsán a felperes tényleges tevékenységet nem végzett, a felperes által csatolt kimutatások szerint az általa megbízott alvállalkozók áfaköteles tevékenységet végeztek, melyre

kiállított számlák áfatartalmát a felperes megfizette. Mindezekre figyelemmel az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (Áfa tv.) 147. § (1) bekezdésére a kármentesítési költség áfával együtt számítandó, az bruttó 85.515.450,- Ft.

Az opciós szerződés 2. pontja rögzítette az opciós ingatlan vételárát 1.478.000.000,- Ft + áfa összegben, abba a felek beszámítani rendelték a 3. sz. mellékletet képező vázrajz szerinti ingatlanrészek kármentesítési költségét 151.000.000,- Ft + áfa összegben. Az opciós szerződés 2.4. pontjában azt is rögzítették, ha az opció gyakorlására az ingatlan megosztását követően kerül sor, a 4. sz. mellékletet képező táblázat szerinti vételárakat kell alkalmazni és az opciós vételár megfizetésére a pályázati ajánlat és az EM, valamint a társasági szerződés szabályai az irányadók. Ezek a szabályok tartalmilag átemelésre kerültek az EM-ből a társasági szerződésbe, változatlanul rögzítve a 151.000.000,- Ft kármentesítési költség opciós vételárból történő elszámolását. Rögzítették azt is, hogy a felperesnek kell ezen összegből a kármentesítés teljes összegét elvégeznie. Az ingatlanonként történő opció lehívásával egyidejűleg az ingatlanra fordított kármentesítési költséget le kell vonni mind a megosztás előtti, mind megosztás utáni időszakra vonatkozóan. Amennyiben a felperes kármentesítést nem végzi el a megadott határidő alatt, úgy a kármentesítésre megjelölt nettó 151.000.000,- Ft-ig fennálló kármentesítési különbözetet kell megfizetni az alperesnek.

A felek egybehangzó nyilatkozata szerint a kármentesítés teljes mértékben nem valósult meg, ugyanakkor az előzetesen becsült kármentesítési összeg erősen alábecsülte a szükséges ráfordítást, és ennek teljes elköltése sem biztosította volna a kármentesítés sikerét, azzal a következménnyel jár, hogy a nettó 151.000.000,- Ft átalányból le kell vonni a felperes által elvégzett tényleges munkákat és a különbözetként jelentkező összeget, 85.665.000,- Ft-ot kell az alperes részére megfizetni az EM 1.5. szerint még nem teljesült kármentesítési feladatok elvégzéséhez.

A közös költség elszámolása kapcsán hangsúlyozta, a 9/2008. számú SZITEP határozat helyes értelmezése az, hogy a közös költség előzetesen három éves időtartamra tervezett, ennek meghosszabbításáról sem határozat, sem más megállapodás nem született, ezért 2008. márciusától - 2011. márciusáig terjedő időszakra jár a felperesnek közös költség.

Az alperes elévülési kifogását vizsgálva megállapította, hogy a felperes 2013. május 31-i elállási nyilatkozatában a közös költség megfizetésére alperest nem szólította fel. Az első fellelhető fizetési felszólítás 2014. április 30. napján kelt, amely kifejezetten a 2013. június 1. - 2013. december 31. közötti időszakra vonatkozóan érvényesített 22.921.990,- Ft közös költséget. Ez a követelés azonban elévült, mert az alperes a közös költség követelést csak 2011. márciusáig ismerte el. A következő fizetési felszólítás 2014. március 6. napján kelt, melyben a felperes 2013. június 1. - 2014. május 31. közötti időszakra kérte a közös költség megfizetését, amely szintén elévült. A harmadik fizetési felszólítás 2014. július 18-án kelt és 2009. március 1. - 2013. május 31. közötti időszakra 220.540.320,- Ft közös költség igényt támasztott, mely utalt a 2011. március előtti időszakra is, ezért az elévülés szempontjából figyelembe kellett venni. 2014. júliustól számítva megállapítható, hogy a felperes közös költség követelése 2009. júliusát megelőző, azaz 2008. márciustól 2009. júliusig terjedő időszakra elévült (Ptk. 324. § (1) bekezdés). A közös költség követelés ezért 2009. július - 2011. márciusig terjedő időszakra érvényesíthető jogszerűen, így 38.477.780,- Ft közös költség tartozása áll fenn az alperesnek. A közös költség áfatartalmával kapcsolatban megállapította, a „tartalom elsődlegessége a formával”, Sztv.-ben is rögzített elvéből következően a felperes közös költség jogcímen érvényesített követelése az alperes tulajdonában álló ingatlanok költségének felmerülését jelenti, az nem a klasszikus értelemben használt társasházi közös költséget jelenti. A felperes ingatlan őrzés-védelemmel stb. felmerült költsége áfakörös, ezért mindösszesen bruttó 48.866.780,- Ft-ra jogsult.

Az ügyleti és késedelmi kamatigény kapcsán álláspontja az volt, hogy az ügyleti kamat az esedékességig, azt követően a tényleges kifizetésig a késedelmi kamat számolható el. Miután a felek

nem számoltak el egymással, azt a perben érvényesítették, a 2013. június 2. napján történt szerződés megszűnésével összefüggésben. Ebből eredően kamat nem érvényesíthető.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatásával az alperes kötelezését kérte 223.574.667,- Ft megfizetésére.

Álláspontja szerint a pótbefizetés kapcsán az elsőfokú bíróság jogszabálysértő döntést hozott. Nem teljesített pótbefizetést, mert a taggyűlésein hozott pótbefizetési kötelezettséget megállapító határozatok (F/74-75.) a tagjait terhelték, így 51 %-ban a beavatkozót és 49 %-ban az alperest. Ezért nem kérte és nem is kérhette, hogy az általa soha nem teljesített pótbefizetések beszámításra kerüljenek. Kereseti kérelme arra irányult, hogy az alperes által a két taggyűlési határozat alapján fizetendő 2 x 9.800.000,- Ft összegű pótbefizetési kötelezettség összegével vételár tartozása csökkentésre kerüljön, mert a taggyűlési határozatok szerint a pótbefizetés teljesítése a tagnak (alperes) a kft.-vel (felperes) szembeni még nem esedékes vételár követeléséből kétszer 9.800.000,- Ft összeg lejárttá tételével és azzal szembeni kompenzálásával történik. A kompenzálásra figyelemmel az alperes pótbefizetési kötelezettségét úgy teljesítette, hogy ennyivel csökkent a vételár követelése. Ezért ezt az összeget megfizetettnek kell tekinteni. Megjegyezte, az elsőfokú bíróság ítélete azért jogszabálysértő, mert a taggyűlési határozatokkal kapcsolatos felülvizsgálatra vonatkozó jogvesztő határidő eltelt, illetőleg azokhoz az alperes is hozzájárult, ami kizárja azok felülvizsgálhatóságát (Gt. 45. § (1)-(4) bekezdése).

A kármentesítési költség áfatartalmával kapcsolatban érdemben helytálló az elsőfokú bíróság ítélete. Azt az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a kármentesítéssel kapcsolatos költségek az alperes költségét jelentik, azonban helytelen számításokat alkalmazott. Hivatkozott a szolgáltatások egyenértékűségének elvére. Nem vitásan nettó 67.335.000,- Ft értékben végzett kármentesítési munkákat, az alperesnek ennek áfával növelt összegét kell megfizetnie.

A 151.000.000,- Ft becsült kármentesítési összeg és a kármentesítési munkák elvégzett mértéke közötti különbözetet nem azért kell megfizetnie az alperesnek, mert kötbér fizetéséről rendelkeztek, hanem azért, mert a társasági szerződés 15.2. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy az opciós jog gyakorlásával egyidejűleg 151.000.000,- Ft összeget a vételárba beszámíthat. A hátralévő kármentesítési munkák becsült összegét 151.000.000,- Ft-ig azért kellett megfizetnie, mert 151.000.000,- Ft-ot beszámíthatott a vételár tartozásába. Itt arról történt rendelkezés, hogy a 151.000.000,- Ft beszámításának az ellentételezése megvalósuljon. Ezt az összeget már előzetesen beszámíthatta az opciós vételárba, ezért rendelkeztek arról, ha a kármentesítés nem kerül elvégzésre 151.000.000,- Ft értékben, akkor a különbözetet meg kell fizetnie az alperes részére. A kármentesítési összeg helyesen 83.665.000,- Ft. 209.126.000,- Ft vételár fizetési kötelezettsége keletkezett, figyelembe véve a pótbefizetési kötelezettség kompenzálás útján történő teljesítését, az opciós szerződés megszűnésekor vételár tartozása 38.526.000,- Ft volt (209.126.000,- Ft - 19.600.000,- Ft - 151.000.000,- Ft). Ezt követően állapodtak meg a (...). hrsz.-ú ingatlan alperes tulajdonába történő visszamenőleges hatályú visszakerülésében, ezért az általa fizetendő vételártartozás 43.690.000,- Ft-tal csökkent. Tekintettel arra, hogy ennél kevesebb vételár tartozása állt fenn, ezért követelése keletkezett 5.164.000,- Ft összegben az alperessel szemben.

Az alperest ugyanakkor megillette a kármentesítési összeg különbözete - nettó 67.335.000,- Ft - ebből következően összesen 83.665.000,- Ft összegű fizetési kötelezettsége keletkezett az alperes felé bruttó összegben. A kármentesítési költség 83.665.000,- Ft összegébe beszámítva 5.164.000,- Ft követelését, összesen 78.501.000,- Ft tartozása áll fenn az alperessel szemben, melybe a kármentesítési munkák áfa tartalmát - 18.180.450,- Ft-ot - beszámíthatja. Így, mindösszesen 60.320.550,- Ft tartozása áll fenn.

Az opciós szerződés 2013. június 2. napján szűnt meg, ezért a különböző követelések elszámolása is ez a nap. A vételár tartozás összege után kamatfizetési kötelezettsége áll fenn az alperessel szemben, amely eddig az időpontig ügyleti kamat, annak összege 40.278.542,- Ft, az azt követő késedelmi

kamat, mely 27.200.023,- Ft. A 2013. június 2-ig elvégzett kármentesítési munkák kapcsán üzleti kamat illeti meg, mely 9.998.295,- Ft. A vételár és a kármentesítési munkák és az ezzel kapcsolatos kamatok elszámolását követően az alperest 117.800.821,- Ft illeti meg.

A közös költség vonatkozásában az alábbiakat adta elő.

A felek megállapodásaiból, a taggyűlési határozatokból - az elsőfokú bíróságtól eltérően - az állapítható meg, hogy nem csupán 3 éves időtartamra állt fenn a közös költség fizetési kötelezettség, hanem az folyamatos volt. Ezt támasztja alá a határozathoz kapcsolódó előterjesztési javaslat tartalma. Emellett nyilvánvaló, hogy az ipari park folyamatos üzemeltetése kiadásokkal járt, minden hónapban felmerült üzemelési költség. Ezért a 9/2008. számú, 2008. március 4-i taggyűlési határozat helyes értelmezése szerint a közös költség fizetési kötelezettség 10,- Ft/ m²/hó összegben folyamatosan fennállt.

Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a peradatokból arra a következtetésre jutott, hogy a 2009. júliusát megelőzően keletkezett közös költség követelés elévült.

A 2013. május 31-i keltezésű nyilatkozatában elállt az opciós szerződéstől és az annak következtében előálló elszámolási kötelezettséggel kapcsolatban a 2013. június 7. napján és a 2013. június 25. napján kelt leveleiben felszólította alperest - egyebek mellett - a teljes közös költség tartozás megfizetésére. Ezért 2008. március 4. napjától az elállásig felhalmozódott közös költség kiegyenlítésére az alperest határidőben felszólította, ami az elévülési időt megszakította. Ezt követően a keresetlevél benyújtásáig több alkalommal küldött fizetési felszólítást - melyek egyben díjbekérők is voltak - az alperesnek (F/50. alatt csatolt iratok: 2013. július 24., 2014. április 30., 2014. június 6., 2014. július 18., 2014. október 27-i levelek). Ezeket az alperes nem vitatta. Az elévülés szempontjából az F/48. szám alatt csatolt 2013. június 7. napján kelt és az alperes által 2013. június 10. napján átvett levélnek van relevanciája. A közös költség mértékéről az alperes tudomással bírt, így az alperes azt egyértelműen azonosítani tudta. A 2013. július 4. napján átvett levélben tájékoztatta alperest, hogy a közös költséget az alperes tulajdonában álló területekre érvényesíteni kívánja (F/49.), az F/50. alatt csatolt levelek közül a 2013. július 24-i, az alperes által 2013. augusztus 5-én átvett „ellentmondás fizetési felszólítással szemben” tárgyú levél és melléklete tételesen levezette a közös költségként érvényesíteni kívánt követelést is. Az F/48. szám alatt csatolt levél is beazonosíthatóvá tette a közös költség követelést, az F/49. szám alatti felszólítás egyértelműen 6. sz. mellékletben foglalt táblázat útján pontosan tartalmazta, milyen jogcímen és milyen összegű követelést kíván alperessel szemben érvényesíteni. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg - hivatkozásai ellenére - azt, hogy az elévülés bekövetkezett (GKT72/1973., ÍH2012. 73., BH2014/106.). Ezért 2013. június 10. napján az elévülés megszakadt (F/48.), és 2008. június 11. napjától jogosult a közös költség iránti igény érvényesítésére.

Az opcióval érintett ingatlanok tekintetében a közös költséget arra az időszakra vonatkozóan lehet felszámítani, amíg azok tulajdonjogát nem szerezte meg, és a követelés nem évült el (2008.június 11.-2009. április 7.), majd ezt követő időszakban 2015. március 18. napjától a **(település 1 neve)** (...). hrsz.-ú ingatlanra vonatkozóan jelenleg is áll fenn közös költség fizetési kötelezettség. Ezért 57.067.733,- Ft + áfa (bruttó 72.476.021,- Ft) közös költség terheli alperest, amely után 36.085.118,- Ft késedelmi kamat fizetési kötelezettség is terheli.

Az opcióval nem érintett ingatlanok tekintetében jelenleg is fennálló közös költség fizetési kötelezettség 131.307.819,- Ft + áfa (bruttó 166.760.930,- Ft), mely után az alperes további 66.053.419,- Ft késedelmi kamatfizetés is terheli. Így az alperes teljes költségfizetéssel kapcsolatos tartozása 188.375.552,- Ft + áfa (bruttó 239.236.951,- Ft), mely után 102.138.536,- Ft késedelmi kamatfizetési kötelezettség terheli.

Az alperest az opciós szerződéssel kapcsolatos elszámolás kapcsán 117.800.821,- Ft és ahhoz kapcsolódó késedelmi kamatkövetelés címén összesen 341.375.488,- Ft illeti meg, így a két összeg beszámításából adódóan követelése 223.574.667,- Ft.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Előadta, az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a pótbefizetések a felperes opciós vételár tartozását nem csökkenthetik, abba nem számíthatók be. A taggyűlési határozatokból kitűnően a pótbefizetések - a Gt. 120. §, valamint az Sztv. 38. § (4) bekezdésében előírtaktól eltérően - nem pénzeszközök útján valósultak meg, és azok teljesítési módját a felperesnek az alperessel szembeni kötelezettsége kompenzálásaként határozták meg. Azonban a Gt. még nem ismerte a pótbefizetés, akár apportban történő teljesíthetőségét, a pótbefizetések beszámítással való teljesítését pedig kifejezetten kizárta. Ezért a pótbefizetések befizetésének módja nem felelt meg a Gt. és az Sztv. előírásainak. Megjegyezte, 2008. évre a felperesnek egyébként sem volt opciós vételártartozása, nem állt fenn olyan vételár fizetési kötelezettsége, amelybe a pótbefizetés beszámítható lett volna, illetőleg a felek közötti elszámolásra még nem is került sor.

A kármentesítési különbözetet illetően hangsúlyozta, az átalány és az elvégzett kármentesítési költség különbözetének szerepét, számítását az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte függetlenül attól, hogy arra milyen következtetések útján jutott. Arra is helyesen jutott az elsőfokú bíróság, hogy az EM 1.5. pontja alapján a kármentesítési költségeket és a kármentesítési átalányt is nettó összegben kell elszámolni, ezért a felek közötti elszámolás is csak ilyen módon történhet.

A közös költséggel kapcsolatban megjegyezte, a fellebbezésből nem állapítható meg, hogy a felperes szerint az elsőfokú bíróság milyen jogszabályt sértett. A közös költségről rendelkező felperesi 9/2008. számú taggyűlési határozatban írt „előzetes” szó jelentése szerint olyan korai esemény, döntés, amelynek véglegesítéséhez újabb végleges döntés vagy határozat szükséges. Azonban ilyen, a közös költségre vonatkozó véglegesítő határozatot a felperes 2011. márciusát követően sem hozott, ennek hiányában a közös költség fizetési kötelezettség csak a határozat szerinti három évre terhelhette. A jelenleg tulajdonában álló ingatlanok nem tartoznak az ipari parkhoz, ilyen jellegű csatlakozási szerződés a felek között nem jött létre, és ilyet a felperes sem mutatott be. A közös költség fizetési kötelezettség 3 év időtartamra állott fenn, ezt követő időszakra azért sem keletkezhetett fizetési kötelezettsége, mert 2012. évben létrejött ipari parkban ingatlan érdekeltsége nem volt, jelenleg sincs.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a közös költség elévülése körében egyenként és részletesen felsorolta a figyelembe vehető felperesi iratokat és azok tartalma alapján állapította meg, hogy az elévülést a felperes a 2014. július 18. napján kelt felszólítással szakította meg. Ez a felszólítás nemcsak elnevezésében, de a bírói gyakorlat szerinti tartalmában is megfelelt a fizetési felszólítás feltételeinek, olyan időszakra vonatkozott (2009.március 1.-2013. május 31.), amely a közös költség fizetési kötelezettség 3 éves időtartamára esett.

A fellebbezés részben alapos.

A felperes többször módosított kereseti kérelmében az alperes marasztalását kérte a taggyűlés által 2008. március 4. napján hozott közös költség fizetést megállapító határozata alapján, mely követelésbe el kívánta számolni a 2008. június 2. napján kötött opciós szerződés megszűnése miatti tartozását. A felperes keresete tehát tartalmában egyrészt az opciós szerződés megszűnése kapcsán - számadási kötelezettség megállapítása és az általa előterjesztett számadás helyességének megállapítására irányult (Pp. 123. §) tekintve, hogy saját elszámolása szerint is ebből a szerződésből nem követelése, hanem tartozása keletkezett, ezért marasztalási keresetet nem terjeszthetett elő. Másrészt a közös költségből eredő követelése iránt marasztalási keresetet terjesztett elő, amely követelés összecsúszását csökkentette tartozását. Módosított keresetében az opciós szerződés megszűnéséből eredő elszámolás kapcsán előadása szerint az alperest illető - késedelmi és ügyleti kamatok számítása utáni - tartozása 144.179.278,- Ft, ezzel szemben az alperes közös költségből fennálló tartozásának összege 293.796.096,- Ft. A két követelés elszámolását követően így az

alperes vele szemben fennálló tartozását 146.334.805,- Ft-ban határozta meg. Az alperes vitatta a felperes által készített elszámolást a vételi jogra vonatkozó szerződés tekintetében, szerinte abból 240.513.469,- Ft illeti meg, míg közös költség tartozása 18.127.780,- Ft, ezért tartozás nem áll fenn. A kereseti követelések tehát más jogviszonyból erednek ugyan, de együttes - egy keresetben történő - érvényesítésüknek törvényi akadálya nincs, az így előterjesztett keresetek tárgyi keresethalmazatban előterjeszthetők voltak.

A fellebbezés kapcsán az ítéletábra elsőként az opciós szerződésből eredő elszámolást vizsgálta.

A peres felek között az alperes a tulajdonában álló **(település 1 neve) (...)** hrsz.-ú ingatlanl kapcsolatan különbözö szerzödések jöttek létre. Így a felperest alapító társasági szerződés 2007. augusztus 2. napján, a peres felek közötti opciós szerződés és az EM módosítása, mindkettő 2008. június 2. napján.

Az ítéletábra fenntartja a hatályon kívül helyező végzésben kifejtett álláspontját az opciós szerződés megszűnése tárgyában. Az opciós szerződés a határozott idő - öt év - elteltével megszűnt. Helyes az alperes hivatkozása, hogy az opciós szerződésben kikötött opciós jog nyílt opcióként - a Ptk. 374. § (4) bekezdése folytán alkalmazandó 374. § (2) bekezdése alapján - érvényesen öt évre alapítható. Jelen esetben a felek a szerződés aláírásától számított öt évre alapították az opciós jogot és a szerződés 7.1. pontjában akként rendelkeztek, hogy három hónappal annak lejáratá előtt arra vonatkozóan újabb nyilatkozatot tesznek. E szerződéses rendelkezés - tartalmában - előszerződés arra, hogy a felek újabb vételi jogra vonatkozó szerződést kössenek (Ptk. 208. § (1) bekezdés). Ez az opciós jog időtartamának meghosszabbítására irányuló szerződéses rendelkezés azonban a Ptk. vételi jog időtartamát meghatározó kógens szabályába ütközik, ezért az semmis (Ptk. 200. § (2) bekezdés). A felek a szerződésben a felperes elállási jogát a 6.2. pontban arra az esetre kötötték ki, ha az alperes szerződésszegést követ el. Miután azonban a jogszabályba ütköző (semmis) vételi joggal kapcsolatos szerződéses kötelezettségnek nem tett eleget alperes, - az opciós szerződést nem hosszabbította meg - az szerződésszegésnek sem minősül, ezért az erre alapított felperesi elállás sem jogszerű. Megállapítható az is, hogy a 2013. május 31-i (pénteki) napon tartott taggyűlésen közölte szóban az alperesi polgármester azt, hogy a vételi joggal kapcsolatban alperes azt meghosszabbítani nem kívánja, és erre figyelemmel a felperes 2013. június 1. napján kelt és postára adott, az alperes által 2013. június 3. napján átvett levelében közölte írásban elállását, ezért az jogkövetkezmény kiváltására az elállási nyilatkozat jogszerűsége esetén sem lenne alkalmas. Ennek indoka, hogy a felek a vételi jogot alapító szerződésben részletesen szabályozták, hogy a szerződés alapján küldendő értesítéseket írásba kell foglalni és a felek szerződés szerinti címére kell küldeni tértivevényes ajánlott levél útján (7.3.). A felek tehát szabályozták az egymáshoz intézett jognyilatkozatok alakját, megküldésének módját, melyhez kötve voltak. A Ptk. 201. § (1) bekezdése szerint pedig az írásban közölt nyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy az a másik félhez megérkezzen. Mindebből következően a felperes írásban küldött elállási nyilatkozata a vételi jogot alapító szerződés megkötését követő 5 éven túl, azaz a szerződés megszűnését (2013.06.02.) követően érkezett meg az alpereshez (2016.06.03.). Megjegyzi továbbá az ítéletábra, hogy vételi jogot alapító szerződésben a felek a felperes vételi jog gyakorlását a - megosztás előtti - ingatlanra biztosították, azonban rögzítették, amennyiben az ingatlan megosztásra kerül, azt követően ezen jog a felosztást követően létrejövő ingatlanokra is megilleti felperest. A felperes 2008. július 15., majd 2009. április 7. napján a felosztott ingatlanok egy részére gyakorolta vételi jogát, a szerződés megszűnésekor ezek tekintetében kell elszámolniuk. A vételi jog gyakorlással nem érintett többi ingatlanra az öt év úgy telt el, hogy vételi jogával felperes nem élt, ezért ezen ingatlanokra vonatkozóan a szerződés megszűnése miatt ezen jogával már nem is élhet.

Összefoglalva tehát a felperes elállása a vételi jogot alapító szerződéstől nem jogszerű, a felek közötti vételi jogot alapító szerződés az öt év elteltével szűnt meg 2013. június 2. napján.

A szerződés megszűnésekor - annak jogkövetkezményeként - a szerződést kötő feleknek egymással el kell számolniuk. Az elszámolást illetően a Ptk. 319. § (2) bekezdése azt a rendelkezést tartalmazza, hogy a szerződés a jövőre nézve szűnik meg, és a felek további szolgáltatásokkal nem tartoznak. A megszűnés előtt már nyújtott szolgáltatás szerződésszerű pénzbeli ellenértékét meg kell fizetni, amennyiben pedig a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

Az opciós szerződés megszűnése alapján tehát a feleknek el kellett számolniuk. Ennek ki kellett terjednie az opcióval érintett ingatlanok vételárára, az alperes által viselni vállalt kármentesítési költségekre, és időközbeni teljesítésekre.

A fenti törvényi rendelkezések alapján vizsgálándó volt, hogy a peres felek közötti megállapodások rendelkezései a szerződés megszűnése esetére történő elszámolást szabályozzák-e és hogyan. A szerződés megszűnése nem az alperes szerződésszegése miatt következett be, ezért az opciós szerződés 6.3. pontja az elszámolásra nem alkalmazható. Ezért az vizsgálándó, hogy az egyéb rendelkezések az elszámolás tekintetében mit tartalmaznak, a Ptk. szabályaitól eltérnek-e, azaz van-e a felek által kialakított speciális szabályozás. Ilyen speciális szabályozás csak a kármentesítési költségek tekintetében volt megállapítható, mely az Együttműködési Megállapodás I.3., I.5., I.6. pontjában, az opciós szerződés 2.2.1 pontjában és a felperesi társasági szerződés kiegészítés 1. pontjában szerepel, melyet az elszámolás megfelelő helyén értelmez az ítéletábra.

Az opciós szerződés megszűnésével kapcsolatos elszámolás az ítéletábra szerint tehát az alábbiak szerint alakul:

A felek által sem vitatottan a felperes opciós jogát 2008. július 15-én a (...) hrsz.-ú ingatlanra gyakorolta (vételár: 16.650.000,- Ft), a további 15 ingatlanra pedig 2009. április 7. napján (vételár: 199.326.000,- Ft). Az sem volt vitás, hogy így összesen 209.126.000,- Ft-os opciós vételár fizetési kötelezettsége keletkezett a felperesnek, melyet a keletkezésakor nem egyenlített ki.

Az opciós vételárba az opciós szerződés 2.2.1. és az EM I.5., I.6. pontjai alapján - különös tekintettel az EM 2008. július 07-i módosításában foglaltakra - a felek beszámítani rendelték az alperest terhelő, de felperes által elvégzendő kármentesítés összegét (151.000.000,- Ft + áfa). A kármentesítési munkákat öt év alatt kellett felperesnek elvégezni azzal, hogy ha ez alatt az idő alatt a kármentesítés nem történik meg, akkor a hátralévő kármentesítési munka összegét 151.000.000,- Ft összegig köteles megfizetni (EM I.3.). A felek között e tekintetben az volt a vitás, hogy a kármentesítés összege nettó vagy bruttó összeg. Az ítéletábra álláspontja szerint figyelemmel arra, hogy az opciós szerződés 2.2 pontja szintén a kármentesítési munkákról rendelkezett akként, hogy az „ingatlanrészek kármentesítési költségét a C Kft. pályázati ajánlatában és az EM-ben foglaltak alapján 150.000.000,- Ft + áfa összegben" számítsák be az opciós vételárba, ezért azt bruttó, áfával növelt összegben kell a felek között elszámolni, amely így 191.770.000,- Ft.

A beszámítás pedig arra az időpontra értelmezhető, amikor az opciós jog gyakorlásakor a felperesnek vételár fizetési kötelezettsége keletkezik. Ez azt eredményezi, hogy a vételár összeget ezen összegig kiegyenlítettnek kell tekinteni.

A fennmaradó opciós vételár kiegyenlítésére a felperes a szerződés aláírásától számított öt éves időtartamra moratóriumot (fizetési haladékot) kapott (EM.I.6.), de az EM. II.2. pontja alapján ezen összeg vonatkozásában kamatfizetési kötelezettség terhelte.

A felperes állította, hogy a vételár tartozását csökkentette a felek által beszámítással rendezett kétszer 9.800.000,- Ft is, mely követelése a felperesnek, alperessel szemben pótbefizetési kötelezettségéből származott.

A felek között a pótbefizetés elszámolása is vitás volt. Ezekről a felperesi taggyűlés hozott határozatokat (4/2009. (05.06.) SZITEP, valamint 1/2010. (05.25.) SZITEP határozat 104.

sorszám), amelyek szerint határozatonként 9.800.000,- Ft alperest terhelő pótbefizetés elszámolása a tagnak (perbeli esetben az alperesnek) felperessel szemben követelés lejárttá tételével és annak kompenzálásával történik. E határozatok helyes értelmezése az, hogy összesen 19.600.000,- Ft összeg kompenzálása (beszámítása) a felek rendelkezése folytán elszámolható volt. Ezért súlytalan az alperes azon hivatkozása, hogy az alperesnek ezekben az időpontokban még nem állt fenn vételár követelése a felperessel szemben, mert a fent kifejtettek szerint volt a kármentesítéssel nem érintett tartozása a felperesnek, melyet a moratórium ellenére a felperes teljesíthetett. Megjegyzi az ítéletábra, téves az alperes hivatkozása arra is, hogy a pótbefizetésről rendelkező taggyűlési határozatok érvénytelensége miatt azok nem számolhatók el. A Gt. 120. § (1) bekezdése szerint a felperesi taggyűlés hatáskörrel rendelkezett a veszteség pótlására pótbefizetési kötelezettség előírására. Az erről rendelkező taggyűlési határozatok megtámadására a Gt. 45. § (1) bekezdése alapján az alperes, mint a felperes tagja jogosult volt, annak határideje azonban (a Gt. 45. § (3) bekezdése szerinti 30 nap elévülési, illetve 90 nap jogvesztő) már eltelt, azzal az alperes maga által nem vitatottan sem élt. Ezért a határozatok érvényesek. Az alperes hivatkozása az Sztv. rendelkezéseire azért nem foghat helyt, mert amennyiben a pótbefizetési kötelezettség fenti módon történő előírása és teljesítése az alperes által hivatkozottak szerinti számviteli szabályokat (Sztv. 38. § (4) bekezdés) sértette, annak számviteli jogkövetkezményei az irányadók és alkalmazandók - külön erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés hiányában - azonban azok polgári jogi érvénytelenséget nem eredményeznek.

Mindezek miatt a felperes taggyűlési határozataival előírt alperest terhelő 19.600.000,- Ft összegű, pótbefizetési kötelezettség az opciós vételárral egyenmű, azaz pénzben fennálló kötelezettség, mely az opciós vételárba beszámítható volt.

A fentiek eredményeként a szerződés megszűnésének (2013. június 2.) időpontjában a felperesnek nem állt fenn az alperes felé tartozása (209.126.000,- Ft - [191.770.000,- Ft + 19.600.000,- Ft] = - 2.244.000,- Ft). Mivel a felperesnek az alperes felé vételárfizetési kötelezettsége nem volt, így ügyleti kamatfizetési kötelezettsége sem keletkezett.

El kell számolni azonban a szerződés megszűnésekor (2013.06.02.) esedékessé váló - a felek által meghatározottak szerint (EM I.5.) - a felperes által el nem végzett kármentesítési munka összegét is az alperes javára. Az elvégzett kármentesítési munka összegének meghatározására az elsőfokú bíróság szakértői véleményt szerzett be, melyet a peres felek elfogadtak. Vita a felek között abban volt, hogy az el nem végzett kármentesítést nettó, vagy bruttó összegben kell elszámolni. Az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaktól eltérően ezt bruttó összegben kell elszámolni, tekintettel arra, hogy az opciós szerződés 2.2 pontja szerint már az opciós vételárba is bruttó összegben került beszámításra. A szakértő a felperes által elvégzett kármentesítési munka összegét bruttó 85.515.450,- Ft-ban határozta meg. Így a felperes által az alperesnek fizetendő összeg ennek figyelembe vételével (191.770.000,- Ft - 85.515.450,- Ft) 106.254.550,- Ft, (figyelembe véve a túlfizetés 2.244.000,- Ft összegét) az adódik, hogy a szerződés megszűnésének időpontjában az elszámolás egyenlege 104.010.550,- Ft, mely összeget a felperes tartozik megfizetni az alperesnek.

Ezt követően 2015. március 17. napján a **(település 1 neve), (...)** hrsz.-ú ingatlanra kötött vételi jogot alapító szerződést a felek felbontották és az eredeti állapotot helyreállították. Ennek eredményeként - figyelemmel a Ptk. 319. § (3) bekezdésére - az ingatlan opciós vételárát is el kell számolniuk, azaz ezen összeggel, 46.690.000,- Ft-tal, a felperes opciós szerződésből eredő tartozása csökken, így az opciós szerződéssel kapcsolatos elszámolás eredményeként a felperes alperes felé fennálló tartozásának összege 60.320.550,- Ft.

Az eredeti állapot helyreállítása elállás, szerződés megszüntetése esetén eltér az érvénytelenség jogkövetkezményének esetére alkalmazott elállástól (BDT2016.3456., BDT2008.1908.).

A felperes azonban a 2234 hrsz.-ú ingatlan tekintetében a szerződés megszüntetéséig közös költség iránti igényt az alperessel szemben nem érvényesített, ezért ezen időpontig a vételár késedelmes megfizetésére késedelmi kamat sem számolható el.

A közös költség megfizetése iránti kereseti kérelem jogalapját az alperes érdemben nem vitatta, azonban álláspontja szerint a felperesi taggyűlés közös költség megállapításáról rendelkező 9/2008. (03.04.) határozata a közös költség mértékét 10,- Ft/m²/hó összegben csak három évi időtartamra állapította meg. A felperes ezzel szemben arra hivatkozott, hogy az alperes közös költség fizetési kötelezettsége folyamatos.

Ezért az elsőfokú bíróságnak és az ítéletábrának is elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a közös költség fizetésre vonatkozó taggyűlési határozat időbeli hatálya mely időtartamra vonatkozik.

A Gt. 9. § (2) bekezdése szerint, a társaságnak, tagoknak Gt.-ben nem szabályozott viszonyaira a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni. A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a nyilatkozatokat úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akarata, az eset körülményeire és a szavak általános jelentése szerint értenie kellett.

Maga a taggyűlési határozat ugyan valóban szó szerint akként szól, hogy a közös költség „előzetesen három évre tervezett”, de ez az eset összes körülménye alapján nem jelenti kifejezetten azt, hogy az csupán három évi fizetési kötelezettséget tartalmaz. Azt jelenti, hogy a határozat elfogadásának időpontjában a taggyűlés előre láthatóan azt erre az időtartamra ekkora mértékben határozta meg. Nem lehet figyelmen kívül hagyni amint arra a felperes helyesen hivatkozott, hogy a határozat elfogadását megelőzően a felperesi taggyűlés - így annak tagjaként alperes is - megtárgyalta az arra vonatkozó előterjesztési javaslatot. Ez konkrétan tartalmazta -, hogy az előzetesen megállapított 10,- Ft/m²/hó összeg 3 év után 15,- Ft/m²/hó összegre módosul, azt követően pedig az infláció mértékével emelkedik (F/52.). Mindezek együttes összevetése azt támasztja alá, hogy a közös költség fizetési kötelezettség folyamatos, és 10,- Ft/m²/hó mértékű volt figyelemmel arra is, hogy annak összecszerűségét utóbb a felek által sem vitatottan a taggyűlés nem módosította, nem változtatta meg.

Az alperes elévülési kifogást is előterjesztett, arra hivatkozott, hogy a felperes közös költség fizetése iránti igénye elévült.

A taggyűlési határozat szerint az alperes közös költség fizetési kötelezettsége 2008. március 4. napjától - a határozat elfogadásától kezdődően - állt fenn. A Ptk. 324. § (1) bekezdése szerint a követelések öt év alatt elévülnek, ha jogszabály másként nem rendelkezik, 325. § (1) bekezdése az elévült követelés bírósági úton történő érvényesítését kizárja. A Ptk. 326. § (1) bekezdése szerint az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált, azonban a 324. § (1) bekezdése szerint - egyebek mellett a követelés teljesítésére irányuló írásbeli felszólítás az elévülést megszakítja, melynek (2) bekezdés szerinti következményeként az elévülés újból kezdődik.

Mindezen törvényi rendelkezésekre figyelemmel azt kellett megvizsgálni, hogy a 2008. március 4. napjától esedékes felperesi követelést a felperes az öt éves elévülési időn belül írásbeli felszólítással megszakította-e vagy sem. Az ítéletábra álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtettek szerinti módon az elévülés nem következett be.

Az alperes nem vitatta, hogy a felperes a vételi jogot alapító szerződéstől elálló nyilatkozatát tartalmazó 2013. június 7. napján kelt levelet 2013. június 10. napján átvette. Ebben az írásbeli felszólításban a felperes a taggyűlési határozatra való hivatkozással a közösen megállapított és az alperes tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozó közös költség igényét érvényesítette, mely tény az alperessel közölt. Ez a felszólító levél tehát konkrétan megjelölte, hogy a felperes milyen jogviszony alapján, milyen jogcímen, milyen mértékben és mikortól kívánja az alperessel szemben közös költség iránti igényét érvényesíteni, azt a levél tartalmából az alperes is azonosítani tudta. Ez a

felperesi írásbeli jognyilatkozat ezért tartalmában alkalmas az elévülési idő megszakítására (IH 2012.73., BH 2014.106.), ezért az alperes közös költség fizetési kötelezettsége 2008. június 11. napjától fennáll.

A felperes részletesen kimunkálta az opcióval érintett és nem érintett ingatlanok vonatkozásában az őt illető közös költség összegét (nettó 57.067.733,- Ft + 131.307.819,- Ft = 188.375.552,- Ft). Számításait a fellebbezéséhez J/3., J/4. szám alatt is mellékelte. A felperes által már a megismételt eljárásban kimunkált ezenösszeget az alperes érdemben egyébként sem vitatta. Az ítélet tábla azonban a felperest megillető közös költség összegét áfa nélkül, nettó összegben látta elszámolhatónak, mert az a körülmény, hogy a közös költség körében felmerülő egyes költségelemek - pl. az elsőfokú bíróság által hivatkozott őrzés-védelem - áfát tartalmaznak, az alperes irányába a közös költséget nem teszik áfakörbe tartozónak, már csak azért sem, mert e tevékenységet nem közvetlenül a felperes nyújtotta az alperesnek.

A fentiek alapján tehát a két jogviszonyból - az opciós szerződés megszűnésével és a közös költséggel kapcsolatos - elszámolás eredményeként az alperest 60.320.550,- Ft, míg a felperes 188.375.662,- Ft illeti, melynek különbözeteként az alperes 128.055.112,- Ft megfizetésére köteles a felperesnek.

A késedelmi kamat fizetéssel kapcsolatban az ítélet tábla megjegyzi, az alperesnek járó összeg utáni késedelmi kamat kezdő időpontja az opciós szerződés megszűnésének időpontja 2013. június 2., míg a felperesnek járó közös költség időszakának (2008. június - 2018.) középarányosan 2013. év júniusa. Azonban a felperes módosított keresetében, - ahogyan ezt a másodfokú eljárásban is megerősítette - nem terjesztett elő késedelmi kamatigényt. Ezért erről - a kereseti kérelemhez kötöttség (Pp. 213. §) elve miatt - az ítélet tábla nem dönthetett.

A fentiek alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - az indokolás részbeni módosításával - megváltoztatta.

A részbeni megváltoztatás eredményeként a felperes pernyertességének mértéke is megváltozott, ezért az ítélet tábla az elsőfokú eljárásban megállapított perköltség összegét megváltoztatta a Pp. 81. § (1) bekezdésének megfelelően. Ennek során figyelembe vette az elsőfokú eljárásban a marasztalás iránti kereseti kérelem szerinti pertárgyértéket (447.629.352,- Ft) ehhez mérten pernyertességét (128.055.122,- Ft), a felperes elsőfokú eljárásban felmerült eljárási költségeit (a megfizetett 1.500.000,- Ft elsőfokú eljárási illetéket, az általa 765.000,- Ft összegben előlegezett szakértői díjat, és a pertárgy értékéhez igazodó 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. §-a szerinti elsőfokú ügyvédi munkadíjat, a másodfokú eljárásban megállapított 100.000,- Ft ügyvédi munkadíjat), míg az alperes vonatkozásában a pernyertességéhez (319.574.230,- Ft) igazodó ügyvédi munkadíjat szintén az R. 3. §-a alapján, továbbá a hatályon kívül helyező végzésben részére is megállapított 100.000,- Ft ügyvédi munkadíjat.

A felperes másodfokú eljárási költségeit illetően az ítélet tábla figyelembe vette a fellebbezési pertárgyértéket (223.574.667,- Ft) és a részére megítélt 128.055.122,- Ft-ot, ahhoz mérten a felperes másodfokú eljárásbeli pernyertességének arányát, valamint azt, hogy a másodfokú eljárásban 2.500.000,- Ft fellebbezési eljárási illeték és a pernyertességéhez igazodó R. szerinti munkadíj költsége merült fel, melyet egybevetett az alperes másodfokú eljárási költségeként (95.519.545,- Ft pertárgyértékhez) mérten számított R. szerinti ügyvédi munkadíj összegével (Pp. 81. § (1) bekezdés).

Szeged, 2019. január 24.

. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.
a tanács elnöke

Dr. Béri András s.k.
előadó bíró

Dr. Dobler László s.k.
táblabíró