



...

Fővárosi Ítéltábla

10.Gf.40.350/2020/7.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Lóránth József Ügyvédi Iroda (cím4, ügyintéző: dr. Lóránth József ügyvéd) által képviselt felperes neve (Cím1) felperesnek a Rézmovits és Poór Ügyvédi Iroda cím12 ügyintéző: dr. Rézmovits Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (Cím2) I. rendű, a dr. Imrédy Ügyvédi Iroda cím11, ügyintéző: dr. Imrédy Szabolcs ügyvéd) által képviselt alperes neve1 (cím3) II. rendű alperesek ellen kötbér megfizetése, szerződés relatív hatálytalanságának megállapítása, valamint tűrésre kötelezés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. március 11-én kelt 3.G.43.609/2016/98. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 102. sorszámon, a II. rendű alperes részéről 101. sorszámon, a Fővárosi Törvényszék 2020. július 14-én kelt 3.G.43.609/2016/113. számú kiegészítő ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 114. sorszámon, a II. rendű alperes részéről 115. sorszámon benyújtott fellebbezések folytán – tárgyaláson kívül – meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja és a felperes mindkét alperessel szembeni keresetét elutasítja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül az I. rendű alperesnek 2.358.750 (Kettőmillió-háromszázötvennyolcezer-hétszázötven) forint + áfa, a II. rendű alperesnek 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint, valamint 3.492.750 (Hárommillió-négyszázkilencvenkettőezer-hétszázötven) forint + áfa összegű együttes első- és másodfokú perköltséget fizessen meg;

megállapítja, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint kereseti és az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint jogorvoslati illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24.380.000 forintot, valamint ezen összeg után 2017. július 31. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt értékének megfelelő késedelmi kamatát;

[2] megállapította, hogy az alperesek között 2015. december 2-án létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan és kötelezte a II. rendű alperest annak türése, hogy a Budapest, VIII. kerület helyrajzi szám1 hrsz. alatt felvett, természetben Budapest, cím14 szám alatti ingatlanából 25.000.000 forint és ezen összeg 2013. május 1. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt értékének megfelelő késedelmi kamata, 24.380.000 forint, valamint ezen összeg 2017. július 31. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8%-kal növelt értékének megfelelő késedelmi kamata vonatkozásában a felperes a követelését végrehajtás útján kielégítse;

[3] a fentieket meghaladóan a keresetet elutasította és kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 3.446.462 forint perköltséget azzal, hogy ezt meghaladóan a felek a költségeiket maguk viselik;

[4] az államnak külön felhívásra az I. rendű alperest 375.000 forint, az alpereseket egyetemlegesen 750.000 forint illeték megfizetésére kötelezte, megállapította, hogy 375.000 forint illetéket az állam visel.

[5] A határozata indokolásában rögzítette, hogy a felperes az I. rendű alperessel szembeni kötbérkövetelését – keresetében 2015. január 28. és 2020. február 1. napja közötti időszakra (1.830 nap), napi 25.000 forintot felszámítva mindösszesen 45.750.000 forintra és járulékaira támasztott igényt – arra hivatkozással terjesztette elő, hogy az I. rendű alperes a Budapest, cím14 szám alatti ingatlanra 2006. október 18-án, a Budapest, cím13 szám alatti ingatlanra 2008. március 26-án megkötött adásvételi szerződések 7.1. pontjában rögzített kötelezettségének nem tett eleget, az adásvételi szerződések keltétől számított négy éven belül az utóbb egyesítésre került ingatlanokra (a továbbiakban: perbeli ingatlan) vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt nem szerezte meg, az általa vállalt beépítés elmaradt, ezért kötbérfizetési kötelezettség terheli.

[6] Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2006. október 18-án és 2008. március 26-án az okiratokban foglalt tartalommal az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) hatálya alá tartozó adásvételi szerződések jöttek létre, a perbeli ingatlanra használatbavételi engedély kiadására az ítélet meghozataláig nem került sor.

[7] Nem találta alaposnak az alperesek azon védekezését, hogy res iudicata miatt a per megszüntetése szükséges, ugyanis az elsőfokú bíróság előtti 24.G.43.809/2013. szám

alatti perben – melyben a Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számon jogerős ítéletet hozott – eltérő, 2010. október 19-től 2013. március 22. napjáig, továbbá 2014. május 9-től 2015. január 27. napjáig terjedő időszakra terjesztett elő a felperes kötbér igényt a használatbavételi engedély kiadásának, a beépítésnek az elmaradása miatt, tehát a követelések tényalapi azonossága nem állt fenn, ezért az 1952. évi III. törvény (rPp.) 130. § (1) bekezdésének d) pontja és a rPp. 157. § a) pontja alkalmazásának nem volt helye.

[8] Nem osztotta az elsőfokú bíróság az alperesek azon védekezését sem, hogy a perbeli ingatlan 2015. december 2-i II. rendű alperes részére történő értékesítésével az I. rendű alperes által vállalt beépítési kötelezettség teljesítése lehetetlenült.

[9] A rPtk. 312. § (1), (2) és (3) bekezdései felhívásával kifejtette, a lehetetlenülés bekövetkezhet jogi és fizikai okokból.

[10] A felperes és az I. rendű alperes között az adásvételi szerződésekkel vegyes kötelmi jogviszony jött létre, melynek az adásvételi része teljesedésbe ment – a felperes az I. rendű alperesre átruházta a perbeli ingatlan tulajdonjogát –, a vállalkozási kötelelem, a beépítési kötelezettség viszont nem teljesült. Ennek ellenére lehetetlenülés jogi értelemben nem állapítható meg, mert a perbeli ingatlan tulajdonjogának a II. rendű alperesre történő átruházása nem zárta ki, hogy az I. rendű alperes a felperes felé vállalt szerződéses kötelezettségének eleget tegyen. A beépítési kötelezettség ugyanis nem a tulajdonjoghoz tapad, nem az adásvétellel szükségképpen összefüggő kötelezettség; nem volt akadálya annak, hogy az I. rendű alperes a beépítési kötelezettségét az ingatlant megvásárló félre ruházza át, ekként a kötelemben alanyváltozást idézzen elő.

[11] A szerződés fizikai okból sem lehetetlenült, mert nem volt kizárt a használatbavételi engedély megszerzése.

[12] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mivel az I. rendű alperes a beépítési kötelezettségét nem teljesítette, a szerződést megszegte, a vállalt szolgáltatással késedelembe esett, olyan adat pedig nem merült fel, amely a mentesülését eredményezhette volna, ezért vele szemben a felperes a rPtk. 246. §-a alapján kötbér érvényesítésére jogosult.

[13] Az alperesek azon védekezésére figyelemmel, hogy a Fővárosi Ítéltábla a 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítéletével a kötbér összegét maximálta, vizsgálta, hogy a felperes által igényelt kötbér összege eltúlzott-e.

[14] Kifejtette, hogy a rPtk. 247. § (1) bekezdése szerint a kötbér mérséklése kivételes lehetőség, melynek során a bíróságnak számba kell vennie a kikötött szolgáltatást és annak ellenértékét, a szerződéskötés körülményeit, a vállalt kötelezettség jellegét, a jogosult teljesítéshez fűződő érdekét, az esetleges szerződésszegő, teljesítést késleltető magatartását, a kötelezett szerződésszegő magatartásának felróhatósága fokát és a felek vagyoni helyzetét.

[15] Álláspontja szerint az I. rendű alperes felróhatóan járt el, mert a beépítési kötelezettsége teljesítése nélkül ruházta át a perbeli ingatlant a II. rendű alperesre. Rögzítette, hogy a beépítési kötelezettség vonatkozásában ellenértéket nem állapítottak meg, az a szerződéses vételár meghatározása során került figyelembevételre. A két ingatlan vételára nettó 98.760.000 forint volt, ezért a beépítési kötelezettség vállalásának szankciós mellékkötelve nem eredményezheti azt, hogy a felperes részére a vételár összege visszafizetésre kerüljön, a mellékkötelen ugyanis a teljesítést hivatott elősegíteni, viszont nem lehet olyan büntető szankciója, amely aránytalanságot eredményezne.

[16] Figyelembe vette, hogy a felperesnek a beépítéshez kiemelt érdeke fűződik, ugyanakkor annak elmaradásából kára nem származott, továbbá azt is, hogy a felperes részére az adásvételi szerződésekben visszavásárlási jog került kikötésre, mellyel nem élt.

Véleménye szerint nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 29. § (1) és (2) bekezdései alapján a beépítetlen építési telkekre beépítési kötelezettség állapítható meg és ha az nem teljesül, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja, a felperes tehát a II. rendű alperessel szemben ezen jogszabályi rendelkezések alapján fel tud lépni.

[17] A fenti körülmények figyelembevételével a rPtk. 247. § (1) bekezdése alkalmazásával az elsőfokú bíróság a kötbért mérsékelte, megállapította, hogy a felperes az I. rendű alperes szerződésszegése folytán további 24.380.000 forint kötbérre jogosult, az adásvételi szerződésekben meghatározott nettó vételár 50%-át meghaladó mértékű kötbérigény ugyanis eltúlzott.

[18] Az elsőfokú bíróság nem vizsgálta a felperesi késedelemre történő II. rendű alperesi hivatkozást, mert a jogszerűnek ítélt kötbér nem érte el a kereseti követelés összegét, a marasztalás 487,6 napnak felel meg, továbbá a védekezésben előadottak alapján nem volt megállapítható, hogy a felperes elmulasztotta volna a kötelezetti teljesítéshez szükséges intézkedéseket, nyilatkozatokat.

[19] Az elsőfokú bíróság a kamatfizetés kezdő időpontját a felperesi keresettel egyezően 2017. július 31. napjában állapította meg.

[20] Az alperesek között 2015. december 2-án létrejött adásvételi szerződés felperessel szembeni hatálytalanságának a megállapítása iránti kereseti kérelem – melyben a felperes a 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:120. § (1) bekezdése alapján arra hivatkozással támasztott 70.950.000 forint (45.750.000 forint + 25.000.000 forint + 200.000 forint) és járulékal követelés behajtásának a tűrésére kötelezés iránti marasztalási igényt, hogy az

alperesek közötti szerződéskötés célja a kötbér követelése kielégítési alapjának az elvonása – vonatkozásában azt vizsgálta, hogy az alperesek közötti szerződés a felperessel szemben hatálytalannak tekinthető-e.

[21] Megállapította, hogy a kereseti kérelem elbírálására a Ptk. rendelkezései irányadóak, a rPp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a II. rendű alperes rosszhiszemű volt, vagy rá nézve a szerződésből ingyenes előny származott és a szerződés a felperes kielégítési alapját vonta el.

[22] Az alperesek jogvesztésre alapított védekezését alaptalannak találta, mivel a felperes 2018. augusztus 6-án kelt hitelezői igénybejelentéssel igazolta, hogy a jogvesztő határidőn belül az I. rendű alperessel szemben a jelen perben érvényesített és a Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú határozatával megítélt követelését a felszámolónak bejelentette.

[23] Az elsőfokú bíróság az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény alapján vizsgálta azt a feltételt, hogy a kötelezett egyéb vagyona fedezetet nyújt-e a jogosult követelésére; rögzítette, hogy az I. rendű alperes projektcég és a perben nem merült fel arra adat, hogy egyéb vagyonnal rendelkezne.

[24] A 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdése és 119. § (1) bekezdése felhívásával kifejtette, a perbeli ingatlan értékesítése nem mentes az általános forgalmi adó alól, az alperesek áfa alanyok, ekként az ingatlan szerződéskötéskori értékének a meghatározásakor a bruttó forgalmi értéket kell figyelembe venni.

[25] A kirendelt igazságügyi szakértő – akinek a véleménye aggálytalan, elfogultság megállapítására pedig önmagában a felperessel korábban fennálló jogviszonya nem adott alapot – a perbeli ingatlan forgalmi értékét nettó 168.600.000 forintban határozta meg; a szakértői véleménynyilvánítást a felek által becsatolt, magánszakértők által adott vélemények nem tették kétséggé, mert az abban foglaltak csak a felek tényállításai és az érdekeikkel azonos forgalmi értéket határoztak meg.

[26] A perbeli ingatlan adásvételkori forgalmi értéke bruttó 214.122.000 forint, az I. rendű alperessel szemben akkor fennálló követelések: 87.780.000 forint és járuléka a bank neve Zrt. javára jelzálogjoggal biztosítva; a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) jogosult felé 17.857.354 forintra bejegyzett végrehajtási jog; a felperes javára 400.268 forintra bejegyzett végrehajtási jog; 2016. október 21. napján kelt szerződés alapján a NAV részére az átvállaló II. rendű alperes által megfizetett 33.750.000 forint. Mindezen kötelezettségek alapulvételével, a perbeli ingatlan fenti bruttó forgalmi értéke alapján az alperesek közötti szerződéssel a felperes kielégítési alapjának az elvonására részben sor kerülhetett.

[27] A perben tett nyilatkozatokat és tanúvallomásokat értékelve az elsőfokú bíróság arra vont le következtetést, hogy a II. rendű alperes törvényes képviselőjének, törvényes képviselő nevenak tudomása volt a felperes I. rendű alperessel szembeni követeléséről – ezt a 2017. november 7-i tárgyaláson tett nyilatkozata és az I. rendű alperes törvényes képviselőjének, törvényes képviselőnek a 2020. január 17-i vallomása egyértelműen alátámasztotta –, ezért az adott helyzetben általában elvárható magatartást akkor tanúsította volna, ha a peres eljárásról, az I. rendű alperes vagyonáról tudakozódik, illetőleg arról, hogy az adásvételi szerződés megkötésével a kielégítési alap elvonására kerül-e sor, különös tekintettel arra, hogy a szerződéskötéskor már marasztaló ítélet született a kötbér tekintetében.

[28] Mindezek elmulasztása miatt a II. rendű alperes nem az adott helyzetben általában elvárható gondos magatartást tanúsította, ugyanakkor rosszhiszeműnek nem minősül, mert a tudata a vagyon elvonására kétségmentesen bizonyítva nem terjedt ki, ugyanis arról nem kellett tudnia, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan magasabb forgalmi értéket képviselt, mint amilyet az alperesek felkérésére a szerződéskötéskor eljáró igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő meghatározott.

[29] Annak vizsgálata körében, hogy a jogügyletből a II. rendű alperesnek származott-e ingyenes előnye rögzítette, az adásvételi szerződésből egyértelmű, hogy a vételár megfizetésének kizárólag a terhek – mely alatt a szerződés rendszertani értelmezése alapján az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett jogok – alapjául szolgáló eladói kötelezettségek teljesítését tekintették, egyebet nem.

[30] A fenti elv alapulvételével, a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján megállapította, hogy az I. rendű alperesnek a bank2 felé fennálló tartozását, melyet a engedményező megszerzett, a II. rendű alperes maga elégítette ki, 435.042,3 CHF követelés vonatkozásában alanyváltozás következett be, a II. rendű alperes vált engedményezés útján ennek a jogosultjává – átszámítva 125.453.070 forint összegben –, melyet a vételárba jogosult volt beszámítani.

[31] Ugyanakkor álláspontja szerint a II. rendű alperes által a NAV felé teljesített 33.750.000 forint a vételár terhére nem volt beszámítható, az ugyanis nem minősült az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzett jog alapjául szolgáló tehernek.

[32] Mindezekre tekintettel a II. rendű alperes a 125.000.000 forint + áfa összegű vételár fizetési kötelezettségét maradéktalanul nem teljesítette, ebből következően a szerződésből ingyenes előnye származott, az utóbbit ugyanis az is megalapozhatja, ha a szerződésben rögzített vételár nem kerül hiánytalanul kifizetésre.

[33] Az alperesek között 2015. december 2-án létrejött szerződés a felperes kielégítési alapját vonta el és a szerződésből a II. rendű alperesnek ingyenes előnye származott, ezért az a felperessel szemben hatálytalan, a Ptk. 6:120. § (3) bekezdése alapján az általa megszerzett vagyontárgyból való végrehajtás útján történő kielégítést – jelen ítélettel és a Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítéletével történő marasztalás erejéig –, túrni köteles.

[34] Az elsőfokú bíróság a perköltségről a rPp. 78. §-a és a rPp. 81. § (1) bekezdése alapján, a részleges pernyertesség alapján döntött, az elsőfokú eljárási illeték megfizetéséről a pernyertesség-pervesztesség arányában a 6/1996. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésére figyelemmel határozott.

[35] Az ítélet és a kiegészítő ítélet ellen– egyező indokolással – az alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

[36] A fellebbezésében az I. rendű alperes kérte elsődlegesen a vele szembeni marasztalásra irányuló kereseti kérelem vonatkozásában a per megszüntetését, az ítélet megváltoztatásával a hatálytalanság megállapítása iránti kereseti kérelem elutasítását, másodlagosan a vele szembeni valamennyi kereset elutasítását, az elsőfokú eljárási illeték alóli mentesítését, továbbá a felperes perköltségben marasztalását;

[37] a II. rendű alperes kérte az ítélet megváltoztatását, a vele szembeni valamennyi kereseti kérelem elutasítását, az elsőfokú eljárási illeték alóli mentesítését, továbbá a felperes perköltségben marasztalását.

[38] Álláspontjuk szerint a kötbérkövetelés vonatkozásában a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának, illetve a per megszüntetésének lett volna helye, figyelemmel arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítélete – melyet a Kúria Pfv.V.21.648/2016/6. számú ítéletével hatályában fenntartott – az I. rendű alperes kötbérkötelezettségét 25.000.000 forintra és járulékaira mérsékelte, ezzel a megítélhető kötbér legmagasabb mértékét állapította meg.

[39] A másodfokú ítélet indokolása szerint az ingatlanok nettó vételára 82.300.000 forint, a felperes lejárt kötbérkövetelése 50.015.000 forint, azaz több mint a vételár 50%-a; a mérlegelési körébe vonta azt, hogy az I. rendű alperes a főkötelezettségét határidőben teljesítette, azt hogy a gazdasági válság hatására a tervezett típusú projektek finanszírozása megnehezült és arra vont le következtetést, hogy az elsőfokú bíróság az arányosság elvét nem tartotta szem előtt, amikor a kötbér összegét 40.000.000 forintra mérsékelte.

[40] A felülvizsgálati ítélet indokolása rögzíti, hogy az I. rendű alperesi szerződésszegéssel összefüggésben a felperesnek vagyoni kára nem keletkezett, a másodfokú bíróság helyesen vetette össze az alperes szerződéses szolgáltatásának (a vételárnak) az

összegét az érvényesíteni kívánt kötbér nagyságával, emellett az arányosság elvének alkalmazása is megfelelően történt és az ügy egyedi adataként értékelte azt, hogy felperes maga is 25.000.000 forintban jelölte meg az általa elfogadható kötbér maximumot az egyeztetések során.

[41] A Kúria ítéletéből következően nem egyszerűen a kötbér mérséklésére került sor, hanem kifejezetten a kötbérmaximum megállapítására, a vételárral arányosan kiszabható legmagasabb kötbér kérdésében pedig a jogerős ítélettől nem lehet eltérni (BH1998. 142., BDT2009. 1970.). Kérték, hogy amennyiben a kifejtettek permegszüntetési okként nem értékelhetők, akkor elutasítási okként kerüljenek figyelembevételre.

[42] Az elsőfokú bíróság tévesen nem osztotta a lehetetlenülésre alapított védekezésüket sem, az alperesek közötti adásvétel folytán ugyanis a perbeli ingatlan tulajdonjoga a II. rendű alperesre szállt, maga vált jogosulttá az építkezésre vagy arra, hogy a beépítésre másnak engedélyt adjon. Olyan tartalmú jogviszony azonban közöttük nem jött létre, amelynek folytán az I. rendű alperes építkezhetett volna, az I. rendű alperesi beépítési kötelezettség tehát a rPtk. 312. §-a alapján jogilag (a jogcím hiánya miatt) és fizikailag is (a birtoklás hiánya miatt) lehetetlenült.

[43] A lehetetlenülés szempontjából nem annak van relevanciája, hogy az alperesek tudtak volna-e másképp szerződni, hanem annak, hogy az adott tényállás mellett lehetetlenné vált-e a beépítési kötelezettség I. rendű alperesi teljesítése vagy sem.

[44] Véleményük szerint akár a rPtk. 312. § (1) bekezdésében, akár a (2) bekezdésében foglalt eset következett be, a perbeli ingatlan 2015. december 2-i adásvétele az I. rendű alperes kötbérfizetési kötelezettségét megszüntette, a felperes legfeljebb kártérítést követelhet a teljesítés elmaradása miatt, amennyiben a kárát bizonyítani tudja.

[45] Tévedett az elsőfokú bíróság abban is, hogy a beépítési kötelezettség vállalkozási kötelelem, utóbbi az Étv. 29. §-a szerint közjogi jellegű kötelezettség, ugyanakkor nincs akadálya, hogy a felek annak teljesítését magánjogi szerződésben is kikössék.

[46] Utaltak arra is, hogy jogilag nem volt lehetséges a szerződésben vállalt beépítési kötelezettség alperesek közötti átruházása, az utóbbi ugyanis a Ptk. 6:208. §-a alapján három fél megállapodása: a szerződésből kilépőé, a maradéé és a szerződésbe belépőé, az alperesek közötti szerződésnek azonban a felperes nem volt részese.

[47] A lehetetlenülés megállapítása azért is indokolt lenne, mert előfordulhat olyan értelmezhetetlen helyzet is, hogy az I. rendű alperes annak ellenére „késedelembe van” a beépítés teljesítésével, hogy a II. rendű alperes vagy harmadik fél már használatbavételi engedélyt szerzett az ingatlanra.

[48] Állították, hogy az I. rendű alperes az ingatlanra jogerős építési engedélyt szerzett, majd az adásvételt követően a II. rendű alperes is mindent megtett az építési engedély megszerzése, illetőleg a beépítés érdekében.

[49] Az elsőfokú bíróság a kötbérnek a vételár 50%-ában való megállapításakor az arányosítás módja és mértéke tekintetében nagymértékben eltért az fellebbezésükben hivatkozott bírói gyakorlattól.

[50] Az előzményi perben a kötbér 25.000.000 forintban és járulékaiban, azaz a szerződéses vételár 30%-ában való meghatározása megfelelt a bírói gyakorlatnak; az elsőfokú bíróság nem adott meg a jogerős és felülvizsgálati ítélethez képest új szempontot a kötbér felső értéke, illetve mérséklése tekintetében, de ha lett is volna ilyen, arra csak perújítás keretében lehetett volna hivatkozni.

[51] Állításuk szerint az elsőfokú bíróság számszaki hibát is vétett a kötbér összegének a kiszámítása során. Az elsőfokú ítélet [46] pontjában azt rögzítette, hogy az ingatlanok együttes nettó vételára 98.760.000 forint, ezzel szemben az nettó 82.300.000 forint volt. A kötbért „a nettó vételár 50%-át meghaladó mértékben” tekintette túlzottnak, nettó vételárnak azonban téves összeget vett alapul, mert a jelen perben megítélt 24.380.000 forint és a korábbi eljárásban megítélt 25.000.000 forint együttes összege 49.380.000 forint, amely a tévesen hivatkozott 98.760.000 forintnak az 50%-a.

[52] Amennyiben a kötbér a vételár 50%-ában is megállapítható lenne, akkor nettó 82.300.000 forintból lehet kiindulni és figyelembe véve a megítélt 24.380.000 forintot, csak további 16.150.000 forint kötbérfizetési kötelezettség megállapítására kerülhetett volna sor.

[53] Hivatkoztak arra is, hogy a felperes által követelt napi 25.000 forinttal számolva a megítélt 24.380.000 forint nem 487,6, hanem 993,2 napnak felel meg, azaz 2015. január 29-től 2017. október 17-ig tartó időszaknak, mely vonatkozásában a II. rendű alperes közokirattal igazolta, hogy a felperesi építés hatóság annak ellenére bírálta el az építési engedély iránti kérelmét, hogy vele szemben kizárási ok állt fenn, továbbá az eljárás jogszabályi határidejét is túllépte, melynek következtében 900.000 forint eljárási illetéket vissza kellett fizetnie.

[54] A relatív hatálytalanság megállapítását vitatva kifejtették, az eljárás során bizonyítást nyert, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az I. rendű alperessel szemben 144.407.623 forint jelzálogjoggal biztosított követelés, illetve végrehajtási jog állt fenn, mely kizárja, hogy a perbeli ingatlan a felperesi követelésnek akár csak részben is a kielégítési alapját képezze.

[55] A forgalmi értékre több, az alperesi álláspontot alátámasztó bizonyíték állt rendelkezésre: a NAV 2016. december 9-i közlése, mely szerint a perbeli ingatlan becsértékét a felperes által megküldött hivatalos adó- és értékbizonyítványt figyelembe véve 133.110.000 forintban állapította meg; igazságügyi szakértő1 igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértő az adásvételi szerződés megkötését két nappal megelőzően a magánszakvéleményében a

forgalmi értéket 124.000.000 forint + áfa összegben állapította meg; a II. rendű alperes a 2019. április 2-i beadványában részletesen kifejtette és okirattal is igazolta – mely érdemben nem került vitatásra –, hogy a felperes által a vizsgált időszakban hasonló ingatlanok esetében alkalmazott fajlagos vételárak vagy megegyeztek, vagy alacsonyabbak voltak a perbeli ingatlan fajlagos négyzetméteráránál.

[56] Véleményük szerint az elsőfokú bíróság az igazságügyi szakértői bizonyítás lefolytatása során több eljárási szabályt is megsértett.

[57] Annak ellenére rendelt ki igazságügyi szakértőt, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke tekintetében a felperes a működése során lényegében minden esetben az alperesekkel egyező álláspontot foglalt el, ezt közokirat is tartalmazza, tehát nem merült fel olyan szakkérdés, amely az igazságügyi szakértő bevonását indokolta volna.

[58] A II. rendű alperes alapos kizárási indítványát azon elfogadhatatlan indokolással utasította el, hogy a felperes és az igazságügyi szakértő közötti, a kirendelést megelőző több mint hét éven keresztül fennállt gazdasági kapcsolatból az elfogultság még nem következik, az igazságügyi szakértő is úgy nyilatkozott, hogy nem elfogult, azaz érdemi indokolás nélküli elutasításra került sor.

[59] Az igazságügyi szakértői vélemény nem a releváns, 2015. december 2-i, hanem 2015. december 15-i napra vonatkoztatva készült, önmagában ezért sincs bizonyító ereje a szerződéskötés kori forgalmi értéket illetően. Az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 4. pontja egyértelművé teszi, hogy a kielégítési alap elvonását a szerződés megkötésének időpontjára vonatkoztatva kell vizsgálni. Az alperesek az elsőfokú eljárásban hivatkoztak arra, hogy 2015. december 10. napját követően a sajtó már cikkezett arról, hogy az építkezések áfája 5%-ra csökken, majd 2015. december 15. napján az Országgyűlés az ezzel kapcsolatos törvénymódosítást el is fogadta, ami az ingatlanok árait növelte. Ez az árnövelő hatás azonban a szerződéskötéskor még nem érvényesült, erre nem is merült fel bizonyíték a perben. Az új építésű lakóingatlanok áfájának 5%-ra csökkentését a 2015. évi CCXII. törvény tartalmazza, amely 2015. december 16. napján lépett hatályba. Ebből következően az árnövelő hatás az építési telkekre már publikussá vált az előterjesztés és a sajtóhírek eredményeként 2015. december 15. napján. Ebből következően elfogadhatatlan a kiegészítő szakértői véleményben rögzített azon szakértői álláspont, hogy az ingatlan 2015. december 2-i forgalmi értéke azonos a december 15-ivel, továbbá valótlan az a szakértői állítás, hogy a 2015. december 16-án törvényben kihirdetett áfa változás a sajtóban csak 2015 december végén jelent meg.

[60] Aggályos az igazságügyi szakértői vélemény abból a szempontból is, hogy az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozott, holott a szerződéskötés időpontjában keretbiztosítéki jelzálog és végrehajtási jog is terhelte az ingatlant.

[61] Az elsőfokú bíróság annak ellenére nem tekintette aggályosnak az igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi értéket, hogy az nagyságrendileg tért el a felperes más ügyletei során alkalmazott fajlagos áraitól, az indokolásban ki sem tért az adó- és értékbizonyítvány tartalmának az értékelésére, ennek folytán a mérlegelése okszerűtlen, sérti a rPp. 206. § (1) bekezdésében és a rPp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakat.

[62] A perben nem merült fel adat arra, hogy az alperesek által felkért magánszakértőt az ingatlan forgalmi értékének az objektív megítélésében bármi akadályozta volna, az az ítéleti álláspont pedig, hogy a magánszakértői vélemény csupán a fél állításának tekinthető, a bírói gyakorlat szerint meghaladott.

[63] A fent kifejtettek szerint a perbeli ingatlan nem képezte a felperesi követelés kielégítési alapját és a követelés összegét a II. rendű alperes nem ismerte, arról tudnia sem kellett – annak nem volt a kötelezettje –, ezért a rosszhiszeműsége fel sem merülhetett.

[64] Nem fejtette ki az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes tudakozódási kötelezettségét, a már hivatkozott PK véleménynek az a kitétele, a félnek valamiről „tudnia kellett” nem a „tudakozódás” kötelezettségét jelenti, továbbá a II. rendű alperesnek sem a követelés összezszerűsége, sem az I. rendű alperes vagyona vonatkozásában nem állt a rendelkezésére információ, ezeket – mint üzleti titkot – az I. rendű alperes sem lett volna köteles kiadni a számára.

[65] Alaptalanul vont le következtetést az elsőfokú bíróság az ingyenességre is, az irányadó PK vélemény szerint a szerző fél által élvezett ingyenes előny azért vezet fedezetelvonó jelleg megállapítására, mert ebben az esetben nem kerül olyan ellenszolgáltatás az átruházott vagyontárgy helyébe, amiből a jogosult kielégítést kereshet.

[66] A per összes körülménye alapján egyértelmű, hogy a II. rendű alperes a szerződésből 33.750.000 forint áfa összegében sem jutott ingyenes előnyhöz, a vételár áfa tartalma az adóhatóságot illeti, abból a felperes nem is tud kielégítést keresni, ezt az áfa összeget fizette be a II. rendű alperes – tartozásátvállalás keretében – az adóhatósághoz. A tartozásátvállalás nem volt visszerthes, a 2016. november 9-én kelt szerződés nem tartalmazott ellenszolgáltatást.

[67] A tartozásátvállalási szerződés 1. pontjából kitűnően a NAV-nak 53.087.954 forint lejárt esedékességű, végrehajtható okiraton alapuló követelése volt az I. rendű alperessel szemben, ebből következően nem csak a perbeli ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog tárgyát képező 17.857.354 forint és járulékai, hanem a 33.750.000 forint áfa és járulékai iránti követelés is végrehajtás alatt állt. A végrehajtási jog törlésének értelemszerűen a feltételét képezte valamennyi végrehajtás alá vont tartozás megfizetése, tehát a II. rendű alperesi tartozásátvállalás a perbeli ingatlan tehermentesítésének a részét képezte.

[68] Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy a szerződést a felek úgy értelmezték, csak a tulajdoni lapra kifejezetten bejegyzett terhek alóli mentesítést közvetlenül szolgáló fizetést tekintik a vételár teljesítésének. Ezzel szemben az alperesek egyértelműen nyilatkoztak arról, hogy a kérdéses fizetést a vételár teljesítésének tekintik, a

bíróság a felek szerződéses szándékát pedig nem értelmezheti a saját nyilatkozatukkal ellentétesen.

[69] Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamatfizetés kezdő időpontját nem állapíthatta meg a keresettel egyezően 2017. május 31. napjában, mert a felperes 2015. január 28-tól kért késedelmi kamatot, továbbá a megítélt kötbérnek megfelelő időszak utolsó napja egy későbbi időpontra, 2017. október 17. napjára esik.

[70] Az alperesek sérelmezték a perköltség fizetési kötelezettségüket is, álláspontjuk szerint mivel eltérő volt a marasztalási és a tűrési igény összege, egyetemlegesen nem lettek volna kötelezhetők; téves az az okfejtés, hogy a felperes a másodlagos kereset vonatkozásában teljes egészében pernyertes lett; kifogásolták, hogy a pervesztesség-pernyertesség aránya a megítélt perköltség összegében nem jelenik meg; a II. rendű alperes hivatkozott arra is, az elsődleges kereset vonatkozásában nem helytálló az az ítéleti álláspont, hogy a felperes és az alperesek pernyertességének-pervesztességének az aránya között nem volt számottevő különbség, mert a követelés csak az I. rendű alperest érintette.

[71] Amennyiben a másodfokú bíróság a fellebbezésüknek egészben vagy részben helyt ad, akkor az alperesek vagy 100%-ban, vagy a jelenleginél nagyobb arányban lesznek pernyertesek, amely tény az elsőfokú bíróság által megállapított illetékfizetési kötelezettségük megváltoztatását mindenképpen szükségessé teszi.

[72] A fentiekén túlmenően vitatták az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy a felperes a másodlagos keresete tekintetében teljes egészében pervesztesek lettek, mivel az elsőfokú bíróság ezen kereseti kérelemnek csak részben adott helyt, erre tekintettel az alpereseknek nem kell egyetemlegesen a kereseti illetéknek a másodlagos kereseti kérelemre jutó részét teljes egészében viselniük.

[73] Az alperesek a fellebbezésükben előadottak alátámasztására új bizonyítékként csatolták Budapest Főváros Kormányhivatalának 2020. október 13-i, a II. rendű alperes részére kiadott építési engedélyét annak alátámasztására, hogy az ingatlan megvásárlását követően mindent elkövet a beépítés érdekében.

[74] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az ítélet és a kiegészítő ítélet helybenhagyását, az alperesek egyetemleges másodfokú perköltségben marasztalását arra hivatkozással, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást teljeskörűen feltárta, a bizonyítást helyesen folytatta le és a rendelkezésére álló bizonyítékokból helytálló jogi következtetésekre jutott.

[75] Ítélt dolog a kötbérkövetelés érdemi elbírálását nem akadályozta, jelen perben ugyanis az előzményi per alatt még le nem járt kötbérre támasztott igényt, ezért a két jogvita tényállása nem azonos.

[76] A Kúria nem maximalizálta a kötbér összegét, hanem 2015. január 27. napjáig terjedő időszakra tartotta fenn hatályában a Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítéletét, azaz a kötbér mérséklését.

[77] A fellebbezésben hivatkozott eseti döntések nem vehetők figyelembe, mert eltérő tényalapról származó követelések elbírálására vonatkoznak.

[78] Nem helytálló az adásvételi szerződések lehetetlenülésére vonatkozó fellebbezési érvelés; nem állt fenn olyan körülmény, ami miatt az I. rendű alperes ne tudta volna teljesíteni a beépítési kötelezettségét; a szerződések nem határozták meg, hogy milyen felépítményt kell építeni, csak az építési és a használatbavételi engedély beszerzését írták elő.

[79] Álláspontja szerint az II. rendű alperes az I. rendű alperes tevékenységéért teljesítési segédként felel, ezt támasztja alá az is, hogy az I. rendű alperesi ügyvezető azt nyilatkozta a per során, hogy a II. rendű alperes fogja helyette beépíteni az ingatlant.

[80] Az I. rendű alperesi szerződésszegés nem eredményezi a jogviszony megszűnését, az elsőfokú eljárás során az alperes törvényes képviselői egyezően nyilatkoztak arról, hogy mindkettőjüknek tudomása volt a beépítési kötelezettségről.

[81] Amennyiben az I. rendű alperes lehetetlenülést állít, akkor a rPtk. 312. § (1) bekezdése alapján haladéktalanul köteles lett volna arról értesíteni a felperest, erre azonban nem került sor, a lehetetlenülésre csak a perben hivatkozott.

[82] Az elsőfokú bíróság megállapította az alperesek közötti adásvételi szerződés relatív hatálytalanságát, ezért a beépítési kötelezettség nem tekinthető megszűntnek, a fedezetelvonó ügyletkötés során a felek rosszhiszeműsége és az ingyenes előnyszerzés bizonyított, az adásvételnek a célja az volt, hogy az I. rendű alperes szabadulhasson a szerződésben vállalt kötelezettségeitől, a kötbérfizetési és a beépítési kötelezettségtől.

[83] Az alperesek iratellenesen hivatkoztak arra, hogy mindent megtettek az építési engedély megszerzése, a beépítés érdekében, erre vonatkozóan bizonyítékot nem terjesztettek elő.

[84] A felperes teljes egészében osztotta az elsőfokú ítélet indokolását arra vonatkozóan, hogy mely okból nem lehetetlenült az adásvételi szerződés.

[85] Az elsőfokú bíróság mérsékelte a kötbér összegét, további csökkentésnek nincs indoka, különös tekintettel arra, hogy az alperesek építési tevékenységet nem végeztek, használatbavételi engedélyt nem szereztek be. Az I. rendű alperes és a felperes között létrejött adásvételi szerződés nem ment teljességbe, a tárgyi ingatlan a mai napig beépítetlen, az I. rendű alperesi céget kiüresítették, vagyontalanul felszámolás alá került, az egyetlen fedezet, a perbeli ingatlan pedig az alperesek közöttiügylettel kimentésre került.

[86] A fentiekre figyelemmel a GK 17. számú állásfoglalás alapján kötbérmérséklésnek nem lehet helye.

[87] Nem helytálló a kötbér összegének a téves számítására vonatkozó fellebbezési érvelés sem, figyelemmel arra, hogy a felperes 2015. január 27. napjáig előterjesztett kötbérigénye 50.015.000 forint volt, ezt az elsőfokú bíróság az előzményi perben 40.000.000 forintra mérsékelte, a Fővárosi Ítéltábla további mérséklést alkalmazva a kötbérfizetési kötelezettséget 25.000.000 forintra szállította le, mely határozatot a Kúria hatályában fenntartotta.

[88] A jelen ügyben a felperes kereseti követelése 2015. január 28-tól 2020. február 1. napjáig kötbér jogcímén 1.830 napra, napi 25.000 forinttal számolva 45.750.000 forint, az elsőfokú bíróság 24.380.000 forintig találta a követelést megalapozottnak, mely a fenti időszak alapulvételével napi 13.322 forint kötbérösszegnek felel meg. Ebből következően az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződésekben foglaltakhoz képest és a Kúria által már mérsékelt összeghez képest is további csökkentést alkalmazott.

[89] Téves az a fellebbezési érvelés, hogy a perbeli ingatlan nem képezte a követelése kielégítési alapját, ugyanis amennyiben az I. rendű alperes nem értékesíti azt a II. rendű alperesnek, akkor fedezetként szolgált volna.

[90] Az elsőfokú bíróságnak nem volt szakérteleme a forgalmi érték megállapításához, ezért a rPp. 177. § (1) bekezdésének helytálló alkalmazásával járt el az igazságügyi szakértő kirendelésekor, a lefolytatott bizonyítás pedig kétségmentesen alátámasztotta, hogy az alperesek szándékosan a piaci ár alatt határozták meg a perbeli ingatlan vételárát.

[91] Az I. rendű alperes projekt társaságként más vagyonnal nem rendelkezett, a szerződés ingyenességének ténye pedig önmagában alapul szolgál a fedezetelvonó jelleg és ebből következően a relatív hatálytalanság megállapításához, utóbbi esetben a szerző fél rosszhiszeműsége nem releváns.

[92] Álláspontja szerint mind az ingyenesség, mind a rosszhiszeműség megállapítható a perben tett alperesi ügyvezetői nyilatkozatok és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján. törvényes képviselő1, az I. rendű alperes korábbi törvényes képviselője

egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy tájékoztatta a II. rendű alperest az ingatlanon fennálló beépítési kötelezettségről, illetve a felperessel fennálló jogvitáról, ebből következően nem hivatkozhat egyik fél sem alappal arra, hogy a II. rendű alperes nem tudott a követelésről.

[93] Az ingyenesség vonatkozásában bizonyítást nyert, hogy a II. rendű alperes ellenszolgáltatása nem volt tényleges, a vételár fizetési kötelezettség nem teljesült, ezért az elsőfokú bíróság az ingyenes előnyszerzést helyesen, a jogszabályoknak megfelelően állapította meg, a II. rendű alperes általi „teljesítés” alkalmatlan a felperes igényének a kielégítésére.

[94] Álláspontja szerint nem hagyható figyelmen kívül, hogy a NAV Közép-Magyarországi Bűnügyi Igazgatósága az alperesek közötti adásvételi szerződés alapján fedezetelvonásra tekintettel csődbüntett alapos gyanúja miatt nyomozást folytat.

[95] Az elsőfokú bíróság helyesen döntött a késedelmi kamatigényről, a keresetében ugyanis a kamatfizetés kezdő időpontját – középátlagosan – 2017. július 31. napján határozta meg.

[96] Alaptalanul sérelmezték az alperesek a perköltségre vonatkozó ítéleti rendelkezést is, figyelemmel arra, hogy a kötbér mérséklése esetén a felperes részlegesen sem tekinthető pervesztesnek, ezért az ítéletnek és a kiegészítő ítéletnek ezzel kapcsolatos rendelkezéseivel egyetértett.

[97] A Fővárosi Ítéltábla a jogorvoslati eljárás során nem érintette a kereseti kérelmek részbeni elutasítására vonatkozó ítéleti rendelkezést, figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság határozata e körben – fellebbezés hiányában – a rPp. 228. § (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett.

[98] Az I. és a II. rendű alperesek fellebbezése megalapozott.

[99] Az elsőfokú bíróság eljárásjogi szabálysértés nélkül meghozott határozatában a fellebbezéssel érintett körben a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárta, abból azonban tévesen vont le következtetést a kereseti kérelmek részbeni megalapozottságára.

[100] A kötbérkövetelés elbírálása körében elsődlegesen azt kellett vizsgálni, hogy az I. rendű alperessel szemben a jelen perben érvényesített jog – 2015.január 28. és 2020. február 1. napja közötti időszakra támasztott késedelmi kötbér – tárgyában született-e az igény újbóli

érdemi elbírálását kizáró jogerős ítélet, mely a rPp. 130. § (1) bekezdésének d) pontja, illetve a rPp. 157. § a) pontjának az alkalmazását tette volna szükségessé.

[101] A rPp. 229. § (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapról származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek – ideértve azok jogutódait is – egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

[102] Az anyagi jogerő a bírósági határozat véglegességét jelenti, a jogerős bírósági határozat tovább már nem vitatható módon rendezi a felek jogviszonyát és a benne foglalt döntés végérvényesen irányadó az érvényesített jog tekintetében, amelyhez a bíróság, más hatóság és a felek is kötve vannak (pozitív és negatív hatás).

[103] A rPp. 229. § (1) bekezdésének alkalmazása körében kialakult következetes bírói gyakorlat szerint a jogerős ítélet rendelkező része és indokolása egységet képez akként, hogy a jogerős ítélethez az elbírált jog és az annak alapját képező tények, valamint az azokból levont, az érvényesített jog elbírálása szempontjából releváns következtetések vonatkozásában egyaránt anyagi jogerő hatás érvényesül. A rPp. 229. § (1) bekezdéséből következően ítélt dolog fél-, tény-, valamint jogazonosság esetében állhat fenn.

[104] A Fővárosi Ítéltábla fellebbezésben hivatkozott 25.Gf.40.262/2015/7. számú jogerős ítéletéből – melyet a Kúria a Pfv.V.21.648/2016/6. számú ítéletével hatályában fenntartott – kitűnően a jogorvoslati eljárás tárgyát a 2006. október 18-i adásvételi szerződésben vállalt beépítés elmaradása miatt 2010. október 19. napjától 2013. március 22. napjáig, továbbá 2014. május 9. napjától 2015. január 27. napjáig tartó időszakra járó, napi 30.000 forinttal számított 34.440.000 forint kötbér és járulékai, valamint a 2008. március 26-i adásvételi szerződésben vállalt beépítés elmaradása miatt 2012. március 27. napjától 2013. március 22. napjáig, továbbá 2014. május 9. napjától 2015. január 27. napjáig tartó időszakra járó, napi 25.000 forinttal számított 15.575.000 forint kötbér és járulékai megfizetése iránti kereseti kérelmek vonatkozásában meghozott ítéleti döntés felülbírlata képezte; a 2015. január 28-tól a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig terjedő időszakra napi 25.000 forinttal, illetve 30.000 forinttal számított kötbérkövetelés lejáratá hiányára az elsőfokú bíróság 2015. január 29-én meghozott 24.G.43.809/2013/20. számú ítéletében levont jogi következtetést – fellebbezés hiányában – a másodfokú bíróság nem érintette.

[105] A fentiekből következően a 2015. január 28-tól kezdődő időszakra támasztott kötbérkövetelés az idő előtti előterjesztése miatt a korábbi perben nem képezte érdemi vizsgálat tárgyát, ezért függetlenül attól, hogy a felperes a jelen eljárásban ugyanazon gazdasági társasággal szemben, ugyanazon szerződésszegés – a perbeli ingatlan vállalt beépítésének az elmaradása – jogkövetkezményeként ismét késedelmi kötbérköveteléssel

lépett fel, az a jogviták tényazonosságát nem eredményezte az igényérvényesítés eltérő időszaka miatt.

[106] Az elsőfokú bíróság helytállóan jutott ezzel azonos álláspontra, nem tévedett, amikor mellőzte a rPp. 130. § (1) bekezdés d) pontjának és a rPp. 157. § a) pontjának az alkalmazását, ezért a rPp. 229. § (1) bekezdésébe ütköző eljárásra alapított fellebbezési érvelés nem foghatott helyt.

[107] Osztotta azonban a Fővárosi Ítéltábla a lehetetlenülés bekövetkeztére vonatkozó fellebbezési okfejtést az alábbiak szerint.

[108] A felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződések 7.1. pontjában rögzített, a szerződéskötést követő két éven belül megszerzendő jogerős építési engedélyt feltételező beépítési kötelezettség építési tevékenységgel elérhető – ennyiben tehát vállalkozási jellegű – eredménykötelem, mely az adásvételhez kapcsolódó főkötelezettségek – tulajdonjog átruházása, vételár megfizetése – mellett közjogi természetű mellékkötelezettségnek is minősült.

[109] A felperes az I. rendű alperessel azonosan, mellérendelt pozícióban lévő félként létesített magánjogi jogviszonyt, a szerződések 7.1. pontjában a 35/2004. (VII. 15.) és 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendeletekre utalással meghatározott beépítési kötelezettség teljesítésének azonban az előfeltétele lett volna az építési tevékenység hatósági eljárásban történő engedélyeztetése.

[110] Az adásvételi szerződések megkötésekor hatályos, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. § (1) bekezdésének ba) pontja, valamint a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 18. § (2) bekezdésének b) pontja szerint az idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység végzéséhez szükséges az ingatlannal rendelkezni jogosult hozzájáruló nyilatkozata; a saját tulajdonú ingatlan beépítése esetén ez nem lett volna feltétel.

[111] Az alperesek közötti, 2015. december 2-i adásvételi szerződés megkötésekor hatályos, az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet az általános építmények körében nem tartalmaz előírást az idegen tulajdonban lévő ingatlanon történő építési tevékenység esetén az építési jogosultság igazolására vonatkozóan, ugyanakkor az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (5a) bekezdése előírja az általános építmények körében azt, ha az építtető nem az építési tevékenységgel érintett telek, építmény, vagy építményrész tulajdonosa, az építési munkaterület fővállalkozó kivitelező részére történő, (4) bekezdés szerinti átadását a telek, építmény, építményrész tulajdonosának külön nyilatkozatban kell tudomásul vennie és azt az építési naplóhoz csatolnia.

[112] Az (5b) bekezdés szerint az (5a) bekezdésben meghatározott nyilatkozat hiányában az építési munkaterület nem adható át a fővállalkozó kivitelező részére, az építési napló nem nyitható meg és a kivitelezés nem kezdhető meg.

[113] A fenti közjogi rendelkezések értelmében tehát – összhangban a Ptk. dologi jogi szabályaival – az idegen tulajdonú ingatlan beépítése jogilag a tulajdonos hozzájárulásához kötött.

[114] Az I. rendű alperes általi építési tevékenységhez történő II. rendű alperesi hozzájárulásra a 2015. december 2-án kelt adásvételi szerződésben a felek nem tértek ki. Az okiratban foglaltakból a kötelezettség II. rendű alperes általi átvállalására irányuló szándékra sem lehet következtetni, ugyanis annak kilátásba helyezése, hogy a perbeli ingatlanon a II. rendű alperes 4 éven belül lakóházat épít, a visszerhes vagyonszerzési illeték kiszabásához megtett és nem a felpereshez címzett átvállaló nyilatkozat, emiatt a teljesítési segédre vonatkozó, fellebbezési ellenkérelemben foglalt érvelés is súlytalan.

[115] A II. rendű alperesi hozzájárulásra vonatkozó egyéb, alperesek közötti megállapodásra nem merült fel peradat, mindezért helytálló az a fellebbezési érvelés, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlan tulajdonjogának a II. rendű alperesre történő átruházásával jogilag elesett a felperessel kötött adásvételi szerződésekben vállalt saját beépítés lehetőségétől, ezáltal az e körbeni teljesítése lehetetlenné vált.

[116] A fellebbezési ellenkérelemben foglaltaktól eltérően annak nincs jelentősége, hogy a lehetetlenülésre az alperesek korábban nem, csak a perben hivatkoztak.

[117] Ugyanakkor figyelemmel arra, hogy a teljesítés lehetetlenné válását az I. rendű alperes maga idézte elő az adásvételi szerződés II. rendű alperessel történő megkötésével, az általa vállalt beépítés az érdekkörébe eső okból hiúsult meg, ezért a felperes jogállására a rPtk. 312. § (2) bekezdése irányadó, tehát teljesítést nem követelhet, ebből következően a határidőben történő teljesítést biztosító kötbérigénnyel sem léphet fel, a teljesítés elmaradása miatti bizonyított kárát érvényesíthetné a kártérítésre irányadó jogszabályi feltételek teljesülése esetén.

[118] Az I. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem fenti okbóli alaptalansága a kötbérkövetelés teljes elutasítására kellett, hogy vezessen, mely szükségtelenné tette a kötbérmérték téves számítására, a mérséklés soráni helytelen mérlegelésre, a jogosulti késedelemre, a kamatfizetési kötelezettség kezdő napjának a téves megállapítására vonatkozó fellebbezési, valamint azt vitató, fellebbezési ellenkérelemben előadott érvelések helytállóságának a vizsgálatát, mindezek alaposságának a bírálatára a Fővárosi Ítéltábla nem tért ki.

[119] Tévesen adott részben helyt az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelemnek is, az alábbiakra figyelemmel.

[120] A Ptk. 6:120. § (1) bekezdése szerint az adós tulajdonában álló vagyontárgy átruházására létrejött érvényes szerződésnek a hitelezővel szembeni relatív hatálytalansága akkor állapítható meg, ha: a szerződés a hitelező igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonta és az adóssal szerződő fél (jogszerző) rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.

[121] A felperes jogosultként az alperesek közötti szerződéskötést megelőzően perben érvényesítette az I. rendű alperessel szembeni kötbérkövetelését – a res iudicata körében már kifejtettek szerint az akkor még le nem járt követelését is előterjesztette –, amelyet az elsőfokú bíróság a 2015. január 29-én kelt 24.G.43.809/2013/20. számú ítéletével, a másodfokú bíróság a 2016. január 26-án kelt határozatával bírálta el, így a jelen per 2016.október 3-i megindításakor már létező, részben jogerős ítélettel elbírált követeléssel rendelkezett.

[122] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes a perbeli ingatlanon kívül egyéb vagyontárggyal nem rendelkezett, így az szolgálhatott volna fedezetként a kötbér követelés behajtása (végrehajtása) esetén.

[123] Ugyanakkor nem hagyható figyelmen kívül, hogy a perbeli ingatlant a felperesi követelést kielégítési sorrendben megelőző, jelzálogjoggal, illetve végrehajtási joggal biztosított követelések terhelték, melyek szerződéskötéskori értéke – az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem vitatott megállapításai szerint – hozzávetőleg 125.000.000 forintot és 17.857.354 forintot tettek ki, azaz együtt meghaladták az alperesek közötti szerződéses vételár nettó 125.000.000 forint összegét, ezért helytálló az a fellebbezési érvelés, hogy a felperesen kívüli egyéb hitelezők követeléseire tekintettel a perbeli ingatlan részben sem biztosíthatta volna a felperesi követelés kielégítését.

[124] A kielégítési alap elvonása azonban azzal is megvalósulhatott, ha a perbeli ingatlan a reális forgalmi értékénél alacsonyabb vételáron került értékesítésre és a ténylegesen realizálható magasabb ellenérték a fenti tartozások figyelembevételével is elegendő lett volna a felperesi követelés kielégítésére.

[125] Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra, annak vizsgálata, hogy a perbeli ingatlan alperesek közötti értékesítésére reális vételáron került-e sor a relatív hatálytalanság jogintézményének másik törvényi tényállási eleme, az ingyenesség körében is jelentőséggel bír, ugyanis az ingyenes előnyszerzés megállapítására nem csak az ingyenes típusú szerződéskötés ad alapot, vagy az, ha a szolgáltatással egyenértékű pénzszolgáltatás megfizetése bizonyítottan elmarad, hanem az is, ha a kikötött ellenérték a megszerzett

vagyonárggyal nem egyenértékű, annál alacsonyabb és az áralku lehetőségét is figyelembe véve az értékkülönbség nagysága olyan mértékű, amely alappal ingyenességre enged következtetni.

[126] Figyelemmel arra, hogy a perbeli ingatlan eladáskori forgalmi értéke tekintetében eltérő eredményre jutó, a felek által beszerzett magánszakértői vélemények álltak rendelkezésre, a rPp. 164. § (1) bekezdése szerint bizonyításra köteles félként a felperes alappal indítványozta – az alperesek által hivatkozott saját működési körében kiállított adó- és értékbecslésben foglaltak megdöntésének a célzatával is – igazságügyi szakértő kirendelését, ezért az elsőfokú bíróság a rPp. 177. § (1) bekezdésének helytálló alkalmazásával eljárva rendelte el a bizonyítást, valamint – a fellebbezésben foglaltaktól eltérően – abban sem tévedett, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő kizárásának nem volt helye, az elfoglaltsága ugyanis önmagában az egykor felpereshez fűződő munkakapcsolatából még nem következett, tekintetbe véve az igazságügyi szakértő azon nyilatkozatát is, hogy az objektív véleményadásban nem volt akadályozott.

[127] Az igazságügyi szakértői vélemény érdemi döntése alapjául elfogadása azonban téves, osztotta a Fővárosi Ítéltábla azt a fellebbezési érvelést, hogy a szakértői véleménynyilvánítás aggálytalannak nem tekinthető, mivel egyrészt az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 4.) pontjában rögzítettektől eltérően – az 57. sorszámú végzés helytelen feladat meghatározása eredményeként – nem a szerződéskötéskori 2015. december 2-i, hanem a 2015. december 15-i időpontra vonatkoztatva készült; másrészt az értékelés az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett terheket figyelmen kívül hagyva a perbeli ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozott.

[128] Az 5%-os lakás áfa bevezetésére az Országgyűlés 2015. december 15-i ülésnapján elfogadott és 2015. december 16-án kihirdetett 2015. évi CCXII. törvénynek a 2016. január 1-én hatályba lépett 24. §-ával került sor, ezért nem helyes az igazságügyi szakértő 2019. június 25-én kelt kiegészítő szakvéleményének (80.) az a megállapítása, hogy 2015-ben az áfa módosító jogszabály még nem volt kihirdetve, így nem helytálló az az állítása sem, hogy a közvélemény a csökkentésről csak 2015. decemberének a végén értesült.

[129] Emellett köztudomású a lakás áfa csökkentésének az ingatlanpiacot élénkítő, a lakásépítésre alkalmas telkek iránti kereslet felfutását eredményező hatása, az utóbbi pedig – közgazdasági törvényszerűségként – áremelkedést generál.

[130] Mindezért aggálytalannak nem tekinthető az a kiegészítő szakvéleményben rögzített igazságügyi szakértői álláspont, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értékét a 2015. december 2-i fordulónapon egyezőnek kell tekinteni a 2015. december 15-i napra általa kimunkált értékkel.

[131] A fentieken túlmenően a 2019. február 15-én kelt alapszakvéleményből (64.) kitűnően az igazságügyi szakértő a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés módszerét

alkalmazva a perbeli ingatlan tehermentes piaci értékét határozta meg nettó 168.600.000 forintban, melynek során értékmódosító tényezőként egyáltalán nem vette figyelembe az ingatlan-nyilvántartásban szerződéskötéskor szereplő terheket.

[132] Erre a hiányosságra a kiegészítő szakvéleményben a II. rendű alperesi észrevételre reagálva csupán annyiban tért ki, hogy "... A vezetékjogok érdemi hatást nem gyakorolnak az ingatlan értékére. Az egyéb terhek forgalmi értékre gyakorolt hatásáról nyilatkozni nem tudunk, nem ismert, hogy a kérdéses időpontban ezek egyenlege hogyan alakult."

[133] A fenti okokból az igazságügyi szakértői vélemény nem alkalmas annak kétségmentes alátámasztására, hogy az átlagos piaci viszonyok között elérhetőnél alacsonyabb áron történt meg a perbeli ingatlan II. rendű alperes részére eladása, az a szabadforgalomban, reális időn belül 125.000.000 forint + áfa összegnél jóval magasabb áron értékesíthető lett volna.

[134] A felperes a fenti állítását az általa beszerzett magánszakértői véleménnyel sem tudta igazolni, az abban foglalt szakmai álláspont ugyanis – mely szerint a perbeli ingatlan 2015. évi nettó forgalmi értéke 327.800.000 forint – a per egyéb bizonyítékai figyelembevételével nem meggyőző. Az szakértő Kft. véleményével szemben ugyanis az alperesek által a szerződéskötést megelőzően felkért igazságügyi szakértőtől a perbeli ingatlan forgalmi értékét az eladáshoz legközelebbi, 2015. november 23-i fordulónapra nettó 124.000.000 forintban állapította meg; a NAV a 2016. december 9-i becsérték közlésében pedig a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának a becsértékét 133.110.000 forintban határozta meg a felperes működési körében kiállított, 6 hónapnál nem régebbi hivatalos adó- és értékbizonyítványt is tekintetbe véve.

[135] A nem reális áron történő értékesítés bizonyítatlanságából a kielégítési alap elvonásának, illetve az ezen az alapon állított ingyenességnek a hiánya egyenesen következik, de emellett tévesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra is, hogy a vételár részben kiegyenlíthetetlennek minősül és ez a II. rendű alperest ingyenes előnyhöz juttatta.

[136] A saját vagyon rovására az ingyenes vagyoni előny juttatása a Ptk. 6:235. § (1) bekezdése szerint minősülő ajándékozási szerződés tényállási eleme, akkor valósul meg, ha a juttatás az ajándékozó vagyonát csökkenti, a megajándékozott számára vagyoni előnyt jelent és a felek egyező akarata az ingyenes juttatásra irányul.

[137] A II. rendű alperes a perben teljes bizonyító erejű magánokiratok becsatolásával kétségmentesen igazolta, hogy a 125.000.000 forint + áfa (33.750.000 forint) összegű vételárat megfizette, egyrészt az I. rendű alperessel szembeni 125.000.000 forint banki követelés megszerzésével, majd beszámításával; másrészt a vételár áfa tartalmával egyező

összegű I. rendű alperesi adótartozás NAV hozzájárulásával történő ingyenes átvállalásával és kiegyenlítésével.

[138] Helytálló az a fellebbezési érvelés, hogy az elsőfokú bíróság az alperesek közötti adásvételi szerződés 2. pontjának a vételár megfizetésére vonatkozó részét tévesen értelmezte szűkítően. Annak rögzítése ugyanis, hogy a terhek vételár terhére történő kifizetése azonos mértékben csökkenti a vevő vételárfizetési kötelezettségét külön megszorító rendelkezés nélkül nem jelenti azt, hogy tehernek kizárólag az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettek minősülnek, illetve mivel a szerződő felek kifejezetten nem zárták ki a vételár bármely teher vevő általi mentesítésével történő rendezésének a lehetőségét, az elsőfokú bíróság ettől eltérő álláspontra a szerződésben foglaltak meg nem engedett, a Ptk. 6:8. § (1) bekezdésébe ütköző értékelésével jutott.

[139] Az I. rendű alperes banki és adótartozás alóli szabadulása igazoltan a II. rendű alperes vagyona terhére történt, aki ezért ingyenes előnyhöz nem jutott.

[140] Tekintettel arra, hogy a fent kifejtettek szerint sem a kielégítési alap elvonása, sem ingyenes előnyszerzés esete nem állt fenn, a II. rendű alperes tudatállapota (jó- vagy rosszhiszemősége) érdektelen, az ekörbeni vizsgálat mellőzhető lett volna, ezért a Fővárosi Ítéltábla – a fellebbezésekben foglaltakra is figyelemmel – csupán megjegyzi, hogy a rosszhiszemőség bizonyítatlanságára levont ítéleti jogi következtetés a határozat indokolása elleni fellebbezéssel a felperes részéről nem támadott.

[141] A Ptk. 6:120. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi feltételek teljesülése hiányában a II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelem alaptalan, az alperesek közötti adásvételi szerződés felperessel szembeni relatív hatálytalansága megállapításának tehát nem volt helye.

[142] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét – annak nem fellebbezett részét nem érintve és a megváltozott pernyertességre tekintettel a perköltség viselésére is kiterjedően – a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét mindkét alperessel szemben elutasította.

[143] A Fővárosi Ítéltábla a sikeres fellebbezések alapján pervesztes felperest a rPp. 239. §-a alapján alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperesek első- és másodfokú perköltsége megfizetésére, melyet az I. rendű alperes vonatkozásában 45.750.000 forint, a II. rendű alperes tekintetében 70.950.000 forint (45.750.000 + 25.000.000 + 200.000) pertárgyérték alapulvételével, a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alkalmazásával megállapított jogi képviseleti munkadíjban határozott meg; továbbá a II. rendű alperes által megfizetett 2.500.000 forint jogorvoslati illetéket is megfizetni tartozik.

[144] A felperes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 1.500.000 forint kereseti és az I. rendű alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 forint jogorvoslati illeték állam általi viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

[145] A Fővárosi Ítéltábla a határozatát a rPp. 256/A. § (1) bekezdésnek f) pontja alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2021. április 13.

Dr. Kurucz Zsuzsánna s.k.

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s.k.

előadó bíró

Dr. Felker László s.k.

bíró