

FŐVÁROSI ÍTÉLŐTÁBLA

21. Gf. 40.515/2016/5.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Virág István Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Virág István ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Kovács Kázmér Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Kovács Kázmér ügyvéd) által képviselt I. r. alperes neve (Cg. ..., I. r. alperes címe) I. r. és a dr. Kökény Zoltán ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt II. r. alperes neve (Cg. ..., II. r. alperes címe) II. r. alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2016. szeptember 14. napján kelt 16.G.40.110/2015/37. számú ítélete ellen a felperes 38. sorszámú fellebbezése alapján - az alulírott napon megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 635 000 (hatszázharmincötezer) Ft másodfokú perköltséget.

Megállapítja, hogy a le nem rótt 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperesi önkormányzat - a 2008. szeptember 11-én meghozott .../2008. (IX.11.) határozatában foglaltak alapján - pályázatot hirdetett az önkormányzat tulajdonában lévő B., V. u. 12-14. szám alatti, 2 ha 4309 m² alapterületű „kivett csónakház” ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 5632 m² térmértékű ingatlanrésze hasznosítására.

A felperes a pályázat nyertesévé a II. r. alperest nyilvánította és vele, mint bérlővel 2009. július 10. napján határozatlan időtartamú bérleti szerződést kötött, amely tartalmazta azt is, hogy a bérlő a szerződés 1. számú mellékletét képező helyszínrajzon megjelölt telekrészt az általa megismert és megtekintett állapotban hotel és étterem építési beruházás és üzemeltetés céljából veszi bérbe. A 3.3. pont szerint pedig a bérlő kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés 2. számú mellékleteként csatolt Z. Társa Építész Iroda által készített beépítési és hasznosítási ötletterv, beépítési terv alapján építési engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációt készít, majd annak az illetékes építési hatóság által történő jóváhagyását és jogerőre emelkedését követően építési beruházást valósít meg.

A felperesi önkormányzat és a II. r. alperes a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a közöttük osztott felépítményt és földtulajdont létrehozó, valamint földhasználati jogot biztosító szerződést is kötöttek.

A II. r. alperes a beruházást az I. r. alperestől igénybe vett bankhitelből kívánta finanszírozni. A felperesi önkormányzat képviselő-testülete .../2010. (IV.15.) számú határozatával a II. r. alperes bankhitel felvételéhez az I. r. alperes által igényelt kötelezettségeket vállalta.

Ezt követően, 2010. szeptember 23-án a peres felek háromoldalú megállapodást kötöttek. Ebben előzményként rögzítették, hogy az ingatlanon a II. r. alperes, mint beruházó - egy négycsillagos hotel, étterem és hozzá kapcsolódó grillterasz, valamint ehhez kapcsolódóan egy bővíthető kapacitású „yacht kikötő” létrehozása tárgyában - az építési beruházást 250 000 000 Ft önerőből, és 750 000 000 Ft hitelből kívánja megvalósítani. Rögzítették azt is, miszerint közös megállapodást arra tekintettel kötnek, hogy a beruházást a II. r. alperes 2011. 08 17. napjáig teljesíteni köteles, „azzal együtt, hogy az Önkormányzat is elkötelezett a közösségi célú fejlesztésre irányuló Beruházás határidőben megvalósítását illetően”, továbbá, hogy a beruházás létrejöttéhez az I. r. alperes külön kölcsönszerződések alapján kölcsönt nyújt a II. r. alperes részére.

A megállapodás 4. pontjában kikötötték, hogy amennyiben a kölcsönszerződések bármelyike alapján a II. r. alperes, mint adós bármilyen okból, bármilyen mértékben 30 napot meghaladó fizetési késedelembe esik, vagy az alperesek között létrejött kölcsönszerződésnek bármelyike, akármilyen okból úgy szűnik meg, hogy a II. r. alperesnek az I. r. alperes felé 30 napot meghaladó kifizetetlen tartozása van, és erről a bank értesíti a II. r. alperest és a felperest is, úgy azt a felperes és a II. r. alperes a bérleti szerződésüket felbontó oknak tekintik. Ebben az esetben a felek - a szerződés e pontjában részletezettek szerint - kötelesek egymással elszámolni, amelynek keretében a felperesi önkormányzat - a .../2010. (IV.15.) számú határozata alapján fennálló kötelezettségként - megvásárolja a beruházás eredményeként megvalósuló teljes felépítményt, a szerződés 1. számú mellékletében meghatározott rendelkezések szerint számított vételár megfizetésével. A felperes és a II. r. alperes - a banki értesítés kézbesítésétől számított 60 napon belül - adásvételi szerződést kötnek egymással, azzal a feltétellel, hogy a felperesi önkormányzat a teljes vételárat az I. r. alperes által vezetett - a II. r. alperes fennálló tartozásának egyidejű és maradéktalan elszámolása céljából - elkülönített számlára utalja át. Az erre a bankszámlára elhelyezett pénzüsszegen a II. r. alperes rendelkezési joga megszűnik, és azt az I. r. alperes a kölcsönszerződések alapján felé fennálló II. r. alperesi kölcsöntartozások és egyéb díjak teljesítésére elszámolhatja. A megállapodás 4. d. pontja tartalmazta azt, hogy a I. r. alperes és a felperesi önkormányzat egyeztethetnek egymással annak érdekében, hogy megvizsgálják annak lehetőségét is, miszerint a kölcsönszerződések alapján fennálló tartozás megfizetése részben vagy egészben a felperes által az I. r. alperestől esetlegesen felvett hitelből történjen.

A 4. e. pont szerint pedig, a felperesi önkormányzat, a banki értesítés kézbesítésétől számított 60 napon belül az I. r. alperes által elfogadott üzletrész adásvételi szerződéssel, megvásárolhatta a II. r. alperes üzletrészeinek 100%-át is.

A szerződés 5. pont 1. bekezdése azt tartalmazta, hogy amennyiben a kölcsönszerződések bármelyike alapján a II. r. alperesnek az I. r. alperes felé fennálló valamely esedékes tartozása, a banki értesítés kézbesítésétől számított 60 napon belül, bármilyen okból nem kerül maradéktalanul megfizetésre, és a felperesi önkormányzat nem igazolja az I. r. alperes felé, hogy a megállapodás 4. b. vagy 4. e. pontjában meghatározott adásvételi szerződést megkötötte, abban az esetben az I. r. alperes a zálogjoga alapján jogosult a felépítmény vagy az üzletrész értékesítésére.

Ugyanezen szerződési pont 3. bekezdésében a felperesi önkormányzat kötelezettséget vállalt arra is, hogy az értékesítés során az első árverésen részt vesz, és azon - a felépítmény és az üzletrész megvásárlására - a vételárral azonos összegben azonos ajánlatot tesz, és nyertes ajánlat esetén a teljes vételárat az árverési hirdetményben közzétett feltételek szerint maradéktalanul megfizeti.

A megállapodás 9. pontjának 1. bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a felek szerződésszegésnek tekintik, ha a felperesi önkormányzat a megállapodás 4. és 5. pontjában meghatározott formában történő vételi kötelezettségének nem tesz eleget. A szerződésszegés szankciójaként a vételárral azonos, egyösszegű átalány-kártérítés megfizetésére köteles, amit az I. r. alperes - ezen a címen - a

háromoldalú megállapodás 4. b. pontjában adott felhatalmazás alapján jogosult a felperesi önkormányzat költségvetési számlájára vezetett beszédési megbízással érvényesíteni. Ha a felperesi önkormányzat az átalány-kártérítés fizetési kötelezettségének eleget tesz, úgy egyéb kötelezettség nem terheli.

A II. r. alperes a beruházást megvalósította, és az annak keretében megépült létesítmény üzemeltetését 2012 augusztusában megkezdte.

Ezt követően a II. r. alperes a kölcsönszerződésből eredő fizetési kötelezettségei tekintetében 30 napot meghaladó késedelembe esett. Ezért az I. r. alperes a kölcsönszerződéseket felmondta, és 2013. március 14. napján közölte a felperessel, hogy a 2010. szeptember 23-án kötött megállapodás szerinti vételi kötelezettsége beállt.

Felhívta a felperest, hogy a megállapodás 1. számú mellékletében foglaltaknak megfelelően az ebben az időpontban irányadó 707 272 728 Ft-os vételáron a felépítmények, vagy a II. r. alperesi gazdasági társaság 100%-os üzletrésének átruházására az adásvételi szerződést kösse meg.

A felperes az adásvételi szerződést sem a felépítmények, sem az üzletrészek vonatkozásában nem kötötte meg. A II. r. alperes 2013. május 13-ai nyilatkozatában kijelentette, hogy az ingatlant nem kívánja értékesíteni, ezért az I. r. alperes - a megállapodás 5. pontjában foglaltakra tekintettel - árverést írt ki, és értesítette a felperest, hogy a szerződés szerinti vételi kötelezettségét az árverés keretében gyakorolhatja. Árverésre azonban nem került sor, mert azt megelőzően a II. r. alperessel szemben bírósági végrehajtás indult.

Ilyen előzményeket követően az I. r. felperesi önkormányzat képviselő-testülete a .../2013. (IV.18.) és .../2013. (IV.26.) számú határozataiban arról döntött, hogy az önkormányzat a felülépítményeket megvásárolja. Ehhez 700 000 000 Ft összegű, forintalapú, 8 éves futamidejű fejlesztési célú hitelt kívánt felvenni, amihez azonban Magyarország Kormánya az .../2013. (VI.30.) kormányhatározatával nem járult hozzá.

A felperes az alperesek ellen az elsőfokú bíróságnál 2015. július 17. napján benyújtott keresetlevelében több kereseti kérelmet terjesztett elő.

Elsődlegesen kérte: a bíróság állapítsa meg, hogy a 2010. szeptember 23. napján létrejött megállapodás 4., 5. és 9. pontjának a felperes adásvételi szerződéskötési, vagy árverési vételi kötelezettségére, annak gyakorlására, a vételár meghatározására és a vételi kötelezettség elmulasztása nyomán az I. r. alperesnek fizetendő általános kártérítésre vonatkozó rendelkezései jogszabályba, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 7. § (1) bekezdésébe ütköznek, ezért semmisek, ezáltal érvénytelenek.

E kereseti kérelme előterjeszhetőségével kapcsolatban a felperes hivatkozott a keresete elbírálásánál még alkalmazandó jogszabályként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 239/A. §-ában, valamint az 5/2013. Polgári jogegységi határozatban foglaltakra azzal, hogy jogkövetkezményt nem kíván érvényesíteni.

Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a megállapodás 4.-5. pontjában foglalt adásvételi szerződés megkötése, illetve árverési vételi kötelezettség teljesítése a felperesnek fel nem róható okból lehetetlenült, és erre tekintettel a felperes a szerződés megkötését az rPtk. 208. § (5) bekezdése alapján megtagadhatja.

Az adásvételi szerződés megkötési és árverési vételi kötelezettség teljesítésének lehetetlenné válása - állítása szerint - abból az okból következett be, hogy a felperesi önkormányzat a kötelezettségét (a .../2010. (IV.15.) Képviselő-testületi határozatban foglaltak szerint) hitel felvételével vállalta teljesíteni, a Magyar Kormány azonban a hitel felvételéhez nem járult hozzá.

A felperes harmadlagosan kérte annak megállapítását, hogy amennyiben a megállapodásban vállalt adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó, illetve árverési vételi kötelezettségét teljesíteni kell, úgy azt legfeljebb a II. r. alperes tulajdonát képező (B., V. u. 12-18. szám alatti önkormányzati tulajdonú ingatlanon létesült) felépítmények piaci értékének megfizetésével teljesíthet.

E megállapítási kereseti kérelem előterjesztéséhez szükséges az I. r. alperessel szemben védendő jogaként arra hivatkozott, hogy a felek között létrejött megállapodás szerint az I. r. alperes az általa követelt általános kártérítés összegét közvetlenül leemelheti a felperes bankszámlájáról, amelynek bekövetkezése esetén a felperesi önkormányzat működését, illetve az általa a 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 13. § (1) bekezdése alapján ellátandó feladatok teljesítését veszélyezteti.

A felperes az elsőfokú eljárás során az elsődleges kereseti kérelmét kiegészítette azzal, hogy a megállapodás 4., 5. és 9. pontjának (a pontosított keresetében hivatkozott) kikötéseinek semmissége az Nvt.-be ütközés folytán az Nvt. 17. § (1) bekezdésében foglalt feltételek teljesülése miatt is megállapítható. E körben azt állította, hogy az I. r. alperes a prudens banki működés szabályait megszegve, nem megfelelően bírálta el a II. r. alperes hitelkérelmét, nem követelte meg a II. r. alperes a megállapodás megkötését megelőzően megalapozott üzleti tervet nyújtson be, illetve a megállapodás tárgyát képező project, ingatlanfejlesztés megvalósításakor a monitoring tevékenységét nem, illetve nem kellő alapossággal látta el. A megállapodás hivatkozott kikötései semmisségének megállapítását arra hivatkozással is kérte, hogy a kiemelt szerződési kikötések a felperes költségvetéséről szóló .../2016. (II.18.) ÖK rendelet 22. § (2) bekezdésébe, illetve az azzal azonos tartalommal bíró korábbi 2014. és 2015. évi költségvetési rendeleti rendelkezésekbe ütköznek. Ezek ugyanis kifejezetten tiltották az önkormányzat számára adósságot keletkeztető ügylet megkötését olyan szervezettel kapcsolatban, amelynek működése nem átlátható, illetőleg (a stabilitási törvény és az államháztartási törvény szabályaival összhangban) tiltották a teljesítést 150 000 000 Ft-os értékhatár felett.

A harmadlagos kereseti kérelmét utóbb úgy terjesztette elő, hogy amennyiben az megállapítási keresetként nem indítható, akkor a felperes az rPtk. 241. §-a alapján kéri, hogy a bíróság a felek szerződését módosítsa és a felperes fizetési, teljesítési kötelezettségét az ingatlan forgalmi értéke vonatkozásában, a piaci forgalmi értékkel egyezően aszerint állapítsa meg.

Arra az esetre, ha a bíróság az elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmét nem találja megalapozottnak, negyedlegesen - az rPtk. 241. §-a alapján - kérte, hogy a közte és az I. r. alperes között létrejött szerződést a bíróság módosítsa akként, hogy a felperes a .../0/A., 170022/0/B. és .../0/C. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában a vételi kötelezettségét - az I. r. alperes által igényelt 707 272 728 Ft helyett - piaci forgalmi értéken - azaz haszonélvezeti jogtól mentesen 503 000 000 Ft, haszonélvezeti joggal terhen 201 200 000 Ft megfizetésével - 10 év alatt, évi egyenlő részletekben - teljesítheti.

A II. r. alperest az I. r. alperes ellen előterjesztett kereseti kérelmei teljesítésének a tűrésére kérte kötelezni.

Az I. r. alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének teljes elutasítását és perköltségben marasztalását kérte.

Védekezése szerint az elsődleges kereseti kérelem megalapozatlan azért, mert a felek megállapodása 2010. szeptember 23-ai megkötésekor az Nvt. nem volt hatályban, a törvény 17. §-a ugyanakkor kifejezetten kimondja, hogy a törvény rendelkezései a hatálybalépését megelőzően jogszerűen és

jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket nem érintik, ezért a felek megállapodása a felperes kiemelt kikötéseinek az Nvt.-be ütközés miatti semmissége nem állapítható meg.

A felperes másodlagos kereseti kérelmét azért tartotta megalapozatlannak, mert a felperes által hivatkozott kötelezettségvállalás nem előszerződés, hanem feltételes szerződéses kötelezettségvállalás volt, mivel a felperes éppen a közösségi célú fejlesztés érdekében, kifejezetten biztosítéki céllal, egy komplex elszámolás keretében vállalta vételi kötelezettségét. A teljesítés lehetetlenülése pedig a felperes által a megállapodásból kiragadott egyes részkötelmek lehetetlenülésére hivatkozással azért nem lehet megalapozott, mert a megállapodás a felek közötti, kölcsönszerződésekre, bérleti szerződésre, haszonélvezeti jogra is kiható részletes elszámolási szabályokat összetetten és komplexen rögzíti, így az egyes részkötelmek esetleges lehetetlenülése esetén a felek közötti megállapodásban írt egyéb rendelkezések értelmezhetetlenek és végrehajthatatlanok lennének. Álláspontja szerint a lehetetlenülés azért sem állapítható meg, mert a felperesi önkormányzat a megállapodás létrejöttékor, illetőleg a teljesítés esedékességekor fennálló gazdasági helyzetére vonatkozó adatot nem szolgáltatott, a vállalt fizetési kötelezettséget pedig az önkormányzat költségvetésében szerepeltette.

Az I. r. alperes szerint a felperes harmadlagosan előterjesztett megállapítás iránti kereseti kérelme nem teljesíthető, mivel a felek közötti szerződés konkrétan meghatározza a fizetési kötelezettség mértékét, és (idősávosan) annak összegszerűségét is.

A negyedleges kereseti kérelemmel szemben pedig azzal védekezett, hogy az abban kért bírósági szerződésmódosításnak az rPtk. 241. §-ában írt konjunktív feltételei jelen esetben nem állnak fenn. A peres felek perbeli megállapodása a felperes részéről egyoldalú kötelezettségvállalást tartalmaz, az alapján a felek kölcsönösen huzamos ideig, vagy ismétlődő szolgáltatásokkal egymásnak nem tartoznak, ennél fogva a megállapodás tartós jogviszonyt nem szabályoz. A felek körülményeiben olyan lényeges, releváns változás, amely a szerződés felperes által kért bírói módosítását igényelné, vagy lehetővé tenné, nem következett be.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 1 000 000 Ft + áfa, összesen 1 270 000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan akként rendelkezett: „A feljegyzett eljárási illetéket a feleknek megfizetniük nem kell”.

Az ítéletének jogi indokolásában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges, semmisségi okra alapított érvénytelenség megállapítása iránti kereseti kérelmét, az Nvt. felperes által hivatkozott rendelkezéseibe ütközés miatt - az I. r. alperes védekezésében kifejtettekkel azonos indokokkal - azért nem találta megalapozottnak, mert az érvénytelenségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállnia, az Nvt. hatálybalépése előtt kötött perbeli megállapodásnak a törvény rendelkezéseibe való ütközése ezért - figyelemmel a visszaható hatály tilalmára is - nem állapítható meg.

Lényegében azonos indokokkal találta megalapozatlannak a jogszabályba ütközés körében a felperesnek a 7/2016. számú önkormányzati rendeletére, valamint a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény rendelkezéseire való hivatkozását is.

Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelme megalapozatlanságára vonatkozó jogkövetkeztetését azzal indokolta, hogy a perbeli háromoldalú megállapodás felperes számára vételi kötelezettséget megállapító (és azt szabályozó) rendelkezései nem minősülnek az rPtk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződésnek, ezért a felperesnek az abban vállalt szerződés megkötésének megtagadására sem lehet az rPtk. 208. § (5) bekezdése alapján joga. Az ítéletének indokolásában e körben részletesen kifejtett jogi érvek szerint a BH1996.421. számú eseti döntésben is megjelenő

bírói gyakorlat a feleknek azt az írásbeli megállapodását tekinti előszerződésnek, amely kifejezetten és kizárólagosan azt tartalmazza, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a peres feleknek a megállapodás megkötését megelőzően tett nyilatkozataiból - így különösen a felperes .../2010. (IV.15.) ÖK határozatának tartalmából - azt állapította meg, hogy a felperesi önkormányzat az adásvételre való kötelezettségvállalást nem - a II. r. alperes beruházásában megvalósuló és a tulajdonába kerülő építményre vonatkozó - közvetlen tulajdonszerzési célból, hanem kifejezetten a II. r. alperes bankhiteléhez kapcsolódóan és attól a feltételtől függően tette, ha a II. r. alperes a kölcsönszerződésből eredő, az I. r. alperes felé fennálló kötelezettségeit nem vagy késedelmesen teljesíti. Ebből vont le azt a jogi következtetést, hogy a felperesi önkormányzatnak a megállapodásban tett vételi kötelezettségvállalása nem (a II. r. alperessel) előszerződést keletkeztető, hanem kifejezetten az I. r. alperesnek tett, biztosítéki jellegű - a II. r. alperesnek az alperesek kölcsönszerződéseiből eredő kötelezettségei nem teljesítése esetére a felperesi önkormányzat ilyen módon történő - helytállási kötelezettségét megállapító jognyilatkozatnak tekinthető. Ebben a körben értékelte azt is, hogy a felperes és a II. r. alperes között létrejött okiratokból megállapítható beruházási konstrukció is összességében arra mutat, hogy a megállapodásban foglalt feltételtől függő szerződéskötési kötelezettsége a felperesnek biztosítéki, helytállási jellegű volt.

Az elsőfokú bíróság ebből kiindulva nem találta megalapozottnak a felperes másodlagos kereseti kérelmét az rPtk. 312. § (1) bekezdése alapján, a teljesítés lehetetlenülésére való hivatkozása sem. Ítéletének indokai szerint a felperes arra hivatkozott, hogy a megállapodásban vállalt vételi és vételár fizetési kötelezettségének teljesítése azért hiúsult meg, mert az a tény, hogy a Kormány a 353/2011. (XII.30.) Korm. rendelettel ahhoz nem járult hozzá, nem teszi lehetővé, hogy a felperes hitelt vegyen fel. Az elsőfokú bíróságnak azonban az volt a megállapítása, hogy miután a peres felek megállapodása nem rendelkezett arról, miszerint a felperes a vételi és a vételár fizetési kötelezettségét kifejezetten és kizárólagosan hitel felvétele útján fogja teljesíteni, illetve hogy hitelfelvétellel finanszírozza az árverési vételt, ezért a felperesnek olyan hitelfelvételi kötelezettsége nem keletkezett, amelyre vonatkozóan a hitelfelvételi lehetőségének a 2013. március 14-ei megszűnése folytán az rPtk. 312. § (1) bekezdésének alkalmazására lehetőséget adó teljesítés utóbbi lehetetlenné válását lehetne megállapítani. Az a tény pedig, hogy a felperesi önkormányzat 2015. évi költségvetésében a megállapodás alapján vállalt fizetési kötelezettség szerepelt, azt támasztja alá, hogy az önkormányzatnak ezzel a kötelezettséggel költségvetési szinten is számolnia kellett. A felek jogviszonyában a felperes saját felróható magatartásaként értékelendő az, ha az önkormányzat a későbbiekben a szerződési kötelezettsége teljesítését nem biztosítja.

A felperes harmadlagos kereseti kérelmét az elsőfokú bíróság a felek között létrejött megállapodásnak a bíróság általi módosítása iránti igényként bírálta el, amelyre az alábbi indokok miatt nem látott lehetőséget.

Attól függetlenül, hogy azt a 7. § (1) bekezdésében jogszabályi kötelezettségként megfogalmazó Nvt. a felek megállapodásának megkötését követően hatályba lépett jogszabály, a felperesi önkormányzatnak, mint közfeladatot ellátó szervezetnek gazdálkodása során a szerződéskötés időpontjában is a közvagyonnal felelős módon, fokozott gondossággal kellett eljárnia.

A felek között létrejött megállapodás részletesen szabályozza a felperes esetlegesen felmerülő kötelezettségeit és azok teljesítésének módját. A felperes pedig nem volt attól elzárva, hogy a felelős gazdálkodás törvényi kötelezettségére figyelemmel, a vételár fizetési kötelezettsége összecszerűségének meghatározásánál is érvényesítse azt az elvárást, miszerint az általa megfizetendő vételárnak az adásvétel tárgyát képező felépítmények piaci értékéhez kell igazodni. Ilyen kikötést azonban a felek megállapodása nem tartalmaz. Arra pedig nincs lehetőség, hogy a bíróság a megállapodásban, annak 1. számú mellékletében az adott időszámban összecszerűen

pontosan meghatározott adásvételi, illetve árverési kötelezettség körében a vételár összegét módosítsa.

Az elsőfokú bíróság e körben nem tulajdonított jelentősége annak a ténynek, hogy a perrel párhuzamosan folytatott bírósági és közjegyzői eljárásokban beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemények a felépítmény forgalmi értékét 490 000 000 Ft, illetve 503 000 000 Ft-ban állapították meg. Miután ugyanis a megállapodásuk a piaci forgalmi érték megtérítésére vonatkozóan kötelezettséget nem tartalmaz, így az ekként megállapodó feleknek maguknak kell viselniük az abból eredő ügyleti kockázatot, hogy a megfizetni vállalt vételárnak a szerződésben meghatározott összege esetleg eltér a piaci forgalmi értéktől. Ebben a körben az elsőfokú bíróság azt is figyelembe vette, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján nem volt megállapítható az I. r. alperes részéről az ingatlan forgalmi értékének csökkenését eredményező magatartás.

A felperes negyedleges kereseti kérelmét - amely arra irányult, hogy a bíróság módosítsa a felek megállapodását akként, hogy a felperes a vételi és vételár fizetési kötelezettségét nem a megállapodásban megjelölt összegű, hanem haszonélvezeti joggal terhelten 201 200 000 Ft, haszonélvezeti jogtól mentesen 503 000 000 Ft összegen köteles teljesíteni - az elsőfokú bíróság ugyancsak abból a szempontból vizsgálta, hogy fennállnak-e a bírósági szerződésmódosításnak az rPtk. 241. §-ában írt feltételei. Ennek eredményeként a három konjunktív törvényi feltétel egyikét sem találta megállapíthatónak. Ítéletének ebben a körben kifejtett indokai szerint nem keletkezett tartós jogviszonyt az olyan szerződés, amely szerinti szerződéses kapcsolat az egyik fél számára már teljesítéssel lezárult, akkor sem, ha a másik fél teljesítésével a jogviszony közöttük még huzamos ideig fennáll.

A felperes e körben kifejtett jogi érvelésével szemben tehát az, hogy a háromoldalú megállapodás a beruházás II. r. alperesi megkezdődésétől az I. r. alperes részére a beruházáshoz nyújtott hitel visszafizetéséig szabályozta a felek jogait és kötelezettségeit, még nem teszi az egymás közötti jogviszonyukat tartóssá. Azt ugyanis csak mindhárom fél tekintetében egymásnak huzamosan, vagy ismétlődően, de mindenképpen hosszabb időtartamban kölcsönösen teljesítendő szolgáltatások kikötése alapozta volna meg.

A perbeli megállapodásban az I. r. alperes kötelezettsége a főszolgáltatásra vonatkozóan úgy került meghatározásra, hogy azt egy időpontban, a megállapodás megkötésekor, illetve rövidebb idővel azt követően kell teljesíteni. A felperes szerződés szerinti szolgáltatása egyfajta helytállási kötelezettség, ami attól nem teszi a jogviszonyt tartóssá, hogy a megállapodás megkötésekor az nem volt még előrelátható, hogy a kötelezettséget mikor, mely időpontban kell teljesíteni.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesnek azokat az érveit, miszerint az Nvt. hatályba lépése, a felperesi önkormányzat 2016. évi költségvetési rendeletének meghozatala, illetőleg a perbeli ingatlan forgalmi értékének változásai a megállapodás megkötését követően bekövetkezett, és az rPtk. 241. §-a szerint a bírósági szerződésmódosításra lehetőséget biztosító, olyan lényeges változások voltak, amelyek következtében a felperes alappal hivatkozhat arra, hogy a szerződés teljesítése lényeges és jogos érdekét sérti. Ennek indokaként - anélkül, hogy megismételte volna - az elsőfokú bíróság csupán utalt az általa a jogszabályba ütközés és lehetetlenülés kapcsán már kifejtettekre, valamint az I. r. alperesnek az elsőfokú eljárás során e körben felhozott védekezésre, amelyet teljes mértékben osztott.

Az rPtk. 241. §-a szerinti bírósági szerződésmódosításhoz szükséges, a felperes oldalán lényeges és jogos érdeksérelem megállapíthatóságának hiányát az elsőfokú bíróság a következőkkel indokolta.

Azt, hogy az rPtk. 241. §-a szerinti kivételes bírói szerződésmódosításra indokul szolgáló lényeges és jogos érdeksérelem bekövetkezett vagy sem, a bíróságnak a szerződés céljából és a felek szerződéskötési akaratából kiindulva valamennyi fél érdekeinek mérlegelésével kell vizsgálnia, a módosított szerződési feltételnek is meg kell felelnie a szerződés céljának, a felek szerződéskötési

akarátának. A jelen esetben az volt megállapítható, hogy a háromoldalú megállapodás megkötésével a felperesi önkormányzat célja a közérdek, sport, szabadidős jellegű ingatlan beruházás, valamint az ennek kapcsán felmerülő közműfejlesztés, érdeke pedig mindezeknek a megvalósulása volt. (A beruházást finanszírozó I. r. alperes érdeke pedig az, hogy a II. r. alperesnek nyújtott kölcsön a késedelmére esetére is teljes egészében megtérüljön.). Ez volt a szerződéskötéssel a feleknek az a lényeges és jogos érdeke, amelyre figyelemmel voltak, amikor a megállapodás 1. számú mellékletében foglaltak szerint az ingatlan beruházás mintegy 1 milliárd Ft-os nagyságrendű bekerülési költségére, és az időmúlásra, mint értékcsökkentő tényezőre is figyelemmel sávosan, konkrétan meghatározták a felperes esetlegesen felmerülő teljesítési kötelezettsége összecszerúságát.

Ebből kiindulva osztotta az I. r. alperesnek azt a jogi álláspontját, hogy a megállapodásban kellő alaposággal és részletességgel kimunkált teljesítési kötelezettség mértékének a megváltoztatása a szerződés egyenértékűségének és a szolgáltatás, ellenszolgáltatás egyensúlyának a felbomlását eredményezné, ami miatt a felperes negyedleges keresetében kért szerződésmódosítás nem lehetséges.

Mindezekre is tekintettel az elsőfokú bíróság a felperesnek a vételi, illetve árverési vételi ár összecszerúságával kapcsolatos állítása körében szükségtelennek találta az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványát, ezért a szakértő kirendelését mellőzte.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 78. §-a alapján a felperest kötelezte az I. r. alperes javára, a pertárgyérték alapulvételével a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-a szerint megállapított, ugyanakkor a jelentős pertárgyértékre és a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérsékelt, áfát is tartalmazó, a rendelkező részben meghatározott mértékű perköltség megfizetésére. A II. r. alperesnek perköltségigénye nem volt, így a javára a felperes ebben való marasztalását az elsőfokú bíróság mellőzte.

Megállapította továbbá, hogy a felperes illetékmentessége folytán a feljegyzett eljárási illeték teljes összege az állam terhéen marad.

A felperes a fellebbezésében elsőként az elsőfokú bíróság ítéletének a módosított keresete szerinti megváltoztatását, így elsődlegesen a felperes és az alperesek között 2010. szeptember 23. napján létrejött megállapodás módosított kereseti kérelmében kiemelt szövegrészei érvénytelenségének megállapítását; másodlagosan a megállapodás 4.-5. pontjában foglalt adásvételi szerződés teljesítése lehetetlenülésének megállapítását; harmadlagosan a vételi kötelezettség piaci forgalmi értéken történő gyakorlására való (azaz a .../0/A., .../0/B. és .../0/C. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok vonatkozásában a jelenlegi összecszerúságában a felperest illető haszonélvezeti joggal terhelten 201 200 000 Ft összegben, míg haszonélvezeti jogtól mentesen 503 000 000 Ft összegben történő) megállapítását; negyedlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása mellett a felperes és alperesek között létrejött megállapodás módosítását kérte akként, hogy annak eredményeképpen a felperes vételi kötelezettségét a perbeli ingatlanok vonatkozásában - a vételi kötelezettség esedékességekor fennálló - piaci forgalmi értéken, 503 000 000 Ft összegben legyen köteles gyakorolni 10 éven keresztül évi egyenlő részletekben, a tárgyév június 30. napjáig történő teljesítéssel.

Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének - a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján történő - hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Az elsőfokú bíróságnak az eljárás Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő megismétlésére utasítását megalapozó eljárási szabálysértésként arra hivatkozott, hogy:

1. Az elsőfokú bíróság a felajánlott tanúbizonyítást csupán a sommás indokolással mellőzte, hogy elégséges okirati bizonyíték áll rendelkezésre a jogvita elbírálásához.
 2. A becsatolt okirati bizonyítékok között szereplő felperesi költségvetés kapcsán az elsőfokú bíróság tévedett abban, miszerint a vételár költségvetésben történő szerepeltetése nem azt jelenti, hogy a felperes eleve számolt és tervezett ezekkel a költségekkel, hanem erre annak okán került sor, hogy a stabilitási törvény rendelkezéseivel összhangban hitelfelvételhez történő hozzájárulást kérhessen.
 3. Az elsőfokú bíróság mellőzte és figyelmen kívül hagyta az okirati bizonyítékok közül azt a képviselő-testületi jegyzőkönyvet, ami egyértelműen utal arra, hogy a megállapodásban szabályozott határidő azért került 90 napról 120 napra módosításra, hogy a felperes a hitelfelvételhez szükséges közbeszerzési eljárást le tudja folytatni.
 4. Az elsőfokú bíróság a becsatolt szakértői véleményeket, mint bizonyítási eszközöket kellőképpen nem vonta mérlegelési körébe, különös tekintettel arra, hogy azok objektív módon alátámasztják a harmadlagos és negyedleges kereseti kérelemben foglaltakat.
- Mindezekből következően a felperes fellebbezési állítása szerint az elsőfokú bíróság a felajánlott bizonyítás mellőzésével a tényállást teljes körűen nem tárta fel, a meglévő okirati bizonyítékok egy részét tévesen értelmezte, illetve azokból téves következtetést vont le, továbbá az egyes bizonyítékokat - különösen az igazságügyi szakértői véleményeket - figyelmen kívül hagyott. A felajánlott bizonyítás mellőzése, így a teljességében fel nem tárt tényállás okán alaptalanul utasította el a felperes kereseti kérelmét.

A felperes az érdemi fellebbezésének indokaként hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete ellen elsősorban azért fellebbezett, mert az elsőfokú bíróság, mint jogalkalmazó, az ítélet meghozatala során a jogszabályok szövegét nem elsősorban azok - „józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos” - céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezte, ezért ítélete jogszabálysértő.

Álláspontja szerint a felek közötti jogvita elbírálása során az Alaptörvény elvi jelentőségű 28. és 38. cikkének figyelembevételével kellett eljárni, és az elsőfokú bíróság ítéletét is ezeknek az alaptörvényi rendelkezéseknek a tükrében kell vizsgálni. Az Alaptörvény 28. cikke értelmében a bíróságoknak a jogalkalmazás során az Nvt.-t a céljának megfelelően és az Alaptörvénnyel összhangban kell értelmeznie.

Fellebbezési előadása szerint az Alaptörvény 28. és 38. cikkének a fellebbezésében felhívott rendelkezéseiből következően a felperes célja a nemzeti vagyon védelme, és ennek érdekében a hatályos jogszabályok betartása és nem a szerződéses kötelezettségei alóli mentesülés volt. A felperes jogszerűen kíván eljárni és kötelezettségeit csak és kizárólag a vonatkozó hatályos jogszabályok betartása mellett kívánja teljesíteni.

Az elsődleges kereseti kérelme vonatkozásában a felperes a fellebbezésében kifejtette: az elsőfokú bíróság tévedett abban, hogy a perbeli megállapodás 4. és 5. pontjába foglalt rendelkezéseknek nem kell megfelelniük az Nvt. 7. § (1) bekezdésének.

Megismételte azt az állítását, hogy az I. r. alperes a II. r. alperes hitelkérelme részét képező üzleti tervét nem a prudens banki működés elvárásainak eleget téve bírálta el, ezért azt alaptalanul minősítette megfelelőnek. Másrészt az I. r. alperes a monitoring tevékenységét sem megfelelően végezte, mert folyamatosan nem ellenőrizte II. r. alperes bankszámlaforgalmát. Ezzel, valamint azzal, hogy a felperes részére tényleges információkat, banktitokra hivatkozva egyszer sem szolgáltatott, az I. r. alperes jogszerűtlenül és rosszhiszeműen szerezte meg a háromoldalú

megállapodással a felperessel szembeni egyes jogait. Emiatt pedig vizsgálható és vizsgálandó volt, hogy a perbeli megállapodás 4.-5. pontjában foglalt kötelezettségvállalások megfeleltek-e az Nvt. 7. § (1) bekezdésének.

Téves az elsőfokú bíróságnak az a jogi álláspontja is, amely szerint szükségtelennek találta a megállapodás 4., 5. és 9. pontjában foglalt feltételek 7/2016. számú önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdésébe ütközésének, és erre tekintettel semmisségének vizsgálatát. A felperes a fellebbezésében is megismételte, miszerint a 7/2016. számú önkormányzati rendeletét az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (6) bekezdésére figyelemmel alkotta meg, amely az államháztartás központi alrendszerei esetében tiltja az átláthatatlannak minősülő szervezettel történő szerződéskötést, illetve a már létrejött ilyen szerződés alapján történő kifizetést. Mivel ennek megfelelően a .../2017. számú ÖK rendelet 22. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat költségvetési kiadásai előirányzatok terhére a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény hatálya alá nem tartozó kiadásoknál 150 000 000 Ft értékhatár felett olyan jogi személyiséggel rendelkező szervezettel nem köthető érvényesen visszterhes szerződés, illetve létrejött szerződés alapján nem teljesíthető kifizetés, amely szervezet nem minősül átlátható szervezetnek, a jogvita elbírálása során az elsőfokú bíróság nem hagyhatta volna figyelmen kívül, hogy a II. r. alperes átlátható szervezetnek minősül-e vagy sem. Ha pedig azt állapítja meg, hogy nem minősül annak, akkor a felé történő teljesítés felperes részéről egyértelműen jogszabálysértő lenne.

A felperes fellebbezési előadása szerint megalapozottan hivatkozott a .../2016. számú ÖK rendeletére is, mert az a rendeletalkotási jogkörében szabályszerűen keletkezett érvényes és hatályos norma, amely a megalkotóját is köti, az számára is keletkeztet jogosultságokat és kötelezettségeket. Az önkormányzati rendelet figyelmen kívül hagyására ezért csak akkor lett volna lehetőség, ha arra irányuló eljárás keretében alaptörvény-ellenességét az Alkotmánybíróság, illetve a jogellenességét a Kúria megállapította volna. Ennek hiányában azonban azt az elsőfokú bíróságnak alkalmaznia kellett volna.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletét támadta a másodlagos kereseti kérelmének elutasítása miatt is.

A másodlagos kereseti kérelmének a teljesítését - fenntartva a kereseti érvelését - amiatt kérte, mert a háromoldalú megállapodás vételi kötelezettséget szabályozó pontjai tartalmukat tekintve előszerződésnek minősülnek, mivel a felperes az ott szabályozott felfüggesztő feltétel bekövetkezte esetén adásvételi szerződés megkötésére - megállapodás keretébe vagy árverési vétellel - vállalt kötelezettséget.

Fenntartotta azt is, hogy az adásvételi szerződés megkötését az rPtk. 208. § (5) bekezdése értelmében jogosult megtagadni, mivel bizonyította, hogy a kötelezettségvállalást követően - a magatartásától függetlenül - olyan változások álltak be, amelyek miatt a kötelezettségvállalás teljesítésére már nem képes. Ezek a változások:

- a felépítmények értéke jelentős mértékben csökkent, és messze alatta marad az I. r. alperes által igényelt vételárnak,
- a felperes az időközi jogszabályváltozások következtében a vételár fizetési kötelezettsége teljesítéséhez hitelt nem vehet fel,
- hitelfelvétel nélkül a kötelezettség teljesítéséhez pénzügyi fedezettel nem rendelkezik.

A másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában sérelmezte, hogy az rPtk. 312. § (1) bekezdése szerinti lehetetlenülés vizsgálata körében az elsőfokú bíróság azért nem tekintette a felperes - egyébként tényként megállapított - hitelfelvele lehetőségének 2013. március 4-e utáni meghíúsulását az rPtk. 312. § (1) bekezdése szerint a teljesítés lehetetlenné válását eredményező oknak, mert azt állapította meg, hogy a hitelfelvétel nem volt a felperesnek a megállapodásban

kikötött - vagy annak tartalmából következő - kötelezettsége, amely teljesítésének lehetetlenné válása az rPtk. 312. § (1) bekezdése szerint a szerződés megszűnését eredményezi.

A felperes hangsúlyozta: az elsőfokú bíróság jogi következtetésével szemben a háromoldalú megállapodás, mint ügylet lényege nem az volt, hogy a felperes biztosítékot nyújtson. A felperesi önkormányzat számára ugyanis az ilyen típusú kötelezettségvállalást az Áht. 12/A. § (2) bekezdése és a felperes .../2010. (IV.15.) ÖK határozatának 4. pontja eleve kizárta. Azokra tekintettel pedig a felperes a beruházás megvalósítása érdekében nem kívánt olyan kötelezettséget vállalni, ami a közfeladatai ellátásának veszélyeztetése, vagy működése ellehetetlenítésével járhat. Éppen ezért a felperes az I. r. alperes által nyújtandó bankhitelhez kapcsolódóan kötelezettségeit azzal a feltétellel vállalta, hogy annak teljesítéséhez hitelt vehet igénybe. Ez megállapítható magából a szerződésből is, hiszen a megállapodás - valóban lehetőségként, egyfajta opcióként - tartalmazza az I. r. alperestől történő hitelfelvételt. Másrészt ez következik abból is, hogy a felperes a beruházás megvalósítása érdekében - jogszabályi és önkormányzati rendeleti tilalom folytán - nem vállalhatott, de nem is kívánt vállalni olyan kötelezettséget, amely közfeladatai ellátásának veszélyeztetésével, vagy működése ellehetetlenítésével járhat. A megállapodás 4.b. (ii) pontja tartalmazza a felperesnek az I. r. alperesnél történő hitelfelvétel lehetőségét, amelyre azért határoz meg 120 napos határidőt, hogy a hitel felvételére irányuló közbeszerzési eljárást le lehessen folytatni.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperesnek a hitelfelvételi szándéka és a szerződéses kötelezettsége hitelből történő teljesítésére vonatkozó állításainak bizonyítására vonatkozó, L.Pnének, Sz.T.-nak, P.Sz.-nak és K.R.-nak a tanúkénti meghallgatására irányuló indítványát nem teljesítette, noha - álláspontja szerint - a másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában a tényállás tisztázásához az nélkülözhetetlen lett volna. Ezért ezeknek a tanúbizonyítási indítványoknak az elutasítása önmagában is az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére, és a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasítását megalapozó eljárási szabálysértés volt.

A másodlagos kereseti kérelme vonatkozásában - Magyarország stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 10/C. § rendelkezésével ellentétesnek, és ezáltal is - megalapozatlannak tartotta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy az általa vállalt kötelezettség teljesítése más forrásból is lehetséges. E körben hivatkozott arra, hogy az önkormányzatnak nincs olyan mértékű szabadpiaci vagyona, amely erre a célra fordítható, ingatlanállomány elidegenítése pedig ebből a célból a jogszabályokban előírt eljárások betartása mellett a megállapodásban megszabott határidőn belül nem realizálható.

Abból pedig, hogy a felperesi önkormányzat a költségvetésében szerepeltette a megállapodás alapján vállalt fizetési kötelezettségét, az elsőfokú bíróság azért vont le téves következtetéseket, mivel erre éppen azért került sor, mert az Mvt. 10/C. §-ának rendelkezései értelmében a kormányhoz csak abban az esetben fordulhatott hitelfelvételi kérelme jóváhagyásáért, ha a fizetési kötelezettségét a költségvetésében szerepelteti.

Álláspontja szerint a harmadlagos kereseti kérelmének elutasításával az elsőfokú bíróság helytelenül és indokolatlanul, jogszabálysértő módon nem vette figyelembe - és az Alaptörvény 28. cikkével összhangban nem a céljának megfelelően értelmezte - az Nvt. 7. § (1) bekezdésében meghatározott követelményt, vagyis azt, hogy a nemzeti vagyonnal felelős módon, azt figyelembe véve kell gazdálkodni, hogy annak alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása. A felperes a nemzeti vagyon védelme érdekében nem engedheti meg, hogy a megállapodásban rögzített szerződéses kötelezettségének ne értékarányosan legyen köteles eleget tenni.

Mindebből, valamint az Nvt. 11. § (16) bekezdésének abból a rendelkezéséből, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyont hasznosítani - ha a törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, és a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet, azt kellett volna megállapítani, hogy a felperesi önkormányzat a megállapodásbeli vételi és vételár fizetési

kötelezettségének - a nemzeti vagyon védelme érdekében és az értékarányosság követelményének szem előtt tartásával - csak a felépítmények piaci forgalmi értékén tehet eleget.

A felperes a negyedleges kereseti kérelmének elutasításával sem értett egyet.

Fellebbezésének ezzel kapcsolatos érvei szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a felek közötti jogviszony nem minősíthető tartósnak. Azt ugyanis nem a felperes, hanem az I. r. alperes szerződéses kötelezettségei teszik tartóssá. Az I. r. alperes szerződéses kötelezettsége nyilvánvalóan nem zárult le azzal, hogy a II. r. alperes részére a hitelt folyósította. A megállapodás az I. r. alperes számára ezt követően a visszafizetésig folyamatosan fennálló, és őt a felperes irányában is terhelő olyan kötelezettségeket keletkeztetett, mint a II. r. alperes teljesítésének folyamatos nyomon követése és ellenőrzése, amelyek a felek jogait és kötelezettségeit, magatartását hosszabb időtartamra határozták meg. Ezek pedig a jogviszony tartósságának egyértelmű bizonyítékai.

Rosszul ítélte meg az elsőfokú bíróság a bírói szerződésmódosítás további feltételeinek a hiányát is. A felek - fentiek szerinti - tartós jogviszonyában az rPtk. 241. §-ában megkívánt, a szerződéskötést követően beállt az a gazdasági környezetváltozás volt, amely a szerződéskötés körülményének olyan lényeges megváltozását jelentette, amelynek következtében az ingatlan bekerülési értékéhez képest az ingatlan forgalmi értékének drasztikus, 50%-os mértékű csökkenése következett be, és amelyre a felek a szerződéskötéskor (még a megfelelő szerződéskötési gondosság, az ésszerű üzleti kockázatvállalás mellett) sem számolhattak, mert az a szerződéskötéskor nem volt előrelátható.

A további jogszabályi feltétel, a felperes oldalán lényeges és jogos érdeksérelem bekövetkezése, úgyszintén megállapítható (lett volna). Különös tekintettel arra, hogy amennyiben a felperes változatlan szerződéses tartalommal lenne köteles a vételi kötelezettségét gyakorolni, úgy az nagymértékben veszélyeztetné, ellehetetlenítené a törvényben meghatározott közfeladatai ellátását, valamint arra figyelemmel is, hogy ha a vételi kötelezettség gyakorlása körében úgy tenne ajánlatot egy végrehajtási árverésen, hogy a vételár vonatkozásában fedezettel nem rendelkezik, úgy a felperesi önkormányzat megsértené az Áht. 37. § (1) bekezdésében foglaltakat.

Az I. r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Az alperes kifejtette: a felperes háromoldalú megállapodásban vállalt vételi kötelezettségeit a nemzeti vagyon védelme érdekében utóbb megalkotott jogszabályok egyrészt az elsőfokú bíróság által helyesen kifejtett okokból, továbbá azért sem érinthetik, mert a felperes vételár fizetési kötelezettségét nem is hitelből vállalta teljesíteni (így hitelfelvétel elmaradása ezeket a kötelezettségeit semmilyen módon nem érintheti), illetve a felperes vételár fizetési kötelezettségét a felek a megállapodásban annak biztosítéki jellegére tekintettel, és nem a felépítmények piaci értékére tekintettel határozták meg.

Érvelése szerint felperes vételi kötelezettségvállalása kifejezetten a felperes kezdeményezésére, a felperes érdekében és kifejezetten közösségű célú beruházás megvalósítása, határidőben történő teljesítése céljából jött létre. Így a nemzeti vagyon és az értékarányosság sérelme még akkor sem lenne megállapítható, ha az Nvt. visszamenőlegesen alkalmazható lenne. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen és megalapozottan utasította el a felperes valamennyi keresetét.

Az I. r. alperes szerint a felperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozott az Nvt. perbeli megállapodásra való alkalmazhatósága körében az I. r. alperes rosszhiszeműségére. Annak a felperesi állításnak, hogy az I. r. alperes a II. r. alperes üzleti tervét nem megfelelően bírálta el, illetve monitoring tevékenységét sem megfelelően végezte - azon túl, hogy a felperes azt nem bizonyította - azért sincs jelentősége, mert a jóhiszeműség és jogszerűség követelményét az Nvt. 17. § (1) bekezdése a jogszerzés (jelen esetben a háromoldalú megállapodás létrejöttének) időpontjára

nézve rögzíti. Így a szerződéskötés utáni I. r. alperesi magatartásnak ebből a szempontból nincs relevanciája.

E körben hivatkozott arra is, hogy az Nvt. alkalmazhatósága esetén sem merülhetne fel a törvény 7. § (1) bekezdésének sérelme. A nemzeti vagyonnal való felelős, rendeltetésszerű gazdálkodás követelményét ugyanis nem sérti az olyan megállapodás, amellyel az önkormányzat a saját fejlesztési céljai megvalósítása érdekében úgy köt beruházóval és finanszírozóval egy háromoldalú megállapodást, ami esélyt ad számára, hogy kedvező üzleti feltételek mellett tudja az önkormányzati tulajdont bérbeadás útján úgy hasznosítani, hogy közben a szükséges közműfejlesztést, hálózatépítést ne neki kelljen megvalósítani, és így is elérhetővé válik a közösségi célú fejlesztés megvalósulása, és a felperes maximális kockázata az, hogy a felépítményt a beruházó szerződésszegése esetén a beruházótól át kell vennie.

Az I. r. alperes szerint a felperesi érveléssel szemben saját indoka alapján helytálló az elsőfokú bíróságnak az a jogkövetkeztetése is, hogy a perbeli megállapodás kiemelt részeinek semmissége a .../2016. ÖK rendelet és az Áht. 41. § (6) bekezdése vonatkozásában sem állapítható meg.

Az I. r. alperes szerint a perbeli háromoldalú megállapodás a felperesi vételi kötelezettséget szabályzó rendelkezései nem minősülnek előszerződésnek. Azok feltételes szerződéses, és kifejezetten a II. r. alperes I. r. alperessel kötött kölcsönszerződéseiből eredő kötelmi biztosítékul szolgáló kötelezettségvállalásnak tekintendők.

Ebben a körben az elsőfokú bíróság által kifejtett indokok mellett utalt arra is, miszerint a felek a megállapodásukban külön is feltüntették azt, hogy ha egyes kötelezettségvállalásokat előszerződésnek tekintették. Ott ahol a felek ilyen kikötést nem tettek (ilyen a megállapodás 4. és 5. pontja) nincs lehetőség az egyes részkötelmek önálló és külön előszerződésként való értelmezésére.

Az I. r. alperes hangsúlyozta: ebben a körben is értékelni kell az, hogy a felperes éppen saját közösségi célú fejlesztése érdekében, kifejezetten biztosítéki céllal egy komplex elszámolás keretében vállalta a vételi és vételár fizetési kötelezettségét. Kiemelte továbbá, hogy a felperes fellebbezésében is alaptalanul hivatkozott a felépítmények értékének változására, mert azon túl, hogy azt a perben kellően nem bizonyította, egy esetleges értékváltozásnak azért sem lenne jelentősége, mert a felperesi vételár fizetési és árverési ajánlattételi kötelezettségek kifejezetten biztosítéki jelleggel és céllal (a II. r. alperes adóst terhelő kölcsönszerződésekből eredő fizetési kötelezettségek biztosítékaként) jöttek létre, és ezért a felperes fizetési kötelezettség meghatározásának alapja nem a felépítmények aktuális forgalmi értéke, hanem a II. r. alperes adós kölcsönszerződésből eredő aktuális fizetési kötelezettségének mértéke volt.

Az I. r. alperes szerint az elsőfokú bíróság helytálló indokkal utasította el a felperesnek a teljesítés lehetetlenülésére alapított kereseti kérelmét is. Ezzel összefüggésben kiemelte, a felek megállapodása nem tartalmaz rendelkezést arra, hogy a felperes kifejezetten és kizárólagosan hitelfelvétel útján fog teljesíteni. Abból, hogy a vételár felperes általi megfizetésére 120 napos határidőt szabtak, még nem következik az, hogy a felperes kötelezettségét csak hitelből vállalta teljesíteni. A felperes azért is alaptalanul vitatja a megállapodás biztosítéki jellegét, mert a felperes által záradékolt kölcsönszerződések IV.4. pontjai is a biztosítékok között szerepeltetik a felperesi kötelezettségvállalást. Ezen kívül a .../2010. (IV.15.) ÖK számú határozat 1. pontja és a háromoldalú megállapodás 4. és 4.b. - 4.c. alpontja szerint is a felperesi kötelezettség az I. r. alperes által nyújtott bankhitelhez kapcsolódóan, és a II. r. alperes 30 napot meghaladó fizetési késedelme esetére vonatkozik.

Az I. r. alperes érvei szerint a felperes az állításával szemben a kötelezettségvállalását korlátozó olyan kikötést sem tett (sem a háromoldalú megállapodásban, sem a .../2010. (IV.15.) ÖK határozatában), hogy az csak arra az esetre vonatkozna, ha az más feladatai ellátását nem veszélyezteti.

Mindezek hiányában pedig ilyen feltétel nem vált a felek szerződésének részévé, ezzel szemben a felperesi önkormányzat .../2010. (IV.15.) ÖK határozata a 4. pontban kifejezetten tartalmazza azt, hogy az esedékesség időpontjában a rendeltetésszerű működés veszélyeztetése nélkül biztosítja az aktuálisan szükséges pénzügyi fedezetet. Mivel emellett a megállapodás 14. pontjában a felek kijelentették, hogy: „a jelen megállapodásban foglalt kötelezettségeket és korlátozásokat önként vállalták mindazon előnyök ellenében, amelyeket a Beruházás és a jelen megállapodás tartalmaz”, a felperes maga jelentette ki azt, hogy önként vállalt kötelezettségei teljesítésének nincs akadálya.

Mindebből pedig - azon túl, hogy a felperes sehol nem rögzítette - nem is kellett arra következtetni, hogy kötelezettségeit csak hitelből tudná vagy vállalná teljesíteni.

Hivatkozott az alperes arra is, hogy az rPtk. 207. § (5) bekezdésében foglalt azon értelmezési szabály szerint, hogy a felek titkos fenntartása vagy rejtett indoka a szerződés érvényessége szempontjából közömbös, az adott esetben a felperesnek a szerződésben meg sem fogalmazott hitelfelvételi szándéka a perbeli jogvita elbírálása szempontjából jelentőséggel nem bír. Így az ebben a körben megjelölt személyek tanúkénti meghallgatása sem volt indokolt. Ezzel összefüggésben az I. r. alperes még utalt arra is, hogy az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint a megfelelő forrás költségvetési biztosításának elmaradása csak és kizárólag a felperesnek lenne felróható, hiszen azzal a felperesnek évek óta számolnia kellett, a 2011. évi CXCV. törvény 10. § (3) bekezdés b) pontja értelmében pedig - ellentétben a felperes állításával - az önkormányzatnak naptáréven belül lejáró adósságot keletkeztető ügyletekhez nincs szüksége a kormány hozzájárulására.

Mindezekre tekintettel megalapozott volt az elsőfokú bíróságnak az a következtetése is, hogy a felperesnek saját vagyontárgyain túl még egyéb források igénybe vételére is lehetősége van.

Az I. r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében itt hivatkozott arra is, hogy a felperes másodlagos kereseti kérelme körében nem áll fenn a megállapítási keresetindításhoz a Pp. 123. §-a által megkívánt jogvédelmi érdek sem, mivel az I. r. alperes azonnali beszédési megbízásra való jogosultság hiányában a felperesi ajánlattétel és vételi kötelezettség teljesítésének megtagadása esetén nem jogosult közvetlenül, peres eljárás nélkül érvényesíteni a megállapodás 9. pontjában meghatározott átalány-kártérítési fizetési kötelezettségre irányuló igényét. Ezért (függetlenül attól, hogy a felperes a kötelezettségét hitelből vállalta teljesíteni vagy sem) a másodlagos megállapítási keresetének előterjesztéséhez szükséges (a felperesi bankszámlára vezetett közvetlen igényérvényesítés következményeinek elhárításához, és így a közvetlen károsodás elkerüléséhez fűződő) jogmegóvási érdek már nem áll fenn, ezért - továbbá azért, mert a felperes az alperesektől teljesítést is követelhet - a felperes másodlagos keresete a Pp. 123. §-ában írt feltételek hiányában is megalapozatlan.

Az I. r. alperes arra is hivatkozott, hogy a harmadlagos kereset körében sem áll fenn a közvetlen károsodás elkerüléséhez fűződő felperesi jogmegóvási érdek, és így ez a megállapítási kereset is a Pp. 123. §-ában írt törvényi feltételek hiányában megalapozatlan.

Az alperes a negyedleges kereseti kérelemmel összefüggésben azzal érvelt, hogy a felek jogviszonyát nem teszi tartóssá az I. r. alperesnek a szerződésből származó kötelezettsége sem. Az I. r. alperes szerződéses kötelezettsége ugyanis a főszolgáltatás tekintetében a megállapodás megkötésekor, illetve a hitel folyósításával azt követően röviddel befejeződött. A megállapodás nem tartalmaz huzamos, vagy ismétlődő, és mindhárom fél tekintetében fennálló kölcsönös szolgáltatásokat, az a felek egymással szemben tanúsítandó kölcsönös magatartását hosszabb időre nem határozza meg.

A háromoldalú megállapodás kizárólag a felperes azon vételár fizetési, illetve árverési ajánlattételi kötelezettségét tartalmazó okirat, amely kizárólag a felperes (és nem a felek összességének)

magatartását, és ezzel összefüggő felperesi elszámolást kizárólagosan egyetlen időpontra határozza meg. A háromoldalú megállapodásban lényegét tekintve egyetlen főkötelem van: felperesi adásvételi szerződés megkötési, vételár fizetési, árverési részvétel és ajánlattételi kötelezettség. Az a körülmény, hogy a felperessel való elszámolás időpontja esetleges és bekövetkezése nem volt előre látható, még nem teszi a jogviszonyt tartóssá.

Az I. r. alperes szerint a felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a bekerülési értékhez képest az ingatlan forgalmi értékének 50%-os mértékű csökkenése a szerződéskötéskor nem volt látható. Ez ugyanis a jelen ügyben nem bír jelentőséggel, mivel a vállalt biztosítéki célú fizetési kötelezettség meghatározásakor a felek nem az ingatlanok forgalmi értékét vették alapul. Másrészt az ingatlan forgalmi értékében az rPtk. 241. §-a szerinti bírósági módosításhoz megkívánt változás azért sem lenne megállapítható, mert a felperes az általa hivatkozott bekerülési értékre nézve az elsőfokú eljárás során tényelőadást nem tett.

Az I. r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében - összefoglalva - arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása, és a bizonyítékok értékelése során nem járt el jogszabálysértően, helyesen és megalapozottan utasította el a felperes valamennyi kereseti kérelmét, és annak az Alaptörvény 28. cikkével ellentétes volta, a jogszabályok céljával ellentétes jogértelmezése nem állapítható meg.

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. § (3) bekezdésére figyelemmel - csak a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között (247. §) vizsgálta felül.

Tény, hogy az elsőfokú bíróság az ítéletében a felperes módosított, végleges keresetében fenntartott valamennyi (elsődleges, másodlagos, harmadlagos és negyedleges) kereseti kérelmét elbírálta és elutasította, a felperes fellebbezése pedig az elsőfokú bíróság ítéletének módosított keresete szerinti megváltoztatására irányult, azaz az elsőfokú bíróság ítéletének nem volt olyan rendelkezése, amelyet a felperes a perorvoslati kérelmével nem támadott volna. Ennek ellenére a Fővárosi Ítéletábra szükségesnek tartotta kifejezetten felhívni a Pp. 253. § (3) bekezdését, tekintettel arra, hogy a felek az elsőfokú eljárás során a közöttük fennálló jogvita ténybeli eltérései, és eltérő jogi álláspontjuk tekintetében olyan kimerítő jellegű, minden részletre kiterjedő, többször ismételt előadást tettek, amelyet minden tekintetben a fellebbezésben/ellenkérelemben nem érintettek, ezért a Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a fellebbezésben, illetve a fellebbezési ellenkérelemben előadott érvelések alapulvételével vizsgálta felül.

A Fővárosi Ítéletábrának elsődlegesen azt kellett megvizsgálnia, hogy szükséges-e az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezése, és az eljárás megismétlése. Ezzel összefüggésben abból indult ki, hogy a felperes a fellebbezésében a hatályon kívül helyezés jogszabályi alapjaként kifejezetten a Pp. 252. § (3) bekezdését jelölte meg, annak indokaként ugyanakkor arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a felajánlott bizonyítás mellőzésével a tényállást nem tárta fel teljes körűen, a meglévő okirati bizonyítékok egy részét tévesen értelmezte, illetve azokból téves következtetést vont le, továbbá egyes bizonyítékokat - különösen igazságügyi szakértői véleményeket - figyelmen kívül hagyott. Ezzel azonban tartalmában a Pp. 252. § (2) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezési okra hivatkozott, mivel a per eldöntése szempontjából releváns tények tekintetében a tényállás megállapításához szükséges bizonyítási indítványnak megfelelő bizonyítás mellőzése akkor is az ítélet hatályon kívül helyezésére minden további vizsgálat nélkül okot adó, lényeges eljárási szabálysértés (Pp. 252. § (2) bekezdése), ha az elmaradt szükséges bizonyítást - annak terjedelmétől függően - a másodfokú bíróság is lefolytathatja.

Annak megállapításánál azonban, hogy az adott kereset elbírálásánál mi minősül releváns ténynek, az anyagi jog szabályai az irányadók. Ehhez képest az anyagi jog szabályaiból kiindulva lehet állást foglalni abban a kérdésben is, hogy az adott releváns tény megállapítása tekintetében milyen bizonyításra volt, illetőleg lett volna szükség.

A felperes a keresetét látszólagos keresethalmazatként terjesztette elő; a szerződési kötelezettsége teljesítése megtagadhatóságának, illetve a teljesítése lehetetlenülése miatt a szerződés megszűnésének megállapítása iránti igényét arra az esetre érvényesítette, ha a bíróság a szerződés egyes részei semmisségére alapított követelését nem találja teljesíthetőnek. A szerződés bíróság általi módosítását is csak arra az esetre igényelte, ha az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmei nem teljesíthetők. Az ilyen ún. eshetőleges kereset bár nem jelent keresettöbbséget (valódi keresethalmazatot) valójában feltételesen több kereseti alapot foglal magában. Ezért az egyes kereseti kérelmek elbírálásához szükséges releváns tények tekintetében is eltérő tényállás megállapítása lehet szükséges.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelem - Pp. 252. § (2), vagy 252. § (3) bekezdése szerinti - megalapozottságára vonatkozó álláspontját és annak indokait az egyes kereseti kérelmek elutasítását támadó fellebbezési érvelések tekintetében elfoglalt álláspontja keretében, és az egyes kereseti kérelmek vonatkozásában az elsőfokú ítélet indokolása szerinti sorrendben fejti ki, tekintve, hogy az elsőfokú bíróság az eshetőleges kereseti kérelmeket helyes sorrendben bírálta el.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felperes által a fellebbezési tárgyaláson becsatolt iratok alapján kiegészíti az alábbiakkal:

A felperes hitelezői kérelme alapján a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Kollégiuma Felszámolási Csoport a 2016. február 29. napján kelt 17.Fpk.3024/2015/12. számú végzésével a II. r. alperes fizetéseképtelenségét megállapította, és a felszámolását főeljárásként elrendelte. A Fővárosi Ítéltábla a 2017. január 18. napján kelt 15. Fpkf. 44.515/2016/5. számú végzésével a Fővárosi Törvényszék fenti végzését helybenhagyta. A felszámolást elrendelő és a felszámolót kirendelő jogerős végzésnek a Cégbölcslönyben 2017. március 14. napjáig nem tették közzé.

A Fővárosi Törvényszék, mint másodfokú bíróság - a jelen per felperese, mint végrehajtást kérő és a II. r. alperes, mint adós között folyamatban lévő végrehajtási ügyben a Budapesti XX., XXI. és XXIII. Kerületi Bíróság 0106-9.Vh..../2014/38. számú végzése ellen, a jelen per I. r. alperese által előterjesztett fellebbezés alapján - a 2017. január 17. napján kelt 56.Pkf.639.396/2016/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését részben megváltoztatta, és a B. .../0/A, .../0/B és .../0/C helyrajzi szám alatti, a természetben az B., V. u. 12-18. szám alatti, az adós kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanok együttes becsértékét 503 000 000 Ft-ban állapította meg, egyebekben az elsőfokú bíróság végzését helyben hagyta.

Amiatt, hogy a felperes a fellebbezésében kiemelten hangsúlyozta, miszerint a keresetindítás célja nem a szerződéses kötelezettségek alól történő mentesülés volt, a Fővárosi Ítéltábla szükségesnek tartja az alábbiak rögzítését.

A peres felek között a háromoldalú megállapodás létrejött, annak tartalma, és ezáltal az, hogy mik a szerződő felek - így a felperes - szerződéses jogai és kötelezettségei nem volt vitás, és ez alapján az elsőfokú bíróság a tényállást az ítéletében helyállóan állapította meg, és azt a Fővárosi Ítéltábla is helyesnek fogadta el. Az nyilvánvaló, hogy a felperes a perindításának a célja a szerződés szerinti kötelezettségei egészbeni vagy részbeni teljesítése alóli mentesülése. Ennek indokai a perben csak annyiban relevánsak, amennyiben a felperes keresetével érvényesített jogai az alábbi szempontok szerint bírósági jogvédelmet igényelnek.

Magyarország Alaptörvénye 25. cikk (2) bekezdés a) pontja szerint a polgári jogviszonyokat elbíráló bíróságok feladata a magánjogi jogviták és törvényben meghatározott egyéb ügyek

eldöntése. Jogalkalmazási tevékenységük során (a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény 2. § (2) bekezdése szerint) a jogszabályok érvényesülését kell biztosítaniuk. Ennek megfelelően a Polgári perrendtartásról szóló többször módosított 1952. évi III. törvény (Pp.) 1. §-a szerint ennek a törvénynek az a célja, hogy a természetes személyek és más személyek vagyoni és személyi jogaival kapcsolatban felmerült jogviták bíróság előtti eljárásban való pártatlan eldöntését az e fejezetben meghatározott alapelvek érvényesítésével biztosítsa.

A polgári per útján érvényesíthető alanyi jog védelmének elsődleges eszköze a kereset. A kereset nem keletkeztet jogot, hanem a már meglévő, és az igény állapotába került alanyi jog érvényesítésére szolgál. A kereset tárgya az érvényesíteni kívánt jog (jogviszony), a kereset tartalma a bíróság döntésére vonatkozó határozott kérelem.

A - már hatályon kívül helyezett, de a hatályban léte alatt keletkezett jogviszonyokra továbbra is irányadó - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.), illetve a 2014. március 15. napjától hatályban lévő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szabályozza - az rPtk. esetében alapelvi szinten, a Ptk.-ban pedig már normaként is kimondva (Ptk. 1. §) - a mellérendeltség és egyenjogúság elve szerint a személyek alapvető vagyoni és személyi viszonyait. Az ekként meghatározott magánjogi viszonyokat szabályozó más jogszabályokat, ha eltérően nem rendelkeznek, az rPtk. 1. § (1) bekezdése, illetve a Ptk. 1:2. § (2) bekezdés előírása szerint a Polgári Törvénykönyvvel összhangban, annak rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni.

Az rPtk. 685. § a) pontja a szabályozás tárgyi hatályának alapulvételével a magánjogi jogviszonyokra irányadó általános magatartás szabályként alkalmazható jogszabályokat is pontosan megjelöli.

Mindezek alapján általánosságban megállapítható, hogy a polgári perben polgári jogi jogvita bírálható el. Polgári jogi jogvita polgári jogi jogviszony alanyai között keletkezhet. A polgári jogi jogviszonyok meghatározó ismérve, hogy azokban alanyi jog és kötelezettség meghatározott személyek között az egyenjogúság és a mellérendeltség rendszerében érvényesül. Így a polgári jog eszközei - elsődlegesen a kereset - jogilag mellérendeltségi helyzetben lévő, egymástól független, autonóm jogalanyok alanyi jogainak védelmére szolgálnak. A nem polgári jogi jogviszonyból származó jogviták elbírálása nem tartozik polgári bíróság hatáskörébe.

Mindebből következően a jelen perbeli jogvita elbírálásánál jelentősége csak annak van, hogy a felperes által a keresetében felsorolt okok (tények) a megjelölt jogszabályok alapján kiválthatják-e azt - a felperes által elérni kívánt - jogkövetkezményt, hogy:

- a peres felek háromoldalú megállapodása semmis, ezáltal érvénytelen,
- az alapján a felperes szerződéses jognyilatkozat megtételére, vagy a szerződésben vállalt szolgáltatás teljesítésére nem köteles, avagy
- a szolgáltatás nyújtására a szerződésben vállaltaktól eltérően köteles, avagy
- a peres felek szerződését a bíróság az I. r. felperes igénye szerint módosíthatja.

Erre figyelemmel a jelen másodfokú eljárás tárgyát is csak ezeknek a kérdéseknek - a fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem tükrében történő - vizsgálata képezhette, ezért a Fővárosi Ítéltábla másodfokú döntése meghozatalánál egyéb szempontokat nem vett, nem vehetett figyelembe.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezését az alábbiak szerint nem találta alaposnak:

A felperes a fellebbezésében alaptalanul támadta az elsőfokú bíróság ítéletét, az elsődleges kereseti kérelmének elutasítása miatt.

Az elsőfokú bíróság az e kereseti kérelem elbírálásánál releváns tények tekintetében a tényállást helyesen állapította meg, és a felek közötti, a jelen perben eldöntendő jogvita elbírálásánál alkalmazandó jogszabályok helyes megjelölésével, helytálló jogkövetkeztetésre jutott.

A felperes által a fellebbezésében ezzel szemben felhozott jogi érvek sem egyenként, sem összességükben nem voltak alkalmasak az elsőfokú bíróság elsődleges kereseti kérelmet elutasító ítélet érdemi döntésének kért megváltoztatására, vagy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

A Fővárosi Ítéltábla teljes mértékig egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, miszerint egy szerződés, szerződési nyilatkozat semmisségének, érvénytelenségének megállapítása csak olyan érvénytelenségi ok alapján lehetséges, amely a szerződéskötéskor már fennállt. Ezért a peres felek megállapodása megkötésének időpontjában, 2009. július 10-én hatályba nem lépett jogszabály rendelkezéseibe ütközés miatt a perbeli megállapodás - vagy annak egyes kikötései - semmisségének megállapítására nem kerülhet sor.

A Fővárosi Ítéltábla az elsődleges kereseti kérelmet elutasító helytálló érdemi döntés indokait csak a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

A felperes a keresetében két jogszabályt jelölt meg, amelybe ütközőként az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján a perbeli megállapodás általa kiemelt részei semmisségének megállapítását kérte.

Ezek a jogszabályok:

- az Nvt. 7. § (1) bekezdése (amelybe ütközőként a megállapodás 4. és 5. pontjában foglalt rendelkezések semmisségének megállapítását kérte),
- a .../2016. Önkormányzati rendelete 22. § (2) bekezdése (amelybe ütközőként a megállapodás 4.-5. és 9. pontjának érvénytelensége megállapítását kérte).

A felperes a fellebbezésében fenntartotta azt az álláspontját, hogy Nvt. 17. §-ának általa helyesnek vélt értelmezésével e törvény rendelkezései kiterjedhetnek a feleknek a hatálybalépése előtt megkötött szerződésére is, ezért téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint a perbeli megállapodásnak az Nvt. 7. § (1) bekezdésébe ütközése azért nem állapítható meg, mert a felek a megállapodást az Nvt. hatálybalépése előtt kötötték.

A Fővárosi Ítéltábla ezzel szemben az I. r. alperes által a fellebbezési ellenkérelmében e körben kifejtett jogi érveléssel értett egyet, amit részletesen megismételni nem kíván, csupán kiegészíteni tartja szükségesnek az alábbiakkal:

Az Nvt. 17. §-a felperes által kiemelt első mondata értelmezésénél abból kellett kiindulni, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény II. fejezet a jogalkotás alapvető követelményei címszó alatt a 2. § (2) bekezdésében kimondja, hogy jogszabály a hatálybalépését megelőző időre nem állapíthat meg kötelezettséget, kötelezettséget nem tehet terhesebbé, valamint nem vonhat el, vagy korlátozhat jogot és nem nyilváníthat valamely magatartást jogellenessé. Az Alkotmánybíróság - az Alaptörvény hatálybalépésével hatályát veszített az általa kifejtett joghatásokban fennmaradó - 25/1992. (IV.30.) AB határozatában a visszamenőleges jogalkotás tilalmára vonatkozó alkotmányos tézisek körében kifejtette, hogy a jogállamiság fontos alkotóeleme a jogbiztonság, amely megköveteli, hogy meg legyen a tényleges lehetőség arra, hogy a jogalanyok magatartásukat a jog előírásaihoz tudják igazítani. Ennek érdekében a jogszabályok a kihirdetésüket megelőző időre nézve ne állapítsanak meg kötelezettségeket, illetőleg valamely jogszerű magatartást visszamenőleges érvennyel ne minősítsenek jogellenesnek. Ebből is következik, hogy mivel az Nvt.-nek nincs olyan tételes rendelkezése, amely a szabályozási tárgykörébe eső jogviszonyokat kifejezetten megszüntette, így annak 17. §-a is csak akként értelmezhető, hogy ez a jogszabály a 2010. évi CXXX. törvény 2. § (2) bekezdése alapján a hatálybalépését megelőző időre jogot nem vonhatott el, és nem is korlátozhatott.

A felperes a fellebbezésében - valamennyi kereseti kérelmét elutasító elsőfokú ítéleti döntést támadó jogi érvelésében - kiemelt hangsúlyt helyezett az Alaptörvény 28. és 38. cikkére. Ezzel kívánta

alátámasztani azt az álláspontját, miszerint a felperes az utóbb hatályba lépett Nvt. és a saját önkormányzati határozatai alapján kérhette a bíróságtól az alperesekkel kötött megállapodás kiemelt rendelkezései semmisségének megállapítását, illetőleg a szerződés szerinti vételi kötelezettsége teljesítésének megtagadását, vagy a vételi és vételár fizetési kötelezettsége teljesítésének lehetetlenülését, illetve a megállapodásnak a bíróság általi módosítását.

A Fővárosi Ítéltábla ezzel kapcsolatos álláspontja a következő.

Az Alaptörvény 28. cikke akként rendelkezik, hogy a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával, és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.

Az Alaptörvény e rendelkezéséből elsőként az következik, hogy a bíróságok számára a jogalkalmazásuk során a jogszabályok normaszövege az irányadó. Ha azonban egy adott jogszabályi rendelkezés értelmezése szükséges, úgy azt az Alaptörvény 28. cikke szerint kell elvégezni.

Az Alkotmánybíróság a 3/2015. (II.2.) AB határozatában egy bírósági ítélet felülvizsgálata kapcsán már kifejtette, hogy „az Alaptörvény 28. cikke alapján a bíróságnak alkotmányos kötelezettsége, hogy a jelen ügyet a sajtószabadság korlátozására irányadó alkotmányos szempontok, és az azokat kibontó alkotmánybírósági határozatok figyelembevételével bírálja el, és az MNB közigazgatási határozatát a piac befolyásolás tilalmának olyan értelmezése alapján vizsgálja felül, amely nem sérti a sajtószabadság alkotmányos tartalmát. Nem arról van szó, hogy a bíróságnak közvetlenül ezekre az alaptörvényi rendelkezésekre kellene alapítania a döntését, hanem arról, hogy az általa alkalmazandó jogszabály a Tpt. értelmezése és a konkrét tényállásra való alkalmazása során figyelemmel kell lennie a releváns alkotmányossági szempontokra.”

Ebből az következik, hogy a jelen ügyben a bíróságnak nem kellett a döntését közvetlenül alaptörvényi rendelkezésekre - így felperes által hivatkozott Alaptörvény 38. cikkére - alapítania, hanem a felperes által alkalmazandó jogszabályként megjelölt Nvt. záró rendelkezései között található 17. § (1) bekezdésének értelmezése során figyelemmel kellett lennie a releváns alkotmányossági szempontokra.

A Fővárosi Ítéltábla megítélése szerint az elsőfokú bíróság ennek a követelménynek eleget tett, amikor az Nvt. 17. § (1) bekezdésének vitatott rendelkezése értelmezésénél figyelemmel volt a visszamenőleges jogalkotás tilalmát kimondó alkotmányossági alapelvre.

A Fővárosi Ítéltábla - a felperes ezzel kapcsolatos fellebbezési érveléseire tekintettel - az elsőfokú bíróság által kifejtetteket kiegészíti az alábbiakkal.

A visszamenőleges jogalkotás tilalma azt jelenti, hogy a jogszabály a kihirdetést megelőző időre vonatkozóan jogot nem vonhat el, és nem korlátozhat, visszamenőlegesen nem állapíthat meg új kötelezettséget, és a korábbi kötelezettséget sem teheti terheesebbé.

Az Alkotmánybíróság a 4/2017. (II.28.) AB határozata indokolásában röviden ismertette a visszamenőleges hatályú jogalkotás alkotmányosságának megítélése körében született gyakorlatát.

Az ebben kifejtettek tartalmazzák, hogy az Alkotmánybíróság állandó gyakorlata szerint a jogállamiság egyik legfontosabb alkotóeleme a jogbiztonság.[18]

Az Alkotmánybíróság ugyancsak töretlen - és visszatérően idézett - álláspontja szerint: „valamely jogszabály nem csupán akkor minősülhet az említett tilalomba ütközőnek, ha a jogszabályt a jogalkotó visszamenőlegesen léptette hatályba, hanem akkor is, ha a hatálybaléptetés nem visszamenőlegesen történt ugyan, de a jogszabály rendelkezéseit - erre irányuló kifejezett rendelkezés szerint - a jogszabály hatálybalépése előtt létrejött jogviszonyokra is alkalmazni kell.” {57/1994. (IX. 17.) AB határozat, ABH 1994, 305., idézi t.k. 1/2016. (I. 29.) AB határozat, Indokolás [54]}.[19]

Ezek tehát az Alkotmánybíróság által a visszamenőleges hatályú jogalkotás jogszabályi tilalmára irányadó releváns alkotmányossági szempontok, amelyekre a jogalkalmazóknak - így a jelen ügyben

eljáró bíróságoknak is - az Nvt. 17. § (1) bekezdésének értelmezése kapcsán is figyelemmel kell lennie.

Az Nvt. 17. § (1) bekezdésének értelmezése kérdésében kialakult jogvita kapcsán a felperes - a fellebbezésében is megismételten - saját álláspontjának alátámasztására hivatkozott az Alaptörvény 38. cikkére is akként, hogy az alapján a nemzeti vagyon megőrzésének védelme közérdek, melynek érdekében hozott jogszabályok maradéktalan betartása nemcsak a felperes, hanem a jogalkalmazásuk során a bíróságok kötelezettsége is.

Mivel az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában nem tért ki arra, hogy a felperesnek ez a jogi érvelése miért elfogadhatatlan, a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú ítélet indokolását e körben a következőkkel kiegészíti.

Az Alkotmánybíróság - egy másik jogszabály - az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Erdő törvény) 8. § (1) bekezdésének (amely kimondja, hogy a védelmi és a közjóléti elsődleges rendeltetésű, az állam kizárólagos tulajdonában álló erdő a kincstári vagyon részét képezi és forgalomképtelen) Alaptörvény-ellenességének megállapítására irányuló bírói kezdeményezés tárgyában hozott 11/2013. (V.9.) AB határozatában - éppen a visszamenőleges jogalkotás tilalmával összefüggésben - fejtette ki azt, miszerint alkotmányos indokként elfogadható az a jogalkotói cél, hogy az erdőtörvény hatálybalépésekor már állami tulajdonban álló erdővagyon a kincstári vagyon részét képezi, és forgalomképtelen dologként az is maradjon; ugyanakkor a tulajdon, a szerződés és általában a vagyoni forgalom biztonságának magánjogi követelményei egyúttal - mint alkotmányos követelmények - a jogállami jogbiztonságból levezethetők (41.).

A Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint az Alkotmánybíróság ezzel a jogbiztonsághoz való alapjoggal kapcsolatos olyan alkotmányossági szempontú állásfoglalást adott, amelyet a bíróságnak az Nvt. 17. § (1) bekezdése - jelen esetben szükségessé vált - értelmezésénél is figyelembe kell vennie. Ebből pedig az következik, hogy az Nvt. 17. § (1) bekezdése átmeneti rendelkezéseinek értelmezése során sem állapítható meg az, hogy a törvényalkotó a nemzeti vagyon védelmére az annak hatálybalépése előtt már szerzett jogok sérelmét jelentő módon kívánt volna jogszabályt alkotni. Az ilyen törvényalkotói cél ugyanis nem lenne összhangban a jogállami jogbiztonság - Alkotmánybíróság által is megfogalmazott - releváns követelményével.

Mindez azt is jelenti, hogy a peres felek perbeli megállapodása érvénytelenségének vizsgálatánál az elsőfokú bíróságnak - jogalkalmazóként - az Nvt. rendelkezéseibe való ütközést nem kellett vizsgálnia, így az ebben a jogszabályban foglaltak alapján a felperes keresete nem volt teljesíthető.

A Fővárosi Ítélőtábla ugyancsak aaptalannak találta a felperesnek azt az érvelését, hogy a felek perbeli megállapodásának a - felperes által megjelölt részbeni - semmissége a .../2016. ÖK rendelet 22. § (2) bekezdésébe ütközőként is megállapítandó lett volna. A fellebbezésben ezzel összefüggésben felhozottakkal szemben a Fővárosi Ítélőtábla visszautal az elsőfokú bíróságnak arra a - helyes - jogi álláspontjára, hogy a semmisségi oknak a szerződés megkötésekor kell fennállni. Ebből következően a felperes által hivatkozott az a tény, hogy .../2016. szám alatt olyan önkormányzati rendeletet alkotott, amelynek 22. § (2) bekezdésében foglaltakkal a perbeli megállapodás 4.-5. és 9. pontjai ellentétesek, a rendelet érvényességét akkor sem érintik, ha a felperes azt a rendeletalkotási jogkörében szabályszerűen eljárva hozta meg, így az érvényes és hatályos jogszabálynak minősül. A piacgazdaság körülményei között ugyanis következetesen el kell határolni egymástól az önkormányzatok közhatalmi és tulajdonosi minőségét. A vagyoni viszonyokban az önkormányzat tulajdonosként szerepelve a gazdasági élet egyik alanyaként és nem közhatalmi funkciót gyakorló szervezetként jelenik meg, és ennek megfelelően kell minősíteni. Amikor tehát az önkormányzat félként magánjogi viszonyokban jelenik meg, a másik (vele

szerződő) félhez képest mellérendelt, vele egyenjogú jogviszonyban van. Ebben az esetben nem élvezhet a közhatalma révén nagyobb védelmet a másik (vele szerződő) félhez képest. A jelen esetben a felperesi önkormányzat az alperesekkel kötött megállapodásban vételi és vételár fizetési kötelezettsége elvállalásával nem közhatalmi minőségében, hanem a gazdasági élet egyik szereplőjeként, magánfélként járt el. A .../2016. számú önkormányzati rendeletét ugyanakkor a rendeletalkotási jogkörében közhatalomként eljárva hozta meg. Arra tehát helyesen hivatkozott a felperes is, hogy a rendelet alkotása a felektől független külső jogi tényként, közhatalmi aktusként értékelhető.

A felperes fellebbezési érvelésével szemben a jelen perbeli jogvita érdemi eldöntésének nem volt előkérdése a .../2016. számú önkormányzati rendelet alaptörvény-ellenességének vagy más törvénybe ütközésének megállapítása. Így ennek érdekében nem volt szükség az elsőfokú bíróság, vagy az alperesek részéről ilyen eljárások kezdeményezésére sem, mert a visszaható hatályú jogalkotás tilalmára tekintettel e nélkül is megállapítható volt az, hogy az utóbb hozott önkormányzati rendelet rendelkezéseibe való ütközés a megállapodás részbeni vagy egészbéli érvénytelenségét az rPtk. 200. § (2) bekezdése alapján nem eredményezheti, így a felperes erre alapítottnan előterjesztett semmisség megállapítása iránti kereseti kérelme e nélkül is elutasítható volt.

Alaptalanul támadta a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletét a másodlagos kereseti kérelmének elutasítása miatt is.

A fellebbezésben is megismételt állításával szemben helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a per tárgyát képező háromoldalú megállapodás a felperesi önkormányzat vételi kötelezettségét megállapító kikötései előszerződésnek nem minősülnek, és ezáltal a felperes a megállapodás alapján fennálló e vételi kötelezettsége megtagadására az rPtk. 208. § (5) bekezdése alapján nem jogosult.

Az elsőfokú bíróság ítéletének ezzel összefüggésben kifejtett helyes indokait a Fővárosi Ítéltábla csupán kiegészíti az alábbiakkal.

A felek szerződése akkor minősül előszerződésnek, ha a felek szándéka előszerződés megkötésére irányult, és a szerződés tartalma alapján is ez állapítható meg (BH 2015.249.). A Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy mivel a megállapodás a felperes 4.b. (i.) pontban rögzített vételi kötelezettségét kifejezetten a II. r. alperes által megvalósítandó beruházáshoz szükséges, az I. r. alperes részéről nyújtandó hitelszerződéshez kapcsolódóan tartalmazza, e kötelezettségvállalás tekintetében pedig a felek a szerződés hatályának beálltát a II. r. alperes, mint hiteladós hitelszerződésből származó kötelezettsége teljesítésének elmaradásához kötötték, a háromoldalú megállapodásban az alapvető, jellegadó (fő)szolgáltatás a kölcsön nyújtása és visszafizetése. A felperes által vállalt vételi kötelezettség pedig - a főkötelezettség biztosítékát szolgáló jellege miatt - mellékszolgáltatásként biztosítéki vételi jogot létesítő megállapodás, amely az rPtk. 208. § (1) bekezdése szerinti adásvételi előszerződésnek valóban nem minősül.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az I. r. alperesnek azt a fellebbezési ellenkérelemben kifejtett álláspontját is, hogy az elsőfokú bíróság e megállapításának helyességét támasztja alá az is, miszerint a felek a megállapodásokban külön feltüntették azt, ha egy kötelezettségvállalást előszerződésnek tekintettek, a felperes e kötelezettségvállalására vonatkozóan azonban a szerződés ilyen megjelölést nem tartalmaz.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezési hivatkozásaival szemben egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben is, miszerint nem lehet megállapítani azt, hogy a felperes megállapodásban vállalt vételi és vételár fizetési kötelezettségek - az általa hivatkozott okokból - lehetetlenült.

Arra figyelemmel, hogy a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezése érdekében az általa felajánlott tanúbizonyítás mellőzésére, mint eljárási szabálysértésre a teljesítés lehetetlenülése vonatkozásában hivatkozott, a Fővárosi Ítéltábla elsődlegesen azt a megállapítását rögzíti, hogy az elsőfokú bíróság a releváns tények tekintetében a tényállást ebben a részében is teljes körűen feltárta, és a felperes által felajánlott tanúbizonyítás mellőzésével a fellebbezésben hivatkozott eljárási szabálysértést nem követte el.

A Fővárosi Ítéltábla ugyanis helytállónak tartotta az elsőfokú bíróságnak - és az I. r. alperesnek - azt a jogi érvelését, melynek lényege szerint az rPtk. 277. § (1) bekezdéséből következően csak a szerződésben kikötött szolgáltatás lehetetlenülése váltja ki az rPtk. 312. § (1) bekezdésében meghatározott joghatásokat, így a szerződés megszűnését. Azt, hogy mit kell szerződéses szolgáltatásnak tekinteni a szerződés tartalma alapján, vita esetén szerződés szövegének az rPtk. 207. §-a szerinti - a nyilatkozási elven alapuló - értelmezésével kell megállapítani. A jelen ügyben az nem volt vitás, hogy a perbeli megállapodásban a felperes vételi és vételár fizetési kötelezettséget vállalt. Mivel a felperes azt állította, hogy a szerződési kötelezettségének teljesülése azért lehetetlenült, mert az utóbb hatályba lépett jogszabályi rendelkezések nem teszik lehetővé, hogy ahhoz a felperesi önkormányzat hitelt vegyen fel, az rPtk. 312. § (1) bekezdésére alapított kereseti kérelem elbírálásánál az elsőfokú bíróság helytállóan vizsgálta, hogy a felek megállapodása tartalmazta-e, hogy a felperes a vételár fizetési kötelezettségét csak hitelből teljesíti, illetve csak akkor, ha az más feladatai ellátását nem veszélyezteti.

A felperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a hitelfelvétel lehetőségét indokolatlanul szűkítette a megállapodásban foglaltakra. Az rPtk. 277. § (1) bekezdéséből következően a szerződéses kötelezettségek teljesítése a kötelezettségnek a szerződésben történt meghatározásától függ. Annak megállapítására tehát, hogy mi minősül szerződésszerű teljesítésnek a szerződés tartalma az irányadó. Vita esetén a szerződés tartalmát az rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel kell megállapítani.

A felperes a fellebbezésében maga is elismerte, hogy a perbeli megállapodásnak nincs olyan rendelkezése, amely azt juttatja kifejezésre, hogy a felperes a szerződéses kötelezettségeit kizárólag hitelből kívánja teljesíteni, illetve hogy a kötelezettségvállalásának csak akkor áll fenn, ha más feladatai ellátását nem veszélyezteti.

A Fővárosi Ítéltábla az általuk kifejtett indokok alapján - amit feleslegesen megismételni nem kíván, így csupán utal azokra - az elsőfokú bírósággal és az I. r. alperessel értett egyet abban, hogy a megállapodás rendelkezéseinek az rPtk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével sem állapítható meg az, hogy ilyen feltétel a peres felek háromoldalú megállapodásának részévé vált volna. A szerződés 4.d pontja szerinti lehetőséget kizárólagossággént nem lehet értelmezni.

Ilyen körülmények között pedig a felperesi önkormányzatnak az a szándéka, hogy a megállapodásban vállalt vételi és vételár fizetési kötelezettségét hitelfelvételből fogja teljesíteni, illetőleg csak akkor, ha az más feladatai ellátását nem veszélyezteti, az rPtk. 207. § (5) bekezdésében írt rendelkezésre figyelemmel a perbeli jogvita elbírálása szempontjából valóan nem bírt jelentőséggel. Így a felperes által az elsőfokú eljárás során kizárólag ennek a tényállításának a bizonyítása érdekében előterjesztett tanúmeghallgatás szükségtelen volt, ezért az arra irányuló indítvány teljesítésének mellőzésével az elsőfokú bíróság nem követett el olyan eljárási szabálysértést, amely miatt az ítéletének a Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezésére szükség, illetve arra jogszabályi lehetőség lett volna.

Alaptalanul érvelt a felperes a fellebbezésében akként is, hogy ha az elsőfokú bíróság a .../2016. számú ÖK rendelete 22. § (2) bekezdésében foglaltakat az elsődleges, a szerződés semmisségének megállapítása iránti kereseténél nem tudta figyelembe venni, akkor azt a másodlagos kereseti kérelem elbírálásánál a szerződésben vállalt kötelezettsége jogi lehetetlenülését eredményező okként figyelembe kellett volna vennie. Az ugyanis, hogy a felperes 2016. évi költségvetésről szóló

.../2016. (II.18.) ÖK rendelete 22. § (2) bekezdése a II. r. alperes részére 150 000 000 Ft feletti kifizetést nem teszi lehetővé, a felek magánjogi viszonyában akkor sem bír jogi relevanciával, ha a II. r. alperes valóban ezen jogszabályi rendelkezés hatálya alá tartozó személy.

A felperes alaptalanul támadta az elsőfokú bíróságnak a harmadlagos kereseti kérelme tárgyában hozott elutasító döntését is.

Itt kell megemlíteni, hogy az elsőfokú bíróság a felperes harmadlagos - illetőleg másodlagos - kereseti kérelmének elutasítását nem a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában írt valamelyik feltétele fennállásának a hiányával indokolta, hanem azt érdemben találta megalapozatlannak.

Az I. r. alperes ugyanakkor a fellebbezési ellenkérelmében ebben a körben kizárólag arra hivatkozott, hogy a felperesnek a közvetlen károsodás elkerüléséhez fűződő jogmegóvási érdeke nem áll fenn, ezért a felperes harmadlagos keresetének a Pp. 123. §-a által megkívánt jogszabályi feltételei hiányoznak.

A fellebbezési ellenkérelem azonban nem az elsőfokú ítélet ellen irányul, a fellebbezésben foglaltakat vitatja, annak alaptalanságát kívánja alátámasztani, és abban a fellebbező ellenfele azt kérheti, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezésben foglaltaknak ne adjon helyet, illetve azt, hogy az elsőfokú határozatnak az ellenérdekű fél által fellebbezett rendelkezését hagyja helyben.

Ebből kiindulva a Fővárosi Ítéltábla az I. r. alperesnek az elsőfokú bíróság ítéletét a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelem elutasítása miatt támadó fellebbezéssel szemben előterjesztett ellenkérelmében foglaltakat csak annyiban vette figyelembe, amennyiben a fellebbezésben foglaltakat vitatta, az elsőfokú ítélet (annak indokolása) ellen irányuló részében azonban figyelmen kívül hagyta. Ahhoz ugyanis, hogy azzal a Fővárosi Ítéltábla érdemben foglalkozhasson, az I. r. alperesnek fellebbezést - csatlakozó fellebbezést - kellett volna előterjesztenie.

Ezzel összefüggésben azonban kiemeli a Fővárosi Ítéltábla azt, hogy az ellenkérelmében az I. r. alperes az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ebben a körben sem vitatta. A nem vitatott tényállásra alapított elsőfokú ítéleti rendelkezés helybenhagyására irányuló fellebbezési ellenkérelme pedig megalapozott volt.

A felperes a keresetlevelében a harmadlagos kereseti kérelmét az Alaptörvény 38. cikkére, az Nvt. 7. § (1) bekezdésére és 17. §-ára, Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény és az adósságot keletkeztető ügyletekhez történő hozzájárulás részletes szabályairól szóló 353/2011. (XII.30.) Korm. rendelet vonatkozó előírásaira, valamint a .../2013. (VII.11.) ÖK számú határozatára hivatkozva terjesztette elő akként, miszerint kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy amennyiben a felperesnek a megállapodásban vállalt adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó, illetve árverési vételi kötelezettségét teljesíteni kell, úgy azt legfeljebb a II. r. alperes tulajdonát képező felépítmények piaci értékén teheti, figyelemmel a felelős gazdálkodás törvényi kötelezettségére.

A felperes jogi képviselője a 2016. április 27-én megtartott tárgyaláson a kereseti kérelmét a harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában úgy módosította, hogy - ha a megállapítási kereset feltételeinek a felperes kereseti kérelme nem felel meg, abban az esetben - a Ptké. 50. §-ában foglaltak alapján az e körben alkalmazandó rPtk. 241. §-a szerint a felperes a szerződés módosítását kéri. „Kéri e körben, hogy a bíróság a felek között létrejött és a per tárgyát képező szerződést akként módosítsa, hogy mérlegelve mindkét fél méltányos gazdasági érdekeit, a felperes fizetési, teljesítési kötelezettségét az ingatlan forgalmi értéke vonatkozásában piaci forgalmi értékkel egyezően aszerint állapítsa meg.” (16.G.40.110/2015/27. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal).

Mivel a felperes végleges keresetként is ezt tartotta fent, az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást akként, hogy a felperes módosított harmadlagos kereseti kérelme elbírálásánál is az rPtk. 241. §-ának a szerződés bíróság általi módosítását szabályozó rendelkezéseiből kellett kiindulni. A döntést

igénylő kérdés pedig az volt, hogy a bíróság módosíthatja-e a felek szerződését, a felperes által hivatkozott, időközben bekövetkezett jogszabályi változásokra, jogszabályi rendelkezésekre tekintettel. Mivel a felperesnek a 2016. május 12. napján benyújtott 28. sorszámú előkészítő iratában negyedlegesként előterjesztett kereseti kérelme - az rPtk. 241. § (1) bekezdése szerinti jogként érvényesített - is a felek közötti megállapodásban a fizetési feltételekre vonatkozó rendelkezések bíróság által történő módosítására irányult, a harmadlagos és negyedleges kereseti kérelem elbírálásánál egyaránt azt kellett vizsgálni, hogy a szerződés bírósági módosításának az rPtk. 241. § (1) bekezdésében írt feltételei megvalósultak-e, így elsődlegesen azt, hogy a felek között tartós jogviszony áll-e fent.

A Fővárosi Ítéltábla ugyanis a felperes e körben kifejtett fellebbezési érveléseivel szemben az elsődleges kereseti kérelem megalapozatlanságával összefüggésben kifejtettekre utalva hangsúlyozza, hogy a felperes által hivatkozott jogszabályoknak a peres felek magánjogi jogviszonyára nincs közvetlen kihatása. Azt pedig, hogy a bíróságnak a felek szerződéses viszonyába való beavatkozását a hivatkozott jogszabályok, illetve azok változásai szükségessé teszik-e, a szerződés bírói módosításának szabályait megállapító rPtk. 241. § (1) bekezdése alapján kell és lehet megítélni.

A Fővárosi Ítéltábla nem fogadta el a felperesnek azt a fellebbezési érvelését, hogy az elsőfokú bíróság a felek közötti jogviszonyt - a peres felek háromoldalú megállapodása tartalmát illetően az általa (nem vitásan) helyesen megállapított tényekből - okszerűtlen és hibás jogkövetkeztetéssel nem minősítette tartósnak.

A felperes fellebbezési okfejtése szerint a perbeli háromoldalú megállapodást nem a felperes, hanem az I. r. alperes oldalán fennálló II. r. alperes teljesítésének folyamatos nyomon követésére és ellenőrzésére vonatkozó kötelezettségek teszik tartóssá. Ezzel szemben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bírósággal - és az I. r. alperessel - értett egyet abban, hogy a felek jogviszonyát meghatározó háromoldalú megállapodás szerint az I. r. alperes főszolgáltatása a II. r. alperes részére hitel nyújtása. Ezzel - melynek ténye nem volt vitás - tehát az I. r. alperes teljesítése már lezárt, így e tény alapján az elsőfokú bíróság az általa hivatkozott bírói gyakorlatnak megfelelően foglalt állást akként, hogy a felek megállapodáson alapuló szerződéses kapcsolata akkor sem minősül tartós jogviszonynak, ha a másik fél - aki a felperes fellebbezése értelmében a II. r. alperes - teljesítésével összefüggésben a felek között még létezik olyan jogosultság és kötelezettség, amely miatt a jogviszony fennáll.

Ezen kívül a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul osztotta az I. r. alperesnek az érdemi ellenkérelmében a háromoldalú megállapodás valamennyi kikötésére vonatkozóan részletesen kifejtette azt a jogi álláspontját, amely szerint az nem tartalmaz huzamos, vagy ismétlődő és mindhárom fél tekintetében fennálló kölcsönös szolgáltatásokat, és nem határozza meg a felek egymással szemben tanúsítandó kölcsönös magatartását hosszabb időre (16.G.40.110/2015/30. sorszámú irat, 2. oldal).

Mindezekre tekintettel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a peres felek között nem jött létre tartós jogviszony. Ennek hiányában pedig a perbeli szerződésnek a felperes által a keresetében kért módosítására az rPtk. 241. § (1) bekezdése szerint akkor sincs jogszabályi lehetőség, ha a felperes annak egyéb feltételei fennállását bizonyította volna.

Tartós jogviszony hiányában a további feltételek vizsgálata szükségtelen volt. Figyelemmel azonban arra, hogy az elsőfokú bíróság az egyéb feltételek tekintetében előterjesztett érvelést is értékelte, és azt a felperes sérelmezte, a Fővárosi Ítéltábla azt az alábbiak szerint bírálta el.

A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben azonban a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bírósággal értett egyet abban is, hogy az adott esetben az rPtk. 241. § (1) bekezdése szerinti bírói szerződésmódosításra az egyéb törvényi feltételek hiányában sincs lehetőség.

Az elsőfokú bíróság a felperes által ebben a körben hivatkozott, a szerződéskötést követő, az önkormányzatokat érintő jogszabályváltozásokat illetően helyesen foglalt állást akként, miszerint ahogyan azok a felperesi önkormányzat számára a szerződésben elvállalt vételár fizetési kötelezettsége teljesítését jogilag nem tették lehetetlenné, úgy nem minősülnek a felperes által kért bírói szerződésmódosítást lehetővé tevő releváns körülményváltozásnak. Ezt a felperes a fellebbezésében nem is vitatta.

A felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság döntését a szerződéskötés időpontja után beállt annak a gazdasági környezetváltozásnak a figyelmen kívül hagyása miatt sérelmezte, amely - állítása szerint - olyan lényeges változást jelentett, amelyre a felek a szerződéskötéskor ésszerű üzleti kockázatvállalás mellett sem számolhattak. Ezzel a felperes a fellebbezésében valójában a *clausula rebus sic stantibus* elvére hivatkozott. A bírói gyakorlat azonban a gazdasági élet egészét, vagy egy-egy szerződéstípusba tartozó szerződések minden alanyát érintő változások bekövetkezését az üzleti kockázat körébe eső tényezőként értékeli, amely egyik szerződő felet sem jogosítja fel a szerződés bírói módosításának kérésére.

Hangsúlyozza a Fővárosi Ítéltábla, hogy a jelen per tárgya a felperes magánjogi jogviszonyon alapuló polgári igényének elbírálása. A magánjogi jogviszonyokban pedig érvényesülni kell annak az elvi jelentőségű tételnek, miszerint általában a visszerthes szerződések kölcsönös kockázatfelvállaló természete zárja ki, hogy az egyik fél körülményeinek a megváltozása a másik félre, a szerződés teljesítésére kihathasson. A piaci viszonyok változása, ármozgások, illetve a gazdasági helyzet, gazdasági környezet kedvezőtlen változása tehát nem adhat alapot sem bírói, sem az egyik fél által hivatkozott egyoldalú szerződésmódosításra (BH 1992.123., 1993.670., BDT 2011.2577.).

Alapítvánul érvelt a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megalapozatlanságára a bírói szerződésmódosítás indokoltta tevő lényeges, jogos érdek sérelmének meg nem állapítása miatt is.

A bírói gyakorlat ugyanis a lényeges, jogos érdekek sérelmének vizsgálatánál nem csupán a bírói szerződésmódosítást kívánó fél, hanem a szerződő felek érdekeinek mérlegelését tekinti döntően szükségesnek. A bírói szerződésmódosítás szükségessége, illetőleg lehetősége ezért mindkét fél helyzetének elemzésével a bekövetkezett sérelem és a lehetséges módosítással a másik félnek esetleg okozott hátrány összehasonlításával dönthető el (BH 1996.28.).

A bíróságnak az érdekek mérlegelésénél arra is tekintettel kell lennie, hogy a lehetséges módosítás megfeleljen a szerződés céljának, a felek szerződéskori akaratának.

A Fővárosi Ítéltábla megállapítása szerint jelen esetben az elsőfokú bíróság ennek a kérdésnek az eldöntésénél mindezeket figyelembe vette. Az általa mérlegelt tényeket és körülményeket, mérlegelésének szempontjait ítéletének indokolása tartalmazza. E bírói mérlegelést a felperes a fellebbezésében kifejezetten nem támadta, a Fővárosi Ítéltábla pedig annak eredményét nem találta sem iratellenesnek, sem kirívóan okszerűtlennek, vagy a logika szabályaival ellentétesnek.

Mindezen indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdésének I. fordulata szerint helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, így a másodfokú eljárásban is pervesztes lett. Ezért a másodfokú eljárással felmerült saját költségeit maga viseli, és a Pp. 78. § -ának (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az I. r. alperesnek a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából álló másodfokú perköltségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a bírósági eljárásban megállapítható

ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) - b) pontja, (5)-(6) bekezdése alapján mérlegeléssel 500 000 Ft összegben állapította meg, amelyhez az IM rendelet 4/A. §-ának (1) bekezdése alapján hozzászámította az ügyvédi munkadíjat terhelő 27%-os mértékű általános forgalmi adó összegét is, ami így együttesen (500 000 + 135 000) 635 000 Ft.

A mérlegelés körében a Fővárosi Ítéltábla abból indult ki, hogy - mivel a per tárgya követelés biztosítása tárgyában létrejött szerződés érvénytelenségének megállapítása - a másodfokú pertárgyértéket - az elsőfokú pertárgyértékkel azonosan - a Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja szerint - a felperes által csatolt megállapodás tartalma alapján - 750 000 000 Ft-ban kell megállapítani. E kiemelkedően magas pertárgyérték mellett a mérlegelés körében a Fővárosi Ítéltábla figyelembe vette azt, hogy az I. r. alperes a másodfokú eljárásban 7 lapoldal terjedelmű fellebbezési ellenkérelmet terjesztett elő - amelybe a felperes valamennyi fellebbezési érvelésére reflektált - és jogi képviselője a fellebbezési tárgyaláson megjelent. A kiemelkedően magas pertárgyérték esetén az ügyvédi munkadíj mértékének megállapításával kapcsolatos bírói gyakorlatot figyelembe véve a kifejtett ügyvédi tevékenységgel ezt az összeget találta arányban állónak.

A másodfokú eljárásban pervesztes felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 5. § (1) bekezdés b) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül, ezért a fellebbezésén le nem rótt 2 500 000 Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Debrecen, 2017. március 14.

Dr. Görög Attila sk a tanács elnöke, Dr. Riczu András sk előadó bíró, Cogoiné Dr. Boros Ágnes sk bíró