

A Győri Ítéltábla a Dezső és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a Réti, Antall és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Antall György ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen szerződés teljesítése és kártérítés megfizetése iránt indított perében a ...i Törvényszék 2016. december 6. napján kelt 1.P.20.486/2015/60. sorszám alatti ítéletével szemben az alperes 61. sorszám alatti fellebbezése folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy a 2017. január 1. napjától fizetendő megemelt bérleti és használati díj részt 2.068.476,- (Kettőmillió-hatvannyolcezer-négyszázhetvenhat) Ft-ra szállítja le.

A feljegyzett 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési illetékből a felperes köteles megfizetni az illetékügyekben eljáró hatóság felhívására az abban megjelölt módon 500.000,- (Ötszázezer) Ft, míg az illeték további része az állam terhén marad.

Az elsőfokú ítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezését mellőzve kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 4.800.000,- (Négymillió-nyolcszázezer) Ft első- és másodfokú perköltséget, egyebekben a felek viseljék az eljárásban felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a ... Állam 1/1 arányú tulajdonában és a felperes kizárólagos vagyonkezelésében áll a ... helyrajzi szám alatt felvett telekből és azon található felépítményből álló „kivett kollégium” megjelölésű ingatlan (központi kollégium), amelynek PPP konstrukcióban megvalósuló rekonstrukciójára és üzemeltetésére 2006. évben közbeszerzési pályázatot írtak ki oly módon, hogy a nyertes ajánlattevő a központi kollégiumot saját költségén felújítja, korszerűsíti, majd az így megvalósított és használatbavételi engedéllyel rendelkező létesítményben kollégiumi férőhely szolgáltatást nyújt 20 éven át az alperes részére, aki a szolgáltatónak bérleti-, szolgáltatási díjat fizet, és a szolgáltató a központi kollégium épületére a szolgáltatás időtartamára használati jogot szerez. A pályázat nyertese a ... Zrt. mint szolgáltató, és az alperes között 2007. június 28-án határozatlan idejű ingatlan bérleti és szolgáltatási szerződés (...) jött létre azzal, hogy ezen szerződés szerves egységet képez az alperes vagyonkezelésében álló ingatlan használatára, és hasznosítására létrejövő haszonélvezeti jog alapítására, és gyakorlására irányuló együttműködési megállapodással (Együttműködési Megállapodás). A szerződésben a szolgáltató vállalta, hogy a kollégiumi épületet az Együttműködési Megállapodásban és az ...-ben foglalt feltételekkel saját finanszírozásban újítja fel.

Az alperes vállalta, hogy az Együttműködési Megállapodásban, illetve a közbeszerzési ajánlattételi dokumentációban rögzített keretek között a bérleti és szolgáltatási jogviszony teljes időtartama alatt biztosítja a szolgáltató részére a kollégiumi infrastruktúra építmény használati jogát, és a szolgáltatónak havonta bérleti és szolgáltatási díjat fizet. A felsőoktatási tanév teljes időszakában 10 hónapos (szeptember 1-től június 30-ig) időtartam alatt a férőhelyek 100%-át igénybe veszi, míg a szolgáltató a nyári időszakban (július 1-től augusztus 30-ig) a férőhelyek hasznosításával szabadon rendelkezhet. A felek az ...-ben rögzítették, hogy a szolgáltató által elvégzendő rekonstrukció nettó beruházási értéke 1.361.808.000 forint, amelynek figyelembevételével alakította ki a szolgáltató a bérleti- és szolgáltatási díjat. Az alperes által havonta fizetendő bérleti- és szolgáltatási díj rekonstrukciós díjrészre, üzemeltetésre, karbantartásra jutó díjrészre, és ténylegesen felmerülő közüzemi díjakra oszlott. A mindenkor fizetendő bérleti- és szolgáltatási díj időszakos korrekcióját tekintve abban állapodtak meg, hogy a rekonstrukciós díjrész tekintetében a teljes évre megállapított teljes adósságszolgálat összegének változása képezi a korrekció alapját azzal, hogy a kamatláb kockázatot és az egyéb banki költségek kockázatát a szolgáltató, az árfolyamkockázatot a felperes viseli. Az ... értelmében az **üzemeltetés** karbantartásra jutó díjrész minden évben a KSH által kiadott előző évi szolgáltatási árindexszel indexálódik. Az induló havi bérleti- és szolgáltatási díj mértéke számítási mechanizmusát tartalmazó „A” és „B” részből álló számítási táblázat B részében szerepel a felújítás 1.361.808.597 forintos bekerülési értéke, és ennek a szolgáltatási jogviszony végén az alperes által fizetendő 136.180.860 forintos maradványértéke. A táblázat „A” részében a felek a bekerülési érték maradványértékkel csökkentett 1.225.627.739 forint összegét vették figyelembe a rekonstrukcióra jutó díjrész számítása során. Ebből kitűnően a felek abban állapodtak meg, hogy a teljes bekerülési érték részét képező, a felperes által megszerzendő haszonélvezet után fizetendő 13.255.624 forint összeggel kalkulált illetéket oly módon építik be a bérleti- és szolgáltatási díjba, hogy azt az alperes a rekonstrukciós díj részeként 20 évre elosztva fizeti meg a felperesnek. A felek a rekonstrukciós díj részeként építették be a bérleti- és szolgáltatási díj összegébe a hitelfelvétel kamatait, a finanszírozással összefüggő egyéb költségeket, az iparüzési adó plusz innovációs járadék 2% + 0,3%-os mértékét. 2007. június 28-án az alperes és a ... Zrt. együttműködési megállapodást kötött, amelyben az alperes vállalta, hogy a perbeli ingatlan felépítményére haszonélvezeti jog alapítását kezdeményezi a ... Zrt., vagy az ... rendelkezéseinek megfelelően alapított projektársaság javára, eljár annak érdekében, hogy a megállapodás hatályba lépésétől a bérleti- és szolgáltatási jogviszony megszűnéséig ezen ingatlan részre haszonélvezeti jog kerüljön alapításra. Megállapodtak abban is, hogy a haszonélvezeti jogot alapító okiratot és az ahhoz tartozó bejegyzési kérelmet a ... Zrt. nyújtja be a Földhivatalhoz.

Az alperes és a ... Zrt. az eredeti ...-t 2007. szeptember 20-án számos rendelkezés vonatkozásában módosították, egyebek mellett annyiban, hogy a bérleti- és szolgáltatási jogviszony 2008. szeptember 1-től 2028. augusztus 31-ig jön létre. Időközben a ... Zrt. létrehozta jelen per felperesét, aki 2007. november 17-én az ...-be a ... Zrt. helyébe lépett, és annak valamennyi szerződéses jogát és kötelezettségét megszerezte.

A felperes, a ... Zrt. és az alperes 2008. július 31-én aláírták az újabb módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt ...-t, amelynek VII.4. pontjában megállapodtak abban, hogy „amennyiben új adók, illetékek, egyéb közterhek vagy hatóságok által előírt kötelezettségek lépnek hatályba, illetve szűnnek meg, vagy a jelenlegiek emelkednek, vagy csökkennek - kifejezetten ideértve a haszonélvezeti jog alapítása előzetesen a II.1. pont szerinti könyv szerinti érték 10%-ával kalkulált illeték összegének bármely okból bekövetkező esetleges változását is - vagy megszűnnek, ezek hatásait a bérleti- és szolgáltatási díjban megfelelően érvényesítik”.

Az illetékes földhivatal elutasította a felperes haszonélvezeti jog bejegyzésére irányuló kérelmét, ezt követően hosszas egyeztetés után az alperes megbízásából eljáró ügyvéd készítette el, és a felek 2009. április 10-én írták alá az együttműködési megállapodás haszonélvezeti jog alapítására című szerződésüket, amelynek eredményeként a földhivatal felperes javára 2028. augusztus 31-ig terjedő időre a haszonélvezeti jogot bejegyezte a vázrajz és okirat szerinti felépítmény vonatkozásában.

A haszonélvezeti jog alapítására tekintettel az elsőfokú adóhatóság felperest ajándékozási illeték jogcímén 374.953.600 forint megfizetésére kötelezte. A felperes vitatta a kiszabott illeték mértékét, annak jogcímét. A fellebbezése folytán eljáró másodfokú adóhatóság az elsőfokon hozott fizetési meghagyást helyben hagyta. Felperes a másodfokú adóhatósági határozat felülvizsgálata iránt pert indított a ...i Közigazgatási és Munkaügyi Bíróság előtt, aki ítéletében (I.K..../2013/28.) a másodfokú adóhatóság határozatát az elsőfokra is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú adóhatóságot új eljárásra kötelezte. A felperes felülvizsgálati kérelme alapján a Kúria az elsőfokú ítéletet hatályában fenntartotta (Kfv.V..../2013/15.) A megismételt eljárásban kiszabott jogerős adóhatósági határozat a felperest 289.640.440 forint ajándékozási illeték megfizetésére kötelezte, amelynek megfizetésére részletfizetést engedélyezett.

Felperes az illetékrészletek megfizetése érdekében bankkölcsönt kényszerült felvenni, az ... Bank minimum 77 millió, maximum 232 millió forint folyószámla hitelkeretet nyitott részére. A lejárt többletilleték 2014. decemberi kezdő időponttól 2016. decemberéig 21 havi részlettel számolva 54.694.416 forint fizetési kötelezettséget jelent. A többletilleték finanszírozásának biztosítása érdekében a felperes bruttó 2.384.612 forint értékű ügyvédi szolgáltatást vett igénybe. A vagyonszerzési illeték megfizetése érdekében létesített hiteljogviszony alapján fizetendő hitelkamatok, rendelkezésre tartási jutalékok, számlavezetési költségek, számlafenntartási, zárlati díjak 2015. szeptember 30. és 2016. június 30. közötti időszakban 682.212 forintot tettek ki. A vagyonszerzési illeték kiszabásával, annak bírósági felülvizsgálatával kapcsolatos adóhatósági és bírósági eljárásokban felperesnek 6.556.161 forint költsége merült fel, ügyvédi munkadíj, fellebbezési és felülvizsgálati illeték, felülvizsgálati perköltség, szakértői díj címén.

A felperes módosított, elsődleges kereseti kérelmében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze alperest az általa a kereset benyújtása előtt megfizetett 27.084.440 forint + áfa, bruttó 32.397.239 forint és annak 2%-os mértékű iparüzési adóval növelt összege, nettó 27.626.129 forint megfizetésére. Az alperesi késedelemből eredő kárként kérte az alperes marasztalását 1.801.696 forint felmerült kár megfizetésére, arra hivatkozással, hogy a tagi kölcsönszerződésből eredő tartozását nem tudja fizetni, mert forrásait az illetéktörlesztésre kell fordítania, s amiatt 10%-os mértékű kamatfizetésre köteles. Kérte bruttó 1.793.979 forint + 590.663 forint ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezni az alperest, amely költség a többletilleték finanszírozásával kapcsolatos banki ügyintézés kapcsán merült fel, valamint kérte a 682.212 forint banki költség megfizetését is.

Másodlagos keresetében a még le nem járt fizetési kötelezettség teljesítésére kérte kötelezni az alperest 249.300.376 forint + áfa, és annak 2%-os mértékű iparüzési adóval növelt összege, 254.286.308 forint + áfa összeg erejéig az illetékügyben eljáró hatóság részletfizetést engedélyező végzésében foglalt teljesítési ütemezésnek megfelelően, s ezzel vagylagosan annak megállapítását, hogy az alperes az ...-ből fakadó fizetési kötelezettségét a még esedékessé nem vált 254.286.304 forint áfa ellenében.

Harmadlagosan kártérítés címén az alperest 6.556.161 forint megfizetésére kérte kötelezni, amely abból adódott, hogy az alperes a szerződéses együttműködési és teljesítési kötelezettségét nem teljesítette, így ezen kiadásai keletkeztek az illeték kiszabás, majd a kiszabott illeték mérséklése iránti eljárásokban.

Eshetőlegesen, arra az esetre, ha a bíróság ezen kereseti kérelmeinek nem adna helyt, kérte a szerződésmódosítás bíróság általi létrehozását a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján oly módon, hogy

a 13.255.624 forint összegű illetéket meghaladó illetékrészt az alperes tartozik megfizetni a szolgáltatási díj korrekciójával a bérleti- és szolgáltatási díj részeként a felperes részére, az illetéktöbblet részletekben való megfizetésére engedélyezett ütemezéssel. Arra az esetre, ha a bíróság az alperes által felhozott érvénytelenségi okok miatt nem lát lehetőséget a szerződésmódosításra, kérte az érvénytelenség okának megszüntetésével a rendelkezés érvényessé nyilvánítását, és az alperes kötelezését 6.341.159 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból és lerótt eljárási illetékből álló perköltség megfizetésére kötelezni.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érdemi védekezése szerint az ... VII.4. pontjából nem vonható le olyan következtetés, hogy a felperes haszonélvezeti jogának ingyenes megszerzése miatt rá jogerősen kiszabott vagyonszerzési illetékből 276.384.817 forintot, és a kiszabott illetékkel kapcsolatos adóhatósági, bírósági és egyéb költségeket a felperes továbbháríthatná az alperesre, kártérítési és késedelmi kamat iránti igénye is megalapozatlan.

Az illetéktörvény (Itv.) haszonélvezeti jog alapítására és az ez után fizetendő vagyonszerzési illetékre vonatkozó szabályai az ... megkötése, annak módosítása, és a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése (az illetékfizetési kötelezettség keletkezése) közötti időszakban nem változtak, így nem valósult meg az ... VII.4. pontja alapján az illetékekre vonatkozó rendelkezések egyetlen fordulata sem (az illetékmértékek nem nőttek, nem csökkentek és nem is szűntek meg). A feleknek nem volt olyan szerződési akarata, amely alapján az alperes mentesítené a felperest az általa szerzett jog megszerzésével járó illeték megfizetése alól. A felek megállapodásukban „a bérleti díjban való érvényesítés” fordulatot használták, amely a bérleti díj esetleges közös kiigazítását eredményezheti. A felperes által elérni kívánt egyoldalú szerződésmódosítást a közbeszerzésekről szóló 2003. évi CXXXIX. törvény 303. §-ának a szerződésmódosításra vonatkozó szigorú szabályai is kizárják. Az illetékfizetés kötelezettje, a közjogi jogviszony alanya a felperes, így a saját jogviszonyával kapcsolatos költségek áthárításának nincs jogalapja.

Másodlagosan az ... VII.4. pontjának érvénytelenségére hivatkozott, egyrészt azért, mert a kikötés érthetetlen, ellentmondó feltételt tartalmaz, másrészt azért, mert a felek közös téves feltevésben voltak, harmadsorban azért, mert jogi kérdésben tévedtek. Az elsődleges érvénytelenségi ok vonatkozásában előadta, hogy „a megfelelően érvényesíteni” fordulat általánosító jellege miatt a felek szándéka nyilvánvalóan nem irányulhatott arra, hogy az esetleges közteherváltozást teljes egészében egyik fél viselje. A kikötés ellentétben van a jogszabályi környezettel miután a haszonélvezeti jog ingyenes alapítása esetében az illetékfizetési kötelezettség az Itv. 13. § szerint számított tiszta érték alapulvételével sávosan alakul, míg visszterhes alapítás esetén a visszterhes vagyónátruházási illeték mértéke a megszerzett vagyon terhekkal nem csökkentett forgalmi értékének, tehát nem a könyv szerinti értéknek a 10%-a. A rendelkezés ellentmondásban áll a szerződéshez szorosan kapcsolódó haszonélvezeti jog alapításáról szóló szerződéssel, amely ingyenes haszonélvezeti jog alapítására vonatkozott. Ennek teljes mértékben ellentmond az ... szövege, hiszen a visszterhes jogszerzésre vonatkozó illetékkulcsot tartalmazza, mint viszonyítási alapot.

Az ... VII.4. pontjának „kifejezetten ideértve a haszonélvezeti jog alapítása előzetesen II.1. pont szerinti könyv szerinti érték 10%-ával kalkulált illeték összegének bármely okból bekövetkező esetleges változását is” fordulata, mint a szerződés lényeges feltétele azért érvénytelen, mert a felek abban a közös téves feltevésben voltak, hogy a haszonélvezeti jog alapítása visszterhesen történik.

A harmadlagos érvénytelenségi ok kapcsán azt adta elő, hogy a tévedés nyilvánvalóan lényeges volt, mert az alapján a felperes több, mint 270 millió forint megfizetésére kéri kötelezni az alperest. Bár a haszonélvezeti jogot alapító szerződés ingyenes jogszerzést ír elő, az ... szövegezéséből úgy tűnhet, hogy a felek abban a téves feltevésben voltak, hogy az irányadó jogszabályok alapján az adóhatóság

a visszerthes szerzésre vonatkozó 10%-os ráta és a könyv szerinti érték alapulvételével fogja kiszabni az illetéket. Vitatta, hogy a felek az ...-ben a bérleti- és szolgáltatási díj meghatározásánál a felperes által hivatkozott számítási táblázat adatait használták volna fel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 72.528.732 forintot, ezen összegből 34.397.239 forint tőke után 2015. február 15-től számított jegybanki alapkamat 8%-os mértékével növelt kamatát, 2017. január 1-től havonta az ...-ben foglalt egyéb korrekciós tényezők alkalmazását nem érintve 2.604.496 forint + áfa összeggel növelt bérleti- és szolgáltatási díjat, és 9.286.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság a kereset alapjául szolgáló ... megkötésének, valamint a VII.4. pontban írt esemény bekövetkeztének időpontjára figyelemmel a jogvita elbírálásánál a régi Ptk. (1959. évi IV. törvény) rendelkezéseit alkalmazta.

A törvényszék álláspontja szerint az ... VII.4. pontjában meghatározott szerződéses kikötés érvénytelenségét nem lehetett megállapítani. Bár ez a szerződéses kikötés lehetőséget adott arra, hogy azt a felek eltérően értelmezzék, az nem volt érthetetlen, ellentmondó, és nem állt ellentétben az együttműködési megállapodással és az ... rendelkezéseivel. Az ... VII.4. pontjában a felek egy általuk meghatározott módon számolt vagyonszerzési illeték mértékkel kalkuláltak, azzal, hogy annak összege bármilyen okból eltérhet az előzetes számításaiktól. Amennyiben ez megtörténik, az a bérleti- és szolgáltatási díjban megjelenő díjviselési kötelezettséget vált ki.

Közös téves feltevésben sem voltak, mert a felek egyértelműen számoltak azzal a lehetőséggel, hogy az illetékügyben eljáró hatóság nem a visszerthes szerzés szabályainak alapulvételével, és nem 13.255.624 forint összegben fogja kiszabni az illetéket, és erre az esetre is rendelkeztek az illetékterhek egymás közti megosztásáról.

A közös jogi tévedést, mint érvénytelenségi okot sem látta megállapíthatónak, mivel hiányzott a tévedés, és az alperesi védekezésből nem volt megállapítható, hogy mely jogi szakértő mikor adott a fizetendő illeték mértékére téves tájékoztatást a feleknek. Az eredeti ... kialakításában résztvevő **H.J.** né (alperes gazdasági főigazgatója) tanúvallomásából azt a következtetést vonta le, hogy a felek tudatában voltak az illeték mértékére kiható lehetséges változásnak, és a követendő eljárásra is volt tervük. A 2011. június 14-én a felek közötti megbeszélésről felvett emlékeztetőt értékelve arra a meggyőződésre jutott, hogy a haszonélvezeti jog felperes javára való ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő - az előre kalkulálnál jóval magasabb összegben való - vagyonszerzési illeték kiszabása után sem volt kétséges az alperes előtt, hogy a többletilletéket neki kell viselnie. Az elsőfokú bíróság a becsatolt (49. előkészítő irat, 28. számú melléklet) számítási táblázat alapján megállapította, hogy az alperes által fizetendő bérleti és szolgáltatási díj mértékének meghatározásánál a felek figyelembe vették az ... II.1. pontjában szerepeltetett felépítmény könyv szerinti érték 10%-ának megfelelő vagyonszerzési illetéket, beépítették a hitelfelvétel kamatait, a finanszírozással összefüggő egyéb költségeket, és az iparüzési adó 2%-os mértékét is. Ezen elveket az ... VII.4. pontjában írt rendelkezéssel egybevetve úgy ítélte meg, hogy a többletilletéket - csakúgy, mint az eredetileg kalkulált illetékmértéket - az alperes a teljes futamidőre elosztva köteles megfizetni a felperesnek mindazokkal az egyéb tételekkel (finanszírozási költség, egyéb költségek, iparüzési adó) együtt, amelyeket az eredeti szolgáltatási és bérleti díj meghatározásánál is figyelembe vettek a felek. Az alperesi védekezéstől eltérően az ... VII.4. pontja nem csupán új adók, illetékek, egyéb közterhek, vagy hatóságok által előírt kötelezettségek hatályba lépéséről vagy megszűnéséről rendelkezik, hanem félreérthetetlenül kitér arra az esetre, ha az eredetileg kalkulált illeték összege bármilyen okból változik.

A törvényszék azt a következtetést vonta le, hogy az ... VII.4. pontja nem értelmezhető előszerződésként, vagy közös szerződésmódosítási lehetőségként, hanem az alperes számára bizonyos feltételtől függően bekövetkező, a korábbiaktól eltérő teljesítésre ad előírást. A módosult

teljesítés azt jelenti, hogy az alperes eltérő összegű bérleti- és szolgáltatási díjat köteles fizetni. Az eltérés mértéke attól az illeték különbözettől függ, ami az eredetileg kalkulált és a jogerősen kiszabott illeték összege között mutatkozik. Az illetékügyben eljáró hatóság által jogerősen kiszabott 289.640.440 forint illetékből le kellett vonni azt az illetékösszeget (13.255.624 forint), amellyel a felek az eredeti bérleti- és szolgáltatási díj mértékének meghatározása során számoltak, ezért a fennmaradó 276.384.816 forintot az ehhez kapcsolódó, az illetékfizetés teljesítéséhez kényszerből felvett hitel 73.434.760 forintos kamatát, valamint a 2%-os mértékű, 6.996.392 forint iparüzési adót, összesen 356.815.968 forintot kell az alperesnek a bérleti és szolgáltatási díjba építve megfizetni a felperesnek. Miután az alperes a bérleti- és szolgáltatási díjat havonta utólag köteles megfizetni, a bíróság a 2014. decembertől 2016. decemberéig eltelt időre egy összegben határozta meg az alperes fizetési kötelezettségét, a 2014. decembertől 2028. júniusáig terjedő, a bérleti- és szolgáltatási díj szempontjából releváns hónapok számát figyelembe véve számított egy havi díjakat összegezve (356.815.968 forint / 137 = 2.604.496 forint). A 2017. január hónapot követő időszakra alperes bérleti- és szolgáltatási díjat ezen összeg áfa mértékkel növelten köteles megfizetni.

A törvényszék megítélése szerint a felperes okirattal bizonyította, hogy a haszonélvezeti jog megszerzésével kapcsolatban őt terhelő illetékfizetési kötelezettség teljesítéséhez kellett folyószámla hitelszerződést kötnie, és ezen szerződés nyomán 2008. júliusáig „várhatóan” 73.434.760 forint finanszírozási költség merül fel. Tekintettel arra, hogy a felperest terhelő illetékfizetési kötelezettség mértékét jogerősen megállapították, megállapítását követően az alperes önként nem teljesítette az emelt összegű bérleti- és szolgáltatási díj fizetési kötelezettségét, az elsőfokú bíróság szerint köteles megfizetni a felperes abból eredő kárát, hogy a többletilleték megfizetése érdekében folyószámla hitelszerződést kellett kötnie, amelyhez igazoltan jogi képviselő segítségét vette igénybe. A csatolt számlák alapján összesen bruttó 2.384.612 forint volt az, amely a felperes terhén felmerült, és kárként jelentkezett. Okirattal bizonyított ténynek tekintette, hogy a vagyonszerzési illeték megfizetése tárgyában kötött szerződés folyószámla-hitelkeret szerződéshez kapcsolódóan felperesnek 682.212 forint költsége merült fel.

Az alperest terhelő egy összegű marasztalási összeg, a 69.461.908 forint a lejárt bérleti- és szolgáltatási díjból, a 2.384.612 forint ügyvédi munkadíjból, továbbá 682.212 forint folyószámla-hitelkeret szerződéshez kapcsolódó költségből áll fenn.

A bíróság álláspontja szerint a haszonélvezeti jog megalapítása és ezen jog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése körében felperest nem terheli mulasztás, mert az eredeti ...-szel egyidejűleg megkötött együttműködési megállapodás rendelkezéseiből az állapítható meg, hogy a haszonélvezeti jogot megalapító szerződés előkészítésénél az alperes volt köteles a teljesítéssel elől járni. Ennél fogva neki róható fel, hogy a haszonélvezeti jogot alapító okirat csak akkor készült el, és a haszonélvezeti jog csak akkor került bejegyzésre a felperes javára, amikor az épület forgalmi értéke már jelentősen megnövekedett az időközben elvégzett felújítás nyomán.

A bíróság a felperes harmadlagos keresetét az ítéletben részletesen kifejtett indokok alapján megalapozatlannak találta. Azon indokkal, hogy a felperes elsődleges, másodlagos és harmadlagos keresetét is elbírálta, az eshetőleges kereset vonatkozásában nem hozott döntést.

Az alperest a Ptk. vonatkozó szabályai alapján a középátlagos időponttól kötelezte 34.397.239 forint után késedelmi kamat megfizetésére. A perköltség viselésére a felperes 98%-os arányú pernyertességét, az előlegezett eljárási illetéket, és a felperesi képviselő javára az irányadó IM rendelet alapján megállapított, eltúlzottnak nem tekintett ügyvédi munkadíjak, és az alperesi képviselő javára megállapítható ügyvédi munkadíjak egybevetésével rendelkezett.

Az elsőfokú ítélettel szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatásával a kereset teljes egészében történő elutasítását kérte. Másodlagosan a felperes által megjelölt 13.255.623 forint helyett 86.343.269 forint figyelembe vételével és a felperest terhelő 6.996.392 forint iparüzési adó, és 73.434.760 forint várható finanszírozási költség teljes figyelmen kívül hagyásával marasztalás összegének leszállítását és azt, hogy kártérítési kereseteket utasítsa el, marasztalja a felperest első-másodfokú perköltségekben.

Fellebbezésének indokolása szerint az ítéletben rögzített tényállás hiányos, okszerűtlen, és logikai ellentmondásokkal terhelt, a rögzített tényállás prejudikatív kijelentéseket tartalmaz, így sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe az előterjesztett bizonyítékok és tényállítások jelentős részét, egyes bizonyítékokat, különösen a közbeszerzési eljárás során keletkezett pénzügyi dokumentumokat iratellenesen értékelte, a tanúbizonyítás során felvett vallomásokat egymással, és az okirati bizonyítékokkal nem szembesítette, azokat sem egyesével, sem maguk összességében nem értékelte. A jelen per felei között folyamatban volt, úgynevezett kötbér per felvett tényállását és az ott felvett tanúbizonyítást teljes mértékben figyelmen kívül hagyta. Az ítéletben a tényállás szövegezése prejudikatív, az a felperes által előadott logikát és érvrendszert követi. Az ítélet kizárólag a per elején keletkezett alperesi ellenkérelemben és érvénytelenségi kifogásokat tartalmazó beadványokat ismertette, holott a felperes többszöri keresetmódosítása és megváltoztatása a bizonyítási eljárás számos ponton szükségessé tette az alperesi ellenkérelem kiegészítését és pontosítását. Az ítélet rendelkező része hiányos, mert megállapítja ugyan az alperes fizetési kötelezettségét, de nem határozza meg, hogy az alperest mely időpontig terheli az ítélet 2. bekezdésében megállapított marasztalás.

Az ítélet túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, amikor alperest az elsődleges és másodlagos kereseti kérelem körében úgy marasztalta a felperes által finanszírozási költségként megjelölt 73.434.760 forint összegben, hogy felperes sem az elsődleges, sem a másodlagos kereseti kérelmében nem kérte ezt az összeget, mint marasztalást áthárítani, azt kizárólag az eshetőleges (szerződésmódosításra irányuló) kereseti kérelmében jelölte meg. Mindezzel módosította a szerződést és végeredményben az eshetőleges kereseti kérelmet teljesítette, amelyre jogszabályi lehetősége nem volt. Az ítélet utalás szintjén sem tárgyalja az ... gazdasági-pénzügyi háttérét képező dokumentumokat, illetve azok előkészítő iratban részletesen bemutatott és bizonyított kronológiáját. Az ítélet a tényállási részben kizárólag a felperes 49. sorszámú előkészítő iratának 28. számú mellékletét vette figyelembe, amely azonban a régi (2003-as) Kbt. 99. § (1) bekezdése alapján nem képezi az ... részét. Az ítélet sérti a régi Kbt. 99. § (1) bekezdését, amikor az ... tartalmának megállapításakor egy olyan, az alperes által részletesen bemutatott fogyatékoságban és számítási hibában szenvedő táblázatot vesz figyelembe, amely a régi Kbt. 99. § (1) bekezdése alapján nem képezheti a szerződés tartalmát. Felperes nem bizonyította, hogy az általa teljes közbeszerzési dokumentációból önkényesen kiemelt 2007. február 26-i keltezésű „felújítási költségek” táblában „illetékek” soron szereplő 13.255.624 forint mértékű összeg az az összeg, amelyet a felek a haszonélvezeti jog megszerzéséért a felperes által fizetendő illetékként kalkuláltak a perbeli időszakban hatályos illetékszabály alapján nem lehetett ekkora összeggel kalkulálni a haszonélvezeti joghoz tartozó illetékként. A 2007. június 22-i keltezésű (F/28. számú) táblázat tehát nem képezhetette az ...-ben megállapított díj mértékének az alapját. Az ítélet „noha nem vitatottan ezt követően készültek” olyan táblák fordulata rámutat az elsőfokú ítélet okszerűtlenségére, hiszen a hivatkozott táblázatok egyike sem 2007. június 22. napját követően, hanem ezt megelőzően keletkezett. Mivel a per alapvető eldöntendő kérdése az volt, hogy az ... VII.4. pontjában szereplő kötelelemnek mi a tartalma, súlyosan prejudikatív az az ítéleti tényállás, amely tényként kezeli az ... VII.4. pontjának az ítélet rendelkező részében és jogi indokolásban foglalt értelmezését, sőt tényként rögzíti azt a számítási módszert, amely alapján a marasztalást az elsőfokú bíróság megállapította. Az elsőfokú bíróság az ... VII.4. pontját a logika és a magyar nyelv - különösen a mondat szerkesztés és a szavak jelentésére

vonatkozó - szabályaival ellentétesen értelmezte, amikor azt rögzítette, hogy az ... VII.4. pontja nem csupán új adók, illetékek, egyéb közterhek, vagy hatóságok által előírt kötelezettségek hatályba lépéséről vagy megszűnéséről rendelkezik, hanem *expressis verbis* kitér arra az esetre, ha az eredetileg kalkulált illeték összege változik meg bármilyen okból. Az ítélet elmulasztja értékelni a gondolatjel magyar nyelvben betöltött szerepét, és ezáltal az ítélet teljes mértékben adós marad a gondolatjel közötti mondatrész helyes értelmezésével, ezáltal sérti a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt értelmezési szabályt. Az ... VII.4. pontjának alkalmazhatóságát illetően hangsúlyozta, hogy a hivatkozott szerződési pont tényállása a felperes vagyongyarapodását terhelő illetékösszeg kapcsán a per szempontjából egy általános esetkörre, annak szerves részét képező speciális esetkörre bontható, amelyek csak együttesen értelmezhetők. A „kifejezetten ideértve” szövegrész után rögzített speciális estkör nem értelmezhető önállóan, az csak az általános esetkör értelmezésével alkalmazható.

Az ügyben eljáró közigazgatási bíróságok jogerősen megállapították, hogy a haszonélvezeti jog alapítása ingyenesen történt, a felperest az ingyenes haszonélvezeti jog alapítása miatt terhelő vagyonszerzési illeték körében az általános esetkör nem hatályos volt, mert nem történt jogszabályváltozás a szerződés létrejötté, módosítása és a haszonélvezeti jog bejegyzése között eltelt időszakban. A felperes vagyonszerzésére alkalmazandó illetékszabályok nem változtak meg a felperes illetékfizetési kötelezettségének keletkezéséig. A PPP szerződések sajátos e tárgyban irányadó szakirodalmára, az EU statisztikai hivatalának határozataival igazolt jellegzetességeire való hivatkozással hangsúlyozta, hogy a díjkalkuláció és az egyéb szerződéses rendelkezések kialakításakor a felperesnek számolnia kell azzal, hogy a projektből fakadó kockázatok többségét neki kell viselnie. Az ítéletnek a perbeli szerződéses rendelkezés értelmezése során, és ebből fakadóan a haszonélvezeti jog bejegyzésének elhúzódása körében ezt a körülményt különös hangsúllyal kellett volna értékelnie. Mindezek alapján nem értelmezhető a felek szerződéses nyilatkozata akként, hogy az alapján - az ítélet szerint közel 357 millió + áfa összegű - kockázat az alperesre hárítható lenne, amit **G.Z.** rektor - ítélet által meg sem említett - tanúvallomása is igazol. Ez a kockázatoknak egy olyan mértékű áthárítását jelentette volna, amely alapján a szerződéses konstrukció (PPP) összeomlott volna.

Az elsőfokú ítélet az előterjesztett érvénytelenségi kifogásokat okszerűtlenül utasította el. Mivel az ítélet jelentős tényállásbeli hiányosságban szenved, és téves megállapításokat tett, a bíróság képtelen volt arra, hogy az ... VII.4. pontját összevesse a hivatkozott pénzügyi dokumentumokkal, és így a valós tényállással és szerződési tartalommal, továbbá a közbeszerzési és illetékszabályokkal, így arra is képtelen volt, hogy az érvénytelenségi kifogásról megalapozottan döntsön. Az ... VII.4. pontja az elsőfokú bíróság megállapításával, jogkövetkeztetésével szemben érthetetlen és ellentmond az akkor hatályos illetékszabályoknak, így ellentmond az együttműködési megállapodásnak, és a haszonélvezeti jogot alapító szerződésnek is. A Kúria is megerősítette, hogy az ingyenes haszonélvezeti jog alapításával járt a PPP konstrukció, tehát a szerződésben érvényesen csak az ingyenes szerzésre vonatkozó illetékszabályokat lehetett volna rögzíteni. A kikötés ellentmond az ajánlattevő saját pénzügyi modelljének, mivel a ... Zrt. 86.343.268 forinttal számolt haszonélvezeti joghoz tartozó költség körében, nem pedig a felépítmény könyv szerinti értékének 10%-ával. Ellentmond az ... bérleti- és szolgáltatási összegére, annak komponensére vonatkozó szöveges rendelkezéseinek. Az ítélet egy olyan értelmezést az ... VII.4. pontjának, amely annak érthetlenségét és végre nem hajthatóságát eredményezi. Megismételte a közös téves feltevésre vonatkozó álláspontját, fenntartotta azt a hivatkozását, hogy „a bármely okból” fordulat csak általános esetkörben megjelölt esetekre vonatkozhat, amit alátámaszt a szerződés mellékletét képező, az ítéletben meg sem említett kockázatmegosztási mátrix (alperesi előkészítő irat 2016. szeptember 5. A/38/1.), amely a közös kockázatmegosztásként utal a közterhek változására, így közös kockázatmegosztásként van megjelölve „általános adózási feltételek változása” címszó alatt (illetékek, társasági, iparűzési adó, stb.).

Az elsőfokú eljárásban a „bármely okból” fordulat esetleges tágabb értelmezése esetére bemutatták a haszonélvezeti jog megalapítása elhúzódásának teljes kronológiáját, annak okait, ezzel szemben az ítélet egyetlen bekezdésben értékeli ezt a kérdést, nem tesz említést az ebben a körben felmerült releváns bizonyítékokról. Megalapoztatlanak, a bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésének tekintette az elsőfokú bíróságnak azt a jogkövetkeztetést, amely szerint alperesnek lenne felróható, hogy a haszonélvezeti jogot alapító okirat csak akkor készült, és a haszonélvezeti jog csak akkor került bejegyzésre a felperes javára, amikor az épület forgalmi értéke már jelentősen megnövekedett az időközben elvégzett felújítás nyomán. Az alperes teljes egészében eleget tett a régi Ptk. 4. §-ában foglalt együttműködési kötelezettségének, és úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az ítélet az ezt alátámasztó okirati bizonyítékokat, a kötbér perben felvett bizonyítás anyagát nem veszi figyelembe, tanúvallomások (T.I.) igazolták, hogy a felperes, illetve annak alapítója hosszú ideig semmilyen kezdeményezést nem tett a haszonélvezeti jog megalapítására. Az okirati és tanúbizonyítással részletesen alátámasztott körülményre tekintettel téves az ítéletnek az megállapítása, hogy a haszonélvezeti jogot megalapító szerződés elkészítésével az alperes volt köteles elől járni, nem terhelte felróhatóság. Az együttműködési megállapodás IV.4. pont 2. bekezdése is azt rögzítette, hogy a haszonélvezeti jogot alapító okiratot és az ahhoz tartozó bejegyzési kérelmet a befektető (...) nyújthatja be a ...i Körzeti Földhivatalhoz. Mindezek alapján az állapítható meg, hogy az alperest nem terhelte felróhatóság a haszonélvezeti jog bejegyzésének elhúzódása tekintetében, amely megállapítás teljes mértékben ellentétes a kötbér perben felvett tényállással. Megismételte azt a hivatkozását, hogy a felek szerződéses akarata nem terjed ki későbbi időpontban történő haszonélvezet alapítására, így az illetékszabályok, illetve forgalmi érték változása hatásainak érvényesítése nem alkalmazható abban az esetben, ha a haszonélvezeti jog megalapítására majdnem két évvel később, elsősorban a felperes finanszírozási problémái, választással kapcsolatos hezitálása, a bejegyzéshez szükséges jogszabályi előírásoknak megfelelő vázrajz felperes általi szolgáltatása miatti elhúzódása miatt a már felújított magasabb értékű ingatlanon kerül sor.

Az elsőfokú bíróság az ... VII.4. pontjából folyó kötelezettség tekintetében is téves következtetést vont le, életszerűtlennek tekintette, hogy az adó- és illetékszabályok változását egy hosszútávú magánjogi szerződésben bármelyik fél egyoldalúan értelmezze és érvényesítse a másik féllel szemben, amely értelmezést a közbeszerzés szabályrendszere is kizár, mert egy egyoldalú szerződésmódosítást eredményez, így az ezzel ellentétes ítéleti jogértelmezés a régi Kbt. 303. §-ába ütközik, és ezért semmis. Az ... VII.4. pontja csak a közös szerződésmódosítást teszi lehetővé, és azt is csak szigorú feltételrendszerben.

„Az érvényesítik” fordulat a nyelvtani értelmezés alapján közös szerződésmódosítási tárgyalásokat jelent. Ha a feleknek valóban az lett volna a szándéka, hogy a felperes terhére megállapított illetéket az alperes fizesse meg, erre a magyar nyelv megfelelő kifejezésének használatával lehetőségük lett volna (megfizetés, áthárítás). Ezt az értelmezést támasztja alá a szerződés mellékletét képező kockázatmegosztási mátrix, amely megjelöli azokat a kockázat formákat, amelyekben az esemény bekövetkeztekor a felek kötelesek tárgyalni a megállapodás esetleges módosításáról. A szerződésben rögzített „hatásait” kifejezés alkalmazása sem alkalmas arra, hogy a tényállás szerint jelentkező valamennyi változást teljes egészében, vagy részletekben érvényesíteni lehessen. A bizonyítékok téves értékelése körében arra hivatkozott, hogy az ítélet szelektív módon kizárólag H.J.né tanúvallomását emeli ki, és abból is csak a felperesi álláspontot alátámasztását sugalló módon idéz, ugyanakkor okszerűtlenül és jogszerűtlenül döntést hozott, amikor vallomását az ... VII.4. pontjába történő ütközésre hivatkozással teljes mértékben figyelmen kívül hagyja. Prejudikatív az ítélet, amikor kizárólag a 2011. június 14. napján kelt megbeszélésről felvett emlékeztetőt elemzi, és elmulasztja azt összevetni egymással, illetve az alperesi állításokkal

összhangban álló tanúvallomásokkal, egyéb okiratokkal (dr. **H.K.** tanúvallomása, **Zs-né P.M.** tanúvallomása), amelyek egyértelműen cáfolják az ítéleti álláspontot.

A kártérítési kereseteket illetően kifejtette, hogy nem követett el szerződésszegést, a szerződés jogalapjául megjelölt ... VII.4. pont vonatkozásában hiányzik a kártérítési felelősség megállapításához szükséges jogellenes magatartás. Esetleges jogellenes magatartás megállapítása esetén felperes által megjelölt kárösszegek között okozati összefüggés nem áll fenn, illetve azt felperes nem bizonyította, így azt sem, hogy a bankkölcsön felvételére kizárólag az illetékviselés okán került sor. Ebből fakadóan a bérleti- és szolgáltatási díjba beépített 73.434.760 forintos finanszírozási költségben és az ehhez kapcsolódó kártérítési jellegű, a 2.384.612 forint összegű ügyvédi munkadíjban és 682.212 forint banki költségben történő marasztalása megalapozatlan. A banki hitelkerettel kapcsolatban felperes nem igazolta, hogy ténylegesen mennyi hitelt hívott le, a „várhatóan felmerülő” 73.432.760 forint finanszírozási költség alkalmatlan a felperesi igény kétséget kizáró alkalmazására. Miután a felperes a késedelmi kamat iránti igényét az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta, a finanszírozási költségek bérleti- és szolgáltatási díjba történő beépítésesként való megítélése kétszeres szankciót, jogalap nélküli gazdagodást eredményezne a felperes javára.

A felperes esetlegesen kereseti kérelme tekintetében fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadott védekezést, hangsúlyozva, hogy a felperes kérelme szerinti szerződésmódosítás a régi Kbt. 303. §-ába ütközik, ezért nem teljesíthető, az abban foglalt konjunktív feltételek egyike sem áll fenn.

Eljárási szabálysértésként hivatkozott arra, hogy a pertárgy értéke a felperes keresetváltoztatás (2016. július 11.) következtében meghaladja a 400 millió forintot, így a Pp. 386/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján kiemelt jelentőségű pernek minősül, ugyanakkor az elsőfokú bíróság elmulasztotta a Pp. Erre irányadó szabályainak alkalmazását. Súlyos eljárás szabálysértésnek tekintette, hogy az elsőfokú bíróság a 2016. december 6. napján tartott tárgyaláson kihirdette az ítéletét erre az időpontra nem foglalta írásba megsértve a Pp. 218. § (1) bekezdését. Az ítélet nem értékelte, hogy az együttműködési megállapodást ellenjegyző, és a haszonélvezeti megállapodás során a ... Zrt-t és a felperest képviselő ügyvéd tanúkihallgatására nem kerülhetett sor, mert a felperes alapítójának felszámolója a titoktartás alóli felmentést megtagadta. Az alperes a megállapított perköltséggel szemben önálló fellebbezési kérelmet terjesztett elő, amit arra alapított, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség megállapítása során nem vette figyelembe a per elhúzódásának okát, valamint ehhez kapcsolódóan a felek perbeli magatartását, eljárását. Az ügyben tartott számos tárgyalás és iratváltás ténye önmagában nem alapozza meg a megállapított perköltséget. A per elsősorban azért húzódott el, mert a felperes több, a perbeli tényállás, valamint a perbeli szerződéses rendelkezés értelmezése szempontjából jelentős tényt, körülményt elhallgatott, amit alperesnek kellett pótolni, illetve a figyelmet felhívni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében helyes indokai alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Ellenkérelmében kiemelte, hogy az elsőfokú bíróságnak nem állt fenn olyan kötelezettsége, mely szerint a per tárgyával össze nem függő, a kereseti kérelmek elbírálása szempontjából irreleváns megnyilatkozásokat rögzítse a tényállásban, vagy az alperes által indítványozott, azonban a jogvita eldöntése szempontjából szükségtelen bizonyítást elrendelje. Nem prejudikatív az ítéletben megállapított tényállás azon okból, mert a bíróság mérlegelési alapon határozta meg azt, e körben a Pp. rendelkezéseire figyelemmel éppen a jogszabály által előírt meggyőződés szerinti elbírálásnak eleget téve járt el. A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az ítélet rendelkező része nem hiányos, és nem ellentétes a Pp. 217. § (7) bekezdéssel, de magával az ítélet indokolásával sem. A szolgáltatásokra vonatkozó marasztalás esetén a teljesítés lejárata napját kell meghatározni, amelyet az elsőfokú bíróság 2017. január 1-jével állapított meg. A Pp. 2017. § (7) bekezdés nem az alperes fizetési kötelezettsége

végdátuma feltüntetésének kötelezettségét írja elő, hanem kizárólag arról rendelkezik, hogy a bíróság a teljesítés határnápját határozza meg.

Álláspontja szerint az ítélet nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen a finanszírozási költségek tekintetében, megalapozatlanul állítja az alperes, hogy nem kérte megtéríteni a felvenni kényszerült banki hitelköltségeit a másodlagos kereseti kérelmében. Arra az esetre, ha ezt az álláspontját a bíróság nem osztaná, részletesen ismertette a 13.255.624 forint illetéknek a bérleti- és szolgáltatási díjba beépítésének menetét. A bérleti- és szolgáltatási díj kialakulásának bemutatása során hivatkozott arra is, hogy a számítási táblázat alapján a rekonstrukcióra jutó díjrész a bekerülési értéken túl további költségelemeket tartalmaz, így többek között a hitelfelvétel kamatait is. Az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 215. §-ában foglalt rendelkezési elvet, miután kérte az alperes hitelkamatok megfizetésére történő kötelezését, arra az esetre, ha az alperes teljesítési kötelezettségét időben elnyújtva állapítaná meg a bíróság.

Hivatkozása szerint már önmagában az ... VII.4. pontjának léte is igazolja azt az állítását, hogy az alperessel megállapodtak a haszonélvezeti jog után fizetendő többletilleték viselésében. Mivel az illetékszabályok alapján az illeték egyedi kötelezettje a felperes, így annak szerződéses úton történő megisméltése teljes mértékben szükségtelen lett volna. Az alperes által hivatkozott nyelvtani értelmezés alapján is nyilvánvaló, hogy az ... egyértelműen tartalmazza, hogy amennyiben a haszonélvezeti jog után fizetendő illeték előzetesen kalkulált mértékhez képest változás következne be, úgy azt a felek a bérleti- és szolgáltatási díjban érvényesítik. A felek a változás módját, a díjkorrekciót is meghatározták, az ... VII. 4. pontjának „megfelelően érvényesítik” fordulata nem egyeztetések, tárgyalások felvételét, szerződésmódosítás kezdeményezését, hanem egy előzetesen megállapodott döntés érvényesítését jelenti. Az érvénytelenségi kifogások értékelésével kapcsolatosan fenntartotta a perben kifejtett álláspontját. Megisméltelte azt az álláspontját, amely szerint nem volt a felperesnek felróható a haszonélvezeti jog földhivatali bejegyzés elhúzódsának folyamata. Bár az együttműködési megállapodás és a kötbér perben hozott ítélet értelmében a teljesítéssel alperesnek külön felperesi felhívás nélkül elől kell járnia, a felperes nem csupán a haszonélvezeti jog bejegyzése érdekében, de annak mértéke csökkentése érdekében is mindvégig konstruktívan, az alperesi érdekeket szem előtt tartva járt el.

Mivel az alperes az ... VII.4. pontját sértő módon tagadta meg és tagadja meg jelenleg is a fizetési kötelezettségét, ezen jogellenes magatartásával okozati összefüggésben érte felperest kár. Az elsőfokú eljárásban bizonyította a kár mértékét, annak bekövetkeztét, a hitel jogviszony létét, a hitel rendeltetését, és az alperesi magatartással fennálló okozati összefüggést. Vitatta, hogy kétszeres helytállásra kéri kötelezni az alperest akkor, amikor a kiszámlázott és lejárt illetékösszeg után késedelmi kamatkövetelést, míg a hitelkeret igénybevétele okán kárigényt érvényesít. Az ... megkötése óta bekövetkezett jogszabályváltozásra a régi Kbt-ben nevezett szerződésmódosítás lehetősége is megnyílt, és ezzel lehetővé vált volna az ... módosításának bíróság általi létrehozása a régi Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján.

A pertárgyértékkel kapcsolatos fellebbezés vonatkozásában kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság nem követett el mulasztást, amikor a felperesi keresetváltoztatásra tekintettel elmulasztott rendelkezni arról, hogy a per kiemelt jelentőségűnek minősül. Figyelemmel arra, hogy a felperes által érvényesített áfa összeg a főköveteléshez szükségképpen adózási okokból kapcsolódó igény, tévesen számítja a pertárgyértékbe az alperes a felperes kereseti kérelmeiben érvényesített áfa összegeket, így a pertárgyértéknek a Pp. szerint számított valós értéke nem éri el a Pp. 386/A. §-ában előírt 400 millió forint összegű értékhatárt.

Az elsőfokú bíróságnak az ítélet írásba foglalásával kapcsolatos mulasztása nem teszi megalapozatlanná az ítéletben foglaltakat, és nem minősül olyan szabálysértésnek, amely az elsőfokú eljárás megisméltését, vagy a meghozott ítélet hatályon kívül helyezését indokolná

(BH2004.372). Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét. A bíróságnak a bizonyítékok megjelölésénél csak az ítélet tényállásának megállapításánál figyelembe vett bizonyítékokra köteles kitérni, nem köteles valamennyi, az eljáráson hivatkozott, de az ítélet szempontjából irreleváns bizonyítékokat értékelni. A perben kifejtett tevékenysége, jelentős terjedelmű beadványában kifejtettek aktív közreműködése alapján nem volt ok az IM rendelet 2. § (2) bekezdésében írtak alapján az ügyvédi munkadíj mérséklésére.

Az alperes fellebbezésének kiegészített indokai szerint a haszonélvezeti szerződés aláírásának napján hatályos jogszabályok, így a vagyontörvény 6. § (2) bekezdés c) pontja, 1. § (2) bekezdés c) pontja, és a felsőoktatási törvény azon irányadó rendelkezéseire figyelemmel, hogy az állami felsőoktatási intézmény kincstári körbe nem tartozó befektetővel végzett közös beruházás esetén jogosult a vagyonkezelésében lévő ingatlant a befektető használatába adni, vagy arra vonatkozóan földhasználati jogot biztosítani, csak a használati és földhasználati jog biztosítását teszi lehetővé. Az e körben irányadó bírói gyakorlatra (Fővárosi Ítéltábla 5.Pf..../2013/5.) való hivatkozással azt az álláspontját fejtette ki, hogy az alperesnek, mint felsőoktatási intézménynek a felperessel a haszonélvezeti jog alapítására kötött megállapodása jogszabályba ütköző, és a Ptk. 200. § (1) bekezdése alapján semmis, amin nem változtatott volna az sem, ha ahhoz az ... Zrt. a hozzájárulását adta volna. Mivel a kollégium állami vagyon körébe tartozik, és az alperesnek a Ftv. és más jogszabály alapján sem volt jogosítványa arra, hogy a kollégiumon haszonélvezeti jogot alapítson, a haszonélvezeti szerződés, mint jogszabályba ütköző szerződés semmis és így érvénytelen. A haszonélvezeti szerződés a régi Ptk. 215. §-a szerinti harmadik személy (NVT) jóváhagyásától függő olyan szerződés volt, amely az NVT jóváhagyásával megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal létrejött szerződésnek sem tekinthető, jogszabály nem írta elő, hogy haszonélvezeti jog alapításához az NVT hozzájárulása szükséges. Az NVT jóváhagyása nem a rendelkezési jog utólagos biztosítására irányul, hanem egyszerű hozzájárulás a haszonélvezeti szerződés alperes általi megkötéséhez, így a rendelkezési jog hiányában megkötött szerződés és a hiányzó rendelkezési jog utólag nem pótolható. Az ...-t a felek az egyetem által alapítandó haszonélvezeti jog nélkül a PPP konstrukció lényegére tekintettel nem kötötték volna meg, hiszen a haszonélvezeti jog a felperes által az elsőfokú eljárásban is elismert célja az volt, hogy a felperes bérbe tudja adni az ingatlant az alperes részére, azaz a két fő komponensből álló szerződés egyik felét teljesíteni tudja. A felek a PPP konstrukciót, ide értve az ...-t eleve arra építették, hogy az egyetem saját nevében alapítja meg a haszonélvezeti jogot, a felek már az ... megkötésekor egy olyan jogi konstrukciót alakítottak ki, amely a jogszabályi környezet alapján eleve hibás, jogszabálysértő, és így érvénytelen volt. A felek között létrejött jogi konstrukció, ideértve az ...-t és az együttműködési megállapodást, és az azokon alapuló haszonélvezeti szerződést, olyan koncepcionális, orvosolhatatlan jogi hibában szenved, amely szükségszerűen a teljes szerződés érvénytelenségét eredményezi.

Az alperes fellebbezése nem alapos.

Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges tényállást a szükséges mértékben feltárta, a rendelkezésre bocsátott bizonyítékokat helyesen értékelte, az abból levont jogkövetkeztetései is nagyobb részt helytállóak, a fellebbezésben felhozott indokok alapján az ítélet részbeni megváltoztatása indokolt.

Az ítélet rendelkező részében az alperes terhére 2017. január 1. napjától kezdődően megállapított marasztalási összeg részben megalapozatlan, miután az elsőfokú bíróság ebben a körben azt 73.434.760,- összegű banki hitel igénybevételével kapcsolatban felmerült költségtételt is elszámolta, amelyre vonatkozóan nem volt a felperesnek összecszerően meghatározott kereseti

kérelem, sem az eredeti kereseti kérelemben, sem a fellebbezésben többször is hivatkozott módosított kereseti kérelemben. Ilyen keresetet a fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott másodlagos kereset nem tartalmaz. Az a körülmény, hogy az eshetőleges kereset kérelmének indokai között levezette a bérleti, szolgáltatási díj kialakulásának menetét és e körben a banki finanszírozási költséget is megjelölte, még nem jelentette határozott kereseti kérelem előterjesztését (a módosított kereset 49. sorszámú irat utolsó két oldalának táblázatos összefoglalása ezt nem tartalmazza). Ez a fellebbezésben írt hivatkozással együtt azt jelentette, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmen. Ez a felperes által érvényesített követelésem egyébként sem volt a jogvita tárgyát képező ... VII.4. pontjában írt szerződéses kikötés alapján áthárítható, és az elsőfokú bíróság által alapul vett követelés alapjaként figyelembe vett táblázatban sem szerepelt. Nem lehetett azt sem megállapítani, hogy a felperes által felvenni kényszerült hitel kamata olyan tétel, amelyet a felperes a felek között létrejött megállapodás alapján érvényesíthet az alperessel szemben. Az alperes fellebbezési kérelmét az elsőfokú bíróság ezért ezen költségterhelés vonatkozásában megalapozottnak tartotta, és az alperes által fizetendő bérleti-, szolgáltatási díj számításánál figyelmen kívül hagyta.

Az ítéletábra ezt meghaladóan a fellebbezést, annak indokait alaptalannak ítélte. Nem értett egyet a fellebbezésben kifejtett azon érvekkel, hogy olyan további eljárási szabálysértéseket követett el az elsőfokú bíróság, amely az elsőfokú ítéletet megalapozatlanná teszi, annak egészben, vagy részbeni megváltoztatását indokolja.

Az a fellebbezésben hivatkozott állítás, hogy az elsőfokú bíróságnak a felperes módosított kereseti kérelmére tekintettel az ügyet a Pp. 386/A-ának szabályai szerint kiemelt ügyként kellett volna rendeznie, nem megalapozott, hiszen a 73 millió forintot meghaladó, a felperesi keresetben meg nem jelelt követelési elem figyelmen kívül hagyásával a felperesnek nem volt olyan keresetváltoztatása, amely meghaladná a 400 millió forintot, és ezen okból a Pp. 386/A. § (1) bekezdés a) pontja alapján a per kiemelt jelentőségű pernek minősülne, amely sajátos, a Pp. Ötödik részében foglalt speciális eljárási szabályok alkalmazását tenné indokolttá.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság a 2016. december 6.-ai tárgyaláson kihirdetett ítéletet nem a Pp. 218. § (1) bekezdésében meghatározott 15 napos határidőben foglalta írásba, ez azonban nem jelent olyan súlyú szabálysértést, amely az elsőfokú ítélet megalapozatlanságát eredményezné.

A jogvita érdekét érintően a másodfokú bíróság az anyagi jogi indokok keretében egyetértett az elsőfokú bíróságnak a jogvita alapját képező szerződés értelmezésére vonatkozó álláspontjával. Az alperes fellebbezésben, és az érdemi védekezésben is megjelölt érvénytelenségi kifogások tekintetében osztotta az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy azok alaptalanok, az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatosan kifejtett indokait teljes mértékben helytállóak.

A felek között egy valóban bizonytalanságot jelentő állapot volt, amikor a szerződést (...) akként fogalmazták meg, hogy egy bizonytalan jövőbeli helyzetet a jövőre nézve szabályoztak a szerződés VII.4. pontjában, ebben a pontban azonban a felek egyértelmű rendelkezést tettek. Bár a szerződéses kikötés lehetőséget adott arra, hogy azt a felek eltérően értelmezzék, az nem volt érthetetlen, ellentmondó, és nem állt ellentétben az együttműködési megállapodással és az ... rendelkezéseivel. A felek egy általuk meghatározott módon számolt vagyonszerzési illeték mértékkel kalkuláltak a szerződés ... VII.4. pontjában akként, hogy annak összege bármilyen okból eltérhet az előzetes számításaitól, és amennyiben erre sor kerül, akkor az a bérleti- és szolgáltatási díjban megjelenő díjfizetési kötelezettséget vált ki.

Közös téves feltevés, mint érvénytelenségi ok sem volt megállapítható, mert a felek a szerződéskötéskor egyértelműen azzal a lehetőséggel is számoltak, hogy az illetéktelenben eljáró

hatóság nem a visszterhes szerzés szabályainak alapulvételével, és nem is az összegszerűen meghatározott, figyelembe vett 13.255.624 forint összegben fogja kiszabni az illetéket, erre az esetre rendelkeztek az akkor még összegszerűségében bizonytalan illetékterher megosztásáról. A közös jogi tévedés, mint érvénytelenségi ok sem volt megállapítható tévedés, és az alperes ezen védekezésének tényállásbeli alapja megjelölésének a hiányában.

Az alperes a fellebbezés kiegészítésében hivatkozott egy olyan új érvénytelenségi okra, ami a haszonélvezeti jog alapításának érvénytelenségére vonatkozott, a felsőoktatási törvény és a nemzeti vagyongazdálkodási törvény (NVT) rendelkezéseinek megjelölésével. Az ítéletábra ezt a semmisségi okot annak ellenére, hogy arra az alperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, érdemben vizsgálta, mert azt az alperes a jogvita lényegét adó szerződés semmisségének a hivatalból történő észlelési kötelezettsége körében adta elő. Az alperesi fellebbezésnek ez a kiegészített indoka azonban alaptalan, mert a jogügylet esetleges érvénytelensége - az alperes jogi álláspontjától eltérően - a jogvita alapjául szolgáló ... VII.4. pontjának az érvénytelenségére nem hat ki. A haszonélvezeti jog alapítása az alperes hivatkozásától eltérően nem jogszabályba ütköző, semmissége sem állapítható meg, így nem érvénytelen, hiszen a vagyongazdálkodási törvényben a jóváhagyásra jogosult szerv számára a jogszabály megteremtette a jogügylet jóváhagyásának lehetőségét. A per rendelkezésre álló adatai alapján a haszonélvezeti jogot alapító szerződés tekintetében a jogszabály által meghatározott szerv (... Zrt.) ezt a jogügyletet jóváhagyta, ami olyan döntést jelentett a rendelkezési jog vonatkozásában, hogy ezen okból a haszonélvezeti jogot alapító szerződés érvénytelensége nem állapítható meg. A fellebbezésnek ezen - kiegészített - indoka más okból is alaptalan. A nemzeti felsőoktatási törvény használati, földhasználati jogra vonatkozó kikötései a hivatkozott bírói döntéssel szemben (Fővárosi Ítéletábra 5.Pf..../2013/5.) nem zárták ki, hogy az alperes, mint felsőoktatási intézmény a központi kollégiumra haszonélvezeti jogot alapítson, amely valójában a szerződő felek kétoldalú megállapodásán alapult.

Az alperes hivatkozásától ellentétben az elsőfokú bíróság nem helytelenül, nem szelektív, nem prejudikatív módon, és nem a magyar nyelv szabályaival ellentétesen, és a szerződések általános értelmezési szabályaival ellentétben, hanem a rendelkezésre álló bizonyítékok helyes értelmezésével állapította meg annak valós tartalmát. Tény, hogy a szerződéskötéskor a szerződő felek számára volt egy bizonytalanság, hogy a megalapítandó haszonélvezeti jog ingyenes, vagy visszterhes vagyonszerzési illeték fizetési kötelezettség alá esik, amelyet nem az illetéktörvény szerint 10%-os vagyonszerzési illeték figyelembevételével kell számítani, hanem annál esetleg magasabb mértékben, ha az illetékszerzés alapja az akkor hatályos illetéktörvény alapján más összegben kerül megállapításra. Számoltak azzal, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján vagy az illeték kiszabására a könyv szerinti érték alapulvételével, vagy tényleges felértékelés alapján került az illeték kiszámításra. Nyilvánvalóan azzal is számolnia kellett a szerződő feleknek, hogy a megvalósult beruházás eredményeképpen egy olyan értéknövekedés áll elő, amely a vagyonszerzési illeték kiszabásakor már egy magasabb értékhez igazodó többletilleték fizetési kötelezettséget jelent. Egyértelmű volt a felek szerződési akarata abban, hogy valamely összegben megállapításra kerül ez az illeték, a kockázati táblázat is arra utalt, hogy felmerült, illetve jövőben felmerülő költségeket valamilyen módon a felek közösen viselik. Az ... VII.4. pontja kifejtette, és egyértelmű volt abban a tekintetben, hogy a bérleti- és szolgáltatási díj alapjául a táblázatban rögzítettek szerint a 13 millió forintos illeték bármilyen okból változik, azt a felek érvényesíthetik a szerződés alapján. Ez történt meg a felperes részéről amikor az adóhatósági eljárások és bírósági perek jogerős befejezését követően a kiszabott többletilleték bérleti és szolgáltatási díjba történő beépítésével, annak érvényesítésével lépett fel az alperessel szemben.

A szerződésben (...) rögzített „bármely okból bekövetkező változás” kifejezés különösebb magyarázatra a szerződés nyelvtani értelmezése alapján nem szorul. A szerződés megkötésekor azt

nem lehetett tudni, hogy az illetékhivatal milyen mértékű illetéket és milyen jogcím alapján fog kiszabni. Így erre vonatkozott az a szerződéses kikötés, hogy „ezek hatásait a felek a bérleti-, szolgáltatási díjban megfelelően érvényesítik” lényegében ez a kikötés jelenti a jogügylet lényegét. A díjszámítást figyelembe véve ez azt jelentette, hogy a kiszabott többletilleték is beépül az addig kiszámított bérleti- és szolgáltatási díjba, az igényérvényesítés pedig egyértelműen ennek továbbhárítási jogosultságát jelentette a felperes számára. Az adott körülmények a szerződésnek ez az értelmezése az elsőfokú bíróság által lefolytatott bizonyítás és a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján helytálló volt, a megjelölt illeték nem eshet a felperes terhére, annak áthárítására jogosult volt.

Az ítélet tábla egyetértett azzal az érveléssel, hogy a felperesnek nem volt felróható a haszonélvezeti jog földhivatali bejegyzésének elhúzódása ezen dologi jog megalapításának feladatára az Együttműködési Megállapodás egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott, azok hitelességét, tartalmát nem dönthették meg az alperes által hivatkozott tanúvallomások.

Az alperes álláspontjától eltérően az ... VII.4. pontja a körülmények változására tekintettel nem igényelt a Ptk. 241. §-a szerinti szerződésmódosítást, illetőleg nem jelentett olyan tartalmú megállapodást sem, amely egy további szerződés létrehozását igényelte volna. A szerződés alapján jogosan volt kiköthető egy olyan összeg, amelynek következtében szerződésmódosítás, illetőleg a szerződés bíróság általi létrehozása nélkül is a bekövetkezett jövőbeli eseményre vonatkozóan, amely a többletilleték kiszabására, annak áthárítására vonatkozott, a felek érvényes megállapodást köthettek, az ilyen tartalmú megállapodás nem ütközött a Kbt. alperes által hivatkozott rendelkezéseibe.

A kártérítés címén igényelt költségelemeket is megalapozottan érvényesíthette a felperes, így az igazolt ügyvédi költségeket és egyéb bekerülési költségeket is, amelyek a haszonélvezeti jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével voltak kapcsolatosak. Mivel az alperes az általa elfoglalt téves jogi álláspontja alapján nem tett eleget a szerződésben vállalt kötelezettségének, ez olyan szerződésszegésnek volt tekinthető, amellyel kapcsolatosan felmerült kárelemek a Ptk. 310. és 318. §-a alapján kártérítés címén a felperes részéről érvényesíthetők voltak az alperessel szemben.

A másodfokú bíróság ezen indokokra figyelemmel a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a 73.434.760 forint finanszírozási összeg mellőzésével, az elsőfokú ítéletben (11. oldal) kifejtett számítással megállapított 356.815.968 forintból levonta, és az így megállapított 283.381.208 forintot 137 hónap alatt megfizetendő bérleti- és szolgáltatási díj összegével elosztva 2017. január 1. napjától havi 2.068.476 forint összegben állapította meg.

Az ítélet részbeni megváltoztatása a kereseti kérelmek és ellenkérelmek egybevetése alapján a felperes pernyertességének 80-20%-os pernyertességét jelentette. A felperes és jogi képviselője között díjmegállapodás volt a perbeli képvisellel kapcsolatosan, ezt a díjmegállapításban kikötött összeget a másodfokú bíróság a jelentős pertárgyérték ellenére eltúlzottnak találta a perben kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel, ezért a kikötött megbízási díj alapján számítható munkadíjat a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 2.§.§ (2) bekezdése alapján mérsékelte és az elsőfokú eljárásra felperesek javára 5 millió forintban látta megállapíthatónak a felperesi képviselő munkadíját. A Pp.81.§ (1) bekezdésében foglalt részleges pernyertesség szabályai alapján felperes ennek 80%-ára tarthat igényt, az elsőfokú eljárásban 4 millió forint összegben, a másodfokú eljárásban ugyanezen indokok alapján az 1 millió forint 80%-ára, fél millió forinttarthat igényt az alperessel szemben. Az ítélet tábla ezen indokokra tekintettel első-másodfokú perköltségként összesen 4,5 millió forint megtérítésére kötelezte az alperest, amelynek során figyelemmel volt az alperesi képviselőt az

32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés és 4/A. § (1) bekezdése alapján is felszámítható 20%-os pernyertességnek megfelelő munkadíjra.

Az le nem rótt 2.5 millió fellebbezési illetékből 20%-os mértékű részleges pervesztessége okán és a 6/1986(VI.26.) IM. Rendelet (Kmr.) 13.§.(2) bekezdése alapján a felperes 500.000 Ft-ot illetéket köteles az állam javára megfizetni. A nagyobbbrészt pervesztes, de illetékmentes alperes helyett a fennmaradó fellebbezési illeték a Kmr. 13.§.(1) bekezdése és 14.§.-a alapján az állam terhén marad.

Győr, 2017. június 28.

Dr. Zámbó Tamás sk. . Kovácsfi László sk. . Mészáros Zsolt sk.	
a tanács elnöke	előadó bíró
	bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: