

## FŐVÁROSI ÍTÉLŐTÁBLA

19.Gf.40.551/2016/10. szám

A **Fővárosi Ítéltábla** a dr. Költő V. Dénes ügyvéd ügyintézője mellett a György és Költő Ügyvédi Iroda (cím), dr. Tordai Csaba ügyvéd (cím) és dr. György Ágnes (cím) által képviselt **felperes neve** (cím) **felperesnek** - dr. ... jogtanácsos által képviselt Budapest Főváros Önkormányzata (cím) **alperes** ellen **jelzálogjog törlése** iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 17.G.42.387/2016/17. sorszámú ítélete ellen az alperes 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezése és a felperes 19.Gf.40.551/2016/4. sorszám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezése folytán meghozta a következő

### ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete első bekezdésének a megszövegezését kiigazítja:

Az alperes alperes neve (PIR 735638, cím) köteles túrni a B.-i III. kerület G. utca ...33/51 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján a felperes 'felperes neve' (Cg.01-.-....., cím) tulajdoni hányadára 1 000 000 000 (egymilliárd) forint erejéig első zálogjogi ranghelyen bejegyzett és megszűnt keretbiztosítéki jelzálogjoga törlését az ingatlan-nyilvántartásból; a bíróság megkeresi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát a változás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperes által fizetendő perköltséget 2 184 379 (kettőmillió-egyszáznyolcvannégyezer-háromszáz-hetvenkilenc) forint általános forgalmi adót tartalmazó 11 771 670 (tizenegymillió-hétszázhetvennégyezer-hatszázhetven) forintba felemeli, egyebekben a kiigazított szövegezéssel helybenhagyja.

Az alperes köteles megfizetni a felperesnek 15 nap alatt 270 000 (kettőszázhetvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 655 587 (egymillió-hatszázötvenötezer-ötszáznyolcvanhét) forint fellebbezési költséget.

A felperes javára 269 413 (kettőszázhatvankilencezer-négyszáztizethárom) forint megfizetett csatlakozó fellebbezési illeték visszatérítésének van helye.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

Az alperes a 2008. szeptember 12-én kötött adásvételi szerződéssel (a továbbiakban: szerződés) a felperes jogelődjére, a 'alperes jogelődjének neve'-re ruházta többek között a b.-i ...33/51 helyrajzi számú ingatlan 35847/151741 tulajdoni hányadát (a szerződésben: Ingatlanhányad).

A szerződés releváns rendelkezései:

#### 6. Vevő kötelezettségei

(a) A vevő - tekintettel a jelen szerződés 3.3 (a) pontjára - vállalja, hogy a saját költségén a Fejlesztési Tervben és a Pályázati Dokumentációban meghatározott, és a jelen szerződés 8. számú Mellékleteként csatolt Ajánlatban részletezett oktatási célú fejlesztést (Oktatási Célú Fejlesztés) hajt végre a Fejlesztés Kezdő Időpontjától számított négy (4) éven belül a Kizárólagos Használatú Területen. Az egyértelműség kedvéért a felek rögzítik, hogy oktatási cél alatt a nemzetközi előírásoknak megfelelő és elfogadott felsőfokú (egyetemi) képzést kell érteni évfolyamonként legalább hatvan (60) fő hallgató figyelembevételével.

#### 9. Az Oktatási Funkció Megvalósítása Meghiúsulásának Szankciói

(a) Amennyiben az Oktatási Célú Fejlesztést a vevő a Fejlesztés Kezdő Időpontját követő harmadik (3.) év utolsó napjáig nem kezdi meg, azt a Felek az Oktatási Célú Fejlesztés meghiúsulásaként értékelik. Az egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósításának megkezdése alatt az építési engedély iránti kérelem illetékes építésügyi hatósághoz való benyújtását értik. Vevő az építési engedély iránti, az átvevő illetékes hatóság által érkeztetett kérelem másolati példányának megküldésével haladéktalanul köteles az Eladót tájékoztatni az építési engedély iránti kérelem benyújtásáról.

(b) A Felek szintén az Oktatási Célú Fejlesztés meghiúsulásaként értékelik, ha a Vevő a fenti (a) pontban meghatározott határidőn belül megkezdte ugyan az Oktatási Célú Fejlesztés megvalósítását, de azt az 6. (a) pontban meghatározott időpontot követő negyedik év utolsó napjáig nem fejezi be. Az egyértelműség kedvéért a Felek rögzítik, hogy az Oktatási Célú Fejlesztés azon a napon tekinthető befejezettnek, amikor az Oktatási Célú Fejlesztés tekintetében kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedik. Vevő az Oktatási Célú fejlesztés tekintetében kiadott használatbavételi engedély jogerőre emelkedéséről a használatbavételi engedély jogerősítő záradékkal ellátott másolati példányának megküldésével haladéktalanul köteles tájékoztatni az Eladót.

(c) A Felek az Oktatási Célú Fejlesztés meghiúsulásának tekintik azt az esetet is, ha - az Oktatási Célú Fejlesztés infrastrukturális hátterének megvalósítása ellenére - a Fejlesztés Kezdő Időpontjától számított öt (5) éven belül nem indul meg a tényleges - a mindenkorai jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően akkreditált - felsőfokú, nappali tagozatos oktatás.

(d) A fenti (a)-(c) pontokban foglalt bármelyik eset megvalósulása esetén a Vevő haladéktalanul köteles megfizetni az Eladónak 1 000 000 000 Ft, azaz egymilliárd forint összegű meghiúsulási kötbért (Oktatási Célú Fejlesztés Meghiúsulása Esetén a Vevő Által Fizetendő Kötbér).

#### 10. Vevő Kötbérfizetési Kötelezettségének Biztosítása

(a) A Felek megállapodnak, hogy a Vevő a fenti 5.2. (c) és 9. (d) pontok szerinti fizetési kötelezettségének biztosítására a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg külön szerződésben (jelen szerződés hatályba lépésétől és a Vevő tulajdonjogának bejegyzésétől függő hatállyal), mindösszesen 1 500 000 000 Ft, azaz Egemilliárd-ötszázmillió forint (Keretbiztosítéki Összeg) erejéig, keretbiztosítéki jelzálogjogot (Keretbiztosítéki Jelzálogjog) alapítanak az Eladó javára az Ingatlanhányad tekintetében lényegében a jelen szerződés 9. számú mellékletében csatolt formában. A 2.7. pontban rögzített telekalakítási eljárás lefolytatását követően a Keretbiztosítéki Jelzálogjog kizárólag a Kizárólagos Használatú Területből kialakítandó, a Vevő tulajdonába kerülő új ingatlantestet terhelheti.

(c) Tekintettel a jelen szerződés 5.2 (c) pontjában foglaltakra, a Felek megállapodnak, hogy amennyiben az Eladó a Keretbiztosítéki Jelzálogjog érvényesítését nem kezdeményezte, a

Keretbiztosítéki Jelzálogjog szerződés Keretbiztosítéki Összegre vonatkozó részét a jelen szerződés hatálybalépésétől számított három (3) év elteltével megfelelően módosítják (azaz azt 1 000 000 000 forint, azaz egymilliárd forint összegre szállítják le) és kezdeményezik a vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzés módosítását a Földhivatalnál. Amennyiben az Eladó a Keretbiztosítéki Jelzálogjog érvényesítését nem kezdeményezte, a Keretbiztosítéki Jelzálogjog a Fejlesztés Kezdő Időpontjától számított öt (5) év elteltével automatikusan megszűnik, amely esetben az Eladó köteles a Keretbiztosítéki Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges nyilatkozatát a Vevő kérésére haladéktalanul kiadni.

A jelzálogszerződés releváns rendelkezései:

#### 1 Meghatározások

Biztosítéki Időszak a jelen Szerződés aláírásának napján kezdődő és azon a napon véget érő időszak, amelyen a Biztosított Követelések feltétel nélkül, visszavonhatatlanul és teljes mértékben teljesítésre és megfizetésre kerültek vagy az Adásvételi Szerződés rendelkezéseivel összhangban megszűntek és a Jelzálog kötelezettnek az Adásvételi Szerződés alapján nem áll fenn semmilyen fizetési kötelezettsége a jelzálogjogosult felé.

Biztosított Követelések jelentik a Jelzálog kötelezett Adásvételi Szerződés 5.2. (c) és 9. (d) pontjai szerinti kötbérfizetési kötelezettségeit.

2.1. A felek megállapodnak, hogy a Biztosított Követelések biztosítékaként a Jelzálogjogosult javára 1 500 000 000 forint, azaz egymilliárd-ötszázmillió forint összeg erejéig első ranghelyű jelzálogjogot alapítanak az ingatlan-hányadon ...

#### 8. A Szerződés megszűnése

A jelen Szerződés azon a napon szűnik meg, amikor a Biztosítéki Időszak véget ér. A Jelzálogjogosult kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen Szerződés megszűnését követően haladéktalanul, de legfeljebb 7 (hét) napon belül megküld a Jelzálog kötelezett részére minden olyan okiratot, amelyek a Jelzálogjog ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez szükséges.

A felek a 11020/Ü/799/2012. számú közjegyzői okiratban a keretbiztosítéki összeget 1 000 000 000 forintra leszállították.

A felperes a keresetében a b.-i ...33/51 helyrajzi számú ingatlan tulajdonában álló 35847/151741 hányadára az alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlését kérte. Az indokai szerint a kötbérikötéssel biztosított, a szerződés 9. (a)-(c) pontjaiban meghatározott vállalását teljesítette. Jogerős használatbavételi engedélyre tekintettel a szerződés 9. (a) és (b) pont teljesült. A szerződés 9. (c) pontja teljesült azzal, hogy 2010-ben az A.-B. A. T. I. Kft. (A.) új, önálló képzést indított, amelyet a B. M. és G. E. (B.) V. és I. Kara szakirányaként akkreditált. Az Egyesült Államok 50 egyeteme és főiskolája küldött a szemeszterekre hallgatókat, és elismerte a B. által akkreditált A. krediteket. 2014. szeptembertől az államilag elismert I. N. Ü. Főiskola az irodaparknak az oktatási célú fejlesztés keretében felújított épületeibe költözött.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Az álláspontja szerint a kötbér biztosítja a felperes ajánlatában megfogalmazottakat is, miszerint az oktatási célú fejlesztést követően új felsőoktatási intézményt alapít a területen. A szerződés 6. pontjának az önálló felsőoktatási intézmény felel meg. A felperesnek személyesen kell teljesítenie, teljesítésként sem az A., sem az I. oktatási tevékenysége nem fogadható el. Az 9. (c) pontban meghatározott időtartam még nem telt le, a felperes jogosult és köteles felsőoktatási intézmény alapítására, az oktatási tevékenység megindítására.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megkereste a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát a Budapest III. kerület, belterület ...33/51 helyrajzi számú ingatlan felperes tulajdoni hányadot terhelő, az alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog törlése végett. Kötelezte az alperest 2 135 000 forint perköltség megfizetésére.

Az ítélete indokolásában a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 365. § (3), a 246. § (1), a 262. § (1) és a 263. § (1) bekezdés felhívásával megállapította, hogy a felperes a szerződés egyes pontjai teljesítésére nézve kötbér kikötést vállalt, amelynek biztosítására jelzálogjogot alapítottak. Rögzítette, hogy a felek közötti jogvita alapja az volt, hogy a jelzálogszerződés a 8. pontja szerint megszűnt-e, a kötbérrel biztosított vállalatok teljesültek-e, illetve ilyen vállalatnak kell-e tekinteni a szerződés 9. (a)-(c) pontjában megjelölteken túl a pályázati ajánlat 3. pontjában a felperes által részletezett koncepciót is.

Úgy foglalt állást, hogy a kötbér kizárólag a szerződés 9. (a)-(c) pontban felsorolt felperesi vállalatokat biztosította, a kötelezettségvállalását nem lehet kiterjesztően értelmezni. A felek a szerződésben világosan megkülönböztették a kötbérrel biztosított és a kötbérrel nem biztosított elemeket. A kötbérkikötés kizárólag a szerződés 9. (a)-(c) pontokra vonatkozott. Ezért a kereset teljesítéséhez azt vizsgálta, hogy az abban foglalt kötelezettségeit a felperes teljesítette-e. Megállapította, hogy az 9. (a) pont szerint a felperes a fejlesztéseket megkezdte és befejezte, azt a 9. (b) pont szerint jogerős használatbavételi engedély igazolja. A használatbavételi engedély jogerőre emelkedésével a szerződés szerint az Oktatási Célú Fejlesztés befejezettnek tekintendő. Ez a műemléki épületek oktatási célú hasznosításához szükséges ingatlanfejlesztést jelentette. Az 9. (c) pont szerint a fejlesztés kezdő időpontjától számított 5 éven belül megindult az akkreditált felsőfokú nappali tagozatos oktatás. Az A.-B. új önálló képzését a B. V. és I. Kara saját szakirányként akkreditálta. Az államilag elismert I. N. Ü. Főiskola a 2014/2015. tanévtől a felperes által oktatási célú fejlesztés keretében felújított épületekben működik.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a felperes saját nevében a szerződés 9. (a) és (b) pontjaiban az ingatlanfejlesztésre vállalt kötelezettséget, az oktatási tevékenységre nem. A műemléki épületek felújításával és felsőoktatási célra történő hasznosításával a vállalatát teljesítette. A szerződés 9. (c) pontja szerint a kötbér a tényleges oktatás megindulásához, nem a felperes általi megindításához kapcsolódott. Az 9. (a) és (b) pontokban a felperes saját tevékenységet vállalt, míg 9. (c) pont ezzel szemben nem határozza meg, mint az oktatási tevékenység végzőjét. A szerződésben nem volt követelmény a felperes részéről önálló egyetem alapítása sem. Az alperes által állított önálló akkreditációval rendelkező új egyetem megalapításáról a szerződés kötbérrel biztosított 9. (c) pontja rendelkezést nem tartalmaz.

A szerződés melléklete, a felperesi Ajánlat 2. fejezete a kötelező kötelezettség-vállalásait, az 3-4. fejezet koncepcióinak a felvázolását, az oktatási funkció vonatkozásában hangsúlyozottan „tervezett” koncepciót rögzít.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra is, hogy az alperes a pályázati kiírásában a kötbérfizetési kötelezettség vállalását a 9. (a) és (b) pontokra kérte, a (c) pont a felperes ajánlatára figyelemmel vált a szerződés részévé. Az ajánlata 5.3. (e) pontjában a kötbérfizetési kötelezettségét kiterjesztette arra az esetre is, ha a fejlesztés kezdő időpontjától számított 5 éven belül nem indulna meg a tényleges, felsőfokon akkreditált nappali tagozatos oktatás. A szerződés és az ajánlat a kötbérrel biztosított vállalatok körét pontosan és taxatíván azonosan tartalmazza.

A szerződés a teljesítésre nyitva álló határidő legvégső időpontját határozta meg, arra vonatkozóan nem rendelkezik, hogy a felperes a teljesítést a fejlesztés kezdő időpontját megelőzően ne kezdhette volna meg. A kötbérrel biztosított vállalatát teljesítette önmagában az A.-B. által nyújtott, a szerződéskötéskor még nem létező felsőfokú, nappali tagozatú, akkreditált oktatás beindításával. Az

I. pedig államilag elismert felsőoktatási intézmény, évfolyamonként legalább 60 fős létszámú nappali tagozatú oktatást végez.

Az A. és az I. által nyújtott képzésekkel a felperes kötbérrel biztosított vállalása teljesült, ezért alappal igényelte az annak biztosítására bejegyzett jelzálogjog törlését.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 263. § (3) bekezdés, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 62. § (1) bekezdés, a Ptk. 295. § alapján megállapította, hogy a felperes igazolt teljesítésére tekintettel megszűnt a zálog-szerződésben meghatározott jogviszony, a 8. pontja alapján jelzálogszerződés is. Ezért az alperes nyilatkozata hiányában helye volt a bejegyzés törlése iránti per indításának a bejegyzett jog megszűnésére hivatkozással.

Az alperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú ítélet rendelkező részével szemben kifogásként hozta fel, hogy az földhivatalhoz címzett bírósági megkeresés nem pótolja a jelzálogjog törléséhez a jognyilatkozatát (BH2006. 194.). Az elsőfokú bíróságnak a javára bejegyzett jelzálogjog törlésének a túrésára kellett volna köteleznie, így az ítéleti rendelkezés érdemi döntést, marasztalást nem tartalmaz, nem felel meg a Pp. 220. § (1) bekezdés d) pontjának, az Inytv. 29. §, 30. § (1), 34. § (1) és a 32. § (2)-(3) bekezdésben foglalt rendelkezéseknek (EBH2005. 1318.).

Az alperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a kötbérrel biztosított követelést a Ptk. 207. § (1) bekezdésben rögzített nyilatkozati elvvel ellentétesen értelmezte. A felperes a szerződés 9. (a)-(c) pontjaiban foglalt, kötbérrel biztosított kötelezettségeit a (c) pont vonatkozásában nem, az (a)-(b) pontjai vonatkozásában nem teljes körben teljesítette.

A (c) pontban annak a tevékenységnek a megkezdését kívánták megíúsulási kötbérrel biztosítani, amelynek a megvalósításáról a szerződésben megállapodtak. A (c) pont értelmezése megkívánja a szerződés és a részét képező mellékletek, a szerződéskötéshez vezető felperesi ajánlat és az alperes pályázati felhívásának a vizsgálatát is. Az oktatási célú fejlesztés, ezen belül az oktatási cél fogalmát a szerződés 6. (a) pont tartalmazza, az első mondata utal a szerződés 8. számú mellékleteként csatolt ajánlatban részletezett vállalásokra. A második mondata meghatározza azt, hogy mit kell érteni az oktatási cél alatt. Az ajánlat 2.15. pontjában az ajánlattevő úgy nyilatkozott, hogy a 2.14. pontban foglaltakon túl a részletes és jogilag kötelező nyilatkozatait az oktatási cél teljesülésére vonatkozóan az ajánlat 3., 4. és 5. fejezetei tartalmazzák. Ebből következően az ajánlatnak az egyetem alapításáról rendelkező 3. és 4. fejezete kötelezi. A megvalósítás módját a felperes a 3. fejezetben fejtette ki, kötelező jelleggel általa vagy általa kijelölt személy által alapított felsőoktatási intézmény keretei között megvalósuló oktatási tevékenységre vállalkozott. A felperes személyi teljesítése következik a szerződés 3.2. és 13.4. pontjaiból is. A pályázati felhívás 11.2. pontjában az ajánlatkérő csak az ott meghatározott feltételekkel járult hozzá harmadik fél általi teljesítéshez. A szerződés 3.2., 13.4. pont, a pályázati felhívás, az ajánlat 3. fejezet rendelkezéseiből következően az 9. (c) pontban az általános alany használata nem jelentheti azt, hogy az alperes a felperes helyett bárkinek a teljesítését köteles elfogadni. Az A. és az I. tevékenysége nem tekinthető a felperes személyes teljesítésének. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem tért ki azon érveire, miszerint a bérleti szerződések alapján a felperesi hasznosítás nem teljeskörű, az A. vonatkozásában a teljesítés emiatt sem bizonyított. A képzés az előírtnál szűkebb terjedelmű, a B. meglévő mérnökinformatikus alapszakján belül létesített új szakirányt. Általa alapított felsőoktatási intézmény keretei között megvalósuló oktatási tevékenység hiányában a felperes nem teljesítette a szerződés 9. (c) pontjában rögzített kötelezettségvállalását.

Az alperes további fellebbezési érvei szerint a szerződés 9. (a) és (b) pontja sem értelmezhető a felek szerződéskötési szándékának, a szerződés egyéb rendelkezéseinek a vizsgálata nélkül. Az (a)

pontban a felek szándéka arra irányult, hogy rögzítsék azt a legkésőbbi időpontot, amikor az oktatási célú fejlesztést a vevőnek meg kell kezdenie. Ez a fejlesztés kezdő időpontja volt, amelyet négy feltételhez kötöttek. A fejlesztés kezdő időpontjának definíciójából következően jelentőséget tulajdonítottak annak, hogy a fejlesztés rendezett jogi sorsú ingatlanon történjen. Ebből következően a felperes a szerződés 9. (a) és (b) pontjaiban kötbérrel biztosított kötelezettségeit sem teljesítette. Az oktatási célú fejlesztést biztosító meghíúsulási kötbér a 9. (c) pontban rögzített határidő leteltéig, a fejlesztés kezdő időpontjától számított 5 évig biztosítja a felperes teljesítését.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását indítványozta. Nem osztotta a rendelkező rész tartalmát érintő fellebbezési érveket, az ítéleti rendelkezés végrehajtható. A szerződés 9. (c) pontja értelmezése kapcsán rámutatott az alperes ellentmondásos nyilatkozataira. Nem vitatott tényként utalt arra, hogy az alperes a szerződés előzményét jelentő pályázati felhívásában követelményként az oktatási tevékenységet nem írta elő, azt a javaslatára szerepeltették a szerződésben. Az alperes az ingatlan értékesítésekor település-fejlesztésben érdekelt önkormányzatként az Ó.-i H. F. Program alapján azért tett felsőoktatási tevékenységre szerződéses kikötést, hogy a terület tudáspark jellege erősödjön. Ebből a szempontból irreleváns, hogy ez új intézmény alapításával, intézmény ideköltözésével, intézmény tevékenységének a bővítésével valósul meg. Felperesként a fő szerződéses kötelezettsége a piaci viszonyoknak megfelelő vételár megfizetése volt. A szerződéses cél ingatlanegyüttes eladása, és az egyik területen a műemléki épület felújítása után oktatási tevékenység megvalósítása volt. A szerződés 9. pontjában szereplő meghíúsulási szankciók esetében a 9. pontbeli meghatározásokat kell figyelembe venni. Az ajánlat 1.1. pontja szerint a 2. fejezet tartalmazza a kötelező nyilatkozatait, a 3. fejezet az oktatási funkció megvalósításának tervezett koncepcióját ismerteti. Kötbérrel biztosított vállalat új egyetem alapítására nem tett. A szerződés 9. (a) és (b) pontjai félre nem érthetően a vevő által elvégzendő tevékenységek, a (c) pont általános alanyt használ. Az ajánlatban is kifejtette, hogy az ajánlat szempontjából szükséges ingatlanfejlesztésre vonatkozó jognyilatkozatokat ő teszi meg, azonban a felsőfokú oktatásra vonatkozóan csak csatolja a harmadik felek nyilatkozatait, amelyek őt, mint ajánlattevőt nem kötik.

A felperes a csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatását, 10 274 670 forint ügyvédi munkadíj megállapítását kérte. Indokai szerint a perköltségét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján kérte megállapítani. A díj mérséklését az elsőfokú bíróság nem indokolta. Tekintettel azonban arra, hogy az általa ténylegesen megfizetett ügyvédi munkadíj 10 274 670 forint, ezért az igényét ebben az összegben érvényesíti.

Az alperes a csatlakozó fellebbezési ellenkérelmében a csatlakozó fellebbezéssel érintett elsőfokú ítéleti rendelkezések helybenhagyását indítványozta.

Az alperes fellebbezése alaptalan, a felperes csatlakozó fellebbezése alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett és osztotta az ítéletének az indokolásában kifejtetteket is. Az alperes által a keresettel szemben felhozott valamennyi érvről állást foglalt és azt kellő indokolással vetette el. Az indokolását az ítélet tábla a fellebbezési érvek értékelésével csupán kiegészítette.

Az ítélet tábla szükségesnek ítélte rögzíteni azt is, hogy az alperes részéről a pályázat kiírása, a felperes által a pályázat benyújtása, majd az ajánlata nyertesnek nyilvánítása a felek között

szerződéses kötelmet nem hozott létre. A pályáztatás a pályázat kiírója részéről a vele szerződő fél kiválasztásának eszközeként szolgált.

A pályázati kiírás tartalma szerint az eredményhirdetés nem hoz létre jogi érvényű kötelezettséget az ajánlatkérő részéről, ilyen kötelezettség csak az írásbeli adásvételi szerződés hatálybalépésével keletkezik (10.4.). Az ajánlatkérő a nyertesnek nyilvánított ajánlat benyújtójával vagy az általa kijelölt társasággal a 3. számú mellékletként csatolt adásvételi szerződés tervezetét írja alá (11.1.).

A felperes tehát annak ismeretében pályázott és fogalmazta meg az ajánlatát, hogy a nyertessé nyilvánítása esetén a tervezet szerint szerződik az alperessel. Az ajánlatában a szerződéstervezetet elfogadta „az üresen hagyott részek vonatkozásában a jelen ajánlat tartalmának megfelelő kiegészítésekkel” (2.8. 13. melléklet). A szerződéstervezetben „üresen” hagyott részek jelölése [...] vagy [...], azok a felek azonosító adatai, hivatkozások, vételár és a dátum feltüntetésének a helyei.

Az ítéltábla a per tárgyává tett szerződéses rendelkezések, a szerződő felek szerződési nyilatkozatainak az értelmezése során magának a szerződésnek a rendelkezéseit tartotta irányadónak. A Ptk. 200. § (1) bekezdésében megfogalmazott szerződési szabadság elve azt is jelenti, hogy a Ptk. szerződésekre vonatkozó szabályai szerződést pótló, diszpozitív jellegű szabályok. Így a szerződési nyilatkozat értelmezésének a Ptk. 207. § (1) bekezdésbe foglalt szabálya is akkor alkalmazható, ha a felek a szerződéses nyilatkozataik, a szerződés, annak egyes feltételei értelmezésében nem állapodtak meg. Márpedig a szerződés nem csupán a felek szerződésből fakadó kötelezettségeit, hanem az értelmezési szabályokat is rögzíti. A szerződésben használt meghatározásokhoz, kifejezésekhez értelmező rendelkezést társít, azokat körülírja, a jelentéstartalmat az egyes bekezdéseken belül az „az egyértelműség kedvéért” külön kifejti, részletezi.

Az ítéltábla álláspontja szerint a vitás kifejezések, szófordulatok értelmezése során előnyt élvez a bekezdésen belül „az egyértelműség kedvéért” adott különös magyarázat, az ezek alapján történő értelmezés kiegészítő szabályai a szerződés bevezető részében rögzített, általános, egész szerződésre irányadóan megfogalmazott értelmező rendelkezések.

Az ítéltábla lényeges értelmezési szempontnak tekintette azt is, hogy a szerződés-tervezetet az alperes a nyertes pályázat tartalma ismeretének a hiányában, egyoldalúan előre alakította ki. Attól a megkötött szerződés felek által relevánsként kiemelt tartalma annyiban tért el, hogy a 9. Az Oktatási Funkció Megvalósítása Meghiúsulásának Szankciói kiegészült a (c) ponttal anélkül, hogy az alperes szerint az értelmezésekor releváns egyéb feltételek változtak volna. Ennek jelentősége abban áll, hogy az egyéb tartalom kialakítása nem a (c) pontra is tekintettel történt.

A káráltány szerepet is betöltő kötbér a szerződés hibás teljesítésének a szankciója, a kötelezett szerződés szerű teljesítését célzó biztosíték. Azt az alperes alappal csak akkor követelheti, ha a felperes a szerződésben rögzített kötelezettségeit nem teljesíti.

A Ptk. 246. § (1) bekezdés alapján kötbér kikötéssel érintett 9. (a) és (b) pontok a felperes ingatlanfejlesztési feladatához, a Kizárólagos Használatú Területen [2.7.] a műemléki épületek felújításához és építési engedélyköteles átalakításukhoz kapcsolódtak, mégpedig azzal a kikötéssel, hogy a fejlesztésnek oktatási célt kell szolgálnia, azaz az átalakításnak az épületek ilyen funkció ellátására való alkalmasságát kell biztosítani. A felperes tudomásul vette, hogy a terület kizárólag oktatási célra *hasznosítható*, erre tekintettel vállalta a saját költségén az ingatlanfejlesztést az ajánlatban meghatározott mértékben [3.3. (a), 6. (a), (b)].

Ebből következően az alperes az ingatlan tulajdonjogát azzal a feltétellel ruházta át a felperesre, hogy meghiúsulási kötbérrel szankcionáltan kikötötte a műemléki épületek meghatározott funkció

betöltésére történő alkalmassá tételét és az ilyen célú hasznosítását. Ez a vevő felperes számára a tulajdonosi jogából fakadó rendelkezési jogainak a korlátozását jelentette, a pályázata szerint azonban találkozott saját üzleti elképzeléseivel, annak megvalósítását is szolgálta.

A 9. (a) és (b) pont a felperes ingatlanfejlesztési kötelezettségének a teljesítését két esetben szankcionálja kötbérrel: ha meghatározott időpontig nem kezdi meg, illetve, ha meghatározott időpontig nem fejezi be. A megkezdés alatt az építési engedély iránti kérelem benyújtását, a befejezés alatt a jogerős használatba vételi engedélyt érti.

A felperes a vállalt ingatlanfejlesztést, a volt Ó-i G. területén, a Z. u. 7. (G. u. 1-3.) szám alatti épületek oktatási célú átalakítását építési engedély alapján megvalósította, a használatbavételi engedélyek jogerősek. Ezzel a 9. (a) és (b) pontban kötbérikötéssel biztosított szerződéses kötelezettségeit műszaki és jogi szempontból egyaránt teljesítette.

A 9. (c) pontból sem következik az, hogy a felperesnek, mint a gazdasági élet szereplőjének, üzleti alapon döntéshozó gazdasági társaságnak felsőfokú oktatási tevékenységbe kell kezdeni. Az alperes szerződéstervezetéhez képest a felperes a 9. (c) pontban arra vállalt kötelezettséget, hogy tulajdonosként - legkésőbb az ott végső határidőként meghatározott időpontig - gondoskodik az épületek kialakított funkció szerint történő hasznosításáról, arról, hogy a felsőfokú nappali tagozatú oktatás ténylegesen meginduljon. A kötelezettségét határidőben teljesítette.

Itt is hangsúlyozza az ítéletábra azt, hogy az alperes által előre kialakított szerződéses tartalom értelmezésénél szóba sem jöhet a felperes nyertes pályázata tartalmának a figyelembe vétele.

Az oktatási célú fejlesztés a szerződés 6. (a) pontjában meghatározott jelentéssel bír, azaz a fent kiejtettek szerint megvalósítandó ingatlanfejlesztést jelent. A képzés cél, a 6. (a) pontban hivatkozott 3.3 (a) pont szerint is hasznosítási mód, nem a felperes által vállalt szerződéses kötelezettség. A szerződés 6. (a) pontja, a felperes ajánlata és a 9. (c) pont között semmilyen tartalmi összefüggés nincs. A 6. (a) pont a vevő felperes 9. (b) pontban kötbérrel szankcionált vállalkozását, a Fejlesztés Kezdő Időpontjától számított négy éven belül saját költségén végrehajtandó ingatlanfejlesztést tartalmazza.

A felperes a 9. (c) pontban vállaltaknak is eleget tett, az oktatási célú ingatlanfejlesztés befejezését követően - jól felfogott gazdasági érdekéből következően - az épületeket oktatás célra hasznosította.

Az alperes tévesen értelmezi úgy a Fejlesztés Kezdő Időpontját, mint amely bármilyen jelentőséggel bírna a jogvita szempontjából. A felperes teljesítése ténykérdés.

Mindazonáltal annak minden olyan feltétele teljesült, amelyre a szerződő feleknek ráhatása volt: az alperes a Kizárólagos Használatú Területet a felperes birtokába adta. A következő két feltétel kívül esik a szerződéses jogviszonyukon, arra semmilyen ráhatással, befolyással nem lehetnek: a III. Kerület Ó.-B. Önkormányzat rendeleti jogalkotását, a Kerületi Szabályozási Terv módosítását kívánja meg. Ez pedig előfeltétele a negyedik kikötésnek, a telekalakításnak.

A telekalakítás azonban - figyelemmel a felek által a B.-i III. kerület ...33/51 helyrajzi számú közös tulajdonú ingatlanukra 2010. május 4-én kötött és 2012. július 3-án kiegészített használati megállapodásra is - nem feltétele a tulajdoni hányada szerint kizárólagos használatában álló, általa kizárólagosan birtokolható, használható és hasznosítható földrészleten a felperes épületeket érintő ingatlanfejlesztésének és azok oktatási célú hasznosításának. A 9. (a) és (c) pontban a Fejlesztés Kezdő Időpontja mindössze azt jelenti, hogy az attól számított három, illetve öt évig a felperesen a teljesítés - az ingatlanfejlesztés, majd azt követően az épületek oktatási célú hasznosítása - nem kérhető számon.

Az ítéletábra az alperes fellebbezési érvei ellenében rámutat a következőkre is:

A felperes a pályázatában a hasznosításra azt az elképzelését vázolta fel, hogy projektársasága, a 'felperes jogelődjének neve' alapít - a 3.5. pontban felsorolt - IT-oktatás és információs technológiai kutatás képzési területen egyetemet B. G., az 'felperes' elnöke és alapítója, valamint a vele erre a célra társuló R. E. alapítási és működtetési költségeihez történő hozzájárulása mellett. Időközben megszűnt a kizárólag egy, informatika képzési területen működő egyetem alapításának a lehetősége, az csak egyetemi szervezeti egység keretében megvalósítható (2005. évi CXXXIX. törvény a felsőoktatásról 12. § (1) bekezdés, 79/2006. (IV. 5.) Korm. rendelet 4. melléklet, 2011. évi CCIV. törvény a nemzeti felsőoktatásról 6. §, 139/2015. (VI. 9.) Korm. rendelet 2. melléklet). Megszűnt a 'felperes jogelődjének neve' is. A felperes erre figyelemmel az elképzelését olyan formában valósította meg, hogy a képzést az A.- B. Kft. - amelynek a felperes, B. G. és R. E. mellett tagjai a Nemzetközi Tudományos Tanács pályázatban is említettek: dr. Cs. P., dr. F. A. is - a B. új, angol nyelvű szakirányként hozta létre, és működteti a képzés összes költségének a fedezésével (együttműködési megállapodás II.1., III.2., 3., V.5.).

A felperes kötbérkikötéssel érintett szerződéses kötelezettsége felsőfokú oktatási célú ingatlanfejlesztés és felsőfokú oktatási célú hasznosítás volt, amelynek a fentiek szerint és az I. N. Ü. Főiskola elhelyezésével eleget tett.

A zálogjog kötelmi és dologi jogi jelleggel egyaránt bír, ún. idegen dologbeli járulékos értékjog, szerződéses kötelmet biztosító mellékkötelezettség. A zálogtárgy dologi biztosítékként való lekötése a főkövetelés teljesítését biztosítja, attól függ, annak jogi sorsát osztja. A zálogjog járulékoságából adódóan a Ptk. 259. § (3) bekezdés alapján a megszűnik, ha a követelés megszűnik, ennek esete a teljesítés.

Az ingatlant terhelő jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti. A zálogkötelezett felperes a zálogjogosult alperes hozzájárulása hiányában ingatlanügyi hatósági eljárásban a bejegyzést nem törölte, a jog megszűnésére hivatkozással keresettel kérhette az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pont és (2) bekezdés alapján a bejegyzés törlését.

Annyiban helytálló az alperes fellebbezése, hogy az elsőfokú bíróságnak az ítélete rendelkező részében nem volt elég az ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresése iránt intézkednie a megszűnt jog törlése érdekében. A felhívott eseti döntéseket az ítéletábrá a felek jogvitájában nem tartotta irányadónak, az elsőfokú bíróságnak az ítéletével nem a jelzálogjog bejegyzéséhez szükséges alperesi jognyilatkozatot kellett pótolnia, és a jog törlésének az alapja nem a jogosult szervezeti jogutód nélküli megszűnése volt (BH2006. 194. EBH2005. 1318.).

Az Inyvtv. 29. §-a ahhoz kívánja meg a bejegyzett jog megszűnésének igazolása mellett az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett jogosultnak a jog törlésére irányuló változás bejegyzését megengedő nyilatkozatát, hogy a kötelezett kérelme az ingatlan-nyilvántartási hatósági eljárásban elintézhető, a sérelme peren kívül orvosolható legyen.

A jogosult engedélye hiányában az Inyvtv. 62. § (1) bekezdés c) pont alapján indított perben a törlési kereset tűrésre kötelezés iránti marasztalási kereset. A keresetnek helyt adó ítéleti rendelkezésben az alperes marasztalását őt a bejegyzés törlésének a tűrésére kötelező ítéleti rendelkezés fejezi ki. Az ingatlanügyi hatóságnak az ingatlan adataiban bekövetkezett változás átvezetés érdekében történő megkeresésre már a marasztaló ítéleti rendelkezés végrehajtását jelenti (Inyvtv. 26. § (8) bekezdés).

A törlési perben hozott marasztaló ítéletben az alperes tűrésre kötelezése mellett a bejegyzett jognyilatkozatának a pótlása szükségtelen, engedélyét a jogerős bírósági ítélet közigazgatási eljárásban történő végrehajtása sem kívánja meg. Ez az értelmezés felel meg a követendő bírósági

gyakorlatnak is {„A közös tulajdon megszüntetésével kapcsolatos bírói gyakorlat" vizsgálatára felállított joggyakorlat-elemző csoport összefoglaló véleménye [120]-[126]}.

A felperes a törlési per indítására amiatt kényszerült, mert az alperes vitatta a kötbérrel biztosított szerződéses kötelezettsége teljesítését, nem járult hozzá a kötbért biztosító jelzálogjog törléshez. Az elsőfokú eljárásban ezért a felperesnek az alperes javára bejegyzett jelzálogjog törlésére irányuló keresete eredményessége érdekében a teljesítését kellett bizonyítania, az elsőfokú bíróságnak a kereset érdemi elbírálása során először ebben a kérdésben kellett állást foglalnia. Az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolásából egyértelműen megállapítható, hogy döntött a jelzálogjoggal biztosított követelésről, helytállóan állapította meg azt, hogy a felperes a kötbérrel biztosított szerződéses vállalását teljesítette, a jelzálogszerződés 1. és 8. pontja szerint a jelzálogjog megszűnt. Erre és az alperesnek az elsőfokú ítéleti rendelkezést érintő fellebbezési kérelmére figyelemmel nem volt annak akadálya, hogy az ítélőtábla az alperes javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzett jelzálogjog törlésére irányuló keresetnek helyt adó elsőfokú ítéleti rendelkezés megfogalmazását, a rendelkező rész megszövegezését kiigazítsa.

Az elsőfokú eljárásban pernyertes felperes perköltségében a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján az alperest kellett marasztalni. A polgári eljárásban a pernyertes felet képviselő ügyvéd munkadíjának a megállapítása során a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) rendelkezéseit kell alkalmazni [1. § (1) bekezdés].

Az Ükr. 3. § (1) bekezdés alapján a bíróság a képviselet ellátásával felmerült ügyvédi munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével állapítja meg, a számítás alapja a pertárgyérték, a jelen perben 1 000 000 000 forint. Ennek megfelelően a felperes képviseletét ellátó ügyvéd díja az Ükr. 3. § (2) bekezdés a)-c) pontja alapján 12 200 000 forint, a 4/A. § (1) bekezdés szerint 3 294 000 forint általános forgalmi adó felszámításával 15 494 000 forint.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében az alperest 2 135 000 forint perköltség megfizetésére kötelezte, a felperes által az elsőfokú eljárásban megfizetett 1 500 000 forint illetékre figyelemmel az általános forgalmi adó felszámításával 635 000 forint ügyvédi munka-díjat állapított meg. Ez az Ükr. szerint megállapítható munkadíj 4 %-a.

Az Ükr. 3. § (6) bekezdés alapján a bíróság a munkadíj eltérő összegben történő megállapítását indokolni köteles. Az elsőfokú bíróság a munkadíj díj mérséklését nem indokolta, az ilyen mértékű mérséklésnek a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység értékelésével az ítélőtábla elfogadható indokát nem találta.

Ezért a felperes a csatlakozó fellebbezésében alappal támadta az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezését. Az ügyvédi munkadíjat, az általa ilyen címen megfizetett összegre, (2 184 379 forint általános forgalmi adó felszámításával) 10 274 670 forintra kérte felemelni (a kereseti illetékkel 11 771 670 forintra). Az ítélőtábla a Pp. XXVI. fejezet szabályai szerint lefolytatott kiemelt jelentőségű perben a felperes mérsékelt ügyvédi munkadíj igényét alaposnak ítélte.

A fent kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítélete első bekezdésének a megszövegezését kiigazította: az alperes köteles tőrtíni a b.-i ...33/51 helyrajzi számú ingatlan felperes tulajdoni hányadára 1 000 000 000 forint erejéig bejegyzett és megszűnt keretbiztosítéki jelzálogjoga törlését az ingatlan-nyilvántartásból; a változás átvezetése érdekében megkeresését intézett az illetékes hatósághoz. A Pp. 253. § (2) bekezdés alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alperes által fizetendő perköltséget 11 771 670 forintra felemelte, egyebekben a kiigazított tartalommal helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is pernyertes felperes fellebbezési költségét az ítéletábra arra figyelemmel állapította meg, hogy a szabályszerű fellebbezési illetéknél többet fizetett. A kért 11 771 670 forint és a megítélt 2 135 000 forint különbözete 9 639 670 forint, amely alapulvételével az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 46. § (1) és (4) bekezdés alapján a 4 % mértékű, 385 587 forint fellebbezési illeték helyett 655 000 forintot fizetett meg. Ezért javára az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pont alapján 269 413 forint fellebbezési illeték visszatérítésének van helye.

Az alperes által a felperesnek a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján megfizetendő fellebbezési költség egyrészt a fentiek szerint 385 587 forint fellebbezési illeték, másrészt a felek által fellebbezett érték, 1 009 639 670 forint alapulvételével az Ükr. 3. § (3), (5)-(6), 4/A. § (1) bekezdés alapján megállapított 270 000 forint általános forgalmi adót tartalmazó 1 270 000 000 forint ügyvédi munkadíj, összesen 1 655 587 forint. Az ítéletábra az ügyvédi munkadíj mérséklésekor figyelemmel volt a másodfokú eljárásban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre, az elsőfokú eljárásban előadottakhoz képest novumot nem tartalmazó fellebbezési ellenkérelem és a csatlakozó fellebbezés munkaigényére.

Az alperes az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pont alapján személyes illetékmentes, a fellebbezési illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés alapján nem kötelezhető, az illetéket a 14. § alapján az állam viseli.

D e b r e c e n, 2017. március 30.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -