

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. I. 20.284/2013/10. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. V. Sz. jogtanácsos (címe) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek - a Dr. Nyéki Emese ügyvéd (címe) által képviselt Megyei Jogú Város Önkormányzata (címe) I. rendű alperes - akinek a pernyertessége érdekében a perbe beavatkozott a Dr. Kiss Miklós ügyvéd (címe) által képviselt **X Kft** (címe.) -, II. rendű alperes neve (címe) II. rendű alperes, **III. rendű alperes neve** (címe)) III. rendű alperes, IV. rendű alperes neve (címe) IV. rendű alperes és V. rendű alperes neve (címe) V. rendű alperes ellen eredeti állapot helyreállítása iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.21.140/2011/54. számú ítélete ellen a felperes részéről 57. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 1 500 000 (Egymillió-ötszázezer) forint, az I. rendű alperesi beavatkozónak 500 000 (Ötszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 2 500 000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű alperes tulajdonában állt a belterület **d1** helyrajzi számú, 8 ha 5553 m² területű beépítetlen ingatlan.

..... Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 214/2004. (IX.9.) Kh határozatával az ingatlanból kialakításra kerülő 5 db beépítetlen intézményterületi ingatlant, valamint 35 db családi ház építésére alkalmas ingatlant nyilvános pályázat útján történő értékesítésre kijelölt.

A pályázati felhívás szerint az ingatlanból kialakításra kerül 5 db, a 27091/8, 10. 12, 58, 17 helyrajzi számú, összesen 1 ha 960 m² alapterületű, „intézményterületi” ingatlan; valamint 35 db, a **d20** - 57 helyrajzi számú, összesen 1 ha 7591 m² alapterületű, „családi házas” ingatlan. A vevőnek a vételárat jogerős telekalakítási engedély birtokában egy összegben az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül; jogerős telekalakítási engedély hiányában a vételár 20 %-át az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül, míg a fennmaradó 80 %-át a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését követő 8 napon belül kell megfizetni. A tereprendezés, valamint a közművesítés és a szilárd útburkolatú utak kialakítása a pályázó feladata és költsége. Az intézményterületre pályázónak vállalnia kell egy közösségi ház funkciójú épület megvalósítását, minimum 500 m² nettó alapterületen.

..... Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 297/2004. (XII.16.) Kh határozatával a teljes ingatlan értékesítésére kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánította, és döntött a 35 db családi házas ingatlan a felperes vevő részére értékesítéséről azzal a feltétellel, hogy a vevő vállalja az adásvételi szerződésben, hogy a közműveket a telekalakítási engedély jogerőre emelkedésétől számított 6 hónapon belül megépíti oly módon, hogy az intézményterületi ingatlanok is közművesítésre kerüljenek a közműbeállítások kiépítésével, valamint vállalja a közművek nyomvonalán a szilárd burkolatú út megépítését a számú főútra történő csatlakozással, továbbá vevőnek 3 éves beépítési kötelezettséget kell vállalni, melyet értékesítés esetén az új tulajdonos számára kell előírnia.

A felperes mint megrendelő még az adásvételi szerződés megkötése előtt, 2004. december 22. napján vállalkozási szerződést kötött az **"I" Kft.** vállalkozóval a **d1** helyrajzi számú teljes ingatlan közművesítése tárgyában. A vállalkozási szerződés alapján utóbb a közművesítésre nem került sor.

2004. december 28. napján az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között adásvételi szerződés jött létre. A szerződés 1. pontjában a felek rögzítették, hogy az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonát képezi a **d1** helyrajzi szám alatt felvett, összesen 8 ha 5553 m² területű beltelki ingatlan, amelyből telekalakítási eljárás keretében 35 db, a szerződésben részletezett új helyrajzi számú ingatlan kialakítása van folyamatban. A szerződés 2. pontjában a felek rögzítették, hogy az adásvétel tárgya az ingatlanból kialakuló 35 db, **d20-57** helyrajzi számú, beépítetlen terület minősítésű ingatlan. A vevő vállalta a 297/2004. (XII.16.) közgyűlési határozatban előírt közművesítési kötelezettséget a **d1** helyrajzi szám alatt felvett ingatlanból kialakuló minden telek tekintetében a döntésnek megfelelő határidőben, vállalta továbbá a telekalakításra vonatkozó határozat jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belüli beépítési kötelezettségét, és továbbértékesítés esetén a jogutód új tulajdonos számára ezen beépítési kötelezettséget szerződési feltételként előírta. A szerződés 3. pontjában a felek az adásvétel tárgyát képező ingatlanok vételárát 139 428 000 Ft + 25 % Áfa összegben határozták meg úgy, hogy a vételárból annak 20 %-a az Áfa-tartalommal együtt az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül, míg a hátralékos teljes vételár a **d1** helyrajzi szám alatt felvett ingatlannak folyamatban lévő telekalakítására vonatkozó közigazgatási határozat jogerőre emelkedésétől számított 8 napon belül esedékes.

A felperes a vételár első részletét, 34 857 000 Ft-ot 2004. december 30. napján megfizette.

..... Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 164/2005. (VI.30.) Kh határozatával döntött a belterület **d1** helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó **d3** helyrajzi szám alatti „intézményterületi” ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítéséről. A pályázati kiírás értelmében a vevőnek minimum 1000 m² nettó alapterületen egy közösségi ház, irodát, könyvtárat magában foglaló építményrészt kell megvalósítania. A 235/2005 (X.6.) Kh határozat szerint a pályázat nyertese az I. rendű alperesi beavatkozó.

..... Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 38/2005. (X.11.) KR rendeletével módosította Megyei Jogú Város Helyi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 8/2003. (V.23.) KR rendeletét; többek között úgy, hogy a módosított szabályzat 42. §-ának (23) bekezdése szerint kertvárosias lakózónában legfeljebb négylakásos lakóépület, a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi szolgáltató, vendéglátó épület, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület, a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület, továbbá kivételesen a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény, sportépítmény helyezhető el.

2005. október 27. napján az I. rendű alperes mint eladó és az I. rendű alperesi beavatkozó mint vevő között adásvételi szerződés jött létre a 164/2005. (VI.30.) Kh határozattal érintett, a **d1** helyrajzi számú ingatlanból kialakítandó - utóbb **d3** helyrajzi számú -, 8017 m² alapterületű „intézményterületi” ingatlan tárgyában.

Az I. rendű alperesi beavatkozó az ingatlanon 2006. évben megkezdte a Bevásárlóközpont építtetését.

.... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya a 2006. március 23. napján kelt és 2006. március 28. napján jogerőre emelkedett 44531/6/2006. számú határozatával a belterület **d2** és **d1** helyrajzi számú belterületi ingatlanok felosztására és telekhatár rendezésére végleges telekalakítási engedélyt adott úgy, hogy a telekalakítás után az ingatlanokból a 27091/5-55 helyrajzi számú ingatlanok jöttek létre. A jogerős telekalakítási engedélyt az I. rendű alperes 2006. április 18. napján a felperes részére kézbesítette.

..... Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztály a 2006. április 26. napján kelt és 2006. április 27. napján jogerős 23180/14/2006. számú határozatával az I. rendű alperesi beavatkozó mint építtető részére építési engedélyt adott a **d3** helyrajzi számú ingatlanon földszint + II emelet szintszámú, 10,31 m építménymagasságú, 9110,3 m² hasznos alapterületű épület építésére.

.... Megyei Jogú Város Közgyűlése a 71/2006. (IV.27.) Öh határozatával a **d1** helyrajzi számú ingatlanokból kialakított ingatlanok helyrajzi számának változásai miatt felhatalmazást adott a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés módosítására.

A felperes a vételár fennmaradó 133 850 880 Ft összegét 2006. augusztus 11. napján fizette meg.

2006. szeptember 27. napján a felperes mint megrendelő és a **"H" Kft.** mint vállalkozó között a felperes által vásárolt ingatlanokon kialakítani tervezett lakópark infrastruktúrája megvalósíthatósági tanulmányának a tárgyában tervezési szerződés jött létre.

2006. november 2. napján a felperes és az I. rendű alperes a 2004. december 28. napi adásvételi szerződést módosították, és rögzítették, hogy az adásvétel tárgyát a..... belterület 27091/7, 8, 9, 10, 11, 12, 19, 20, 21, 23, 24, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 helyrajzi számú ingatlanok képezik - amelyekből a 43, 45, 47, 49 és 51 helyrajzi számú ingatlant bányászolgalmi jogok terhelik. A szerződés értelmében a vevő vállalta, hogy a közgyűlési határozatban előírt közművesítési kötelezettséget akként teljesíti, hogy a telekalakítási engedély jogerőre emelkedésétől számított 6 hónapon belül az építés megtörténik oly módon, hogy a **d1** helyrajzi szám alatti ingatlanból kialakított intézményi célú ingatlanok is közművesítésre kerülnek a közműbeállítások kiépítésével, valamint vállalta a közmű nyomvonalán a szilárd burkolatú út megépítését a ... számú főútra történő csatlakozással. Tudomásul vette a vevő magára és jogutódaira nézve, hogy a telekalakításra vonatkozó határozat jogerőre emelkedésétől számított 3 éven belül az értékesítésre megvásárolt ingatlanokat beépítési kötelezettség terheli.

Az ingatlanokra a felperes tulajdonjogát a..... Körzeti Földhivatal a 86081/2006.11.08. határozatával jegyezte be az ingatlan-nyilvántartásba.

... Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a 162/2006. (VI.29.) Öh határozatával arról rendelkezett, hogy az I. rendű alperest terhelő, az ingatlanok közművesítésére megállapított határidő 2007. május 31. napi határidőre módosuljon, amennyiben a felperes, az I. rendű alperesi beavatkozó, valamint az I. rendű alperes mint koordináló között a közművek kivitelezésével kapcsolatosan háromoldalú megállapodás jön létre. A felperes és az I. rendű beavatkozó 2006. júniusa és októbere között a közművesítés elvégzése illetve a közművesítés költségeinek vállalása tárgyában eredménytelenül folytattak megbeszéléseket. A **d3** helyrajzi számú ingatlan közművesítését végül az I. rendű alperesi beavatkozó végeztette el.

A **"H" Kft.** - későbbi nevén **"E" Kft.** - a lakópark - a **d3** helyrajzi számú ingatlant nem érintő - gázközművesítése tárgyában 2007. január 25-én jelentette be a... Zrt. részére igényét, amely alapján a **"T" Kft.** és az **"E"** Mérnöki Szolgáltató és Építő Kt. között a gázközmű beruházás tárgyában 2007. szeptember 12. napján jött létre szerződés.

A lakópark kivitelezési munkáira a vállalkozási szerződés a felperes és az **"E" Kft.** között jött létre, a kivitelezésre 2007. június 26. és 2007. december 19. között került sor, amelynek során a felperes 1 318 394 Ft megfizetése ellenében az ingatlanok alatt húzódó szennyvízcsatorna mélyvezetékét kiváltotta.

2007. január 25. napján kelt levelével az I. rendű alperes közölte a felperessel, hogy a felperes által vállalt közművesítés határideje 2006. szeptember 28-án lejárt, a munkálatok nem kezdődtek meg. Az I. rendű alperesi beavatkozó arról tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy az általa vásárolt ingatlanon történő beruházás miatt 2006. szeptember 25-én megkezdte a közművesítést, amelynek 106 211 170 Ft költségét 2007. január 7-én az I. rendű alperes részére leszámlázta, amely összeg 8 napon belüli megfizetésére hívta fel a felperest.

A felperes a 2007. február 7. és 2007. március 2. napján az I. rendű alperes részére írt leveleiben nem vitatta a közművesítési kötelezettségét, és előadta fizetési hajlandóságát az általa indokoltnak tartott összeg megfizetésére. A 2007. május 16. napján kelt levelével 40 000 000 Ft összeg megfizetésére tett egyezségi ajánlatot, amelyet az I. rendű alperes nem fogadott el.

Az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó 2007. októberében megállapodtak abban, hogy az I. rendű alperes egymás között 87 835 318 Ft fizetési kötelezettségét elismeri, amelyből 67 835 318 Ft összeget meg is fizetett az I. rendű alperesi beavatkozó részére.

Az I. rendű alperes a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt 7.G.40.186/2007. számon folyamatban volt perben a felperest kérte kötelezni az általa vállalt, de kárenyhítés miatt az I. rendű alperesi beavatkozó által elvégzett közművesítés költségei címén 134 601 664 Ft tőke és járulékai megfizetésére. A perben a jelen per felperese - ottani per alperese - a kereset összegszerűségét 40 000 000 Ft-ban elismerte, azonban a szennyvízcsatorna mélyvezeték kiváltásával felmerült 13 183 946 Ft költségét a követelésbe beszámította; ellenkérelmében többek között arra hivatkozott, hogy amikor a közművesítést vállalta, még nem tudhatta, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó bevásárlóközpontot épített, abban a hiszemben volt, hogy az adásvételi szerződésben rögzített közösségi házat, irodát és könyvtárat magában foglaló építménynek lényegesen kisebb mértékű közművesítését kell elvégeznie, az I. rendű alperes egyébként sem tájékoztatta a telekalakítási eljárás menetéről és a szabályozási tervről.

A perben kirendelt **O.J.** igazságügyi építész szakértő szakvéleményében rögzítette, hogy a ténylegesen megvalósult építmény vonatkozásában a felperesnek az I. rendű alperesi beavatkozó ingatlan közművesítéséhez és útépitéséhez kapcsolódóan 99 696 529 Ft indokolt költsége merült volna fel, ugyanennek összege az eredeti közösségi ház, iroda, könyvtár rendeltetésű építmény esetén 91 179 255 Ft lett volna; alapvetően a közműigény szempontjából nem jelent módosulást a bevásárlóközpont funkcióra történő változás.

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 7.G.40.186/2007/102-I. számú végzésével a per tárgyalását a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

2008. november 17. napjával az I. rendű alperes a d2/7-12 helyrajzi számú ingatlanokat a II. rendű alperes, a d2/19-32 helyrajzi számú ingatlanokat a III. rendű alperes, a **d13-52** helyrajzi számú ingatlanokat a IV. rendű alperes részére értékesítette.

2009. március 30. napján az I. rendű alperes a felperes részére címzett nyilatkozatával a 2004. december 28. napján létrejött és 2006. november 2. napján módosított adásvételi szerződéstől elállt. Az elállás indokaként arra hivatkozott, hogy *egyrészt* az I. rendű alperes részéről a szerződés teljesítését lehetetlenítették, tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes nem biztosította a gázközmű engedélyezéséhez szükséges nyilatkozatokat, hozzájárulásokat; megváltoztatta a szabályozási tervet, és 30 %-os közösségi célú beépítés helyett 80 %-os beépítéssel elsősorban kereskedelmi intézmény és egy környezetet súlyosan károsító és folyamatosan terhelő kereskedelmi nagyüzem építését és működését engedélyezte a szerződés megkötése után; *másrészről* hibásan teljesített, úgymint nem tájékoztatta arról a felperest, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó már 2006. április 26-án rendelkezett jogerős építési engedéllyel; együttműködési kötelezettségét megszegte, nem járult hozzá ahhoz, hogy a felperes, az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó között a 162/2006. (VI.29.) Öh határozatnak megfelelő megállapodás létrejöjjön; a telekalakítási engedélyezéssel kapcsolatos eljárást másfél évig húzta, amíg az I. rendű alperesi beavatkozó építési engedélyt kapott, ezzel kizárta a felperest annak a lehetőségéből, hogy mint érdekelt telekszomszéd élhessen jogaival; az adásvételi szerződést másfél évig nem is nyújtotta be a földhivatalba; nem adta át a szerződés teljesítéséhez szükséges műszaki tervdokumentációt; az egyik további intézményi terület benzinkút funkcióra került értékesítésre, amely a **"T"** áruházzal együtt a környezetre káros, az áruház pedig közvetlenül szomszédos a **H. N. P-al**, amely különösen és kiemelten védett terület; az I. rendű alperes a tájékoztatási kötelezettségét megszegte azzal kapcsolatban, hogy egyes ingatlanokra bányászolgalmi jog került, továbbá hogy a központi szennyvízcsatorna-gerincvezeték az ingatlanok alatt húzódik, amelyet végül a felperes saját költségén megelőlegezve áthelyezett. Hivatkozott továbbá arra is, hogy az I. rendű alperes a saját késedelmével újabb károkat okozott, így parlagfű vágás elmulasztása címén 2 000 000 Ft bírsággal sújtotta a felperest, és egyébként sem működött együtt a szerződés teljesítése érdekében. Az elállás alapján kérte az eredeti állapot helyreállítását, az ingatlanok tulajdonjogának visszaállítását, továbbá 900 000 000 Ft összegű vagyoni kára 30 napon belüli megfizetését.

A felperes többször módosított keresetében kérte kötelezni az I. rendű alperest 900 000 000 Ft tőke, ebből a vételár első részlete címén 34 857 000 Ft után 2004. december 30. napjától, a vételár második részlete címén 133 850 880 Ft tőke után 2006. augusztus 11. napjától, az ingatlanra fordított igazolt költségek címén 136 076 284 Ft tőke után 2007. január 15. napjától, az ingatlan értékesítésének elmaradása miatti elmaradt haszon címén 189 515 836 Ft tőke után 2006. január 1. napjától, az ingatlan befektetéssel megegyező kockázatú pénzügyi termékbe befektetésből keletkező elmaradt haszon címén 115 914 300 Ft tőke után 2006. január 1. napjától, 115 914 300 Ft tőke után 2007. július 1. napjától, 115 914 300 Ft tőke után 2008. január 1. napjától és 57 957 100 Ft tőke után 2009. augusztus 7. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai, valamint a perköltség megfizetésére. Kérte az eredeti állapot helyreállítását úgy, hogy az ingatlanokra az I. rendű alperes tulajdonjoga kerüljön visszajegyzésre. A II., III., IV. és V. rendű alpereseket a kereset teljesítésének a tűrésére kérte kötelezni.

Előadta, hogy az adásvételi szerződés érvénytelen, mivel a 175/2004. (X.8.) Kormányrendelet 10. §-ába ütközik. Az ingatlan ugyanis határos a **H. N. P-al**, a **"N"**

területtel, ennek ellenére a szerződéskötést megelőzően környezetvédelmi hatástanulmány nem készült. Rámutatott arra, hogy az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó között létrejött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik, ezért semmis, mivel az I. rendű alperes az I. rendű alperesi beavatkozó részére közművesítettnek nevezett ingatlant adott el, holott a szerződő felek tudták, hogy közművesítésre nem került sor, és azt harmadik személynek kell elvégeznie. Az I. rendű alperes hibájából a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződésben az I. rendű alperes által vállalt közművesítési kötelezettség teljesítése lehetetlenült, mivel a végleges telekalakítási engedély az eredeti szerződés megkötéséhez képest mintegy másfél év múlva került kiadásra, ezért a felperes a gázközművet elkészíteni nem tudta azért, mert az I. rendű alperesi beavatkozó által kivitelezett "T" parkoló aszfaltját felszedni nem lehetett, a gázközmű kiépítésére így már nem volt mód. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes nyilvánvalóan nyomást tud gyakorolni a szervezetébe tartozó hatóságokra, valamint a hatósági döntésekről azonnal és közvetlenül tudomást szerez. Felhívta arra is a figyelmet, hogy a tájékoztatási kötelezettség elmulasztásával érintett bányaszolgalmi jogok, szennyvízcsatorna és káros környezeti hatások nyilvánvalóan értékcsökkentő tényezők.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását, a felperesnek perköltségében marasztalását kérte. Előadta, hogy a környezetvédelmi hatástanulmány elmaradása a szerződés érvényességét nem érinti. Az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonosa volt, a hatósági eljárás hiányosságaiért nem felel. Az adásvételi szerződést a felperesnek mint vevőnek kellett a földhivatalhoz benyújtania, ezzel együtt a telekalakítási engedély jogerőre emelkedéséről az I. rendű alperes a felperest értesítette. A szerződés rendelkezéseit a felperes szegte meg, a vállalt határidőben a közművesítést nem kivitelezte. Az elállási jog gyakorlása azért sem jogszabályszerű, mert a felperes előzőleg az I. rendű alperest az esetleges hibás teljesítés orvoslására nem hívta fel.

A II., III. és IV. rendű alperesek jogi képviselő nélkül előterjesztett beadványuk szerint a kereset teljesítését nem ellenezték. Az V. rendű alperes a kereset teljesítését, amennyiben a javára feljegyzett bányaszolgalmi jogokat az ítélet nem érinti nem ellenezte, perköltség igénye nem volt.

Az I. rendű alperesi beavatkozó - az I. rendű alperes nyilatkozataihoz csatlakozva - a kereset elutasítását, a felperesnek perköltségében marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 3 000 000 Ft, az I. rendű alperesi beavatkozónak 1 000 000 Ft összegű perköltséget, kötelezte továbbá a felperest az állam javára 900 000 Ft le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a 2004. december 28. napi adásvételi szerződés ténylegesen adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés volt, nem minősült előszerződésnek. Előszerződés esetén a felek egyértelműen rögzítik, hogy a jövőben egymással szerződést kívánnak kötni, amely a perbeli esetben nem valósult meg. A szerződési feltételek ugyanis részletesen körülírásra kerültek, önmagában az, hogy a vétel tárgya jövőben létrejövő dolog, nem teszi a szerződést érvénytelenné és nem jelenti azt, hogy előszerződés lenne.

Kifejtette, hogy a környezeti hatástanulmány elmaradása közigazgatási, közjogi jogszabálysértés, amely a polgári jogi szerződés érvénytelenségét nem alapozhatja meg.

Az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó között létrejött szerződés jóerkölcsbe ütközését sem találta megállapíthatónak. Önmagában az a tény, hogy közművesítettként értékesített ingatlan a szerződés aláírásakor még nincs közművesítve, nem tekintendő jóerkölcsbe ütközőnek, az ugyanis később is megoldható és semmiképpen sem erkölcsi kérdés.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a Pp. 215. §-án alapuló kérelemhez kötöttség alapján, ha a II., III., IV. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték volna, a felperes, valamint a II., III. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződések érvénytelenségét meg kellett volna állapítani. A II., III., IV. rendű alperesek azonban jogi képviselő nélkül jártak el, a kiemelt jelentőségű perekben a jogi képviselőt kötelező, ezért nyilatkozatuk joghatályosnak nem tekinthető, így a kereset teljesítéséről nem nyilatkoztak, ebből következően a kereset nem lehetett alapos.

Az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonosa volt, az építésügyi hatóság Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala, a hatósági eljárásban vétett hibáknak, késedelmeknek a következményeiért az I. rendű alperes nem felel. Ugyancsak nem értékelhető az I. rendű alperes terhére az I. rendű alperesi beavatkozó azon hivatkozott magatartása, hogy az általa vásárolt ingatlanon jogerős építési engedély birtokában beruházást végzett, ezzel az I. rendű alperes szerződésszegést nem követett el, az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségének - az ingatlan tulajdonjogának átruházása - eleget tett.

A felperes a szerződésben vállalt közművesítési kötelezettségét határidőben nem teljesítette, az őt terhelő kötelezettség megszegésére hivatkozott az adásvételi szerződés lehetetlenülésének okaként, így a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésében foglalt tiltó szabály ellenére hivatkozott saját felróható magatartására előnyök szerzése végett.

A felperes azt, hogy az I. rendű alperesi beavatkozó a **d3** helyrajzi számú ingatlanon végzett beruházása a gázközművek vezetését ellehetetlenítette, bizonyítani nem tudta, erre vonatkozóan semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel. Hangsúlyozta, hogy ezzel kapcsolatban a kiemelt jelentőségű perben a bíróságnak a feleket a bizonyítandó tényekről nem kellett tájékoztatnia.

Mindezek alapján a felperes nem tudta bizonyítani a közte és az I. rendű alperes között, ebből következően a közte és a II.-III.-IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét és a teljesítés lehetetlenülését.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az elsőfokú bíróság a felperest az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2-3. §-ai szerinti meghatározott jogi képviselői munkadíj mint perköltség megfizetésére,

valamint marasztalta az 1990. évi XCIII. törvény 42. §-a szerint meghatározott illeték viselésében.

Az első fokú ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődlegesen kérte az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára kötelezését, másodlagosan kérte az ítélet megváltoztatását és a keresetének való helyt adást és az I. rendű alperes másodfokú perköltségében marasztalását. A fellebbezésében előadta, hogy az elsőfokú bíróság a jogszabályi rendelkezések ellenére határozott az I. rendű alperesi beavatkozó beavatkozásának a megengedéséről. Az I. rendű alperesnek a perbehívás iránti kérelme jogszabályi hivatkozást, indokolást nem tartalmazott, a kérelem okszerűsége és megalapozottságának valószínűsége nem volt meghatározható. A beavatkozásra vonatkozó nyilatkozat - egy korábbi nyilatkozat visszavonása után - a bíróság által megállapított határidőn túl történt, a beavatkozás megengedése és a beavatkozó eljárásban részvétele jogellenes volt. Az elsőfokú bíróság a felperes kérelme ellenére nem tájékoztatta a peres feleket a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerint a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás elmulasztásának a következményeiről. A Pp-nek a kiemelt jelentőségű perekre vonatkozó szabályai hatályba lépése előtt az Interneten lévő szövegtervezet alapján nyújtott tájékoztatást az eljárási szabályokról, amely ugyancsak lényeges eljárási szabálysértés. Az elsőfokú bíróság több tárgyalási jegyzőkönyvet, tárgyaláson csatolt iratokat nem küldött meg a felperes jogi képviselője számára, többször nem tartott érdemi tárgyalást. Nem az eljárási szabályoknak megfelelően történt az elfogultsági kifogás elbírálása. Kifogásolta, hogy az első fokú ítélet nem döntött minden kereseti kérelemről és ellenkérelemről. Nem adta az ítélet annak az indokát, hogy miért nem találta alaposnak azt a felperesi hivatkozást, mely szerint az I. rendű felperes a hatósági eljárás menetére a saját maga által létrehozott hivatalon keresztül ráhatással bírt azzal, hogy nem adta hozzájárulását a gázközmű kivitelezéséhez, maga akadályozta meg a teljes közművesítést. A kérelem ellenére nem hozott az elsőfokú bíróság közbenső ítéletet abban, hogy a 2004. december 28-án kelt szerződésre vonatkozó érvénytelenség vagy előszerződés esete áll-e fenn. A tényállást az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása hiányosan rögzítette. Hiányos az indokolás azért is, mivel nem tartalmaz jogszabályhely megjelölésekkel alátámasztott érvelést, nem adja indokát a bizonyítékok és tényállítások mellőzésének, nem tartalmaz értékelést a bizonyítékok mérlegelésére vonatkozóan. A felperes nem kérte a II.-III.-IV. rendű alperesekkel kötött szerződések érvénytelenségének a megállapítását, az ítélet indokolása mégis tartalmaz ezzel kapcsolatos okfejtést. Érdemben hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes ténylegesen érdemi védekezést nem adott elő, ezért a felperesi kérelmet, mint nem vitatottat, el kellett volna fogadni. Az I. rendű alperes nem igazolta, hogy a polgári jogi alapelvek szerint jóhiszeműen, az együttműködés követelményeinek megfelelően járt el. Alaptalanul mellőzte az elsőfokú bíróság a felperes által csatolt igazságügyi magánszakértői véleményt. Nincs jelentősége annak, hogy milyen jogág szabályozza a jogsértést, ha a szerződés jogszabályba ütközik, a semmisséget meg kell állapítani. A jogszabályi rendelkezésekkel ellentétben foglalt úgy állást az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződés nem előszerződés. Hangsúlyozta továbbá, hogy az I. rendű alperes tulajdonosi és nem hatósági nyilatkozata hiányában nem tudta teljesíteni a felperes a közművek elkészítését.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helyes indokai alapján való helybenhagyását, a felperes másodfokú perköltségében marasztalását kérte. Rámutatott arra, hogy a fellebbezésben a felperes az elsőfokú eljárás során tett előadását ismételte meg, amelyekkel kapcsolatos álláspontját már érdemi ellenkérelmében kifejtette, azokat elismételni nem kívánja. Már az eljárás kezdetén megállapítható volt, hogy a felperes hivatkozásai minden jogalapot nélkülöznek, ezért az először előadott ellenkérelmét az I. rendű alperes a per során nem változtatta meg, részletesebb ellenkérelem előadására nem volt szükség. A felperes kizárólag időhúzás miatt folytatja a pert, tekintettel a peres felek között folyamatban lévő, a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztett azon peres eljárásra, amely alapján fizetési kötelezettsége keletkezne. A perelhúzó magatartás lehetőségeit a felperes teljes mértékben kihasználta, ezzel együtt az elsőfokú bíróság teret adott a felperesi álláspont és kereseti kérelem változtatásának, azokra bizonyítási eljárást folytatott le, elfogultsága fel sem merülhet.

Az I. rendű alperesi beavatkozó fellebbezési ellenkérelmében - csatlakozva az I. rendű alperes előadásához - az első fokú ítélet helybenhagyását, a felperesnek másodfokú perköltségében marasztalását kérte azzal, hogy az ítéletben meghatározott és irányadó tényállás a valóságnak megfelel, az elsőfokú bíróság a tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, és a levont jogi következtetése is helyes.

A II., III., IV., V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélőtábla a fellebbezést a következők szerint nem találta alaposnak:

Az elsőfokú bíróság a fellebbezésben hivatkozott, az ítélet hatályon kívül helyezését indokoló lényeges eljárási szabálysértéseket nem követte el.

A felperes azon hivatkozása, amely szerint a beavatkozó jogszabályellenesen vett részt a perben, téves.

Az I. rendű alperes 10.P.22.242/2009/22. számon azzal az indokkal hívta perbe a beavatkozót, hogy esetleges pervesztessége esetén vele szemben kártérítési igényt kíván érvényesíteni, tekintettel arra, hogy a felperes a szerződés lehetetlenülésének egyik okaként a beavatkozó eljárására hivatkozott. Az I. rendű alperes perbe hívásra irányuló kérelmét az elsőfokú bíróság azzal a felhívással kézbesítette a beavatkozó részére, hogy 8 napon belül jelentse be, kíván-e a perbe beavatkozni, ellenkező esetben úgy tekinti, hogy beavatkozni nem kíván. A beavatkozó a bírósági felhívást 2010. május 19. napján átvette, majd a 2010. május 27. napján érkezett 29. sorszámú beadványa szerint úgy nyilatkozott, hogy az I. rendű alperes pernyertességének előmozdítása végett a perbe be kíván avatkozni, majd ezt a nyilatkozatát 30. sorszámú visszavonta, azonban 37. sorszámú ismételt beavatkozási szándékáról nyilatkozott. Az elsőfokú bíróság felhívta annak a 8 napon belüli közlésére, hogy a beavatkozáshoz milyen érdeke fűződik, a 2010. szeptember 30. napján átvett felhívásra a beavatkozó a 2010. október 13. napján érkezett válaszában arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján kötelezettsége az I. rendű alperes érdekeinek előmozdítása, ennek érdekében minden tevékenység. Az elsőfokú bíróság 44. sorszámú végzésével engedélyezte a beavatkozást.

A fentiek alapján a beavatkozás engedélyezése és a beavatkozó perbeli részvétele a jogszabályoknak megfelelt. A perbe beavatkozásra két módon kerülhet sor; a Pp. 54.§-ának (1) bekezdése alapján akinek jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy a más személyek között folyamatban levő per miként dőljön el, a perbe - az első fokú ítélet hozatalát megelőző tárgyalás berekesztéséig - az azonos érdekű fél pernyertességének előmozdítása végett - önálló nyilatkozata szerint - beavatkozhat; míg a Pp. 58. §-ának (1) bekezdése értelmében az a fél, aki pervesztessége esetére harmadik személy ellen kíván követelést érvényesíteni, vagy harmadik személy követelésétől tart, ezt a harmadik személyt perbe hívhatja, és ennek alapján a harmadik személy dönthet a perbe hívás elfogadásáról, ami alapján a perbe beavatkozhat. Az I. rendű alperes perbe hívó nyilatkozatával kapcsolatban, a beavatkozásra irányuló nyilatkozat visszavonása következtében, nem került sor a beavatkozásra, tehát nem kellett azt vizsgálni, hogy az I. rendű alperes milyen okokkal hívta perbe a beavatkozót. A beavatkozás megengedésére a 37. sorszámú, önkéntes beavatkozásra vonatkozó bejelentés alapján került sor. Nincs annak jelentősége, hogy a beavatkozni szándékozó milyen ismeretek alapján - így korábbi el nem fogadott perbe hívó nyilatkozat, más perből szerzett tudomás - dönt a beavatkozás iránti kérelméről. A beavatkozás megengedéséhez az érdekeltség valószínűsítése (és nem bizonyosságának igazolása) szükséges, amelynek a beavatkozó teljes egészében eleget tett a közte és az I. rendű alperes által fennálló szerződéses kapcsolatra hivatkozással, egyébként az érdekeltség a keresetnek a beavatkozó tevékenységének a lehetetlenülést eredményező hivatkozása és a per addig rendelkezésre álló adatai alapján a bíróság számára is egyértelmű volt. Nincs annak jelentősége, hogy az érdekeltség előadására vonatkozó, a bíróság által megállapított határidőt a beavatkozó kis mértékben túllépte, mivel a határidő elteltéig a mulasztás jogkövetkezményeit az elsőfokú bíróság nem vonta le, és egyébként sem fűz a jogszabály vagy a bírói gyakorlat a határidő elmulasztásához jogvesztést.

Ezzel együtt az ítélet tábla felhívja arra is a figyelmet, hogy a Pp. 56. §-ának (3) bekezdése értelmében a beavatkozást megengedő határozattal szemben fellebbezésnek nincs helye, és - szemben például a Pp. 18. §-ának (4) bekezdésében írt rendelkezéssel - a beavatkozást jogszerűtlenül megengedő határozat ellen panaszt az ügy érdemében hozott határozat elleni fellebbezésben sem lehet tenni. Mindezek alapján az ítélet hatályon kívül helyezésére még akkor sem kerülhetett volna sor, ha az elsőfokú bíróság a jogszabályi rendelkezésekkel ellentétesen döntött volna a beavatkozás megengedéséről.

A felperes több tárgyalási jegyzőkönyv kézbesítési hiányosságaira is hivatkozott. Előadta, hogy a 2011. október 19. és 2011. december 5. napi tárgyalásra a felperesi jogi képviselő nem kapott idézést, továbbá több tárgyalási jegyzőkönyvet a bíróság nem küldött meg a felperesi jogi képviselő részére.

Kétségtelen, hogy az elsőfokú bíróság a 2011. október 19. napi tárgyalásra az idézést csak 2011. október 17. napján kézbesítette a felperesi jogi képviselő részére, míg a 2011. december 5. napi tárgyalásra, adminisztrációs hiba miatt, nem a felperesi jogi képviselőt, hanem a felperesi szervezeti képviselőt idézte, továbbá a felperesi jogi képviselő részére, a fentiektől eltekintve, az egyébként kézbesített, következő tárgyalásokra szóló idézésekkel együtt nem küldte meg a felperes által elmulasztott 2011. október 19., 2012. február 20.,

2012. június 15., 2012. július 6., 2012. szeptember 17., 2012. október 24., 2012. december 14. napi tárgyalások jegyzőkönyveit, a 2012. március 28. napi tárgyalás jegyzőkönyvét pedig csak a 2012. május 7. napi tárgyalás jegyzőkönyvével együtt küldte meg. Mindezek azonban nem tekinthetők az ítélet hatályon kívül helyezésére okot adó lényeges eljárási szabálysértéseknek. A 2011. október 19. napi tárgyaláson a felperesi mulasztás jogkövetkezményeit a bíróság nem vonta le, a késedelmes idézésre is tekintettel a tárgyalást elhalasztotta, míg a 2011. december 5. napi tárgyaláson a felperesi jogi képviselő az idézés elmaradása ellenére megjelent azzal, hogy a felperesi szervezeti képviselő tájékoztatta a tárgyalásról, ezen a tárgyaláson pedig a bíróság a jelenlévő jogi képviselővel ismertette a legutóbbi tárgyalás óta keletkezett iratokat, egyben megismételte a megelőző, 2011. október 19. napi tárgyalás jegyzőkönyvébe foglalt korábbi felhívást; ezzel a jogszabálysértés megfelelően korrigálásra került. A fentiekén túl a 2011. október 19., 2012. február 20., 2012. március 28., 2012. június 15., 2012. július 6., 2012. szeptember 17., 2012. október 24., 2012. december 14. tárgyalásokon nem történt érdemi cselekmény, a felperes felé a bíróság a jegyzőkönyvbe foglalt, külön nem kézbesített felhívást nem tett (a 2012. február 20. napi és a 2012. december 14. napi, faxon az adott tárgyalás napján megküldött felperesi előkészítő irat további példányainak a becsatolására való felhívás kivételével, amelyeknek azonban következménye nem volt, mivel a felperes az előkészítő iratok további, az elsőfokú bíróság által elégségesnek talált példányait utóbb csatolta), a tárgyalási jegyzőkönyv megküldésének elmaradása ezért a felperes eljárási jogait nem sértette.

A felperes a fellebbezésében hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság több nem érdemi tárgyalást is tartott. Ez a hivatkozás a fellebbezés elbírálása szempontjából közömbös, a per folyamatban léte alatt a felperes a Pp. 114/A. §-ában szabályozott, az eljárás elhúzódása miatt kifogást terjeszthetett volna elő a másodfokú bírósághoz, amely jogosultságával viszont nem élt.

A felperes azon álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság nem a jogszabályi rendelkezések szerint járt el az elfogultsági kifogás alapján, nem helytálló. Mivel az egész bírósággal szemben csak a Pp. 14. §-a szerint van helye kizárásnak, ebből következően a felperes ténylegesen a Pp. 13. §-a (1) bekezdésének e) pontja szerint a bíróság valamennyi bírójának szubjektív elfogultságára hivatkozott. A felperesi hivatkozással szemben a Pp. 13. §-a (1) bekezdésének e) pontjára alapított elfogultsági kifogás előterjesztése a bíróság eljárását nem akadályozhatja, még az érdemi döntés meghozatalának sem korláta - a kizárási kérelmet tehát nem az első tárgyalás előtt kellett elintézni. Az elfogultság bejelentésének a Pp. 16. §-ának (4) bekezdése által szabályozott korlátok között a per bármely szakaszában helye van; a kérelmezőt joghátrány nem érheti azért, mert az általa elfogultnak tartott bíró a perben mégis eljár, mivel amennyiben az eljáró bíró kizárása iránti kérelem utóbb alaposnak bizonyulna, akkor az a Pp. 252.§-ának (1) bekezdése alapján az ítélet feltétlen hatályon kívül helyezését eredményező ok; a perben előterjesztett valamennyi felperesi elfogultsági kifogás azonban elutasításra került.

A felperes a 10.P.21.140/2011/23. számú előkészítő iratában kérte, hogy a bíróság közbenső ítélettel döntsön a kereset jogalapja tárgyában, míg a 39. sorszámú előkészítő irata szerint „részítélet” meghozatalát kérte annyiban, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű

alperest a 2004. december 28-i adásvételi szerződés semmissége folytán az eredeti állapot helyreállítására, vagyis az annak a megállapítását kérte, hogy a szerződés adásvételi és vállalkozási előszerződés.

Az elsőfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést, amikor a kereset jogalapja tekintetében közbenső ítéletet, az egyes kereseti kérelmek tekintetében részítéletet nem hozott, hanem ítéletével a keresetet elutasította. A Pp. 386/H.§-ának (1) bekezdése szerint a kiemelt jelentőségű perekben a bíróság a 213. § (2) illetve (3) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén köteles rész- vagy közbenső ítéletet hozni, amennyiben ezt bármelyik fél indítványozza, és e körben a feleknek további, a bíróság által elrendelt bizonyítási indítványa nincsen; a bíróság a rész- vagy közbenső ítélet meghozatalára irányuló indítványt kizárólag abban az esetben utasíthatja el, ha a 213. § (2) illetve (3) bekezdésben foglalt eljárásjogi feltételek nem állnak fenn.

A hivatkozott jogszabályi feltételek azonban sem a részítélet, sem a közbenső ítélet vonatkozásában nem álltak fenn. A Pp. 213.§-ának (2) bekezdése szerint a bíróság egyes kereseti kérelmek felől vagy a kereseti kérelemnek önállóan elbírálható egyes részei felől külön ítélettel (részítélet) is határozhat, ha ebben a vonatkozásban további tárgyalásra nincs szükség, és ha a többi kereseti kérelem vagy a beszámítási kifogás eldöntése végett a tárgyalást el kell halasztani; míg a (3) bekezdés értelmében ha a keresettel érvényesített jog fennállása és a felperes ennek alapján megillető követelés összege (mennysége) tekintetében a vita elkülöníthető, a bíróság a jog fennállását ítélettel előzetesen is megállapíthatja (közbenső ítélet).

Az elsőfokú bíróság a keresetet azért elutasította el, mert az eredeti állapot helyreállítására alapot adó érvénytelenségi okot vagy lehetetlenülést nem találta megállapíthatónak. A jogalap hiánya esetén a keresetről nem lehet közbenső ítélettel dönten, mivel a jogalap hiánya egyben a kereset teljes elutasítását eredményezi, a közbenső ítélet értelemszerűen csak a jogalap fennállásának a megállapítása esetén lehetséges. Az elsőfokú bíróság a jogalapot nem találta alaposnak, ezért a jogszabályi rendelkezésekkel összhangban mellőzte a közbenső ítélet meghozatalát. Annak a meghatározása pedig, hogy a felperes és az I. rendű alperes között létrejött adásvételi szerződés előszerződésnek vagy végleges szerződésnek minősül-e, az előterjesztett keresethez igazodóan nem az ítélet rendelkező részére, hanem az indoklására tartozó kérdés, nem a kereset jogalapjának a fennállásáról rendelkezik, ezért közbenső ítélet meghozatalának ebből az okból sem volt helye.

A perben nem kerültek előterjesztésre önállóan elbírálható kereseti kérelmek illetve ellenkérelmek. A felperes keresetében a semmisségen vagy lehetetlenülésen alapuló jogkövetkezményként az eredeti állapot helyreállításának az alkalmazását kérte, és az eredeti állapot helyreállításához igazodóan terjesztette elő marasztalásra irányuló kérelmét - az I. rendű alperes pedig a jogalap hiányában kérte a kereset elutasítását. Így a per eldöntése szempontjából elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy az eredeti állapot helyreállításának a feltételei fennállnak-e, és mivel az elsőfokú bíróság ennek a jogalapját nem találta alaposnak, nem különíthette el az egyes kereseti kérelmek és ellenkérelmek elbírálását, hiszen a jogalap hiánya a kereset teljes elutasításához vezetett.

A Pp-t módosító, a kiemelt jelentőségű pereket bevezető 2011. évi LXXXIX. törvény 27. §-ának (2) bekezdése szerint a módosító rendelkezéseket a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell, ebből következően a jelen perre vonatkozóan is alkalmazandók a kiemelt jelentőségű perek szabályai. A Pp. 386/H.§-ának (2) bekezdése értelmében a bíróságnak a kérelem tárgyában legkésőbb a rész- vagy közbenső ítélet hozatalára irányuló indítványt követő tárgyaláson kell határoznia, és a kérelem elutasításáról külön végzést kell hoznia, amely ellen külön fellebbezésnek van helye. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben nem hozott a rész- és közbenső ítélet meghozatalára irányuló kérelem tárgyában alakszerű, fellebbezhető határozatot, így a Pp. 386/H. §-ának (2) bekezdésében foglalt eljárási szabályokat megsértette. Az ítélet táblázat álláspontja szerint azonban az alakszerű határozat meghozatalának a mellőzése nem tekinthető az eljárási szabályok olyan lényeges megszegésének, amely az ítélet hatályon kívül helyezését indokolná. A határozathozatal mellőzésével szemben a fél számára okozott sérelem orvoslására a Pp. 114/A. §-a (2) bekezdésének a) pontja szerinti előterjesztett kifogás alkalmas, amely eredményessége esetén a másodfokú bíróság az ügy továbbviteléhez szükséges intézkedés megtételére, tehát alakszerű végzés meghozatalára hívhatja fel az elsőfokú bíróságot. A perbeli esetben azonban a kérelem előterjesztésétől számított rövid időn belül az elsőfokú bíróság ítéletet hozott, és a keresetnek a jogalap hiányában történő elutasítása alapján megállapítható, hogy álláspontja szerint nem álltak fenn a közbenső és a részítélet meghozatalának a törvényi feltételei. Az elsőfokú ítélet meghozatala után az eljárási szabálysértés külön orvoslásának már nincs indoka. Amennyiben az ítélet meghozatalának még nem, azonban a rész- vagy közbenső ítélet meghozatalának már fennállnak a jogszabályi feltételei, akkor az ítélet elleni fellebbezés következtében nincs annak törvényi akadálya, hogy a másodfokú bíróság a kérelemnek megfelelően az eljárási hibát jogerős rész- vagy közbenső ítélet meghozatalával korrigálja, ezzel a fél eljárási jogai nem sérülnek. Ha viszont az ítélet meghozatalának a jogszabályi feltételei állnak fenn, akkor nyilvánvalóan a polgári eljárásjog alapvető elveivel ellentétes lenne az a megoldás, hogy a rész- és közbenső ítélet meghozatala iránti kérelem mellőzése miatt azért helyezze hatályon kívül a másodfokú bíróság az első fokú ítéletet, hogy az elsőfokú bíróság megelőzően a kérelem tárgyában hozzon határozatot, és csak annak eredményétől függően döntsön az ügy érdemében. A Pp. 386/H. §-a különleges szabályozásának az indoka kifejezetten a fél érdekeinek a védelme annyiban, hogy a törvényi feltételek fennállása esetén a jogalapot vagy a keresetet részben elbíráló döntés meghozatalára kerülhessen sor. Az ítélet azonban szükségszerűen magában foglalja a jogalap tárgyában és az egyes kereseti kérelmek tárgyában való döntést, az ítéletbe „beleolvad” a közbenső ítélet és a részítélet, ebből következően már nem áll fenn a fél törvényileg elismert érdekei külön védelmének az indokoltsága.

A felperes alaptalanul állította a fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a kérelem és az ellenkérelem egyes részei felől nem határozott. A kereset teljes elutasításával nem sérült a Pp. 213. §-a (1) bekezdésének a törvényi előírása, az ítélet indokolásából megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a jogalap hiánya miatt a kereset teljesítését semmilyen részében és semmilyen indokból nem találta teljesíthetőnek. A felperes hivatkozásával szemben pedig az ítéletnek nem kell külön rendelkeznie az ellenkérelemről, a kérelemhez kötöttségnek a Pp. 215. §-án alapuló szabályából az következik, hogy a bíróság nem ítélt meg annál kevesebbet, mint amennyit az alperes az ellenkérelmében elismert. Az I. rendű

alperes bár nem hosszadalmas indokolással ellátott, de a keresetnek a jogalap hiánya miatt egyértelműen az elutasításra irányuló ellenkérelmet terjesztett elő, amely a per tárgyához igazodóan a Pp. 139. §-a szerint elégséges volt, az ellenkérelemnek a Pp. 3.§-ának (2) bekezdése szerinti tartalmi értelmezés szabályából következően sem lehetett olyan értelmet tulajdonítani, hogy bármilyen csekély részében elismerte volna a keresetet, ezért az elsőfokú bíróság a túlterjeszkedés tilalmát sem szegte meg.

A felperes alaptalanul kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság kérelem hiányában határozott a felperes és a II., III., IV. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés tárgyában. A kereset nem csupán kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest, hanem kérte az eredeti állapot helyreállítását is úgy, hogy az ingatlanokra az I. rendű alperes tulajdonjoga kerüljön visszajegyzésre. Ezért a per egyben az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. §-ának (1) bekezdése szerinti törlési pernek is minősül, a kereset teljesítéséhez a 63. §-ban a további jogszerzők vonatkozásában írt feltételeknek is teljesülniük kell. A II., III., IV. rendű alperesek tulajdonjoga időközben az ingatlanok értékesítése következtében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, ezért az eredeti állapot helyreállításához szükségszerűen a további jogszerzéseket eredményező adásvételi szerződéseket is vizsgálni kellett, ennek megfelelően keletkezett az alperesek között a Pp. 51. §-ának a) pontja szerinti kényszerű pertársaság. Mindezek értelmében az elsőfokú bíróság a felperes által felhívott okból nem sértette meg az eljárási szabályokat. Ugyanakkor a felperes és a II., III., IV. rendű alperesek közötti szerződések érvénytelensége tárgyában a felperes a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási keresetet nem terjesztett elő, ezért a közöttük létrejött szerződés érvénytelenségének a meghatározása nem az ítélet rendelkező részére, hanem az indokolására tartozott.

Az ítéletábra mellőzi azonban az első fokú ítélet indokolásának a II., III., IV. rendű alperes által a kereset elismerésére tett nyilatkozatával kapcsolatos okfejtését, mivel az adásvételi szerződések érvénytelenségét, és ebből következően az eredeti állapot helyreállításának a teljesíthetőségét nem az elismerő nyilatkozatok, hanem a felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződés érvénytelensége esetén a Ptk. 117. §-ának (1) bekezdésébe ütközés - nem tulajdonostól szerzés - alapozhatta volna meg. Ezért nincs jelentősége annak, hogy az első fokú ítéletet követően a II., III., IV. rendű alperesek már jogi képviselő útján tartották fenn a perbeli nyilatkozatukat, mivel a jogalap hiánya miatt a kereset elbírálása szempontjából a felperes és a II., III., IV. rendű alperesek közötti adásvételi szerződés érvényessége közömbös.

Az ítélet rendelkező részéhez szükséges mértékben az elsőfokú bíróság a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szerint az indokolásban rögzítette az általa megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, valamint hivatkozott azokra a jogszabályokra, amelyekben az ítélete alapult, a tényállást és a jogi indokolást pedig a fellebbezéshez igazodóan az ítéletábra megfelelően kiegészítette.

A Pp. 7. §-ának (2) bekezdése tartalmazza, hogy a bíróságnak a peres feleket milyen mértékben kell tájékoztatni eljárási jogaikról és kötelezettségeikről. Nincs azonban olyan jogszabályi rendelkezés, amely kizárná annak a lehetőségét, hogy a bíróság a szükséges mértékben tájékoztatást adjon a tervezett jogszabályi változásokról, amennyiben a tájékoztatással nem sérülnek a peres felek eljárási jogai. Az elsőfokú bíróság azzal, hogy a

feleket a valóságnak megfelelően tájékoztatta a kiemelt jelentőségű perekre vonatkozó tervezett jogszabályi változásokról, nem sértette meg eljárási jogait, a tájékoztatás a per tárgyához igazodóan nem volt megtévesztő, az eljárási szabályok megsértésére ezért nem került sor.

Az elsőfokú bíróság helytállóan hívta fel a Pp. 386/J. §-ának a rendelkezéseit, amely szerint a kiemelt jelentőségű perekben a bíróság nem köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a bizonyítás sikertelenségének a következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni. Bár a kereset előterjesztésekor a kiemelt jelentőségű per intézményét a jogalkotó még nem ismerte, ezért a bíróságot a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség még terhelte volna, mivel azonban a jogszabály nem határozta meg, hogy a tájékoztatásnak a per mely szakaszában kell sorra kerülnie, utóbb a 2011. évi LXXXIX. törvény 27. §-a (2) bekezdésének a folyamatban lévő ügyekben alkalmazhatóságát megállapító szabálya következtében a tájékoztatás elmaradása már jogszabályt nem sértett.

Ezzel együtt sem vezetett volna az ítélet hatályon kívül helyezésére az, hogy az elsőfokú bíróság nem tájékoztatta a peres feleket a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítás sikertelenségének következményeiről. A per rendelkezésre álló adatai alapján a kereset jogalapja ugyanis további bizonyítás nélkül is megítélhető volt, a következőkben ismertettek szerint a felperes által előterjeszthető esetleges bizonyítási indítványok a per érdemi elbírálását nem érinthették volna.

Az ítélet tábla a továbbiakban nem talált indokot az első fokú ítélet megváltoztatására sem.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a bizonyítékokat okszerűen és megfelelően értékelte, abból helytálló következtetést vont le, álláspontjának indokolásával az ítélet tábla egyetértett.

A per eldöntése szempontjából lényeges körülmény, hogy a felperes a keresetét azt követően és arra tekintettel terjesztette elő, hogy vele szemben a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt 7.G.40.186/2007. számon folyamatban volt perben a jelen per I. rendű alperese az adásvételi szerződésben vállalt és el nem végzett közművesítés költségeinek a megfizetésére kérte kötelezni. Nem volt vitatott, hogy a vállalt közművesítést a felperes nem végezte el, és bár először - tekintettel a peren kívül előterjesztett egyezségi ajánlatra - csak a fizetési kötelezettsége összecszerúságát vitatta, a későbbiekben megkísérelte megdönteni a fizetési kötelezettsége jogalapját, tehát állította, hogy az adásvételi szerződés a keletkezésekor vagy azt követően olyan jogi hibában szenvedett, amely alapján abból a közművesítésre vonatkozó szerződéses kötelezettsége érvényesen nem állt fenn. Ennek alapjaként a kereset tartalmi értelmezése szerint két körülményre is hivatkozott: egyrészt állította, hogy a szerződés már a létrejöttékor nem volt arra alkalmas, hogy abból a közművesítésre vonatkozó érvényes kötelezettsége keletkezzen, mivel a szerződés jogszabályba ütközés miatt semmis (mert a 175/2004. (X.8.) Kormányrendelet 10. §-a ellenére elmaradt a környezetvédelmi hatástanulmány előzetes elkészítése, és mert az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó között létrejött adásvételi szerződés jóerkölcsbe ütközik), másrészt azt adta elő, hogy meghatározott I. rendű alperesi

érdekkörbe tartozó körülmény miatt utóbb nem volt lehetőség a közművesítési kötelezettsége teljesítésére (a végleges telekalakítási engedély kiadásának elhúzódása, az I. rendű alperesi beavatkozó a gázközmű kivitelezését kizáró korábbi építkezése, az I. rendű alperes tulajdonosi jogköréből eredő hozzájárulás megtagadása). Az előbbi során tehát ténylegesen a szerződés semmisségére, utóbbi során ténylegesen az I. rendű alperesnek felróható lehetetlenülésre hivatkozott.

A felperesi előadásra vonatkozóan, amely szerint az I. rendű alperes - legalább részben - a kereseti követelést elismerte volna, ezért a kereset szerinti marasztalásnak lett volna helye, az ítéletábra visszautal a fentiekben kifejtettekre, amely szerint az I. rendű alperes ellenkérelmének a tartalmi értelmezése alapján sem lehetett azt akár részben elismerőnek tekinteni. Ezzel együtt helytelen az eljárási szabályok olyan értelmezése is, hogy amennyiben az alperes a kereset egyes részeiről nem nyilatkozik, akkor abban a részben elismerésnek kell tekinteni, és ehhez igazodóan marasztalni. Ezzel szemben a Pp. 136/B.§-ának (3) bekezdése csak annak az alkalmazását teszi lehetővé, hogy a bíróság a mulasztó féllel előzetesen már közölt kérelmeket, tényállításokat úgy tekintse, hogy a mulasztó fél a kérelem teljesítését nem ellenzi, a tényállítás valóságát nem vonja kétségbe; a Pp. 141.§-ának (6) bekezdése szerint pedig amennyiben a fél tényállításának, nyilatkozatának előadásával alapos ok nélkül késlekedik, és e kötelezettségének a bíróság felhívása ellenére sem tesz eleget, a bíróság a fél előadásának, előterjesztésének bevárása nélkül határozhat. Az I. rendű alperes határidőt, határnapot nem mulasztott, előadási kötelezettségével nem késlekedett, ezért a fenti jogszabályhelyek alkalmazásának nem volt helye.

Az ítéletábra osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, amely szerint a környezeti hatástanulmánynak a 175/2004. (X.8.) Kormányrendelet 10. §-ába ütköző módon való elmaradása az adásvételi szerződés érvénytelenségét nem alapozza meg. Nem helytálló azon felperesi érvelés, mely szerint nincs annak jelentősége, hogy a jogsértést milyen jogszabályi rendelkezés alapozza meg. Egységes abban a bírói gyakorlat (EBH 2004.1117, BH 2001.304, BH 2001.384), hogy amennyiben a szerződés tartalma nem ütközik jogszabályba, akkor a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg azon az alapon, hogy a szerződéskötést megelőző hatósági eljárás szabályait megsértették. Az érvénytelenség okának ugyanis a szerződés tartalmában, alakiségében vagy a felek szerződési akaratában kell megjelennie, a környezeti hatástanulmány elmaradásának ebből következően más közjogi, de nem az adásvételi szerződés érvényességét érintő következményei vannak. Ezért a felperes alaptalanul kifogásolta azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a felkérésére a pert megelőzően készített szakvéleményt, mert a hatástanulmány elmaradása a per eldöntése szempontjából nem szakkérdés, hanem jogkérdés.

Az ítéletábra egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó között létrejött adásvételi szerződés abból az okból, hogy közművesítettként került értékesítésre az egyébként harmadik személy által közművesítendő ingatlan, a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése alapján nem tekinthető jóerkölcshöz ütközőnek. Az érvénytelenség jogkövetkezményeit mindig az adott szerződő felek viszonylatában kell levonni: amennyiben a szerződés tényleges tartalma a valóságtól eltért volna és ez valamely szerződő fél érdekeit sértette volna, úgy a tévedés,

megtévesztés megtámadhatóságát eredményező jogcíme, vagy a hibás teljesítés lett volna az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó között alkalmazható. Ezzel együtt a kereset a felperes és az I. rendű alperes között létrejött szerződés érvénytelenségére irányult, és alapvető logikai és jogértelmezési szabályokból következően nyilvánvalóan nem eredményezheti a szerződés érvénytelenségét az ezt követően az egyik szerződő fél és egy harmadik személy között más tárgyban létrejött szerződés esetleges érvénytelensége.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a szerződéskötést követően utóbb bekövetkező körülmény folytán a felperes közművesítési kötelezettségének a teljesítése nem lehetetlenült.

Az I. rendű alperes az általa létrehozott, önálló jogalanyisággal rendelkező közigazgatási szervek tevékenységeiért és mulasztásaiért felelősséggel nem tartozik, ezért a hatósági eljárásban állított hiányosságok következményei a marasztalását nem alapozhatják meg. A fenntartótól és alapítótól függetlenül önálló jogi személyiséggel rendelkező közigazgatási szervek kártérítési felelőssége a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésén, 348. §-ának (1) bekezdésén és 349. §-ának (1) bekezdésén alapuló speciális, önálló felelősség. A feltételezés szintjén marad, hogy az I. rendű alperes a közigazgatási szervekre saját érdekében nyomást gyakorolt, mivel a nyomásgyakorlás felvetett lehetősége nem azonos annak tényleges, jogellenes megtörténtével, ezzel kapcsolatban a felperes semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel.

A per eldöntésének lényeges ténye, hogy a felperes és az I. rendű alperes a 2004. december 28. napján megkötött szerződést 2006. november 2. napján módosították, a módosítás szerint az I. rendű alperes már a telekalakítási engedély megadása, a szabályozási terv módosítása, a **d1.** helyrajzi számú ingatlan az I. rendű alperesi beavatkozó részére történő értékesítése *után* vállalta a teljes közművesítést. Mivel a Ptk. 240. §-ának (1) és (2) bekezdéséből következően a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek a módosított szerződésnek megfelelő tartalmúak, ezért az I. rendű alperesnek a telekalakítási eljárás késedelmességére, a szabályozási terv változására, az I. rendű alperesi beavatkozó tulajdonszerzésére hivatkozása a teljesítés megghiúsulása vonatkozásában nem alapos, hiszen mindezek ismeretében vagy lehetséges ismeretében vállalta a közművesítés elvégzését. A szerződés módosítása miatt nincs a per eldöntése szempontjából annak sem jelentősége, hogy a módosított eredeti szerződés előszerződés volt-e, ezzel együtt az ítéletábla osztotta az elsőfokú bíróság indokolását, amely szerint a Ptk. 208. §-ának (1) bekezdésében foglalt feltételek hiányában, úgymint a felek nem állapodtak meg későbbi időpontban történő szerződéskötésről, a 2004. december 28. napi szerződés nem tekinthető előszerződésnek.

A felperes által vállalt határidőn belül a közművesítésre pedig nem vitatottan nem került sor, amelynek az I. rendű alperesnek felróható lehetetlenülését a felperes az általa előadott okokból nem bizonyíthatta a következők szerint:

A Ptk. 312. §-ának (1) bekezdése szerinti lehetetlenülés a jelenti, hogy a teljesítés jogi, fizikai, kivételesen gazdasági okból objektíve nem lehetséges.

A felperes által elvégezni elmulasztott közművesítést nem vitatottan utóbb az I. rendű alperesi beavatkozó ténylegesen elvégezte, mindezek alapján nem állapítható meg, hogy fizikailag a teljesítés nem lett volna lehetséges. A szerződéskötést követően nem volt olyan jogszabályi változás, amely miatt a közművesítést a felperes nem tudta volna elvégezni, gazdasági lehetetlenülésre pedig nem is hivatkozott. Ezzel szemben a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt 7.G.40.186/2007. számon folyamatban volt perben kirendelt **O.J.** igazságügyi építész szakértő szakvéleményében úgy foglalt állást, hogy míg a felperesnek a ténylegesen megvalósult építmény vonatkozásában 99 696 529 Ft, addig az eredeti rendeltetésű építmény vonatkozásában 91 179 255 Ft közművesítési költsége merült volna fel, amely arányaiban nem jelentős eltérés; a közműigény szempontjából a bevásárlóközpont funkcióra történő változás pedig lényeges módosulást nem jelent. Mindezek alapján is az a megállapítás tehető, hogy a felperes által hivatkozott okokból az általa vállalt teljesítés nem vált lehetetlenné.

A felperes által felhívott okok nem eredményezhették a semmisség vagy lehetetlenülés jogkövetkezményeit, hanem esetlegesen más jogkövetkezmények alkalmazását tették volna lehetővé. Amennyiben az I. rendű alperes előadása arra irányul, hogy vele szemben az I. rendű alperes a vállalt, de más által elvégzett, áthárított közművesítési költségeket túlzott mértékben érvényesíti, hiszen az érvényes szerződéses megállapodás alapján kötelezettsége nem volt ilyen mértékű, erre a vele szemben támasztott fizetésre kötelezést összecszerúságában részben vitató ellenkérelemben hivatkozhat; mint ahogy ilyen tartalmú ellenkérelmet a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt 7.G.40.186/2007. számon folyamatban volt perben elő is terjesztett. Ha pedig azt állítja, hogy a 2006. november 2. napi szerződésmódosításban lényeges körülmény - a **d1.** helyrajzi számú ingatlan funkciója, az ingatlanon létrehozandó épület jellege - vonatkozásában a közművesítési kötelezettsége tekintetében tévedésben volt, vagy őt ebben a részben az I. rendű alperes megtévesztette, akkor a Ptk. 210. §-ának (1) és (4) bekezdése címén a szerződést megtámadhatta volna - ennek a Ptk. 236. §-ának (1) bekezdésében meghatározott, a tudomásszerzéstől számított egy éves, a kifogást nem érintő határideje egyébként már többszörösen eltelt.

Az ítéltábla nem tudta értelmezni azt a felperesi előadást, hogy a közművesítés az I. rendű alperes tulajdonosi nyilatkozatának elmaradása miatt hiúsult meg, hiszen ilyen jellegű nyilatkozat kiadására csak a **d3** helyrajzi számú ingatlant nem érintő gázközművesítés során került sor; lévén hogy a teljes ingatlant érintő közművesítést a felperes meg sem kezdte.

Az eredeti állapot helyreállítását eredményező érvénytelenséget, lehetetlenülést a felperes bizonyítani nem tudott, mindezek alapján sem a tulajdonjog visszaállítására, sem a szerződés meghiúsulásához fűződő vagyoni károk megtérítésére irányuló keresete sem alapos, ezért az elsőfokú bíróságnak a keresetet elutasító ítélete érdemben helyes.

Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes a fellebbezési eljárásban is peresztes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint az ítéltábla a felperest kötelezte a személyes illeték-feljegyzési joga folytán le nem

rótt, az 1990. évi XCIII. törvény 46. §-ának (1) bekezdésén alapuló fellebbezési illeték, valamint az I. rendű alperes és az I. rendű alperesi beavatkozó javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított, a fellebbezett értékhez és a másodfokú eljárásban indokolt jogi képviselési tevékenységhez igazodó összegű ügyvédi munkadíj mint másodfokú perköltség viselésére.

A perköltség vonatkozásában a teljesítési határidő a Pp. 217. §-ának (1) bekezdésén alapult.

D e b r e c e n, 2013. október 10. napján

Dr. Csikiné dr. Gyuranecz Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Pribula László s.k. előadó bíró,
Dr. Bakó József s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

tisztviselő