

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.931/2021/6.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
dr. Bartal Géza bíró

A felperes: felperes neve
felperes címe

A felperes képviselője: dr. Lóránth József ügyvéd
cím1

Az alperesek: I. rendű
neve
I. rendű alperes címe
II. rendű alperes neve
II. rendű alperes címe

Az I. rendű alperes képviselője: Rézmovits és Poór Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Rézmovits Péter ügyvéd
cím2

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Imrédy Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Imrédy Szabolcs ügyvéd
cím3

A per tárgya: kötbér, fedezetelvonás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

Csatlakozó felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: I. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Fővárosi Ítéltábla
10.Gf.40.350/2020/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék
3.G.43.609/2016/98. (113. szám alatt kiegészített)

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és a II. rendű alperes részére személyenként 500.000 (ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy felhívásra fizessen meg az állam részére 35.000 (harmincötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. A további 2.438.000 (kétfmllió-négyszázharmincnyolcezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes eladó és a pályázati nyertes I. rendű alperes vevő között 2006. október 18-án létrejött adásvételi szerződés tárgya a B. ...hrsz.-ú beépítetlen ingatlan, a vételár 62.200.000 forint és 12.440.000 forint áfa. Az I. rendű alperes Városrendezési és Építési Szabályzatról és Szabályozási tervről szóló 35/2004. (VII.15.) önkormányzati rendelet előírásának megfelelően beépítési kötelezettséget vállalt. Vállalta két éven belül a jogerős építési engedély, további 36 hónapon belül, legkésőbb a szerződés megkötésétől számított négy éven belül a jogerős használatbavételi engedély megszerzését. Meghatározták a vevő fizetési késedelme esetére a késedelmi kamatot, 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetén az eladó elállási jogát, egyéb teljesítési késedelme esetére 30.000 Ft/nap késedelmi kötbért, a beépítési kötelezettség 180 napot meghaladó késedelme esetén a vételárral azonos áron, 2011. október 18-áig – további tulajdonossal szemben is – gyakorolható, a tulajdonjog bejegyzéssel azonos rangsorban az eladó javára bejegyzett visszavásárlás jogát. E jog törléséhez a hozzájáruló nyilatkozat feltételül a használatbavételi engedély bemutatását szabták.

[2] 2008. március 26. napján a felperes eladó és az I. rendű alperes vevő hasonló feltételekkel kötött adásvételi szerződést a B2 ... hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházására 20.100.000 Ft és 4.020.000 Ft áfa vételáron, a 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendeletre utalással meghatározott beépítési kötelezettség, 25.000 Ft/nap késedelmi kötbér, 5 évig gyakorolható visszavásárlási jog kikötésével.

[3] A két telek (a továbbiakban: ingatlan) 2010. július 22-én ... hrsz.-on egyesítésre került.

[4] A felperes a kötbérigényét az I. rendű alperessel szemben bíróság előtt érvényesítette: a 2006. október 18-i adásvételi szerződés alapján 2010. október 19-2015.

január 27., a 2008. március 26-i szerződés alapján 2012. március 27-2015. január 27. közötti időszakra késedelmi kamatokkal együtt. A Fővárosi Törvényszék 24.G.43.809/2013/20. számú ítéletében az I. rendű alperest 40.000.000 Ft mérsékelt kötbér és 2013. május 1-től késedelmi kamat megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítéletével az alperes kötbér fizetési kötelezettségét 25.000.000 Ft-ra mérsékelte, a Kúria Pfv.V.21.648/2016/6. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

[5] Az I. rendű alperes a 2015. december 2-án kötött adásvételi szerződéssel a keretbiztosítéki jelzálog és adóvégrehajtási joggal terhelt ingatlant – a tehermentesítést követő 5 napon belül esedékes – 125.000.000 Ft + áfa tehermentes vételáron átruházta a II. rendű alperesre. A szerződési kikötés szerint, ha az eladó az ingatlant öt hónapon belül nem tehermentesíti, arra a vételár terhére a vevő jogosult, a bejegyzési engedély kiadása esetén pedig köteles. Az I. rendű alperes 2016. május 19-én kelt engedélye alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga bejegyzést nyert az ingatlannyilvántartásba. A II. rendű alperes a vételár fizetési kötelezettségét teljesítette az I. rendű alperessel szembeni, az ingatlanon jelzálogjoggal és adó-végrehajtási joggal biztosított két követelés megszerzésével és beszámításával, illetve kiegyenlítésével.

[6] Az I. rendű alperes 2018. július 12. óta felszámolás alatt áll, a felperes a felszámolási eljárásban a hitelezői kötbér igényét bejelentette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A felperes a keresetében kérte az I. rendű alperes kötelezését 45.750.000 Ft (2015. január 28. - 2020. február 1. között napi 25.000 Ft) kötbér, 2017. július 31-től késedelmi kamat megfizetésére [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi Ptk.) 246. §]. Kérte annak megállapításával, hogy az alperesek között 2015. december 2-án létrejött ingatlan adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, a II. rendű alperest annak tűrésére kötelezni, hogy az ingatlanból végrehajtás útján kielégítse a Kúria Pfv.V.21.648/2016/6. számú döntése alapján 25.000.000 Ft és járulékai, valamint a jelen perben érvényesített 45.750.000 Ft és járulékai iránti követelését [a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:120. §].

[8] Az alperesek az ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság a kiegészített ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 24.380.000 forint mérsékelt kötbért és a 2017. július 31-től a kifizetésig járó késedelmi kamatát; megállapította, hogy a 2015. december 2-án létrejött adásvételi szerződés a felperessel szemben hatálytalan; kötelezte a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperes végrehajtás útján kielégítse az ingatlanból a 25.000.000 forint és 2013. május 1-től, 24.380.000 forint és 2017. július 31-től járó késedelmi kamatát; ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az indokolásában a kötbérigény tárgyában a per megszüntetésére res iudicata miatt nem látott lehetőséget, mert a felperes a megelőző perben

más ténybeli alapon, más időszakra érvényesített kötbérigényt, ezért a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 130. § (1) bekezdés *d)* és a 157. § *a)* pontja alkalmazásának nem volt helye. Az 1959. évi Ptk. 312. § (1)-(3) bekezdése felhívásával kifejtettek szerint az ingatlan értékesítésével az I. rendű alperes által vállalt beépítési kötelezettség teljesítése nem lehetetlenült, a tulajdonjog átruházása nem zárta ki azt, hogy az I. rendű alperes a felperes felé vállalt szerződéses kötelezettségének eleget tegyen. A szerződést megszegő I. rendű alperessel szemben a felperes az 1959. évi Ptk. 246. § alapján kötbér érvényesítésére jogosult. Az alperesek védekezésére figyelemmel az 1959. évi Ptk. 247. § (1) bekezdése felhívásával a kötbért a nettó vételár 50%-át nem meghaladó 24.380.000 forintra mérsékelte. Figyelemmel volt a felperes beépítéshez fűződő érdekére, a visszavásárlási jog gyakorlásának mellőzésére és arra is, hogy a felperes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 29. § (1)-(2) bekezdése alapján az ingatlant kisajátíthatja. Az alperesek a felperes ezen követelése kielégítési alapját vonták el az ingatlan adásvételi szerződéssel, amely a felperessel szemben a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése szerint hatálytalan. A projektcég I. rendű alperes egyéb vagyona nem nyújt fedezetet a követelésre [1/2011. (VI. 15.) PK vélemény]. A II. rendű alperes rosszhiszeműnek nem minősül, azonban a jogügyletből reá ingyenes előnye származott, a vételár fizetési kötelezettségét maradéktalanul nem teljesítette, túrni köteles ezért a megszerzett vagyontárgyból a végrehajtás útján történő kielégítést a jelen ítélettel és a Fővárosi Ítéletábra 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítéletével történt marasztalás erejéig.

[10] A másodfokú bíróság az alperesek fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletének fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta és a keresetet elutasította. Az indokolása szerint osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját Pp. 229. § (1) bekezdése szerinti anyagi jogerőhatás kizárása kérdésében, azonban a helyesen megállapított tényállásból a kereseti kérelmek részbeni megalapozottságára levont jogkövetkeztetésével nem értett egyet. A lehetetlenülés mellett felhozott érvei szerint a szerződések 7.1. pontjában a 35/2004. (VII. 15.) és a 66/2007. (XII. 12.) önkormányzati rendeletekre utalással meghatározott beépítési kötelezettség építési tevékenységgel elérhető – ennyiben vállalkozási jellegű – eredménykötelem, amely az adásvételhez kapcsolódó főkötelezettségek – tulajdonjog átruházása, vételár megfizetése – mellett közjogi természetű mellék-kötelezettségnek is minősült. A közjogi rendelkezések értelmében – összhangban a Ptk. dologi jogi szabályaival – az idegen tulajdonú ingatlan beépítése jogilag a tulajdonos hozzájárulásához kötött [az építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 5. § (1) bekezdés *ba)*, a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 18. § (2) bekezdés *b)* pont, az építőipari kivitelezési tevékenységről szóló 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet 5. § (5a)-(5b) bekezdés].

A jogerős ítélet szerint a teljesítési segédre vonatkozó, fellebbezési ellenkérelemben foglalt érvelés is súlytalan: az alperesek az adásvételi szerződésükben a beépítési kötelezettségre nem tértek ki, annak kilátásba helyezése, hogy az ingatlanon a II. rendű alperes 4 éven belül lakóházat épít, a visszerhes vagyonszerzési illeték kiszabását célzó és nem a felpereshez címzett átvállaló nyilatkozat. A másodfokú bíróság jogkövetkeztetése szerint az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogának átruházásával jogilag elesett a felperessel kötött adásvételi szerződésekben vállalt beépítés lehetőségétől, a teljesítése lehetetlenné vált, amit ő idézett elő. A felperes az 1959. évi Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján teljesítést nem követelhet, ebből következően a határidőben történő teljesítést biztosító kötbérigénnyel sem léphet fel. Az I. rendű alperessel szembeni a kötbérkövetelés iránti kereseti kérelem alaptalan, ezért a kötbér mértékének, mérséklésének, a kamatfizetés kezdő napjának vizsgálata szükségtelen volt.

[11] A jogerős ítélet szerint tévesen adott részben helyt az elsőfokú bíróság a II. rendű alperessel szembeni kereseti kérelemnek is a Ptk. 6:120. § (1) bekezdése szerinti jogszabályi feltételek teljesülése hiányában. Az ingatlant a kielégítési sorrendben a felperes követelését megelőző, jelzálogjoggal, illetve végrehajtási joggal biztosított követelések terhelték, amelyek szerződéskötés kori értéke – az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem vitatott megállapítása szerint – meghaladta a szerződéses vételárat. Az ingatlan ezért részben sem biztosíthatta a felperes követelésének kielégítését. A kielégítési alap elvonása azzal is megvalósulhatott volna, ha a vételár alacsonyabb volt a reális forgalmi értékénél és az a tartozások figyelembevételével is elegendő lett volna a felperes követelése kielégítésére. Az ingyenes előnyserzés megállapítására is alapot adhat, ha a kikötött ellenérték a megszerzett vagyontárggyal nem egyenértékű. A nem reális áron történt értékesítés azonban bizonyítatlan maradt: az elfogadott, nem a szerződéskötés időpontjára vonatkozó és az ingatlan terheit figyelmen kívül hagyó igazságügyi szakértői vélemény aggályos, a felperes által beszerzett, nettó 327.800.000 forint forgalmi értéket rögzítő vélemény nem meggyőző. A II. rendű alperes igazolta, hogy a vételárat a vagyona terhére megfizette. A kielégítési alap elvonása, ingyenes előnyserzés hiányában a II. rendű alperes tudatállapota (jó- vagy rosszhiszemősége) érdektelen, ugyanakkor a felperes nem támadta fellebbezéssel az elsőfokú bíróságnak a rosszhiszemőség bizonyítatlanságára levont ítéleti jogi következtetését.

A felülvizsgálati kérelem, csatlakozó felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[12] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozat hozatalát kérte. Megsértett jogszabályként az 1959. évi Ptk. 246. § (1), 312. § (1)-(3) bekezdését, 301/A. §, a Ptk. 1:4. § [Az elvárható magatartás elve. Felróhatóság] (1), 6:120. § [Fedezetelvonó szerződés] (1)-(5) bekezdését, a Pp 3. § (3), 164. § (1), 206. § (1) bekezdését jelölte meg és az 1/2011. PK vélemény megsértését állította. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy az elsőfokú bíróság állapította meg a tényállást megfelelően és vont le a rendelkezésre álló bizonyítékokból helyes jogi következtetést. A másodfokú bíróság terhére róta, hogy nem érdekelte az adóhatóság által az alperesek közötti adásvételi szerződés kapcsán csődbűncselekmény alapos gyanúja miatt folytatott nyomozás és a rosszhiszeműségről sem foglalt állást. A lehetetlenülés megállapítása nem felel meg a joggyakorlatnak (BH2006. 185., BDT2006. 1366., BH.2007. 256.): a szerződés teljesítését az teheti lehetetlenné, ha a szerződéskötés után a szerződést csak előre nem látott rendkívüli nehézségek vagy aránytalan áldozat árán lehetne teljesíteni és nem áll fenn felróható magatartás sem. Az I. rendű alperes az ingatlan eladásával nem mentesülhet a következmények alól. A II. rendű alperesre úgy kell tekinteni, mint a felperes teljesítési segédjére az ingatlan beépítése vonatkozásban. A másodfokú bíróság nem a valóságnak megfelelő tényállást állapított meg azzal, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleménye ellenében az alperesek magánszakértői véleményét fogadta el. Iratellenesen állapította meg a kielégítési alap elvonásának a hiányát. A felperes az alperesek rosszhiszemősége, ingyenes előnyserzése kapcsán a 2020. január 31-én, 2018. április 5-én keltezett előkészítő iratára hivatkozott. Az alperesek célja az volt, hogy az I. rendű alperes szabaduljon a kötbérfizetési és az ingatlan beépítésére vonatkozó kötelezettségétől. A tulajdonjog bejegyzésekor az ingyenesség fennállt, a II. rendű alperes nem igazolta a vételár megfizetését. Rosszhiszemű a szerző fél akkor is, ha az ellenszolgáltatását beszámítással teljesíti.

[13] Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben – az I. rendű alperes arra az esetre, ha a csatlakozó felülvizsgálati kérelme alaptalan – a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Kiemelték, hogy a Pp. 3. § (3) és 164. § (1) bekezdése megsértését a felperes nem indokolta, a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésének nincs helye (BH2015. 18, BH1999. 44). A hivatkozott eseti döntésekben a bíróság eltérő tényállás alapján vizsgálta a lehetetlenülést. A másodfokú bíróság a jogi lehetetlenülés bekövetkezését részletesen indokolta ítéletének [110]-[111] bekezdéseiben, azt a felperes nem cáfolta, arra ki sem tért. A másodfokú bíróság ítélete a szakértői bizonyítás kapcsán is részletes indokolást – [127]-[134] bekezdések – tartalmaz. A kielégítés tűrésére kötelezés iránt kereset a korábban jogerősen megítélt követelés tekintetében annak teljesítése folytán okafogyott, a felperes a felülvizsgálati kérelmében a teljes elsőfokú ítélet helybenhagyását nem is kérhette.

[14] Az I. rendű alperes a csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a Pp. 130. § (1) bekezdés d), 157. § a) pontja, 229. § (1) bekezdése, a Ptk. 247. § (1) bekezdése megsértésére hivatkozással a 24.380.000 forint és járulécai marasztalására irányuló kereseti kérelem tekintetében a per megszüntetését kérte. Jogi érvei szerint Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú ítéletének jogereje minden felperesi kötbérkövetelésre kiterjed; a kötbér alapjául szolgáló szerződés, az abban meghatározott vételár és I. rendű alperesi magatartás azonossága megalapozza a tényazonosságot. A kötbér legmagasabb mértékének jogerős megállapítását követően az igényérvényesítés eltérő időszakának nincs relevanciája. A jogerős ítélet az adott szerződés és I. rendű alperes magatartása mellett a vételárhoz képest érvényesíthető legmagasabb kötbért határozta meg, ennek folytán a jogereje kihat az ugyanazon tényállás alapján, ugyanazon jogcímen az idő múlása folytán előterjesztett újabb igényekre is.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálati kérelem és a csatlakozó felülvizsgálati kérelem egyaránt alaptalan.

[16] A Kúriának először a csatlakozó felülvizsgálati kérelemről, a felperes elsődleges, az I. rendű alperes marasztalására irányuló keresete kapcsán a jogerős érdemi határozat más eljárásokban levonandó eljárásjogi jogkövetkezménye, az anyagi jogerőhatás kérdésében kellett állást foglalnia arra tekintettel, hogy az az érdemi döntés akadályát jelenti, az eljárás bármely szakában okot ad a per megszüntetésére. A Kúria egyetértett a jogerős ítélet [104]-[106] pontjaiban kifejtettekkel. A Pp. 229. § (1) bekezdése alapján az anyagi jogerő hatás csak az ugyanabból a tényalapról származó, ugyanazon jog iránt, ugyanazok a felek (és jogutódai) által indított perben akadályozza az új kereset indításának. E hármas konjunktív feltétel bármelyikének a hiánya kizárja az anyagi jogerő hatás érvényesülését. A perbeli esetben az ugyanazon tényalapra vonatkozó törvényi feltétel nem teljesült: a szerződésben kikötött, a teljesítésig, a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig (vagy annak lehetetlenüléséig) a késedelem minden napjára felszámítható kötbért a felperes az I. rendű alperes késedelmének nem ugyanazon időszakára érvényesítette és az eljárás bíróságok is a perben érvényesített, lejárt kötbér összegét mérsékeltek. A Kúria kiemeli a Fővárosi Ítéltábla 25.Gf.40.262/2015/7. számú jogerős ítéletének indokolásából a következőket: *Az ítéltábla álláspontja szerint az első adásvételi szerződés vonatkozásában a 2010. október 19. napjától 2013. március 22. napjáig, továbbá 2014. május 9. napjától 2015. január 27. napjáig terjedő 1148 napra vonatkozóan, illetve a második adásvételi szerződés vonatkozásában 2012. március 27. napjától 2013. március 22. napjáig, továbbá 2014. május 9. napjától 2015. január*

27. napjáig, mindösszesen 623 napra vonatkozóan a kötbér összegének 50.015.000 Ft-ról 25.000.000 Ft-ra való mérséklésének van helye. A kifejtettekre tekintettel a 2015. január 28-tól kezdődő időszakra támasztott kötbérkövetelés nem volt tárgya a korábbi pernek, a jogviták tényazonosság hiányában az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül jutottak arra a jogkövetkeztetésre, hogy a Pp. 130. § (1) bekezdés *d)* és 157. § *a)* pontja alkalmazásának nincs helye, ezért a Pp. 229. § (1) bekezdés megsértésére alapított csatlakozó felülvizsgálati kérelem nem vezethetett eredményre.

[17] A Kúria előjáróban rögzíti, hogy a felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett annak kifejtése is, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételek teljesülése, a hivatkozott jogszabálysértés érdemi vizsgálata érdekében a fél köteles konkrétan megjelölni a jogforráson belül a megsértett jogszabályhelyet, ismertetni, részletesen kifejteni a jogszabálysértésre vonatkozó jogi álláspontját, a hivatkozott, az ügy érdemi eldöntésére kiható jogszabálysértés indokait. Azok a hivatkozások, amelyek esetében a törvény által előírt tartalmi követelmények maradéktalanul nem teljesültek, érdemben nem vizsgálhatók, azokat a Kúria figyelmen kívül hagyja, amely körülményre határozata indokolásában utal [a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 4. pontjához fűzött indokolás]. A Kúria felülvizsgálatának tárgyát ezért nem képezhette a felülvizsgálati kérelem hivatkozása két jogszabályhely, Pp. 3. § (3) és 164. § (1) bekezdése megsértésére. Ezen eljárási jogi szabályok kapcsán a felperes indokolással nem támasztotta alá azt, hogy a másodfokú bíróság mennyiben sértette meg a bizonyítási kötelezettség, a bizonyítási teher szabályait és ezzel kapcsolatban a bíróság előzetes tájékoztatási kötelezettségét, illetve ez a szabálysértés hogyan hatott ki az ügy érdemi eldöntésére, hogyan változtatta meg az ügy kimenetelét.

[18] A másodfokú bíróság – a Pp. 253. § (3) bekezdés alapján – a fellebbezési kérelem és fellebbezési ellenkérelem korlátai között az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztathatta, e korlátok között a bizonyítás kiegészítése nélkül, a megállapított tényállás alapján is juthatott az elsőfokú bíróságtól ellentétes jogi következtetésre, az érdemi döntését eltérő jogi alapokra helyezhette [BH2001. 323.II., BH2007. 261., EBH2004. 1143.]. A Kúria előtti rendkívüli perorvoslati eljárásban azonban a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható, nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének. Erre csak kivételesen kerülhet sor, abban az esetben, ha a tényállást a másodfokú bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, logikailag ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az ellentétes az iratok tartalmával (BH1994. 196., BH1994. 85., BH1993. 768.). A felperes azonban nem adta elő azt, hogy a jogszabálysértés miben nyilvánul meg: a jogerős ítélet mennyiben ütközik a tényállás megállapításának eljárásjogi szabályába. Az indokolási kötelezettséget érintő érvei ezt nem pótolták.

[19] A Kúria az anyagi jogi jogszabálysértés kapcsán is rögzíti, hogy önmagában a felperes számára kedvező elsőfokú ítélet és az azt felülbíráló, felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős ítélet megállapításainak rögzítése, egymással szembe állítása nem alkalmas a jogerős ítélet jogi indokainak a megdöntésére, azt a felperesnek saját jogi érveléssel kellett volna támadnia, jogi álláspontjának a kifejtésével cáfolnia. A Kúria így csak azt rögzíthette, hogy egyetértett a másodfokú bíróság jogkövetkeztetésével: az I. rendű alperes beépítési kötelezettségének a teljesítése a Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának

az átruházása miatt vált lehetetlenné. A Kúria a jogerős ítélet indokolását a következőkkel egészíti ki.

[20] A felperes és az I. rendű alperes a 2006. október 18-i és a 2008. március 26-i ingatlan adásvételi szerződéseinek a tárgya beépítetlen önkormányzati tulajdonú telkek voltak, a beépítési kötelezettséget az aktuális helyi építési szabályzatra hivatkozással kötötték ki. Ezért az eljáró bíróságok a beépítési kötelezettség megítélésakor helyesen vonták a polgári jogi jogvita elbírálásánál releváns jogszabályok körébe az Étv.-t és egyéb építésügyi szabályokat. Az akkor hatályos Étv. rendelkezéseiből következően az építés helyi rendjének biztosítása, a településfejlesztés, a településrendezés a helyi önkormányzat feladata: az építés helyi rendjének biztosítása érdekében a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket helyi építési szabályzatban állapítja meg. Az Étv. 17. § h) pontja alapján a településrendezési feladatok megvalósítását biztosító sajátos jogintézmények egyike a településrendezési kötelezés, amelynek körében az Étv. 29. § (1) bekezdés a) pontja és a (2) bekezdése alapján beépítési kötelezettség rendelhető el, a helyi építési szabályzat a beépítetlen építési telkekre meghatározott időn belüli beépítési kötelezettséget állapíthat meg. Ha a tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem teljesíti, az önkormányzat az ingatlant kisajátíthatja. Amennyiben az ingatlan tulajdonos a beépítési kötelezettségét nem tudja teljesíteni, úgy kérésére az ingatlant ki kell sajátítani. Az Étv. 29. § (5) bekezdése szerint e kötelezettséget a települési önkormányzat jegyzője az érintettekkel határozatban közli, a (6) bekezdés alapján az építésügyi hatóság megkeresésére az ingatlan-nyilvántartásba az (5) bekezdés szerint elrendelt kötelezettséget be kell jegyezni. A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 76. § (1) bekezdése alapján a hatóság határozathozatal helyett az ügyféllel hatósági szerződést is köthetett. A településrendezési kötelezettség ismertett közzogi szabályai alapján a beépítési kötelezettség, mint településrendezési kötelezettség az ingatlant terheli, annak tényét a jegyző az érintettel csak közli. Ekként a közzog által szabályozott településrendezési, ezen belül a felperes és az I. rendű alperes szerződéseinek megkötésekor jogszabályon – önkormányzati rendelettel megalkotott helyi építési szabályzaton (Étv. 2. § 11. pont) – alapuló beépítési kötelezettség az ingatlan mindenkorai tulajdonosával szemben elsődlegesen nem polgári jogi eszközökkel kikényszeríthető, hanem a (kérésre kötelező) kisajátítás jogintézményével szankcionálható, illetve tulajdonosváltás esetén az új tulajdonossal, mint érintettel határozatban közlendő kötelezettség. Az, hogy a felperes a tőle tulajdont szerző I. rendű alperessel szemben a beépítési kötelezettség kapcsán csak az ingatlan átruházásáig léphet fel, következik a szerződéseik kikötéseiből is: a további tulajdonossal szemben is gyakorolható – a bejegyzése folytán dologi jogi hatályú, az ingatlan mindenkorai tulajdonosával szemben hatályos – visszavásárlási jogból. Mindebből következően az I. rendű alperesen a tulajdonjoga átruházása folytán a beépítési kötelezettség nem kérhető számon, vele szemben kötbérvétel már nem érvényesíthető.

[21] Az adásvételi szerződésbe foglalt beépítési kötelezettség polgári jogi értelemben vett lehetetlenülésére tekintettel a fedezetelvonás megállapításával és a jogkövetkezménye levonásával kapcsolatos felülvizsgálati érvek vizsgálata szükségtelen volt: egyrészt a korábbi perben megítélt követeléséhez a felperes hozzájutott, e hitelezői igénye megtérülését az I. rendű alperes felszámolójának is bejelentette, másrészt ebben a perben érvényesített követelését a jogerős ítélet jogszabálysértés nélkül elutasította.

[22] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

A határozat elvi tartalma:

A beépítetlen önkormányzati tulajdonú telek eladása esetén a volt tulajdonoson a helyi építési szabályzatban alapuló beépítési kötelezettség nem kérhető számon, annak teljesítése a tulajdonjog átruházásával lehetetlenné vált.

Az alkalmazott jogszabályok

a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 312. § (2) bekezdés

az 1997. évi LXXVIII. törvény 29. § (1)-(2) bekezdése

Záró rész

[23] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperesek ügyvédi munkadíjból álló, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján illetékmentes felperes a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli. A kifejtetteknek megfelelően az eredménytelen csatlakozó felülvizsgálati kérelme folytán az I. rendű alperes köteles az csatlakozó felülvizsgálati illeték állam javára történő megfizetésére az IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

[24] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[25] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés *e)* pont zárja ki.

Budapest, 2022. március 22.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző