

A Fővárosi Ítéltábla az Ivanovits Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Ivanovits Andrea ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Farkas Zoltán Sándor Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Farkas Zoltán Sándor ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen ingatlan birtokba adása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. szeptember 7. napján kelt 18.G.42.324/2010/19. számú részítélete ellen az alperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alperes a részítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt köteles az ingatlanokat a felperes birtokába adni, illetőleg a kereseti illetéket az állam javára megfizetni; az alperes a felperes javára a perköltséget 15 napon belül köteles megfizetni.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - a felperesnek 1.000.000 (Egymillió) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes a szovjet csapatkivonás kapcsán megüresedett egyes ingatlanok hasznosításáról szóló 1032/1991. (VII. 9.) Korm. rendelettel, térítésmentesen, azzal a céllal szerezte meg a ...i ...hrsz.-ú, ...hrsz.-ú, ...hrsz.-ú, valamint a ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát, hogy - a szükséges engedélyek megadása esetén - rák megelőző és gyógyító központot hozzon létre. A felperesi alapítvány befektető bevonásával, közös hasznosítással kívánta az állami ellátást kiegészítő komplex onkológiai központ megépítését, üzemeltetését megvalósítani, amelynek érdekében amerikai befektetővel létrehozott egy projektet, amely a ...i Önkormányzat elővásárlási joga érvényesítése érdekében indított per miatt meghiúsult. Az alapítványra maradt az előkészítési költségekből, közműfizetési hátralékból keletkezett adósságállomány és a perrel terhelt ingatlan. A központi és rehabilitációs egység létesítéséhez, valamint az ingatlan rehabilitációjához

szükséges beruházás megvalósítása érdekében került kapcsolatba a felperes az alperessel. A peres felek először 1998. június

16-án kötöttek megállapodást a perben nem szereplő ..., amelynek értelmében az ingatlan tulajdonjogát az alperes, illetve az érdekkörébe tartozó befektetőcsoport szerzi meg 350.000.000 forint plusz áfa értékben azzal, hogy az ingatlanon található egyetlen használható épületben a felperes rákszűrő centrumot valósít meg, és ez az épület a felperes tulajdonában is marad. Az 1998. június 30-án létrejött opciós megállapodásban ugyanezen felek úgy rendelkeztek, hogy a szerződés aláírásától számított hat hónapon belül egymással szerződést kötnek. Az alapítvány kuratóriumának tagjai közé 1998. december 11-én vették fel ..., az alperes ügyvezetőjét.

A felperes mint tulajdonos és az alperes mint hasznosító között 1999. január 18-án ráépítési és hasznosítási szerződés jött létre, amelynek 2. pontja szerint a szerződő felek a legkisebb kockázatot jelentő ráépítés és közös hasznosítás melletti folyamatos tulajdonátruházásban állapodtak meg. A 3. pont értelmében megállapodtak abban, hogy a Rákcentrumot kívánják első ütemben létrehozni, ezért a szerződő felek az 5 hrsz. alatti ingatlanra, azon belül is a Kincstári Vagyonkezelő szervezeti értébecslésében szereplő 2. számú épületre 600.000.000 forintos beruházást hajtanak végre az alábbiak szerint:

- a) A kivitelezés befejezésekor az értékeket figyelembe véve várhatólag a hasznosítót hozzávetőlegesen 50%, míg a tulajdonost 50% tulajdoni hányad fogja megilletni, melynek pontosítására a beruházás befejezésekor kerül sor a felek között.
- b) A tulajdonos és hasznosító a legkisebb törzstőkével 49% és 51% tulajdoni hányaddal ... Rákcentrum néven közös céget hoz létre a létesítmény üzemelésére.
- c) A mellékelt engedélyezési (terv) alapján a szerződő felek a szerződés aláírását követően az építési hatósághoz benyújtják az építési engedélyezési tervet.
- d) Az építés engedélyezését a beruházáson belül a Rákcentrumot és kisegítő létesítményeit valósítják meg a hasznosító 600.000.000 forintos tőkebevonásával.
- e) A megvalósítás ideje várhatóan egy év, a kivitelezés megkezdésétől számítva.
- f) A hasznosító a Rákcentrum üzletrésze - a beruházást követő elszámolás után - visszavásárlási garanciát biztosít.

A szerződés 4. pontja szerint a Rákcentrum ráépítésének ellenértékeként, és az 1. pontban szereplő ingatlan, műszaki és jogi rendezése, befektetett pénzeszközök ellenében, folyamatosan az egész földtulajdon a hasznosító tulajdonába megy át. Az 5. pont alapján az elszámolásnál a közösen kialakított 350.000.000 forint ellenértéket tekintik az egész terület vételárának az opciós szerződésben foglaltaknak megfelelően. A 7. pont szerint a hasznosító egyben a beruházási jogokat gyakorló is, ezért a tulajdonossal együttműködve törekszik arra, hogy az alapítvány tartozásait kiegyenlítse, ezen tevékenységbe jogosult befektetőket bevonni, a tulajdonos pedig a teljesített kifizetések alapján ingatlanaiból tulajdonátruházással térít a hasznosítónak. A 9. pont értelmében a tulajdonos átengedte ingatlanai hasznosítását a hasznosítónak azzal a feltétellel, hogy a hasznosításból származó bevételek a Rákcentrum megvalósításának a céljait

szolgálják, ezen bevételek - végleges elszámolás előtti - időközi elszámolása a 3/a. pont alatti tulajdoni arányok szerint történik.

A felperes és az alperes között 1999. február 8-án létrejött adósságátvállalási szerződés 3. pontja szerint az adósságrendezés fejében a hasznosító a földterület vételárának - mely az egész földterületre vonatkozóan 350.000.000 forint - arányában tulajdonjogot szerez, amelyre jogosult azonnali jelzálogjog bejegyzéssel vagy tulajdonjogot szerevezve átírással élni.

1999. március 1-jén a felperes kuratóriumának alelnöke, ... írásbeli nyilatkozatot írt alá, miszerint az alperes és a felperes közötti ráépítési és hasznosítási szerződés, valamint adósságátvállalási szerződés alapján az alperes és ügyvezetője - mint a terület kizárólagos hasznosítója - a tulajdonos nevében a szerződés értelmében teljes jogkörrel jogosult eljárni, megállapodásokat, szerződést kötni, az egyébként szükséges tulajdonosi aláírásokat a hasznosító kérésére a felperes köteles kiadni.

Az 1999. május 11-én felvett jegyzőkönyv szerint ... ismertette, hogy a felperessel szemben 17.000.000 forint plusz járulékai, plusz ai ingatlanai felújítására fordított összegből álló követelésére készpénzben tart igényt, a teljesítésére megfelelő garanciát kért. A jegyzőkönyv szerint ... bejelentette, hogy a tartozásátvállalási szerződés keretein belül a felperes tartozása rendezésére kötelezettséget vállal.

Az alperes az ... hrsz. alatti ingatlanon lévő épület átalakításával, bővítésével, a rendeltetés megváltoztatásával kapcsolatban építési engedélyezés iránti kérelmet nyújtott be, amelyhez csatolásra került az 1999. május 12-én kelt orvosszakmai program, amelyet ... orvos-technológusként írt alá. Az építési hatóság a kérelmet 1999. szeptember 3. napján elutasította, ugyanis az önkormányzat által készített részletes rendezési terv hiányában az érintett területre építeni nem lehet. ... Polgármesteri Hivatala az alperesnek az ... hrsz. alatt található, meglévő tiszti lakóépület átalakítására, építésére vonatkozó építési engedély iránti kérelmét, mind 2000-ben, mind a megismételt eljárásban - 2004-ben - elutasította, majd 2006-ban a tiszti lakóépület átalakítását, bővítését - kikötésekkel -engedélyezte az alperes részére. A Pest Megyei Közigazgatási Hivatal a határozat ellen a felperes által benyújtott fellebbezést elutasította, a határozat rendelkező részét a szakhatósági állásfoglalásban meghatározott kikötésekkel kiegészítette. A felperes által a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt indított perben a bíróság a keresetet jogerősen elutasította. Álláspontja szerint a közigazgatási szervek a bejegyzett alapítvány vonatkozásában jogszerűen vették figyelembe a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot.

1999. szeptember 8. napján az alperes, valamint a felperes részéről ... alelnök teljesítményigazolást írtak alá, amelyben rögzítették, hogy az elvégzett feladatok ellenértéke 55.500.000 forintnak felel meg, ami az egész beruházási összeg 4,41%-a. Megállapodtak abban, hogy a ... hrsz. alatti ingatlan értékét 19.200.000 forintban, a ... hrsz. alatti ingatlanét 7.200.000 forintban határozzák meg, míg az

értékkülönbözet később kerül elszámolásra. A teljesítményigazolást a felek átadni rendelték ... ügyvéd részére azzal, hogy az átíráshoz szükséges szabályos dokumentumokat készítse el. A teljesítményigazolást a felperesi kuratórium nem fogadta el.

Az alperes 2000. április 10. napján az 1999. január 13-tól 2000. április 10-ig terjedő időszak előkészítő munkáiról beszámolót készített. A felperesi kuratórium 2000. április 19-i ülésén felvett, ... által készített emlékeztető szerint az alperes képviseletében ... az adósságrendezés tekintetében közölte, hogy a szerződésben a teljes adósságállomány tételes pontosítása nem szerepel, ha egy tartozást fél áron kifizet, a követelő abba boldogan belemegy. Az építkezéshez szükséges források tekintetében előadta, hogy az egész terület egészségügyi parkjának megépítését célzó befektető társakat keres, a tulajdoni lap rendezettsége kedvező a pár hónapon belüli forrásteremtés megvalósításához, továbbá a ...i Önkormányzattal történő egyezség megkötése érdekében tárgyalások folytatását javasolta.

2000. május 20-án ... kurátorként a kuratórium törvényes működésének helyreállítását kérte, az alapító okiratra hivatkozással, miszerint minden esetben kuratóriumi döntés alapján járhat el két felhatalmazott kurátor, vagy önállóan az elnök, vagy az alelnök. Hangsúlyozta, hogy az alapítványi vagyon feletti rendelkezést, harmadik féllel való megegyezést az okirat minden esetben kizárólag kuratóriumi döntéshez rendeli kötelező előírással.

Az alperes megbízásából ... ügyvéd az alperes javára opciós jogot biztosító szerződéstervezetet készített, amely szerint az alperes részére a felperes a ...i ... és ... hrsz. alatti ingatlanokra, valamint az ... hrsz. alatti ingatlan 3/25 részére vételi jogot biztosít 2001. november 1-jéig azzal, hogy azok ellenértékét az alperes már teljesítette. A tervezetet a felperes nem írta alá, felhívta az alperest, hogy számoljon el felé, továbbá nyilatkozzon a - birtokában álló - perbeli ingatlanokra beköltözött személyekről, és az ingatlanokra hordott törmelékről. Az alperes az elszámolási igényt megtagadta, a felperes ezt követően 2000. november 16-ával a szerződést felmondta. A felperes által a Fővárosi Bíróság előtt 25.G.75.778/2001. szám alatt a szerződés felmondásának jogszerűsége és egyebek iránt indított perben a keresetet a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével elutasította. Megállapította, hogy a felek szerződése alapján a felperes felmondásra nem volt jogosult, a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján pedig nem bizonyított érdekmúlást, a szerződés teljesítésével a felperes késedelembe van, amely az alperes egyidejű késedelmét kizárja.

A felperes elnökének bejelentése szerint az alperes ügyvezetője a felek közötti polgári peres eljárás során valótlan tényállításokat tett, és hamis okiratokat csatolt be az alapítvány tulajdonát képező ingatlanok megszerzése érdekében. Megtévesztette az alapítványt a szerződés 1999. január 18. napján történő aláírásakor, mivel előre látta, hogy az alperes a szerződésben vállalt kötelezettségét teljesíteni nem tudja. Megtévesztette ...ot a teljesítésigazolás aláíratásával; az abban megjelölt munkákat ténylegesen nem végezte el, az 1999. szeptember 21-ei

kuratóriumi ülésről hamis jegyzőkönyvi kivonatot nyújtott be a perben. A Fővárosi Főügyészség a bejelentés nyomán indult bűnügyben a nyomozást megszüntette, a beszerzett bizonyítékok alapján megállapította, hogy az alperes az általa vállalt szerződéses kötelezettségeket legalább részben teljesítette, így kizárólag elszámolási jogvita áll fenn, amely a polgári bíróság hatáskörébe tartozik. A tanúk vallomásai közötti ellentmondásra tekintettel nem találta bizonyítottnak, hogy a kuratóriumi jegyzőkönyvkivonat valótlanyságot tartalmazna. Megállapította, hogy az alperes 1999-ben és 2000-ben a ... részére 326.840 forint, míg a ... részére 989.853 forint összegű közüzemi számlát egyenlített ki. A felperes járt el a végrehajtónál az ... 340.000 forint és a ... 85.767 forint értékű követelésének rendezése érdekében.

A felperes a 2005. november 17-én kelt levelében felszólította az alperest a ráépítési és hasznosítási szerződés teljesítésére. Felhívta az alperest, hogy a szerződés szerinti kötelezettségét, a levélben felsorolt pontokban foglalt feladatok teljesítését igazoló dokumentumnak 2005. december 5-ig, a kuratórium elnöke részére történő átadásával teljesítse. Felhívta az alperes figyelmét arra, hogy amennyiben a felhívásnak maradéktalanul és részleteiben, teljes körűen nem tesz eleget, úgy a felperes a szerződéstől eláll. A felperes a szerződéstől 2005. december 8-án érdekmúlásra hivatkozva elállt, ugyanis az alperes az eltelt hat év ellenére a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette. Felszólította az alperest, hogy a területet 2006. január 10. napjáig adja a felperes birtokába.

A felperes a Ptk. 115. § (3) bekezdésére alapított keresetében az alperest a ... belterület ... hrsz.-ú, valamint a hrsz. alatti ingatlanok kiürítésére kérte kötelezni. Elállása jogszerűsége körében elsődlegesen a Ptk. 298. és 300. §-ára, másodlagosan a Ptk. 305. §-ára és 306. § (1) bekezdés b) pontjában foglaltakra, harmadlagosan a Ptk. 395. §-ára hivatkozott.

Az alperes pergátló kifogást terjesztett elő, érvelése szerint a felperes által érvényesíteni kívánt jogról a Fővárosi Bíróság a 25.G.75.778/2001. szám alatt folyamatban volt perben jogerős érdemi döntést hozott. Az alperes arra az esetre, amennyiben a bíróság a keresetet érdemben vizsgálja, a kereset elutasítását kérte. Állítása szerint a felperes a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján jogellenesen állt el a ráépítési és hasznosítási szerződéstől, az elállás közlésekor az elállás feltételei nem álltak fenn. Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben 62.926.250 forint és kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felperest kártérítés címén.

Az elsőfokú bíróság a kereseti kérelem tárgyalását az alperes viszontkereseti kérelmének tárgyalásától elkülönítette. Részítéletével kötelezte az alperest, hogy „az ítélet” jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt ingóságaitól kiürítve adja a felperes birtokába a ... belterület ... hrsz. alatti, ... belterület ... hrsz. alatti, ... belterület ... hrsz. alatti, továbbá a hrsz. alatti, kivett szociális intézet megnevezésű ingatlanokat. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 7.125.000 forint perköltséget, továbbá „az ítélet” jogerőre emelkedését követően fizessen meg az államnak - felhívásra - 900.000 forint illetéket. Az alperes ítélt dologra vonatkozó kifogását alaptalanak találta, ugyanis a peres felek között nem

ugyanazon ténybeli alapból származó ugyanazon jog iránt volt folyamatban az alperes által hivatkozott per, amelyben a bíróság nem a jelen perbeli elállás jogszerűségét vizsgálta. Megállapította, hogy a szerződéssel megvalósítandó közös cél a rákcentrum létrehozása volt, amelyhez a felperes az ingatlanok biztosítását, az alperes saját költségén vagy befektetők bevonásával a beruházás megvalósítását vállalta, valamint átvállalta a felperes adósságait, kötelezettséget vállalt a felperes adósságrendezése érdekében történő eljárásra, az alperes jogosulttá, egyúttal kötelezetté vált a beruházási források előteremtéséhez szükséges módon - a felperessel történő elszámolás kötelezettségével - az ingatlan hasznosítása érdekében eljárni. A felperes az alperes teljesítésétől függően, annak mértéke arányában egyes ingatlanainak önálló jogügyletekkel történő folyamatos tulajdonátruházását vállalta, a jövőbeni különálló ügyletek lényeges feltételei tekintetében a megegyezést az azok megkötését megelőző tárgyalásra hagyták, a beruházások befejezésekor kívánták pontosítani a megszerzett tulajdoni hányadok nagyságát. Megállapította, hogy a szerződés 3/c. pontjában hivatkozott engedélyezési iratanyag a szerződéshez mellékletként csatolásra nem került, figyelemmel arra is, hogy az orvosszakmai program elnevezésű dokumentum dátuma 1999. május 12., amelynek hiányában a tervezési munka meg sem kezdődhetett. Az alperes ügyvezetőjének kuratóriumi tagságára tekintettel az elsőfokú bíróság bizonyítottan találta, hogy a felperes alapító okirata szerint az alapítványt a kuratórium képviseli, a képviselők gondoskodnak a kuratórium határozatainak végrehajtásáról, a kuratórium dönt az alapítványi vagyon hasznosítási módjáról. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a perbeli szerződés a vállalkozási kötelelemhez áll a legközelebb, a felek szerződéses főkötelezettsége nem az együttműködés volt. A közös cél a felperesi adósság megszüntetése és a beruházás megvalósítása volt, az együttműködés az általuk kitűzött cél elérése érdekében jelent meg kötelezettségként. Kifejtette: az alperesnek kellett volna a saját költségén a beruházási folyamat valamennyi munkafázisát előkészíteni, a kuratóriumot döntési helyzetbe hozni a beruházási munkák természetéből adódóan. Álláspontja szerint ezen munkák elvégzése minden beruházás irányítására vállalkozónak alapvető szakmai kötelezettsége. Megállapította, hogy a tervek elkészítése, az azzal járó költségek viselése is az alperes kötelezettsége volt. Az alperes által készített beszámoló igazolja: az alperes tisztában volt azzal, hogy a felperes által közölt és elfogadott cél érdekében a tervezést megelőzően a hibátlan teljesítés érdekében, a jogszabályi előírásokra is tekintettel, arra szakértelemmel rendelkezők megbízása válik szükségessé, jogszabályi előírások szerinti komplex, több szakterületet érintő tervek elkészítése érdekében; a terveknek nem kizárólag az építési jogszabályoknak, hanem a felperes által elérni kívánt szerződéses célnak is meg kell felelnie. Az alperes nem bizonyította, hogy a felperes vállalt kötelezettséget orvos-technológus állítására, továbbá, hogy a felek által meghatározott komplex szakmai előkészítést megkezdte, majd azt teljesítette volna. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem teljesítette a kórháztervezés legalapvetőbb feltételét, amely szerint a tervnek olyan orvosszakmai programra kell épülnie, amelyet az egészségügyi tárca előzetesen jóváhagyott, az alperes elmulasztotta a szaktárcával való egyeztetést. Az alperes nem teljesítette a felperesi adósság rendezése érdekében vállalt kötelezettségét, amely nem

egyszerűen a kifizetésre vonatkozó kötelezettség vállalását, hanem azt megelőzően az adósságállomány felmérésére, vizsgálatára, a kifizetéshez szükséges okiratok, a fizetési szándék közlésével a számlák beszerzésére is vonatkozott. Az alperes az ingatlanok tényleges hasznosításáról a tőle elvárható módon nem tájékoztatta a felperest, a bevételek vonatkozásában nem számolt el, mindezzel késedelembe esett. Az alperes a felperes utasításait nem vette figyelembe, az ingatlanokra a felperes képviselőjét nem engedte be, tájékoztatási kötelezettségének nem tett eleget. Megállapítása szerint a felperes a szerződés teljesítése kapcsán nem esett késedelembe, nem mulasztott el intézkedéseket és nyilatkozatokat annak érdekében, hogy az alperes megfelelően teljesíteni tudjon. Figyelemmel volt a Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati eljárásban hozott ítéletére, amely alapján a felperesnek a tulajdonjog átruházására vonatkozó kötelezettsége nem volt, ahogyan a végleges adásvételi szerződés megkötésére és a tulajdonátruházás érdekében a szerződéses nyilatkozat megtételére sem tett kötelezettségvállalást. Így a felperes e nyilatkozatok megtagadásával szerződésszegést nem követett el, késedelemben nem volt. A szándéknyilatkozata szerinti tulajdonátruházása alapjául és feltételül a felmerült költségek igazolását várhatta el. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az alperes kötelezettsége lett volna az is, hogy az építési engedélyt megalapozó tervek elkészítése körében megvalósíthatósági tervet készítsen, a környezetvédelmi szempontokat felmérje. Az alperes által csatolt és általa készített beszámoló szerint a szerződés alapján rá háruló elismert kötelezettségekre tekintettel állapította meg, hogy a szerződés teljesítése érdekében az alperesnek minként kellett volna eljárnia, egyúttal megállapította, hogy a felperes felszólításaiban közölt teljesítési felhívások az alperes által is elismert szerződéses kötelezettségekre vonatkoztak, amelyek teljesítésével az alperes késedelembe esett. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes következetesen hivatkozott arra, hogy a beruházás megvalósítása továbbra is érdekében áll, az továbbra is megvalósítható lenne, ezért a Ptk. 300. § (1) bekezdésében megkövetelt érdekmúlás nem állapítható meg. Megállapította ugyanakkor, hogy a felperes által szabott póthatáridő a felszólításban felsoroltak átadásához, igazolásához elégséges volt, az alperes ennek ellenére a szerződésből eredő, a felszólításban foglalt kötelezettségének nem tett eleget, így a felperes jogszerűen állt el a szerződéstől. A felperes jogszerű elállása a felek közötti szerződést felbontotta, az alperes így a jogalap nélkül birtokában lévő ingatlanok kiadására köteles a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság utalt arra is: viszontkereset hiányában az alperes által teljesített szolgáltatásokról nem rendelkezhetett.

Az elsőfokú bíróság részitélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan a részítelet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérve. Érvelése szerint a 25.G.75.778/2001. számon folyamatban volt perben született jogerős ítélet egyértelműen megállapította a felperes késedelmét, amely kizárja az alperesi esetleges késedelem jogkövetkezményeit. Az elsőfokú bíróság akkor állapíthatta volna meg az alperes késedelmét, ha a korábbi jogerős ítéletben megjelölt felperesi késedelem már nem állt volna fenn, az azonban a mai napig fennáll, a felperes

gátolja az alperes szerződésszerű teljesítését, a beruházás megkezdését. Tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság a szerződést, amely szerint az alperes a teljes beruházást annak minden részletével magára vállalta. A közös cél elérése érdekében az ingatlanvagyon és az orvosi szaktudás rendelkezésre bocsátása a felperes, a tőkével rendelkező befektető, illetve az építési engedélyezési eljárás lebonyolítása az alperes feladata volt. Hivatkozása szerint a szerződés értelmében a felperes képviselőjére jogosult ... által készített orvosszakmai program már 1998 októberében elkészült, a dokumentáció a szerződés melléklete volt, amelyet a felperes is pontosan ismert. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a kuratóriumnak kellett volna döntenie a vagyon hasznosítási módjáról, ugyanis a szerződésből következett, hogy ... már egy kuratóriumi döntést, a felperesi szerződéses akaratot képviselt. Hangsúlyozta: a felek együttműködése 2000 tavaszáig megfelelő volt, az 1999. szeptember 21-i, felperes által csatolt kuratóriumi jegyzőkönyv tartalmát és annak keletkezési idejét az alperes mindvégig vitatta. Az úgynevezett lakópark üggyel indult meg a felek viszonyának megromlása. Ezt követően a felperes célja a szerződéstől való elállás volt, amelynek megfelelt az elismert teljesítések utólagos vitatása, az ingatlanok átruházásának megtagadása, az orvosszakmai program számonkérése. Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek jogviszonya vállalkozási szerződéshez áll a legközelebb, ugyanis a szerződés fókuszában a közös cél elérése iránti szoros együttműködés és a közös hasznosítás állt. A beszámoló kapcsán előadta, hogy az alapvetően a későbbi teendőket rögzítette, valamint beszámolt az elért eredményekről. Nem az alperes beszámolója és vállalkozásának felsorolása, hanem az együttműködés, közös ügyintézés során elvégzett feladatok, eredmények summázata és a közös tervek, elvégzendő feladatok meghatározása szerepelt benne. Az ekkor már régen leadott építési dokumentációk keletkezésének dátumából, a beszámoló időpontjából egyértelmű, hogy az orvos-technológus bevonása a kapcsolódó létesítményekhez kellett volna, hiszen a rákcentrumra vonatkozó program már elkészült. A későbbiekben ezen dokumentumok alapján az építési engedélyt ki is adta a hatóság. Kiemelte, hogy a felperes kuratóriuma elfogadta ezt a beszámolót. Utalt arra is, hogy nem az alperes feladata volt a program elkészítése, így a szaktárcával történő előzetes egyeztetés sem. Az adósságrendezés kapcsán arra hivatkozott, hogy az alperes az általa ismert, a felperes által bejelentett, pontosan meghatározott, nem vitatott összes tartozást rendezte, azt teljesítette, vagy annak teljesítési ütemezése, a tartozás összegének módosítása vonatkozásában szerződést kötött, így nem valós az elsőfokú bíróság által hivatkozott kötelezettségzegés. A ... ügyben az elsőfokú bíróság iratellenesen nem vette figyelembe, hogy a hitelező a követelése pontosítását vállalta, majd ezt nem tette meg. Utalt arra is, hogy a felperesnek nem kellett volna fizetnie az ... felé, ugyanis a tartozást az alperes az ...-vel létrejött szerződés alapján megfelelő ütemben rendezte. Hangsúlyozta, hogy a szerződés szerint a jogviszony végén kellett a feleknek elszámolnia egymással, így alaptalanul róta terhére az elsőfokú bíróság, hogy a bevételek vonatkozásában a felperessel nem számolt el. Állítása szerint megalapozatlanul állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy tájékoztatási kötelezettségének sem tett eleget, és az ingatlanokra a felperes képviselőit nem engedte be. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a

Legfelsőbb Bíróság döntését, és figyelmen kívül hagyta a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt teljesítésigazolást, amelyet a felperes akkor elfogadott, ezért utóbb tételes elszámolást nem követelhet. A felülvizsgálati eljárásban a Legfelsőbb Bíróság abban a kérdésben foglalt állást, hogy a rendelkezésre álló jognyilatkozatok elegendők-e a tulajdonátruházás megállapításához, és kimondta, hogy nem elég pontosak a meglévő nyilatkozatok, azonban olyat nem állapított meg, hogy a szerződés szerint a felperesnek ne lenne tulajdonátruházási, illetve jelzálogjog bejegyzésének engedésére vonatkozó kötelezettsége. Kiemelte, hogy a beszámoló dátumát követő egy hónappal a felperes részéről Virág István kurátor már a ... Kft.-t segítve lépett fel, az alperest megkerülve indult el az a folyamat, az alperes eltávolításának szándéka, amely a viszony elmérgesedéséhez vezetett. A pereskedés alatt, illetve a perek előtti vitás helyzetben nem volt elvárható az alperestől, hogy további jelentős anyagi áldozatok mellett változatlan formában folytassa a munkát és mindazon okiratokat készenlétben tartsa, amelyeket a felperes 2005. novemberi felszólítása tartalmaz. Nehezítette tevékenységét, hogy a befektető megszerzéséhez permentes ingatlanra lett volna szükség és jelzálogjog bejegyzési lehetőség kellett volna, amelyhez a felperes nem járult hozzá, így a felperes által meghatározott póthatáridő nem volt elégséges. Az elsőfokú bíróság által megállapított tényekkel szemben hangsúlyozta, hogy ... kurátori tagságának bírósági bejegyzésére csak 1999 júliusában került sor; az adósságrendezés tekintetében a felperesnek kellett az alperessel közölni az adósság rendezéshez szükséges adatokat. A ... Kft. vállalta, hogy pontosítja az igényét, tehát függőben maradt az elszámolás. Előadta, hogy ... a felperes jogi képviselője, nem az alperes megbízásából járt el. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság nem említette, hogy az alperes a beszámolót a felperes felkérésére készítette, annak érdekében, hogy a közös munka eredménye áttekinthető legyen, és a beszámolót a felperes elfogadta. Hivatkozott arra is, hogy a ... Rt. részére a tulajdoni lapokon feltüntetett összes tartozást teljesítette, az alperes a pénztárba fizetett be 2.980.326 forintot. Állítása szerint a felek jogviszonya nem vállalkozási kötelelem; egy polgári jogi társaság ismérvei körvonalazódnak, amelynek esetében csupán felmondásnak van helye, elállásnak nem. A kötelmi általános szabályok szerinti elállás jogát a felperes jogellenesen gyakorolta, érdekmúlása nem állt fenn, az alperes késedelemét kizárta a korábbi perben megállapított és folyamatosan fennálló felperesi késedelem.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének helybenhagyására irányult. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes a szerződésben vállalt kötelezettségeit nem teljesítette, a szerződés teljesítését nem az alapvető szakmai szabályok betartásával, az elvárható szakszerűséggel kezdte meg, ezáltal a vállalt tartozásrendezést, a beruházás megvalósításának pénzügyi fedezetet biztosítani hivatott hasznosítást sem teljesítette. Szerződésszegését kimenteni nem tudta, az alapvető célt: a rákcentrum beruházást pedig visszavonhatatlanul megghiúsította. A felperes az alperest megfelelő póthatáridő tűzésével teljesítésre szólította fel, amely eredménytelenül telt el, így a felperes jogszerűen állt el a szerződéstől. A felperes álláspontja szerint az onkológiai centrum megvalósítására az alperes a felperes legalapvetőbb igényeit kihagyva készített engedélyezési tervet, amely alapján

egyértelművé vált, hogy a ráépítési és hasznosítási szerződést nem tudja teljesíteni. Az alperes figyelmen kívül hagyta a felperesnek a szerződés teljesítésére irányuló rendelkezéseit. A felperes szándéka nem az alperes szerződésszerű teljesítésének akadályozására, hanem a szakszerűtlenségből, az együttműködés kizárásából, az alperes önkényességéből keletkező károk elhárítására irányult. Hangsúlyozta: a felperes eleve vállalkozási szándékkal, eredményorientáltan kötött szerződést az alperessel, amelynek keretében az alperes működőképes gyógyító intézmény létrehozását vállalta, továbbá vállalta azt is hogy hasznosítói minőségében biztosítja a beruházás pénzügyi forrásait. Az adósságrendezés keretében vállalta az ingatlan tehermentesítését, amely szintén eredménykötelem volt. Az alperes értelmezésével szemben a szerződés 7. és 8. pontja egyértelműen rendelkezett a feladatmegosztásról. Kiemelte, hogy ... nem készített orvosszakmai programot, az általa készített irat gondolatébresztőnek sem volt alkalmas, az alperesnek ezen program elkészítésére megfelelő szakismerettel rendelkező szakcéget kellett volna megbíznia. Annak, hogy az orvosszakmai program a szerződés melléklete lett volna, ellentmond a kurátorok egybehangzó nyilatkozata és az, hogy az alperes a saját maga által előállított dokumentumot nem tudta bizonyítékként bemutatni. Felrótta az alperesnek, hogy az engedélyezési tervet a benyújtás előtt nem terjesztette a kuratórium elé jóváhagyásra. Előadta, hogy az alperes állításával szemben ... már a kezdetektől fogva bekapcsolódott a kuratórium munkájába, annak működési feltételeivel előzetesen megismerkedve döntött úgy, hogy a döntési folyamat támogatása miatt kéri felvételét a kuratóriumba. Hangsúlyozta, hogy az alapvető nézetkülönbség már az 1999. szeptember 21-i kuratóriumi ülésen kialakult, amikor az alperes benyújtotta a teljesítésigazolási igényét, amely jogosulatlan vagyoni követelést tartalmazott. Utalt arra is: az a tény, hogy az alperes a kuratórium elé vitte igazolási igényét, kétséget kizáróan bizonyítja, hogy tudatában volt a döntési mechanizmusnak. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság a beszámoló alapján helytállóan állapította meg: az alperes tudatában volt, hogy milyen feltételeket kellett volna a beruházás szakszerű előkészítése érdekében teljesítenie. Megjegyezte azt is, hogy az építési engedély kiadása nem jelenti azt, hogy a tervek az egészségügyi célok megvalósítására alkalmasak lennének. Az orvosszakmai program készítésének kötelezettségét támasztja alá az is, hogy az elállást követően az alperes bemutatott egy alvállalkozói szerződést, amelyben az alperes 2008 áprilisában adott megbízást az orvosszakmai program elkészítésére. Az adósságrendezés kapcsán arra utalt, hogy az alperes kifogása saját kötelezettségszegésén alapult, miszerint azért nem tette meg a szükséges lépéseket, mert nem tudta kik a hitelezők. Az eljárás során a felperes az általa fizetett összegekre okiratokat csatolt, az ... tartozás kapcsán megjegyezte, hogy aktív végrehajtás folyt a felperessel szemben. Kiemelte, hogy a szerződés 9. pontja alapján az alperest időközi elszámolási kötelezettség is terhelte, azzal, hogy az alperes a felperes tulajdonát képező ingatlan önkényes bérbeadását a felperes előtt eltitkolta, felszólításra sem adott elszámolást. Nyomatékosan hivatkozott arra, hogy az alperes 2000. április 10-i beszámolója egyértelműen tartalmazta - az alperes összeírásában - az elvégzendő feladatait.

Az alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság kellő részletességgel lefolytatott bizonyítási eljárás után, a feltárt peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, és érdemben is helyes az arra alapított részítéleti döntése, azzal a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett.

A Pp. 130. § (1) bekezdés d) pontja alapján ítélt dolog (res iudicata) címén a bíróság a keresetlevelet akkor utasítja el idézés kibocsátása nélkül, ha a felek között ugyanabból a ténybeli alaphoz származó ugyanazon jog iránt vagy annak tárgyában már jogerős ítéletet hoztak.

A Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalaphoz származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódjait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő).

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel kiemeli: az anyagi jogerő azt jelenti, hogy az alakilag jogerős ítélet a felek közötti vitát véglegesen elbírált, az ítéletben foglalt döntés a felekre és a bíróságokra is irányadó, tehát az ítéletben elbírált jogot többé senki nem teheti vitássá. A keresetlevél idézés kibocsátása nélkül történő elutasítására, illetve a per megszüntetésére [Pp. 157. § a) pont] ítélt dolog miatt abban az esetben van lehetőség, ha a felek személye, a követelés ténybeli alapja és az érvényesített jog azonos.

A perben rendelkezésre álló adatok alapján megállapítható, hogy az alperes által a fellebbezésben hivatkozott perben a felperes - egyebek mellett - a szerződés 2000. november 16-i felmondása jogszerűségének megállapítását kérte, míg a jelen perben a 2005. december 8-i elállása folytán kérte az alperest az ingatlan birtokba adására kötelezni. Az adott esetben sem a követelés ténybeli alapja, sem az érvényesített jog azonossága nem állapítható meg, ezért téves az alperesnek az ítélt dologra vonatkozó fellebbezésben kifejtett okfejtése.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A szerződéses szabadság ezen elve azt is jelenti, hogy a felek nem csak a törvényben külön nevesített szerződések valamelyikét választhatják, de több szerződéstípus elemeit vegyíthetik is (vegyes szerződések), illetve olyan megállapodást is köthetnek, amely sajátos elemei folytán egyik típusba sem sorolható (atipikus szerződés). A szerződések jogi minősítésénél ezért elsősorban azt kell vizsgálni, hogy mi volt a felek ügyleti akarata, ez milyen tartalmú szerződés létrehozására irányult, illetve az írásba foglalt jognyilatkozatok milyen konkrét tartalommal bírnak. Ha a szerződésbe foglalt jogok és kötelezettségek elemzése útján az állapítható meg, hogy a megállapodás a tartalma alapján sem nevesített, sem vegyes jellegű szerződésnek nem minősül, akkor azt kell megvizsgálni, hogy alapvető jellemvonásai alapján melyik nevesített

szerződéshez esik a legközelebb, és ebben az esetben a jogok és a kötelezettségek meghatározásánál és értelmezésénél erre a nevesített szerződésre megállapított jogszabályokat kell megfelelően alkalmazni.

Megbízási szerződés megkötése esetén a Ptk. 474. § (1) bekezdése alapján a megbízott kötelezettsége, hogy a rábízott ügyet ellássa, míg a Ptk. 389. §-a szerinti vállalkozási szerződés célja valamely megrendelői szükséglet kielégítése. A jelen esetben az elsőfokú bíróság az alperes fellebbezési érvelésével szemben helytállóan állapította meg, hogy a felek kötelezettsége az rákcentrum létrehozása érdekében történő együttműködésnél lényegesen szélesebb körű volt, ugyanis a rákcentrum létrehozása céljából a felperes az alperes teljesítésétől függően az egyes ingatlanok önálló jogügyletekkel történő folyamatos tulajdonjog átruházását, a beruházás megvalósítása érdekében az ingatlanok biztosítását, míg az alperes a beruházás megvalósítását, a felperestől átvállalt adósságok rendezését, valamint az ingatlanok közös bevételt eredményező hasznosítását vállalta.

Mindezekből az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a felek megállapodása - tartalma szerint - nem megbízási, hanem annál összetettebb, a Ptk.-ban nem nevesített szerződésnek minősül, amelyre az előzőekben kifejtettek szerint a jogok és a kötelezettségek meghatározásánál a legközelebb eső nevesített - vállalkozási -szerződésekre vonatkozó jogszabályokat kell alkalmazni.

A Ptk. 320. §-a szerint az elállási jogosultság szerződésen vagy jogszabályon alapulhat. A Ptk. 395. § (1) bekezdése szerint a megrendelő a vállalkozási szerződéstől bármikor elállhat, köteles azonban a vállalkozó kárát megtéríteni. A jelen esetben a felperes elsődlegesen nem ezen általános elállási jogcímre alapította keresetét, hanem az alperes szerződésszegésén - késedelmén - alapuló, különös elállási jogát gyakorolta.

A Ptk. 300. § (1) bekezdése értelmében a jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől. Míg a (2) bekezdés kimondja: nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban - és nem máskor - kellett volna teljesíteni, vagy ha a jogosult utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el.

Az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor - különös tekintettel az alperes 2000. április

10-én kelt beszámolójában foglaltakra - azt állapította meg, hogy az alperes nem tett eleget a szerződés alapján rá háruló, elismert kötelezettségeinek; a felperes ezen, az alperes által elismert kötelezettségek teljesítésére hívta fel az alperest. Miután a felperes hivatkozása szerint a beruházás megvalósítása továbbra is az érdekében áll, az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást úgy, hogy a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerinti érdekmúlás nem állapítható meg, így azt kellett vizsgálnia, hogy

a felperes Ptk. 300. § (2) bekezdésére alapított elállása jogszerű volt-e. A már kifejtettek szerint az alperes nem tett eleget a szerződésből eredő, a 2005. november 17-én kelt felszólításban foglalt kötelezettségeinek, és a felperes által a teljesítésre tűzött póthatáridő - 2005. december 5. - is megfelelő volt, tekintetbe véve, hogy az alperes a felszólítást megelőzően, már évekkel korábban - 2000. évi beszámoló - tisztában volt kötelezettségeivel, valamint arra, hogy az elsőfokú bíróság ugyancsak helytálló megállapítása szerint a felperes a szerződés teljesítése kapcsán nem esett a Ptk. 298. § b) pontja alapján késedelembe, nem mulasztott el az alperes teljesítéséhez szükséges intézkedéseket és nyilatkozatokat, tekintetbe véve a felek között tulajdonjog bejegyzése tárgyában folyamatban volt perben a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.22.145/2009/9. számú ítéletében foglaltakat is, miszerint a felperesnek sem tulajdonjog átruházására, sem végleges adásvételi szerződés megkötésére nem volt kötelezettsége, és a tulajdonjog átruházása érdekében szerződéses nyilatkozat megtételére sem vállalt kötelezettséget.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint: aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja.

A Ptk. 319. § (3) bekezdése értelmében a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Mindezekre tekintettel a felperes 2005. december 8-án jogszerűen állt el a szerződéstől. Az elállás jogkövetkezménye - mivel az eredeti állapot már helyre nem állítható - a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján az, hogy a felek között a szerződés megszűnt, és a már teljesített szolgáltatással a felek között el kell számolni. Az elsőfokú bíróság részítéletével a Ptk.

193. § (1) bekezdése alapján a felperesnek visszajáró szolgáltatásról rendelkezett, míg viszontkereset hiányában az alperes által teljesített szolgáltatásokról nem rendelkezhetett.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság részítéletét - helyes indokaira utalással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy az alperes nem az ítélet, hanem a részítélet jogerőre emelkedését követően köteles az ingatlanokat a felperes birtokába adni, illetőleg a kereseti illetéket az állam javára megfizetni; továbbá a Fővárosi Ítéltábla az alperes perköltség fizetési kötelezettségének teljesítésére határidőt szabott.

Az alperes a sikertelen fellebbezése következményeként köteles a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes jogi képviselőének az ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket a

6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles az állam javára megfizetni.

Budapest, 2012. január 25.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró