

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.013/2010/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a dr. Bakos Geyza ügyvéd (Debrecen, Petőfi tér 19. II. kapu, földszint 1. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek a dr. Kalász Imre Zsolt ügyvéd (Debrecen, Szent Anna utca 9. földszint 2. szám) által képviselt I.rendű alperes neve (címe) I. rendű, valamint az Adó és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal (Budapest, Széchenyi utca 2. szám) II. rendű alperesek ellen szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítása iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 8.P.20.375/2008/31. számú ítélete ellen a felperes által 32., valamint az I. rendű alperes által 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az I. rendű alperes által a felperesnek fizetendő vételár tőkeösszegét 3 403 054 (Hárommillió-négyszázháromezer-ötvennégy) forintra, az általa az államnak megtérítendő kereseti illeték összegét 204 000 (Kettőszáznégyezer) forintra leszállítja, mellőzi a perköltség megfizetésére való kötelezését, kötelezi, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 25 462 (Huszonötezer-négyszázhatvankettő) forint állam által előlegezett költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 313 000 (Háromszáztizenháromezer) forint együttes első- és másodfokú eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A 2003. február 24-én kelt kölcsönszerződésben az I. rendű alperes 2 400 000 forint szabad felhasználású kölcsönt biztosított a felperes részére 5 évi lejáratra, havi 69 300 forint összegű törlesztő részlet mellett. A szerződésben az I. rendű alperes kikötötte - többek között - fizetési késedelem esetére a felmondás jogát.

A szerződés biztosítékeként 2003. április 4-én a D-i Földhivatal az alperes javára jelzálogjogot jegyzett be a felperes tulajdonát képező T .../2 helyrajzi számú, lakóház,

udvar, kert megjelölésű ingatlanra. Ugyancsak a szerződés biztosítékeként kötötték meg a felek 2003. február 24-én azt az opciós szerződést, amelyben a felperes vételi jogot engedett az I. rendű alperes javára 2003. május 1-jétől 2008. május 1-jéig tartó időtartamra. A szerződés szerint az I. rendű alperes a jelzett határidőn belül a vétel jogát abban az esetben jogosult gyakorolni, amennyiben a felperes bármely, a kölcsönszerződésben foglalt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, ide értve azt az esetet is, amikor a fizetési kötelezettség azonnali hatályú felmondás miatt válik esedékessé. A felek megállapodtak abban is, hogy az opciós jog gyakorlása esetén az I. rendű alperes jogosult a felperessel szemben fennálló bármely esedékes lejárt követelését az általa fizetendő vételárba beszámítani, köteles továbbá a vételi jog gyakorlását követő 15 napon belül a felperes felé írásban teljes körűen elszámolni, és amennyiben az elszámolás eredményeként vételár-hátralék mutatkozik, azt 8 napon belül a felperesnek megfizetni. A felperes pedig vállalta, hogy a vételi jog gyakorlásának napjától számított 8 napon belül az ingatlant kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az I. rendű alperes birtokába adja.

A kölcsönszerződés megkötését megelőzően a felveendő hitel tárgyi fedezetének biztosítása céljából az I. rendű alperes által szabott feltételként, de a felperes megbízásából és díjfizetése mellett a ... Betéti Társaság értébecslést készített a felperes tulajdonában álló ingatlanról, amelyben annak értékét - figyelembe véve, hogy a tetőtér beépítése még nem történt meg, de figyelmen kívül hagyva az ingatlanon lévő számos gazdasági épület értékét - „kerekítve” 6 200 000 forintban határozta meg.

Az I. rendű alperes javára az opciós jogot a D-i Földhivatal 2003. március 21-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes több ízben fizetési halasztást adott a részletekkel késedelembe eső felperesnek, azonban a 2006. október 26-án kelt felszólításában már azzal a tájékoztatással hívta fel a felperest a hátralék 3 napon belüli megfizetésére, hogy annak elmaradása esetén a kölcsönszerződést azonnali hatállyal felmondja, és vételi jogát érvényesíti. Miután a felperes a felszólításban foglaltaknak nem tett eleget, az I. rendű alperes a 2007. október 31-én kelt levelében bejelentette a felperesnek a vételi joga gyakorlását. Ezt követően a D-i Földhivatal 2007. november 12-én az I. rendű alperes tulajdonjogát a jelzálogjog törlésével egyidejűleg bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

Még ezt megelőzően 2006. november 13-án a II. rendű alperes javára 2 472 178 forint adótartozás és járulécai erejéig végrehajtási jog bejegyzésére került sor, amely teher az ingatlanon a tulajdonos-változást követően is fennmaradt.

Ugyancsak végrehajtási jog volt bejegyezve az ingatlanra 2007. június 1-jei hatállyal 34 000 forint főkövetelés és járulécai erejéig a ... Rt. javára, ezt a tartozást azonban az elsőfokú eljárás során a felperes rendezte, így e végrehajtási jogot a földhivatal 2007. november 12-én törölte.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a közte és az I. rendű alperes között létrejött opciós szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése

alapján semmis, figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes az értébecslésben meghatározott összeg önhatalmú és jogi indok nélküli csökkentésével határozta meg a vételárat, emellett a beszerzett értébecslés nem tartalmazta az ingatlan melléképületeinek értékét. Másodlagosan hivatkozott arra, hogy a szerződés, a szolgáltatás, és ellenszolgáltatás között fennálló feltűnő értékaránytalanságra tekintettel érvénytelen. Mindezek alapján elsődlegesen a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását kérte, másodlagosan az érvénytelenség kiküszöbölése, illetve a szerződés módosítása iránt terjesztett elő kérelmet. Ez utóbbi kérelmét azzal indokolta, hogy a kölcsönszerződés és az ahhoz kapcsolódó opciós szerződés alapján a felek között tartós jogviszony jött létre, amire tekintettel a bíróságnak lehetősége van a szerződés tartalmának módosítására.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Utalt arra, hogy az ingatlan fedezet jellegére tekintettel történt a vételár meghatározása a beszerzett értébecslésben meghatározottnál lényegesen alacsonyabb összegben, de önmagában ez a körülmény nem teszi a szerződést jó erkölcsbe ütközővé. A feltűnő értékaránytalanság címén történt megtámadással kapcsolatban pedig elévülési kifogást terjesztett elő, hivatkozva arra, hogy az opciós szerződés megkötésnek időpontjához képest a megtámadásra nyitva álló egy éves határidő 2004. február 24-én eltelt. A feltűnő értékaránytalanság fennállását egyébként is mindenkor a szerződéskötés időpontjában kell vizsgálni.

Az I. rendű alperes a per során akként nyilatkozott, hogy az opciós jog gyakorlását követően elszámolást nem készített. Hivatkozott azonban arra, hogy készült egy elszámolással kapcsolatos kimutatás a vételi jog gyakorlásáról szóló levél keltezésének időpontjában, amelyből megállapítható, hogy ebben az időpontban a felperes tartozásának összege 1 124 768 forint volt, beszámította továbbá a vételárba az ingatlanon az APEH felé, illetve a Telekom felé fennálló, végrehajtási joggal terhelt követeléseket is. Ezek eredményeként 3 869 251 forint tartozás volt a felperes oldalán kimutatható, így az opciós vételárhoz képest a felperest 30 749 forint illette volna meg. Arra vonatkozóan azonban, hogy az összeg kifizetésére sor került-e, nyilatkozni nem tudott.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, azonban a 2009. november 5-én kelt 29. sorszámú beadványában közölte a bírósággal, hogy az ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog alapját képező követelése adótartozás jogcímén 2 472 178 forint összegben változatlanul fennáll.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 6 000 000 forint tőkét, annak 2007. november 1-jétől számított törvényes kamataival együtt, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest a felperes javára perköltség, és az állam javára illeték megfizetésére.

Mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg, ehhez képest tehát nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy az opciós vételárat a szerződésben a beszerzett értébecslés szerintitől eltérő, tetszőleges összegben határozzák meg a felek. A felperes a

szerződést nyilatkozatával elismerten aláírta. A felperesnek azt a hivatkozását, mely szerint az opciós szerződésben meghatározott vételár arra utal, hogy az I. rendű alperes „opciós díjat” is felszámított volna, a szerződéses kikötések alapján megállapítani nem lehetett. E körülmények alapján tehát az opciós szerződés jogszabályba nem ütközik, és az e körben kialakult bírói gyakorlatra figyelemmel, miután sem a szerződéssel elérni kívánt cél, sem a vállalt kötelezettség összege, vagy az ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya nem ütközik társadalmilag általánosan elfogadott erkölcsi normába, ezért a szerződés semmisségét a Ptk. 200. §-a (2) bekezdésének utolsó fordulata szerint sem lehetett megállapítani.

Az értébecslés egyébként a felperes felkérésére készült, és az közvetlenül nem volt része a szerződésnek, a szerződésből pedig nem állapítható meg, hogy az opciós vételár végül is milyen alkufolyamat eredményeként, illetve szempontok figyelembe vételével került megállapításra.

Az elsőfokú eljárásban kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye alapján azonban megállapította, hogy az ingatlan forgalmi értéke az opciós szerződés megkötésének időpontjában 9 600 000, míg 2007. novemberében, a vételi jog gyakorlása időpontjában 10 500 000 forintnak felelt meg. Erre tekintettel megalapozottnak találta a felperesnek a feltűnően nagy értékkülönbség fennállására alapított másodlagos kereseti kérelmét.

Az értékkülönbséget nem az opciós szerződés megkötésének időpontjában, hanem a vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló értékviszonyok alapulvételével vizsgálta, erre is tekintettel megalapozatlannak találta az I. rendű alperes elévülési kifogását. Az opciós jog gyakorlásától számítottan ugyanis a keresetindításig az egy éves megtámadási határidő még nem telt el. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság EBH. 2000. (helyesen 2007)/1602. számon közzétett elvi döntésében foglaltakra, rámutatva arra, hogy a vételár és a vétel tárgyának forgalmi értéke közötti feltűnő értékaránytalanság a vételi jog gyakorlása folytán létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét jelenti.

A Legfelsőbb Bíróság PK. 267. számú állásfoglalásában foglaltak figyelembe-vételével ezért a szerződésben kikötött 3 900 000 forintos vételár és az ingatlannak a vételi jog gyakorlásának időpontjában fennálló 10 500 000 forintos forgalmi értéke figyelembevételével a feltűnő értékaránytalanságot akként küszöbölte ki, hogy 6 000 000 forint vételárat talált a felperes szolgáltatásával arányban állónak, ezért ennek megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest a Ptk. 237. §-ának (2) bekezdésében foglaltak szerint.

Az elsőfokú ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását, és az elsődleges keresetének való helyt adást kért. Hivatkozott arra, hogy az opciós szerződés megkötését megelőzően beszerzett értébecslés az elsőfokú ítéletben meghatározottaktól eltérően nem az ő felkérésére készült, ugyanakkor sem az I. rendű alperes, sem az elsőfokú ítélet nem adott magyarázatot arra, hogy milyen okból tért el az opciós vételár az ingatlan valós értékétől. Álláspontja szerint a különbözet „opciós díjat” takar, ezért a szerződés törvénybe és jó erkölcsbe is ütközik. Ugyanezen okokból

semmis a szerződés azon kikötése is, amely szerint a felperes lemondott a szerződés bármely címen történő megtámadásáról. E kikötés nyilvánvalóan az I. rendű alperes kérésére került a szerződésbe, következésképpen az I. rendű alperes a szerződést e nélkül nem kötötte volna meg, következésképpen a részbeni érvénytelenség az egész szerződés érvénytelenségét eredményezi.

A másodlagos kereseti kérelemnek helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezést pedig azért sérelmezte, mert az elsőfokú bíróság nem indokolta meg az eredeti állapot visszaállításának lehetetlenségét, holott annak törvényi akadálya nem volt. Erre tekintettel nem dönthetett volna a szerződésnek a határozathozatalig terjedő időre történő „hatályossá nyilvánításáról”.

Az I. rendű alperes fellebbezése szintén az elsőfokú bíróság ítéletének

- tartalma szerint részbeni - megváltoztatása mellett a felperes keresetének teljes elutasítására irányult. Egyetértett azzal, hogy az opciós szerződés érvénytelensége sem jogszabályba ütközés, sem jó erkölcsbe ütközés miatt nem állapítható meg.

Sérelmezte ugyanakkor, hogy az elsőfokú bíróság a felperes megtámadását határidőn belül előterjesztettnek tekintette. Hivatkozott arra, hogy az opciós szerződés megtámadása esetén ténylegesen a vételi nyilatkozattal létrejövő adásvételi szerződés megtámadásáról van szó. Az opciós szerződésen alapuló vételi jog gyakorlása esetén ugyanis a létrejövő adásvételi szerződést külön írásba foglalni nem kell, annak tartalmát az opciós szerződés és a vételi nyilatkozat együttesen határozza meg. Az opciós vételárat az opciós szerződésben kell kikötni, a vételár tehát nem változhat a szerződés módosítása nélkül.

A perbeli esetben az ingatlan 3 900 000 forint összegű vételára ennek megfelelően már az opciós szerződésben szerepelt, és ezen a vételáron jött létre a felek között az adásvételi szerződés is. A felperes teljesítése, azaz a tulajdonjognak a vevőre történő átruházására vonatkozó nyilatkozata már az opciós szerződésben is szerepelt, a Ptk. 236. §-ának (1), illetve (2) bekezdése alapján pedig a megtámadási jog a teljesítéstől számított egy éven belül érvényesíthető. A felperes teljesítésének időpontjához képest tehát a megtámadási határidő az ő tekintetében 2004. február 24-én eltelt.

Megjegyezte, hogy a hitelezési biztonságot sértené az az álláspont, amely szerint, miközben a vételárat már az opciós szerződés is tartalmazza, a szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadására nyitva álló határidőt a vételi jog gyakorlásától kellene számítani. Ez ugyanis elvezethet oda, hogy, ha az opciós jog pénzintézeti kölcsön futamidejéhez igazodik, az 5 éves határidő későbbi szakaszában, tehát az opciós szerződés megkötésétől számítottan évekkel később gyakorolt megtámadási jog időpontjára a fedezetként nyújtott ingatlan forgalmi értéke jelentősen változhat. A kizárólag fedezeti célzattal megszerzett ingatlan megtámadás folytán bekövetkező vételár változása ilyen esetben azonban többlet terhet jelent a pénzintézetre.

A felperes az I. rendű alperes fellebbezésével szemben előterjesztett ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta.

Az ítélet tábla mind a felperes mind az alperes fellebbezését részben, és a következők szerint találta alaposnak:

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg az ügy érdemi elbírálása szempontjából releváns tényállást, azt az ítélet tábla csupán annyiban helyesbítette, hogy - az elsőfokú ítéletben foglaltaktól eltérően - az I. rendű alperes perbeli nyilatkozata alapján megállapítható, hogy az opciós szerződésben kikötött vételár az I. rendű alperes hitelbírálati gyakorlatának megfelelően kialakított hitelfedezeti értéknek felel meg.

Az így helyesbített tényállás alapján is megalapozottan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy az opciós szerződésben a felperes által állított „opciós díj” felszámítására nem került sor, ez okból tehát a szerződés semmisnek a keresetben megjelölt egyik jogszabályi rendelkezés alapján sem tekinthető. Osztja az ítélet tábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, mely szerint azon okból sem állapítható meg a szerződés semmissége, hogy az értébecslés a melléképületek értékét nem tartalmazta, minthogy az értébecslést a felek nem tekintették a szerződés mellékletének, az tehát a szerződés tartalmává nem vált.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmét.

A Ptk. 239. §-ának (1) bekezdésére alapított igényt a felperes az elsőfokú eljárás során nem terjesztett elő, a Pp. 247. §-ának rendelkezése alapján pedig a kereset ilyen módosítása a fellebbezési eljárásban kizárt, ezért e körben az ítélet tábla mellőzte az érdemi elbírálást.

A felperes harmadlagos, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára tekintettel előterjesztett, a szerződést megtámadó kereseti jogcímével kapcsolatban az ítélet tábla mindenekelőtt rámutat arra, hogy a szerződés érvénytelenségére alapított kereset esetében a következetes ítélkezési gyakorlat szerint a bíróság nincs kötve a kereseti kérelemhez a tekintetben, hogy a Ptk. 237. §-ának (1) és (2) bekezdésében foglalt jogkövetkezmények közül melyiket alkalmazza. Az elsőfokú bíróság a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekben foglalt lehetőségek közül a (2) bekezdés második mondatában szabályozottak szerint a felperes által támadott opciós szerződést ítéletében érvényessé nyilvánította azzal, hogy a felek szolgáltatásainak feltűnő aránytalanságát megállapítva, az aránytalan előnyt kiküszöbölte. Adott esetben, tekintettel arra is, hogy a felek biztosítéki célú opciós szerződést kötöttek, tehát a szerződés teljesítéséhez az I. rendű alperesnek méltánylandó érdeke fűződik, az elsőfokú bíróság a legalkalmasabb jogkövetkezményt választotta az érvénytelenség orvoslására.

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre is helyesen jutott, hogy a felperes a megtámadás jogát határidőn belül érvényesítette.

A Ptk. 375. §-ának (1) bekezdéséből következően az opciós szerződés magában foglalja egyrészt a vételi jog alapítását, amely lehet visszterhes, vagy ingyenes, továbbá azt a szerződést is, amelyben az eladó a jogosulttal megállapodik abban, hogy a vételi jog

gyakorlása esetén a jogosult milyen vételár ellenében szerezheti meg a dolog tulajdonjogát. (Ptk. 375. §-ának (1) bekezdése)

A Ptk. 236. §-a (1) bekezdésének c) pontja értelmében a szolgáltatások feltűnő aránytalansága esetén a megtámadási határidő a sérelmet szenvedő fél teljesítésekor kezdődik. A vételi jog kötése esetén az adásvételi jogviszony a vételi jog jogosultjának egyoldalú nyilatkozatával jön létre, és e jogviszony alapján a Ptk. 365. §-nak (1) bekezdésére, valamint a 117. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel az eladó teljesítésének időpontja azonos azzal az időponttal, amikor a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzik. (BDT. 2006/1322. számú eseti döntés)

Nem tévedett tehát az elsőfokú bíróság akkor, amikor az I. rendű alperes vételi jog gyakorlását, és a tulajdonjogának bejegyzését követően egy éven belül előterjesztett felperesi kereset alapján a megtámadást határidőben előterjesztettnek tekintette.

Az ítélet tábla álláspontja szerint azonban - szemben az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel - a Ptk. már hivatkozott 375. §-a (1) bekezdésének második mondatából következően, egybevetve azt a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésében foglaltakkal - a feltűnő értékaránytalanságot a vételárat kötelezően tartalmazó opciós szerződés megkötésének időpontjában fennálló körülmények figyelembe vételével kellett vizsgálat tárgyává tenni. A vételár ugyanis az opciós szerződés kötelező tartalmi eleme, ezért az opciós szerződés magában hordozza annak kockázatát, hogy a kikötött vételárhoz képest a dolog forgalmi értékében az opciós jog fennállása alatt változás következhet be. Ezt a kockázatot egyik fél sem háríthatja át a másikra. Nincs tehát lehetőség az opciós szerződés feltűnő értékaránytalanság címén történő megtámadására azon okból, hogy az opciós szerződés megkötése és az opciós jog gyakorlása között eltelt időben a dolog értékében számottevő növekedés következett be.

Ehhez képest az ítélet tábla - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - az elsőfokú eljárásban beszerzett ingatlanforgalmi szakértői véleményben a 2003. február 24-i állapot, azaz az opciós szerződés megkötésének időpontja szerint 9 600 000 forintban meghatározott forgalmi értéket vette alapul a feltűnő értékaránytalanság vizsgálata során.

Azt egyébként, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között az értékaránytalanság feltűnő volt, önmagában bizonyítja az, hogy az I. rendű alperes a saját szabályzatai szerint kiszámolt hitelfedezeti értéknek megfelelő vételár mellett kötötte meg a szerződést.

Az úgynevezett hitelfedezeti érték ugyanis a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvénynek a perbeli időszakban is hatályos rendelkezései alkalmazása körében általában a jelzálog alapú hitelek esetében, és a kihelyezés kockázatának csökkentése érdekében előírt követelmény, amelynek érvényesítése érdekében a hitelintézetek az adott esetben adható legmagasabb hitelösszeget a saját szabályzatukban meghatározottak szerint a felajánlott fedezet piaci értékének meghatározott százalékának megfelelő hitelbiztosítéki érték alapján kötelesek kiszámítani. A hitelbiztosítéki értéknek pedig meg kell felelnie annak a feltételnek, hogy azon az adott

ingatlan rövid időn belül értékesíthető legyen (ún. „menekülési érték”). Ebből következően tehát a hitelfedezeti érték eleve lényegesen alacsonyabb az ingatlan forgalmi (piaci) értékénél, minthogy már a hitelbiztosítéki érték sem azonos azzal. A törvényi előírások azonban kizárólag a dologi, illetve személyi biztosítékok kikötése esetén kötik a pénzügyintézetet. Biztosítéki célú opciós szerződés esetében viszont a pénzügyintézetre is a Ptk. már hivatkozott rendelkezései alkalmazandóak, ebből következően a feltűnő értékaránytalanság esetén nincs akadálya az opciós szerződés megtámadásának, e szerződés esetében tehát a hitelintézet köteles túrni az értékaránytalanság feltűnő részének kiküszöbölését. Az I. rendű alperes fellebbezésének a kockázat növekedésére vonatkozó fejtegetései ezért minden alapot nélkülöznek, tekintettel arra is, hogy az I. rendű alperes maga döntött akként, hogy a kölcsönszerződés felmondását követően követelését nem a jelzálogjoga érvényesítésével, hanem az opciós jog gyakorlásával elégíti ki.

Ugyanakkor az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltaktól eltérően 7 000 000 forintban határozta meg az I. rendű alperes által fizetendő vételárat, ez tekinthető ugyanis olyan mértékű ellenszolgáltatásnak, amely mellett az ingatlan szerződésben kikötött opciós vételára és a szerződéskötés időpontjában fennálló tényleges forgalmi értéke között fennálló aránytalanság már nem tekinthető feltűnőnek.

Az I. rendű alperes a pert megelőzően elszámolást a felperessel nem közölt, a perben tett nyilatkozatára figyelemmel azonban megállapítható, hogy az általa fizetendő vételárral szemben a kölcsönszerződésből eredő követelését beszámította. Az ingatlanra az opciós szerződés megkötését követően a II. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási joggal érintett követelésre vonatkozóan pedig a beszámítását - miután az opciós szerződésben a felperes szavatolta az ingatlan tehermentességét - a Ptk. 370. §-ának (1) bekezdése szerinti, a tehermentesítéshez szükséges összeg kifizetésének megtagadására vonatkozó jogának gyakorlásaként kell értékelni.

Az I. rendű alperes e nyilatkozataira figyelemmel ezért az ítélet tábla - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján részben megváltoztatva - az I. rendű alperes fizetési kötelezettségét 3 403 054 forintban határozta meg.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán a Pp. 81. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel mellőzte a nagyobb részt pernyertes I. rendű alperes perköltség megfizetésére való kötelezését, a felperes személyes költségmentessége folytán állam által előlegezett és általa megtérítendő kereseti illeték összegét a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésében foglalt rendelkezés alapján arányos részére leszállította, a Pp. 253. §-a (3) bekezdésének második mondata alapján hivatalból eljárva, észlelve, hogy erről az elsőfokú bíróság elmulasztott rendelkezni, ugyanezen rendelkezés alkalmazásával kötelezte az állam által előlegezett szakértői költség arányos részének megtérítésére.

A mindkétfokú eljárásban nagyobb részt pereszes felperes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperesnek az első- és másodfokú eljárásban felmerült, és a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése, valamint a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet szerint számított költségei arányos részének megfizetésére.

Az ítélőtábla a fellebbezést a Pp. 256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2010. március 23. napján

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -