

A Fővárosi Ítéltábla a Réti, Várszegi és Társai Ügyvédi Iroda (...; ügyintéző: dr. Réti László ügyvéd) által képviselt ... (...) felperesnek, a Dr. Kádár Kata Ügyvédi Iroda (....; ügyintéző: ...) által képviselt ... (alperes címe) alperes ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt indított perében, amelybe az alperes pernyertessége érdekében az Oppenheim Ügyvédi Iroda (....; ügyintéző: dr. képviselőügyvéd) által képviselt ... (...) beavatkozott, a Fővárosi Törvényszék 2018. szeptember 21-én kelt 13.G.41.676/2017/39. számú ítélete ellen a felperes részéről 40. sorszámon előterjesztett fellebbezés, az alperesi beavatkozó által Gf/4. sorszámon előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint + áfa összegű, az alperesi beavatkozónak 1.000.000 (Egymillió) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte elsődlegesen az 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 205. § (2) bekezdésére alapítva annak megállapítását, hogy a közte és az alperes között 2005. december 19-én megkötött ingatlan csereszerződés nem jött létre; másodlagosan a rPtk. 201. § (2) bekezdésére és 235. § (1) bekezdésére alapítva a csereszerződés érvénytelenségének megállapítását a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra tekintettel; harmadlagosan annak megállapítását, hogy az alperesnek a szerződésből eredő, a kereseti kérelemben tételesen felsorolt követelésesei elévültek.

A kereseti előadás szerint a ... belterület ... hrsz.-ú, valamint a hrsz.-ú, a ... között található ingatlanok a felperes kizárólagos tulajdonát képezték, utóbbi ingatlan ad helyet a ... villamos kocsisíznek (remíz).

A számú határozatával hozzájárult a felperes tulajdonát képező, szám alatti ingatlanok nyilvános pályázaton történő értékesítéséhez.

A ... Önkormányzat képviselő-testületének ... számú rendeletével megállapított Kerületi Szabályozási Terv a hrsz.-ú ingatlant három részre osztotta akként, hogy az ingatlanból a és a ... összekötő út kialakítását hagyta jóvá.

A felperes a 2005. december 13-án megkötött adásvételi szerződéssel a kizárólagos tulajdonát képező hrsz.-ú ingatlan 32130/34350 tulajdoni illetőségét (Ingatlan D) 600.000.000 forint + áfa vételárért eladta az alperesnek, az ingatlan fennmaradó 2220/34530 tulajdoni illetősége (Ingatlan B) a felperes tulajdonában maradt. A vételárat az alperes megfizette, az ingatlan a felperes és az alperes közös tulajdonában áll.

A peres felek ugyanezen a napon ún. „Ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító szerződést” is kötöttek, amelyben a felperes a tulajdonában álló hrsz.-ú, a remíznek helyet adó ingatlan (Ingatlan C) teljes területére, valamint a hrsz.-ú ingatlanból a tulajdonában álló 2220/34350 tulajdoni hányadot megtestesítő területre (Ingatlan B) ellenérték fejében ráépítési (légtérbeépítési) jogot engedélyezett az alperesnek abból a célból, hogy a magassági korlátokat kihasználva egy később meghatározott funkciójú épületrészt építsen fel és használjon. A szerződés értelmében a ráépítéssel létrejövő ingatlan tulajdonjogát az alperes fogja megszerezni, a felépítmény elhelyezése és működtetése céljából a felperes használati jogot enged az alperes részére, az alperes az általa létesített felépítmény értékétől függetlenül ráépítés jogcímén nem szerzi meg a telek tulajdonjogát. Abban is megállapodtak, hogy a kocsiszín átköltöztetésére a felperes döntése alapján kerül sor a szerződés aláírásától számított három éven belül, a mindenkor gazdasági-műszaki követelmények függvényében. A szerződésben foglaltak szerint létesülő felépítmény által elfoglalt ingatlanhányad, valamint a felépítmény működtetéséhez szükséges használati jog, továbbá a ráépítési (légtérbeépítési) jog ellenértékét a felek 320.000.000 forint + áfa összegben állapították meg. Az ellenértéket az alperes megfizette a felperes részére.

Ilyen előzmények után kötötte meg a felperes és az alperes 2005. december 19-én a perbeli csereszerződést. Az 1. pontban rögzítették, hogy a 2005. december 13-án megkötött adásvételi szerződéssel az alperes megvásárolta felperestől a hrsz.-ú ingatlan 32130/34350 tulajdoni illetőségét (Ingatlan D). A 2. pont azt tartalmazza, hogy a kerületi szabályozási terv a hrsz.-ú ingatlant három részre osztotta. A csereszerződés egyik tárgya a hrsz.-ú ingatlan felosztását követően a ..., a ... és a szabályozási tervben megjelölt új, kialakítandó út által határolt terület az 1. számú melléklet szerint (Ingatlan D). A 3. pont értelmében a felperes kizárólagos tulajdonát képezi a hrsz.-ú ingatlan (Ingatlan C), valamint az azzal határos hrsz.-ú ingatlan 2220/34350. tulajdoni illetősége (Ingatlan B). A 4. pontban abban állapodtak meg, hogy kölcsönösen elcserélik a csereszerződés 2. pontjában és 3. pontjában részletesen meghatározott ingatlan illetőségeket, amelyek értékét az 5. pontban „egyaránt” 300.000.000 forint + áfa összegben állapították meg. A 13. pont tartalmazza azt is, a szerződő felek megállapodnak abban, hogy a csereszerződésre tekintettel a közöttük 2005. december 13-án létrejött ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító szerződésben rögzített ráépítési, légtérbeépítési lehetőséget a továbbiakban a felperes a ... hrsz.-ú ingatlan 2. pontban megjelölt „ingatlan illetőségére vonatkozóan is” biztosítja, melyről a felek külön megállapodást kötnek.

Álláspontja szerint a szerződés az Ingatlan D-re alapítandó ráépítési jog tartalma és értéke, mint a rPtk. 205. § (2) bekezdése szerint a szerződés létrejöttéhez elengedhetetlenül szükséges alapvető, lényeges kérdések tekintetében nem tartalmazza a felek kölcsönös és egybehangzó megállapodását, ezért nem tekinthető joghatályosan létrejöttnek.

A felperes véleménye szerint amennyiben a szerződés létrejöttnek minősülne, úgy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között a szerződéskötés időpontjában a keresetben előadottak szerint fennálló feltűnő értékaránytalanság következtében a rPtk. 201. § (2) bekezdésére és 235. § (1) bekezdésére figyelemmel érvénytelen, ezt az igényét a megtámadási határidőn belül érvényesítette.

Harmadlagos kereseti kérelme indokaként a felperes arra hivatkozott, a csereszerződés megtámadására tekintettel a szerződés 7. pontjában foglaltak szerinti, a 8. pont értelmében a

szerződés hatálybalépésének is feltételét képező nyilatkozat megtételére neki fel nem róhatóan nem került sor, az alperes nem szólította fel ilyen nyilatkozat megtételére és ezen kötelezettsége teljesítése iránt vele szemben pert sem indított, így a nyilatkozat megtételére vonatkozó alperesi követelés a rPtk. 324. § (1) bekezdésére figyelemmel elévült, a szerződésből eredő, a kereseti kérelemben tételesen felsorolt további alperesi követelésekkel együtt, illetve a nyilatkozattételi kötelezettség elévülése folytán a keresetben megjelölt egyes követelések hatálytalanok.

A felperes a közérdekű tevékenysége biztonságos végzéséhez nélkülözhetetlen ingatlanokkal kapcsolatos rendezetlen, függő helyzet megszüntetése, a fejlesztések megkezdése, az ehhez fűződő jogainak megóvása érdekében kényszerült az alperessel szemben a megállapítási kereset előterjesztésére, tekintettel arra is, hogy a szerződés alapján teljesítés nem történt, továbbá annak létre nem jötte, illetve érvénytelensége folytán a felperes teljesítést nem követelhet, ezért az 1952. évi III. törvény (rPp.) 123. §-ában rögzített feltételek fennállnak.

Az alperes és az alperesi beavatkozó az ellenkérelmükben egyaránt a kereset elutasítását kérték.

Valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában vitatták a megállapítási kereset rPp. 123. §-ában meghatározott feltételeinek fennálltát. Véleményük szerint a megállapítási kereset olyan speciális jogvédelmi eszköz, amelyet a felperesként fellépni kívánó fél vélt fenyegetettsége nem alapoz meg, kizárólag akkor van helye, ha az alperes magatartása hátrányos a felperes jogaira nézve. Az, hogy a perbeli szerződés fennállását, létrejöttét, érvényességét, jogi hatályát az alperes a felperestől eltérően értelmezi, nem jelent olyan hátrányt, amely a felperes oldalán jogmegóvási szükségletet eredményezne.

A felperes jogainak az alperessel szembeni megóvását az a bizonytalan jogi helyzet sem teszi szükségessé, hogy a szerződésből eredő igényét az alperes nem érvényesíti.

Az alperes és az alperesi beavatkozó az eshetőlegesen előterjesztett valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában érdemben is vitatták a kereset megalapozottságát.

Az elsődleges kereseti kérelemre nézve előadták, a felek a csereszerződés létrejöttéhez szükséges valamennyi lényeges kérdésben megállapodtak, egyértelműen rögzítették a csere tárgyát képező ingatlanokat, azok ellenértékét, a birtokba adásról és a tulajdonjog átszállásáról is rendelkeztek.

A szerződés 13. pontja alapján az is egyértelműen megállapítható, hogy a felek a korábban megkötött ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító szerződésben a felperes által a felperesi csereingatlanokra (Ingatlan C és Ingatlan B) az alperes javára létesített ráépítési jogot kívánták azonos tartalommal átvinni a csereszerződés szerint a felperes tulajdonába kerülő alperesi csereingatlanra (Ingatlan D) úgy, hogy az ezzel kapcsolatos további kérdések rendezését külön megállapodásra utalták. A csereszerződés tehát a ráépítési jog tekintetében is tartalmazza a lényeges kérdésekben való megállapodást, így a felperes által előadottakkal szemben a szerződés létrejött.

A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben a megtámadási jog bíróság előtti érvényesítésének elkésettségére is hivatkoztak. E körben egyebek között előadták, a megtámadási jog érvényesítésére csak a rPtk. 236. § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott határidőn belül van lehetőség.

A harmadlagos kereseti kérelem megalapozatlansága körében az alperes és az alperesi beavatkozó egyebek között arra hivatkoztak, hogy a csereszerződés az aláírását követő három év elteltével hatályba lépett, ehhez nem volt szükség a szerződés 8. pontja szerinti, a remíz Ingatlan D-re költöztetésével, illetve elbontásával és az Ingatlan C alperes részére történő birtokba adásával kapcsolatos döntésre vonatkozó felperesi nyilatkozat megtételére. Ezt a nyilatkozatát a felperes egyébként a 2008. szeptember 22-én tartott egyeztetésen megtette.

A rPtk. 229. § (2) bekezdésére figyelemmel továbbá a felperes azért sem hivatkozhat megalapozottan a szerződés 8. pontja szerinti nyilatkozat, mint a hatályba lépéshez szükséges feltétel hiányára, mert azt felróhatóan maga idézte elő.

Mindezek mellett a csereszerződésből eredő bármely követelés elévülését kizártta teszi az, hogy a szerződésből eredő vitás kérdések rendezése érdekében a felek között a szerződés 2008. december 19-i hatályba lépését követően egészen 2014 augusztusáig rövidebb, hosszabb szünetekkel egyeztető tárgyalások folytak, így ezen időszak alatt az elévülés a rPtk. 326. § (2) bekezdése szerint nyugodott. A nyugvás megszűnésétől számított egy éven belül a felperes által indított jelen per folyamatban léte pedig továbbra is kizárja azt, hogy a szerződésből eredő követeléseit az alperes érvényesíthesse, az elévülés ezért erre tekintettel is kizárt.

Az elsőfokú bíróság a 2016. március 21-én meghozott 4.G.43.404/2015/18. számú ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az alperes, valamint az alperesi beavatkozó részére személyenként 3.810.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Az elsődleges és a harmadlagos kereseti kérelemmel összefüggésben a megállapítási kereset rPp. 123. §-ában meghatározott együttes feltételeinek hiánya körében maradéktalanul osztotta az alperes és az alperesi beavatkozó álláspontját.

A szerződés feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmet a rPtk. 239/A. § (1) bekezdésére és az 5/2013. PJE határozat 1. pontjára tekintettel érdemben bírálta el, azonban elkésettsége miatt azt megalapozatlannak találta.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla a 2017. április 25-én meghozott 10.Gf.40.395/2016/5-II. számú végzésével az ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára utasította. A határozat indokolása szerint érdemben helytálló jogi álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság, amikor a megtámadási jog érvényesítése iránt másodlagosan előterjesztett kereseti kérelmet elkésettsége miatt megalapozatlannak találta. Ugyanakkor tévedett, amikor a megállapítási kereset rPp. 123. §-a szerinti együttes feltételei közül a jogvédelem szükségének hiányát állapította meg és erre tekintettel az elsődleges, valamint a harmadlagos kereseti kérelmet érdemben nem vizsgálta, ezért e körben az elsőfokú eljárás megismétlése szükséges. A felperes eshetőlegesen előterjesztett, látszólagos keresethalmazatot alkotó kereseti kérelmeket tartalmazó keresete egységes igényérvényesítésnek, egy keresetnek minősül, így a rPp. 213. § (2) bekezdésében meghatározott feltételek hiányában az elsőfokú ítéletnek a másodlagos kereseti kérelmet érdemben helytállóan elutasító rendelkezése tekintetében részítélet hozatalára nem volt eljárásjogi lehetőség. Az elsőfokú bíróságnak a megismételt eljárásban mindenekelőtt az elsődleges kereseti kérelmet kell érdemben vizsgálnia és ennek eredményétől feltételezetten kerülhet sor az eshetőlegesen előterjesztett harmadlagos kereseti kérelem érdemi vizsgálatára.

A megismételt eljárásban a felperes az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában előadta, hogy az alperes és az alperesi beavatkozó védekezésében hivatkozottakkal szemben a felperesi Ingatlan C és Ingatlan B jelű csereingatlanra alapított ráépítési jog nem volt azonos tartalommal átvihető az alperes Ingatlan D jelű csereingatlanára, ezért a csereszerződésben a feltételek tisztázásával az alperesi csereingatlanokra új ráépítési jog alapítása lett volna szükséges. Miután erre nem került sor és a csereszerződés szerint a felperes tulajdonába kerülő alperesi csereingatlant terhelő ráépítési jog feltételei, mint lényeges kérdések tekintetében szükséges megállapodás a szerződés 13. pontjában sem szerepel, a csereszerződés nem jött létre.

A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelmét módosítva a felperes elsősorban a rPtk. 201. § (2) bekezdése és 235. § (1) bekezdése alapján, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra tekintettel kérte az érvénytelenség megállapítását.

A felperes másodsorban a rPtk. 228. § (3) bekezdése alapján kérte a szerződés érvénytelenségének megállapítását. Arra hivatkozott, annak 6., 7., 8., 9. és 11. pontjai a szerződés hatályba lépését,

egyes szerződéses kötelezettségek teljesítésének határidejét, esedékességét, a késedelem beálltát illetően egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmaznak, amelyek alapján nem állapítható meg, hogy az egyes rendelkezések mikor lépnek hatályba, a bennük foglalt kötelezettségek teljesítése mikor válik esedékessé, mikor áll be a késedelem és milyen esetben von maga után kötbérfizetési kötelezettséget.

A kifogásolt rendelkezések ellentmondásossága körében a felperes kiemelte, a 7. és a 8. pont rendelkezései értelmében a felek a szerződés hatálybalépését a 7. pont szerinti döntés meghozatalára vonatkozó felperesi nyilatkozat alperessel történő közléséhez kötötték, amiből az következik, hogy ilyen felperesi nyilatkozat hiányában a szerződés nem lép hatályba. Ugyanakkor a fentiekkel ellentétesen a 6. pont az ingatlanok cseréjének, a 9. pont a remíz – felperes döntése alapján történő – átköltöztetésének legkésőbb a szerződés aláírását követő három éven belüli teljesítését írja elő, a 11. pont továbbá – tekintet nélkül arra, hogy teljesültek-e a szerződés hatálybalépésének a 8. pontban meghatározott feltételei – késedelmi kötbér fizetésére kötelezi a felperest, ha a 7. pontban foglaltak a szerződés aláírását követő három éven belül nem teljesülnek maradéktalanul.

A szerződésből eredő egyes követelések elévülésének megállapítására irányuló harmadlagos kereseti kérelemmel összefüggésben hangsúlyozta a rPtk. 326. § (2) bekezdése alapján a csereszerződésből eredő, a kereset tárgyát képező alperesi követelések elévülése a felek közötti egyeztetések 2014. július 28-i végleges megszakadását követő egy év elteltével, 2015. július 28-án akkor is bekövetkezett, ha az egyeztetések időtartama alatt az elévülés a felperes nyilatkozattételi kötelezettségének teljesítésére irányuló alperesi követelés vonatkozásában is nyugodott, a jelen per 2015. június 9-i megindítása a csereszerződésből eredő alperesi követelések tekintetében nem szakította meg az elévülést, mert a kereset nem azok érvényesítésére irányul.

A felperes a 2018. április 20-án előterjesztett beadványában a rPtk. 370. § (3) bekezdésére hivatkozva, a perbeli csereszerződéstől történő elállás terhével felhívta az alperest, hogy 30 napon belül tehermentesítse a csereszerződés szerint a felperes tulajdonába kerülő alperesi csereingatlant (Ingatlan D); a rPtk. 281. § (3) bekezdésére hivatkozással, továbbá a csereszerződéstől történő elállás terhével felhívta arra is, hogy 30 napon belül adjon biztosítékot a csereszerződésben foglalt kötelezettségeinek a teljesítésére; mindezek mellett közölte az alperessel, hogy amennyiben a csereszerződés tárgyát képező csereingatlana tulajdonjogát jelzálogjoggal terhelten kívánja átruházni, a hibás teljesítésre tekintettel a rPtk. 306. § (1) bekezdésének b) pontja szerint eláll a csereszerződéstől.

A rPtk. 370. § (3) bekezdése szerinti elállási jog fennállta körében a felperes előadta, az alperes a csereingatlant még a szerződés szerinti teljesítési határidő 2008. december 9-i lejártát megelőzően megterhelte, összesen 2.000.000.000 forint erejéig jelzálogjogot jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba, amely a perbeli szerződéses jogviszonyban korlátozza a felperes tulajdonjogát.

A rPtk. 281. § (3) bekezdése szerinti elállási jog vonatkozásában a felperes arra hivatkozott, az alperes 2014. szeptember 10-i hatállyal felszámolás alá került, ami vagyoni viszonyainak jelentős megromlására utal, figyelemmel arra, hogy az 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) rendelkezései szerint a felszámolás elrendelésének csak az adós fizetéseképtelensége, vagyoni viszonyainak jelentős megromlása esetén van helye. Az alperes vagyoni viszonyainak a szerződéskötést követően bekövetkezett jelentős megromlása veszélyezteti az alperes csereszerződés szerinti vizontszolgáltatásának teljesítését, az alperesi csereingatlan tulajdonjogának a felperesre történő átruházását.

Amennyiben az alperes a csereszerződés szerint a felperes tulajdonába kerülő csereingatlana tulajdonjogát jelzálogjoggal terhelten kívánja átruházni, az hibás teljesítésnek minősül, így a felperes a rPtk. 306. § (1) bekezdés d) pontja szerint is jogosult elállni a szerződéstől.

A felperes a 2018. június 6-án előterjesztett előkészítő iratában bejelentette, hogy az alperes nem tett eleget a felhívásnak, az abban meghatározott 30 napos határidőn belül nem tehermentesítette a csereingatlanát és nem adott megfelelő biztosítékot, ezért a rPtk. 370. § (3) bekezdése, 281. § (3) bekezdése és 306. § (1) bekezdés b) pontja szerint elállt a csereszerződéstől.

A felperes egyúttal negyedleges kereseti kérelmet is előterjesztett, amelyben annak a megállapítását kérte, hogy az alperessel 2005. december 19-én megkötött csereszerződés a felperesi elállásra tekintettel a rPtk. 320. §-a alapján a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnt.

A felperes véleménye szerint a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek fennállta tekintetében a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakat a negyedleges kereseti kérelemre nézve is irányadónak kell tekinteni.

Az alperes és az alperesi beavatkozó érdemi ellenkérelmükben valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában annak elutasítását kérték.

Az elsődleges, a harmadlagos és a negyedleges kereseti kérelemre vonatkozóan elsősorban a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek a hiányára hivatkoztak. Véleményük szerint e feltételek hiánya a megismételt eljárásban előterjesztett negyedleges kereseti kérelem tekintetében nyilvánvaló, e körben ugyanis nem áll fenn egyetlen olyan körülmény sem, amelyet az alapeljárásban hozott elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező végzésében a Fővárosi Ítéltábla akként értékelt, hogy az elsődleges és a harmadlagos kereseti kérelem tárgyát képező igény tekintetében megalapozza a felperes alperessel szembeni jogvédelmének szükségességét a szerződés létrejöttével, illetve joghatás kiváltására alkalmasságával kapcsolatos negatív megállapítási kereset előterjesztésére.

Az elsődleges kereseti kérelemre nézve az alperes és az alperesi beavatkozó hangsúlyozták, a csereszerződés 13. pontjában foglaltakból megállapíthatóan a felek szerződéses akarata egyértelműen arra irányult, hogy az alperes javára korábban a felperes tulajdonát képező Ingatlan C és Ingatlan B jelű ingatlanokra alapított, azonban a csere folytán kihasználatlanul maradt ráépítési jogot az ingatlan D jelű, a csereszerződéssel a felperes tulajdonába kerülő alperesi csereingatlanon tartsák fenn. A szerződés 13. pontja szerint az Ingatlan D jelű ingatlanra biztosított ráépítési jog nem egy újabb, a korábbtól eltérő jogosultság, hanem a felek a közöttük korábban létrejött ráépítési (légtér beépítési) megállapodás szerinti, több száz millió forint értékű jogot kívánták a továbbiakban az alperesi csereingatlanra biztosítani.

A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra alapított igény tekintetében továbbra is állították, hogy a felperes elkésett a megtámadási joga bíróság előtti érvényesítésével.

Véleményük szerint a rPtk. 228. § (3) bekezdésére alapított semmisségi igény is megalapozatlan. Ezzel összefüggésben is hangsúlyozták azt, hogy a szerződés rendelkezései, így különösen a 6., 9., 11. és 12. pontokban foglaltak alapján nem lehet kétséges, a szerződés legkésőbb az aláírásától számított három év elteltével hatályba lépett, ehhez a felperes részéről semmilyen további nyilatkozatra nem volt szükség.

A harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában kiemelték, a csereszerződés az aláírását követő három év elteltével a 8. pont szerinti felperesi nyilatkozat hiányában is hatályba lépett és így ekkor valamennyi szerződéses kötelezettség teljesítése esedékessé vált, ezért megalapozatlanul állítja a felperes, hogy a nyilatkozattételi kötelezettségével kapcsolatos alperesi igényérvényesítés elmulasztása a szerződésből eredő alperesi követelések elévülését eredményezte.

A felperes által a nyugvás megszűnésétől számított egy éven belül indított jelen per folyamatban léte a vele szembeni igényérvényesítést továbbra is kizárja. Mindezekre tekintettel az elévülés sem a kötbérigény, sem a szerződésből eredő egyéb követelések vonatkozásában nem következett be.

A negyedleges kereseti kérelem érdemi megalapozatlansága körében arra is hivatkoztak, hogy a felperest az általa megjelölt jogszabályi rendelkezések alapján nem illeti meg az elállási jog.

A csereszerződés tárgyát képező csereingatlan beépítésre alkalmas állapotban történő birtokba adásával a szerződés 12. pontja szerint a felperesnek kellett elől járnia a teljesítéssel, amiből az következik, hogy ennek hiányában az alperes tehermentes teljesítési kötelezettsége nem nyílt meg, ezért a felperes az alperesi csereingatlanon fennálló bármely teherre hivatkozással jogszavatossági alapon a rPtk. 370. § (3) bekezdésére hivatkozással nem gyakorolhat elállási jogot.

A rPtk. 281. § (3) bekezdése alapján elállásra abban az esetben kerülhet sor, ha a teljesítéssel elől jární köteles szerződő fél teljesítésének kitűzött időpontjára a másik fél vagyoni viszonyai olyan mértékben megromlottak, ami veszélyezteti a vizontszolgáltatást. A perbeli esetben a felperesi teljesítés 2008. december 19-i esedékessé válása időpontjáig az alperes vagyoni viszonyaiban nem állt be az általa teljesítendő vizontszolgáltatást veszélyeztető változás. A vizontszolgáltatást nem veszélyezteti az sem, hogy az alperes utóbb felszámolás alá került, mivel a csereingatlan a tulajdonában van, tulajdonjoga átruházásának részéről semmilyen akadály nincs.

A felperes egyebekben a saját teljesítési késedelmére mint felróható magatartásra tekintettel sem hivatkozhat a szerződéses kötelemből való szabadulása érdekében a vizontszolgáltatás veszélyeztetettségére. Mindezekre figyelemmel a felperest a rPtk. 283. § (1) bekezdése szerinti elállási jog sem illeti meg.

A rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontjára alapított elállás tekintetében arra hivatkoztak, teljesítés hiányában hibás teljesítésre sem kerülhetett sor, ezért a kellékszavatossági alapú elállási jog gyakorlása is megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a felperest az alperes, valamint az alperesi beavatkozó részére személyenként 6.988.500 forint perköltség megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint a megismételt eljárás során az elsődleges és a harmadlagos kereseti kérelem vonatkozásában az elsőfokú bíróságot kötötte a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek fennálltatáit illetően kifejtett jogi álláspont, ezért ezeket a kereseti kérelmeket érdemben kellett vizsgálnia.

A szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság a rPtk. 205. § (2) bekezdésében és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltakra utalva kifejtette, a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződésnek legalább az erre vonatkozó akaratnyilvánítást, valamint a felek, a szerződés tárgyát képező ingatlan és az ellenérték megjelölését kell tartalmaznia.

A perbeli csereszerződés tárgyát a felek csereingatlanai tulajdonjogának (kölsönös) átruházása, valamint a közöttük négy nappal korábban írásban érvényesen létrejött megállapodással ellenérték fejében a felperes csereingatlanaira az alperes javára létesített ráépítési jognak az ingatlancsere folytán a felperes tulajdonába kerülő alperesi csereingatlanra történő átvitele képezte.

Az ingatlan cseréje vonatkozásában a szerződés tartalmazta a rPtk. 205. §-a és a XXV. számú Polgári Elvi Döntés szerinti lényeges tartalmi elemeket. Az, hogy az alperes javára létesített, a csereszerződés értelmében az alperesi csereingatlanra átvitelre kerülő ráépítési jog ellenértékére nézve a szerződés nem tartalmazott rendelkezést, a felperesi előadással szemben a csereszerződés létre nem jöttének megállapítására nem szolgálhat alapul, tekintettel arra, hogy a négy nappal korábban megkötött ráépítési (légtérbeépítési) megállapodásban a felek a ráépítési jog ellenértékét 320.000.000 forint + áfa összegben megállapították, az ellenértéket az alperes megfizette,

ugyanakkor nyilvánvaló, hogy az ezt követő néhány nap alatt a ráépítési jog ellenértéke nem változhatott.

Mindezek alapján egyértelmű, hogy a szerződésben a felek valamennyi lényeges kérdésben megállapodtak, így a szerződés létrejött, az elsődleges kereseti kérelem megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság ezzel összefüggésben utalt arra is, az okirati bizonyítékok, a benyújtott pályázati dokumentáció, a szerződést kidolgozó ügyvéd által készített emlékeztető, a levelezés alapján megállapítható, hogy a felperes egy általa elvárt, az ingatlanból „kinyerhető” összeget szeretett volna kézhez kapni, ezt azonban az első adásvétellel érintett ingatlan forgalmi értéke nem adta ki, ezért került sor a légtérbeépítési jogra vonatkozó, a gyakorlatban egyébként szokatlan megállapodás megkötésére.

A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelemre nézve a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással érvényesített megtámadási igény tekintetében kifejtette, a felperes 2009. június 18-án kelt levelében közölte az alperessel, hogy a rPtk. 201. § (2) bekezdése alapján feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva megtámadja a szerződést, amit az alperes 2009. június 29-én kelt válaszlevelében vitatott, majd a felek a jogvita békés úton történő rendezése érdekében egyeztetéseket folytattak, amelyek időtartama alatt az elévülés nyugodott. A felperesi szervezeten belüli 2010. szeptember 1-jei levelezés és a peres felek 2011. január 28-i egyeztetéséről felvett jegyzőkönyvben foglaltak alapján megállapítható, hogy az egyeztetések 2009. év végén megszakadtak, így a felperesnek ezt követően haladéktalanul bírósághoz kellett volna fordulnia megtámadási joga érvényesítése iránt, erre azonban csak 2015. június 9-én, elkészen került sor. A megtámadási kereset ezért nem vezethetett eredményre.

Az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi keresetet a rPtk. 228. § (3) bekezdésére alapított semmisségi igény vonatkozásában is megalapozatlannak találta. Álláspontja szerint a szerződés 6., 7. és 9. pontjaiban foglaltak alapján egyértelműen megállapítható, hogy a 8. pont szerinti felperesi nyilatkozat ezt megelőző megtétele hiányában a szerződést az aláírását követő három éven belül, tehát legkésőbb 2008. december 19-ig teljesíteni kellett, legkésőbb ebben az időpontban a szerződés hatályba lépett, az abból eredő kötelezettségek teljesítése esedékessé vált azzal, hogy a teljesítéssel – a kocsiszín kiköltöztetése – a felperes köteles elől járni. A felperes állításával szemben a szerződés egyes pontjai kiegészítik egymást, nem ellentmondásosak, nem érthetetlenek, nem tartalmazzak sem lehetetlen, sem jogellenes rendelkezést.

A szerződésből eredő egyes követelések elévülésének megállapítására irányuló harmadlagos kereseti kérelem érdemi vizsgálata körében az elsőfokú bíróság a korábban már kifejtettekre utalva rögzítette, a szerződés 2008. december 19-én hatályba lépett, az abból eredő kötelezettségek teljesítése ebben az időpontban esedékessé vált, a rPtk. 324. § (1) bekezdése szerinti öt éves elévülési idő a rPtk. 326. § (1) bekezdésére figyelemmel ekkor megkezdődött.

A szerződő felek a közöttük 2005 decemberében létrejött szerződésekkel kapcsolatos vita rendezése tárgyában már 2008. december 22-től egyeztetéseket folytattak, amelyek 2009. év közepén, de legkésőbb 2009. végén megszakadtak, majd 2011 januárjában újrakezdődtek és egészen 2014. július 28-ig folytatódtak. 2008. december 22-ét követően az elévülés csak a 2009. végétől 2011 januárjáig terjedő több mint egyéves időszak alatt folyt tovább, 2011 januárjától 2014 júliusáig ismét nyugodott. Mindebből az következik, hogy a felperes negatív megállapítási keresete 2015. június 9-i előterjesztéséig az öt éves elévülési idő nem telt el. Tekintettel arra, hogy az alperesi beavatkozó 2015. november 24-én írásban felszólította a felperest a kötbérfizetési kötelezettsége teljesítésére, az elévülés megszakadt. Mindezekre figyelemmel a felperes harmadlagos kereseti kérelme valamennyi szerződésből eredő követelés, így a kötbér, mint a főkövetelést biztosító mellékkötelezettség vonatkozásában is megalapozatlan, nem következett be elévülés.

A felperesi elállásra hivatkozással a perbeli csereszerződés rPtk. 320. §-a szerinti visszamenőleges hatályú megszűnésének megállapítása iránt előterjesztett negyedleges kereseti kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság a megállapítási kereset rPp. 123. §-a szerinti együttes feltételeit

illetően a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében az elsődleges és a másodlagos kereseti kérelemmel összefüggésben adott iránymutatásra hivatkozva kifejtette, amennyiben az elsődleges és a harmadlagos kereseti kérelem esetében fennáll a jogvédelem szükségessége arra tekintettel, hogy a szerződésből eredő követelését az alperes hosszú ideig nem érvényesítette, a felperes számára pedig hátrányos a bizonytalan jogi helyzet fennállta, úgy az utóbb gyakorolt elállási nyilatkozat kapcsán is a jogvédte érdek bizonyítottságából kell kiindulni. Az elsőfokú bíróság ezért a negyedleges kereseti kérelmet érdemben bírálta el.

Az érdemi vizsgálat körében a rPtk. 320. § (1) bekezdésére utalva rögzítette, a perbeli kölcsönszerződés nem biztosít elállási jogot a felek számára, ezért azt kellett vizsgálni, hogy a felperest megilleti-e az általa megjelölt jogszabályi rendelkezések szerinti elállási jog.

A rPtk. 370. § (3) bekezdésére alapított elállási nyilatkozatot illetően az elsőfokú bíróság a korábban már kifejtettekre utalva rámutatott, a csereszerződés rendelkezései értelmében a teljesítéssel a felperesnek kellett elől járnia a remíz felperesi csereingatlanról történő elköltöztetésével, amiből az következik, hogy mindaddig, amíg e kötelezettségének nem tesz eleget, nem követelheti az alperesi csereingatlan tehermentesítését. A tehermentesítés ugyanakkor nem lehetetlen. Mindezekre tekintettel a jogszabályi feltételek hiányában a rPtk. 370. § (3) bekezdése szerinti elállási jog a felperest nem illette meg.

Ezzel összefüggésben megjegyezte azt is, a felperes időhúzó magatartásával a rPtk. 4. § (1) bekezdése szerinti jóhiszeműség és tisztesség követelményébe ütközően járt el, amikor nem tett eleget a szerződéses kötelezettségének, e felróható magatartására a rPtk. 4. § (4) bekezdése szerint előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

Az elsőfokú bíróság a rPtk. 281. § (3) bekezdése alapján történt elállás jogszabályi feltételeit sem találta megállapíthatónak. Álláspontja szerint önmagában az, hogy a szerződéskötést követően az alperes felszámolás alá került, nem veszélyezteti az általa teljesítendő viszontszolgáltatást, a változatlanul tulajdonában lévő csereingatlan tulajdonjogának a felperesre történő átruházását és birtokba adását, így ez a körülmény nem szolgálhat alapul arra, hogy a már kifejtettek szerint a teljesítéssel elől járni köteles felperes biztosíték nyújtását követelje és ennek hiányában elálljon a szerződéstől. Mindezekre figyelemmel a felperest a viszontszolgáltatás veszélyeztetettsége miatti elállási jog sem illette meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján a felperes nyilvánvalóan nem lehetett jogosult elállásra, mivel a csereszerződés alapján teljesítés egyáltalán nem történt, amiből az következik, hogy az elállásra alapul szolgáló hibás teljesítésre sem kerülhetett sor. E körben súlytalan a felperesnek az a hivatkozása, hogy az alperes jövőbeni teljesítése biztosan hibás lesz.

Tekintettel arra, hogy a felperes keresete egyik kereseti kérelem vonatkozásában sem vezetett eredményre, az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest a rPp. 78. §-a, illetve 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes és az alperesi beavatkozó perköltségének a megfizetésére azzal, hogy miután a perben a bíróságnak jogkérdésben kellett állást foglalnia, hosszas bizonyítás nem folyt, az elsőfokú eljárás tekintetében az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja szerint megállapíthatóhoz képest 5.000.000 forint + áfa mérsékelt összegben állapította meg.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést, az alperesi beavatkozó csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

A felperes a fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását és a keresete szerinti ítélet meghozatalát.

Az ítéleti tényállást illetően előadta, az számos téves vagy hibás megállapítást tartalmaz, ez azonban az ítélet érdemére nem hatott ki. Kiemelte ugyanakkor azt, hogy a csereszerződés tárgyát felperesi oldalról az Ingatlan C és az Ingatlan B jelű ingatlanok tulajdonjogának átruházása képezte, az

alperesnek ellenszolgáltatásként az Ingatlan D tulajdonjogát kellett átruházni a felperesre, amely kisebb és minőségileg is jelentősen értéktelenebb hátsó telek, mint a körútra néző Ingatlan C és a hozzákapcsolódó Ingatlan B.

A perben tett nyilatkozatait valamennyi eshetőleges kereseti kérelem vonatkozásában fenntartotta. Az elsődleges kereseti kérelemmel összefüggésben hangsúlyozta, a korábban már részletesen kifejtettek szerint a ráépítési (légtérbeépítési) megállapodással a felperesi csereingatlanokra alapított ráépítési jog a csereszerződéssel nem volt átvihető az alperes csereingatlanára, tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor arra az álláspontra helyezkedett, a szerződés annak ellenére létrejött, hogy nem tartalmazta az alperesi csereingatlanra alapítandó ráépítési jog tartalmának és ellenértékének a meghatározását. A felperes tulajdonában lévő ingatlanokon a ráépítési (légtérbeépítési) megállapodás szerinti ráépítési jog már a megállapodás megkötése időpontjában létrejött és gyakorolható volt, míg az alperesi csereingatlanon a ráépítési jog csak azt követően jöhet létre és gyakorolható, ha a csereszerződés teljesítése megtörténik, a felperes megszerzi az alperesi csereingatlan tulajdonjogát. A csereszerződés szerinti ráépítési jog ugyanakkor alapvetően meghatározza az alperesi csereingatlan értékét, annak ellenértéke az egész csereügylet tekintetében döntő, lényeges kérdés, ezért az ebben történő megállapodás hiányában a rPtk. 205. § (2) bekezdésére figyelemmel a csereszerződés nem jöhetett létre. Az ítélet indokolásában foglaltakkal szemben e lényeges kérdésben a megállapodást nem tette szükségtelenné az a körülmény, hogy a csereszerződés megkötésére mindössze négy nappal a ráépítési (légtérbeépítési) megállapodás létrejötte után került sor, különös tekintettel arra, hogy a csereszerződésnek a csereingatlanok tulajdonjoga kölcsönös átruházása mellett az alperesi csereingatlanra történő ráépítési jog alapítása is a tárgyát képezte.

A másodlagos – érvénytelenségi – keresethez kapcsolódóan a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási igény vonatkozásában a korábbi perbeli nyilatkozataira utalva a felperes változatlanul vitatta, hogy elkésett az igényérvényesítéssel, véleménye szerint az elsőfokú bíróságnak érdemben kellett volna vizsgálnia a feltűnő értékaránytalanságot.

A rPtk. 228. § (3) bekezdésére alapított semmisségi igénnyel összefüggésben továbbra is állította, a szerződés kifogásolt pontjai egymásnak logikailag ellentmondó, ezért értelmezhetetlen rendelkezéseket tartalmaznak a szerződés hatálybalépésére, a teljesítési határidőre, a teljesítés esedékessé válásának az időpontjára nézve, ezért az egész szerződés semmis. Hangsúlyozta, a szerződés 8. pontja egyértelmű rendelkezést tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a hatálybalépéshez a felperes 7. pont szerinti nyilatkozata szükséges a remíz elköltöztetésére, az Ingatlan C építményeinek elbontására és a terület birtokba adására vonatkozó döntése meghozataláról. Ezt a szerződéses rendelkezést a bíróság a szerződés értelmezésekor nem hagyhatja figyelmen kívül, azt nem értelmezheti úgy, hogy az a szerződéskötést követő három év elteltével már nem irányadó, ezért iratellenes és megalapozatlan az ítéletnek az a megállapítása, hogy a szerződés az aláírását követő három év elteltével, 2008. december 19-én a 8. pont szerinti felperesi nyilatkozat megtétele hiányában is hatályba lépett, a szerződéses kötelezettségek teljesítése ekkor esedékessé vált.

A harmadlagos – elévülési – kereseti kérelem tekintetében a felperes a rPtk. 327. § (1) bekezdésére és az alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlatra utalva kiemelte, az elévülés megszakítására csak olyan írásbeli felszólítás, illetve olyan per indítása alkalmas, amely a szerződésből eredő kötelezettség teljesítésére irányul. A perbeli esetben az alperes a szerződés 2008. december 19-i esedékessé válását követő öt éven belül írásban nem szólította fel arra, hogy a csere vonatkozásában teljesítse szerződéses kötelezettségét, erre irányuló igényét bírósági úton sem érvényesítette. A szerződés tárgyát képező főszolgáltatás tekintetében ezért az alperesi követelés elévült, a kötbérfizetési kötelezettség teljesítésére irányuló alperesi felszólítások a főszolgáltatás tekintetében nem szakították meg az elévülést. A főszolgáltatásra irányuló követelés elévülése folytán a kötbérfizetési követelés is elévült. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a szerződésből eredő követelések elévülését nem találta megállapíthatónak.

Az elállásra hivatkozással előterjesztett negyedleges kereseti kérelemmel összefüggésben a felperes a rPtk. 370. § (3) bekezdése szerinti elállási jog feltételeinek fennállta körében azt hangsúlyozta, a szerződés 14. pontjában az alperes csereingatlana per-, teher- és igénymentes átruházását szavatolta, az ingatlannak tehát a szerződéses kötelezettségek teljesítésének az alperes által állított és az elsőfokú bíróság által megállapított 2008. december 19-i esedékessége időpontjában tehermentesnek kellett lennie, ezt azonban az alperes nem biztosította és e kötelezettségének a felperes felhívása ellenére, az abban biztosított megfelelő határidőn belül sem tett eleget. E körben irreleváns, hogy a teljesítéssel esetlegesen a felperesnek kellett elől járnia, minden alapot nélkülöz továbbá, hogy megsértette a jóhiszeműség és tisztesség követelményét.

A rPtk. 281. § (3) bekezdése szerinti elállási jog vonatkozásában a felperes kiemelte, az a körülmény, hogy időközben az alperes felszámolás alá került, az alperesi csereingatlan – súlyos jelzálogjoggal terhelten – a felszámolási vagyon részévé vált, az ítélet indokolásában foglaltakkal szemben megfelelően bizonyítja azt, hogy az alperes vagyoni viszonyai időközben jelentősen megváltoztak, és ennek következtében a vizontszolgáltatás veszélyeztetve van.

A rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással történt elállással összefüggésben a felperes hangsúlyozta, elállását nem késedelemre, hanem egyéb szerződésszegésre, a csereingatlan jelzálogjoggal megterhelésére, mint hibás teljesítésre alapította, amely szerződésszegés már azt megelőzően bekövetkezett, hogy a felperes szerződéses kötelezettségeinek a teljesítése esedékessé vált volna.

Az alperesi beavatkozó a csatlakozó fellebbezésében kérte a perköltségre vonatkozó részében az ítélet részbeni megváltoztatását, a javára fizetendő perköltség bruttó 12.087.550 forintra történő felemelését.

Előadta, a 2015 júniusában indult perben a felperes mind az alapeljárás, mind a hatályon kívül helyezés folytán megismételt elsőfokú eljárás során több – terjedelmes, a felmerülő számos összetett jogkérdés tekintetében részletes okfejtést, továbbá bizonyítási indítványt is tartalmazó – beadványt terjesztett elő. Az alperesi beavatkozó a felperesi beadványokra minden esetben részletesen, valamennyi jogkérdésre kiterjedően reagált. A hosszadalmas eljárásra, a jogkérdések összetettségére, a lefolytatott bizonyításra, a jogi képviselő által kifejtett tevékenységre figyelemmel semmi sem indokolja azt, hogy perköltségként a felperes által részére fizetendő ügyvédi munkadíj összege a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltaktól eltérően a 3. § (6) bekezdése alkalmazásával mérsékelt összegben kerüljön megállapításra.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az ítélet helybenhagyását, annak helytálló indokaira tekintettel.

Az alperesi beavatkozó a fellebbezési ellenkérelmében kérte – a csatlakozó fellebbezésével érintett rész kivételével – az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását.

A perben tett korábbi nyilatkozatait fenntartotta, az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában hangsúlyozta, az alperes által előadottakkal szemben a csereszerződés 13. pontjában foglaltakból egyértelműen kitűnik, hogy nem új ráépítési jog alapításáról volt szó, a felek szerződéses akarata arra irányult, hogy a korábbi megállapodás szerint az alperest a felperes Ingatlan C és Ingatlan B jelű ingatlanain megillető ráépítési jog a továbbiakban a csere folytán a felperes tulajdonába kerülő Ingatlan D jelű alperesi csereingatlanon álljon fenn. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt, hogy a csereszerződés szerint a jövőben az alperesi csereingatlanon fennálló ráépítési jog kellően definiálásra került, annak tartalmát, feltételeit, ellenértékét a felek a korábban megkötött ráépítési (légtérbeépítési) megállapodásban meghatározták, az ellenértéket az alperes megfizette, az elsődleges kereseti kérelem ezért alaptalan. Egyebekben utalt arra is, hogy e kereseti kérelem vonatkozásában – a már részletesen kifejtettek szerint – a megállapítási kereset eljárásjogi

feltételei közül hiányzik a jogvédelem szükségessége, ami ugyancsak a kereset megalapozatlanságára vezet.

A beavatkozó véleménye szerint az elsőfokú bíróság másodlagos – érvénytelenségi – kereseti kérelem megalapozatlanságára levont jogi következtetése is mindenben helytálló. Ezzel összefüggésben a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási igény tekintetében a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében foglaltakra utalt. A rPtk. 228. § (3) bekezdése szerinti semmisségi igényt illetően azt emelte ki, az elsőfokú bíróság a szerződés rendelkezéseinek helytálló értelmezésével állapította meg azt, hogy a szerződés legkésőbb 2008. december 19-én hatályba lépett, az abból eredő kötelezettségek teljesítése ekkor esedékessé vált.

A harmadlagos – elévülési – kereseti kérelem vonatkozásában azt hangsúlyozta, az alperes a rPtk. 4. §-ára és 277. § (4) bekezdésére figyelemmel, realisan 3-4 hónapon belül, azaz 2014 őszéig várhatta azt, hogy az előadása szerint az egyezségi tárgyalások utolsó mozzanatát jelentő, 2014. július 28-án kelt, a felperes által 2014. augusztus 4-én kézhez vett alperesi levélre a felperes válaszoljon. Az elévülés tehát 2014 őszéig nyugodott, a még hátralévő egyéves „védelmi idő” 2014 novemberében kezdődött. A felperes által ennek lejártá előtt 2015. június 9-én megindított jelen per folyamatban léte ugyanakkor továbbra is kizárta az alperes szerződésből eredő követeléseinek érvényesítését, ennek következtében az elévülés ismételtelen nyugodott. A beavatkozó véleménye szerint a harmadlagos kereseti kérelem azért is megalapozatlan, mert ezen igény tekintetében sem áll fenn a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei közül a jogvédelem szükségessége, mivel a felperes a vele szemben indított perben védekezésként bármikor felhozhatja elévülési kifogását.

A szerződéstől történt felperesi elállásra alapított negyedleges kereseti kérelemmel összefüggésben az alperesi beavatkozó – amellet, hogy e körben is vitatta a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek, a jogvédelem szükségességének a fennálltát – érdemben az elállás rPtk. 370. § (3) bekezdése, 281. § (3) bekezdése és 306. § (1) bekezdés b) pontja szerinti feltételeinek hiányára nézve fenntartotta a korábban már részletesen kifejtett jogi álláspontját.

A felperes az alperesi beavatkozó csatlakozó fellebbezésével érintett részében az ítélet helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése, az alperesi beavatkozó csatlakozó fellebbezése az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben hibásan rögzítette, az érdemi döntésnél azonban a helyes tényállási elemeket vette figyelembe, ezért érdemben megalapozott a keresetet elutasító döntése.

A felperes a fellebbezésében arra helyesen hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a csereszerződés tárgyát képező ingatlanokat rosszul rögzítette, ennek azonban az érdemi döntésre nem volt kihatása.

A rPp. 123. §-a értelmében a számadási kötelezettség megállapítása iránti kereseten kívül megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet.

A jogvédelem szükségessége és a teljesítés követelésének kizártsága, mint a megállapítási kereset együttes eljárásjogi feltételei egyebek mellett azt a célt szolgálják, hogy egy adott jogviszonyból származó jogvita elbírálása lehetőleg egy perben történjen. A bíróságnak e feltételek fennálltát – az eljárás bármely szakaszában – hivatalból kell vizsgálnia, ennek során a felek előadásait, az ügy sajátosságait és az eset összes körülményeit körültekintően kell mérlegelnie.

A rPp. 123. §-a alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat alapján – amint azt a Fővárosi Ítéltábla már az alapeljárásban meghozott, az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyező végzésében is kifejtette – általánosságban rögzíthető: a jogvédelem szükségessége akkor áll fenn, ha a kért megállapítás közvetlenül kihat a felperes alperessel szembeni jogviszonyára, illetve közvetve előkérdését képezi a felperes alperessel szembeni vagy az alperes felperessel szembeni igényérvényesítésének, továbbá a felperes az alperessel szemben más módon, egyéb eljárásban jogvédelmet nem kereshet.

Ebből következően a megállapítási kereset permegelőző célt nem szolgálhat, a jogvédelem szükségességét önmagában nem alapozza meg az, hogy a szerződés alanyai eltérően értelmezik a szerződés létrejöttét, érvényességét, jogi hatásait; nem kérhető megállapítás olyan tényre, bizonyítékra, körülményre nézve, amelyre a felperes az ellenérdekű fél által ellene indított konkrét perben védekezésként hivatkozhat; önmagában az a körülmény, hogy a felperes az alperessel kötött szerződés teljesítésére irányuló igény érvényesítésétől tart, nem szolgál alapul olyan kereset előterjesztésére, amely kizárólag a szerződés érvényes létre nem jöttének a megállapítására irányul (BH1985. 195.; BDT2005. 1148.; Fővárosi Ítéltábla 16.Gf.40.005/2008/3. és 16.Gf.40.094/2012/9.).

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint a fentiekből következően a felperes jogvédelmének szükségessége abban az esetben is megállapítható, ha az alperes annak ellenére, hogy a felperesi vitatással szemben a szerződés létrejöttét állítja, indokolatlanul késlekedik a szerződésből eredő igénye érvényesítésével, az erre irányuló per megindításával és ezáltal huzamosabb időn keresztül elzárja a felperest annak tényleges, valós lehetőségétől, hogy az ellene indított konkrét perben védekezésként hivatkozhasson a szerződés létre nem jöttére.

A perbeli jogvita abból ered, hogy a felperes vitatja, ezzel szemben az alperes állítja a 2005. december 19-én megkötött ingatlan csereszerződés létrejöttét, célzott joghatás kiváltására alkalmasságát.

A per adatai, a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a felek között a jogvita peren kívüli rendezése érdekében folytatott egyeztetések 2009. év végén megszakadtak és több mint egy év elteltével csak 2011. év januárjától kezdődtek újra, majd 2014. szeptemberében az alperes felszámolás alá kerülésével véglegesen megghiúsultak.

Megállapította továbbá, hogy a szerződésből eredő anyagi jogi igény érvényesítésére irányuló perindításra az alperes részéről annak ellenére nem került sor, hogy már az egyeztetések 2009. év végi megszakadásától a 2011. januári újrakezdésükig eltelt több mint egy év alatt sem bízhatott alappal abban, hogy igénye peren kívül eredményesen érvényesíthető, az egyeztetések 2014. szeptemberi végleges megghiúsulásakor pedig az alperes számára mindenképpen nyilvánvalóvá kellett válnia a bírósági úton történő igényérvényesítés szükségességének.

Mindezeket túl az alperes perbeli nyilatkozatai – különösen az igény bíróság előtti érvényesítése tekintetében a jogosultat az elévülés korlátai között megillető döntési szabadság vonatkozásában előadottak – azt támasztják alá, hogy nem állt szándékában a perbeli csereszerződésből eredő igények érvényesítésére irányuló per megindítása. Ezzel szemben sem a felek között a jogvita peren kívüli rendezése érdekében folytatott egyeztetések, sem a felperes szerződésszegő magatartására hivatkozással fennállónak állított késedelmi kötbérvetelésre történt zálogjog alapítás tényéből nem vonható le olyan következtetés, hogy az alperesnek szándékában állna perben érvényesíteni a szerződésből eredő igényét.

A perbeli esetben csak az alperes van abban a helyzetben, hogy pert indítson az álláspontja szerint létrejött szerződésből eredő igények érvényesítése, a szerződéses kötelezettségek teljesítése iránt, a szerződés érvényes létrejöttét vitató felperes teljesítést nyilvánvalóan nem követelhet.

Az alperes azzal, hogy indokolatlanul késlekedett igénye bírósági úton történő érvényesítésével, a felperest huzamosabb időn keresztül elzárta tényleges, valós lehetőségétől, hogy az ellene indított perben a szerződés létre nem jöttére védekezésként hivatkozhasson, ami a szerződés létrejöttét illetően fennálló bizonytalan jogi helyzet elhúzódására vezetett.

A szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelem tekintetében a felperes alperessel szembeni jogvédelmének szükségessége a korábban már kifejtettek szerint fennáll, a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei teljesültek, figyelemmel arra is, hogy a szerződés létrejötte tekintetében huzamosabb idő óta fennálló bizonytalan jogi helyzet a jelentős ráfordításokkal megvalósítható felperesi beruházások körében szükségképpen érinti az adott budapesti régió közösségi közlekedésében nyilvánvalóan kulcsfontosságú szerepet játszó remíz biztonságos, megbízható működtetéséhez kapcsolódó felelős felperesi döntések meghozatalát.

Az elsődleges kereseti kérelem érdemi vizsgálata körében a Fővárosi Ítéltábla egyetért az elsőfokú bíróság jogi indokolásával, a felperes fellebbezésére tekintettel a következőket emeli ki.

A 2005. december 13-i keltezésű ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító szerződésben és a 2005. december 19-én megkötött perbeli ingatlan csereszerződés 13. pontjában foglaltak alapján nem kétséges, a felek szerződéses akarata a csereszerződés megkötésekor arra irányult, hogy az alperest a ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító megállapodás szerint, az abban meghatározott ellenérték fejében az Ingatlan C és az Ingatlan B jelű felperesi csereingatlanokon megillető ráépítési jog a csere folytán bekövetkező tulajdonosváltást követően a felperes tulajdonába kerülő Ingatlan D jelű alperesi csereingatlanon álljon fenn. A felperes által előadottakkal szemben ennek nem volt jogszabályi akadálya, különös tekintettel arra, hogy az Ingatlan C és az Ingatlan B jelű felperesi ingatlanokon az alperes részéről ráépítés nem történt, a ráépítési jog alperesi gyakorlása hiányában pedig a felperest terhelő tűrési kötelezettség teljesítésére sem kerülhetett sor.

Az is megállapítható volt továbbá, hogy a szerződő felek az Ingatlan D jelű ingatlanon az alperest megillető ráépítési joggal kapcsolatos további kérdések rendezését külön megállapodásra utalták, nem kívánták a csereszerződés tárgyává tenni, e szerződés létrejötte szempontjából azokat nem minősítették lényegesnek.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a csereszerződésben foglaltakat – a ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító megállapodás és az általa megjelölt további okirati bizonyítékok tartalmát is figyelembe véve – helytálló jogi következtetéssel helyezkedett arra az álláspontra, hogy a csereszerződés valamennyi lényeges kérdésben tartalmazza a felek megállapodását, az érvényesen létrejött, ezért az elsődleges kereseti kérelem megalapozatlan.

A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában a feltűnő értékaránytalanságra alapított igényre nézve a Fővárosi Ítéltábla álláspontja a következő.

A rPtk. 235. § (1) bekezdésében, 236. § (1) bekezdésében, 236. § (2) bekezdés c) pontjában, valamint 236. § (3) bekezdésében foglaltak értelmében a megtámadás az arra jogosultnak a másik szerződő félhez címzett olyan egyoldalú, írásbeli, anyagi jogi jognyilatkozata, amelyben azt az akaratát juttatja kifejezésre, hogy a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal váljon érvénytelenné.

A megtámadási jog mint anyagi jogi jogosultság (igény) érvényesítése a rPtk. rendelkezései szerint két lépcsőben történik akként, hogy a megtámadást a határidő megkezdésétől számított egy éven

belül írásban közölni kell az ellenérdekű féllel, majd abban az esetben, ha ez eredménytelen, az igény bíróság előtti érvényesítése iránt haladéktalanul pert kell indítani.

A rPtk. 199. §-ában foglaltakra figyelemmel a megtámadásra mint egyoldalú írásbeli anyagi jogi jognyilatkozatra is irányadó a rPtk. 214. § (1) bekezdésének az a rendelkezése, amely szerint az írásban közölt nyilatkozat hatályosságához az szükséges, hogy a másik félhez megérkezzen. Ebből következően a megtámadási nyilatkozat a másik félhez való megérkezésével attól függetlenül hatályossá válik, hogy azt a megtámadásra jogosult a megtámadási okot felismerve esetleg még a megtámadási határidő megnyíltát eredményező körülmény bekövetkezése előtt közli, amiből az is következik, hogy a megtámadás közlésének eredménytelensége esetén a megtámadásra jogosult attól függetlenül köteles a megtámadás haladéktalan bíróság előtti érvényesítésére, hogy a megtámadási határidő egyébként megnyílt vagy sem.

A bírói gyakorlat a megtámadási igény érvényesítése körében az elévülés nyugvására, megszakadására vonatkozó szabályokat csak a megtámadás közlésére vonatkozó egy éves határidő esetén tekinti megfelelően irányadónak azzal, hogy a megtámadásnak a határidőn belüli esetleges újabb írásbeli közlése nem eredményezi az elévülés megszakadását, a megtámadás bíróság előtti érvényesítésére azonban az elévülés szabályai nem alkalmazhatók.

A bírói gyakorlat szerint továbbá a megtámadás bíróság előtti haladéktalan érvényesítésének késedelme a megtámadási jog bíróság előtti érvényesítési lehetőségének elenyészését eredményezi, kivéve azt az esetet, ha megállapítható, hogy a jogosult menthető okból nem tudott haladéktalanul bírósághoz fordulni, illetve – a folyamatban lévő tárgyalásokra, egyeztetésekre vagy más körülményekre figyelemmel – alappal bízhatott megtámadási joga peren kívüli érvényesítésének eredményességében, feltéve, hogy az igényérvényesítést akadályozó menthető ok megszűnését, illetve a peren kívüli eredményes igényérvényesítés kizártságának nyilvánvalóvá válását követően haladéktalanul sor kerül a perindításra (BH1993. 30.; BH1997. 393.; BDT2000. 218.; BDT2010. 2218.).

Abban is egységes a bírói gyakorlat, hogy a megtámadási határidő elteltét követően a megtámadási jog rPtk. 236. § (3) bekezdése szerinti kifogás útján történő érvényesítése nem egyenértékű a szerződés határidőben történt megtámadásával, a megtámadási kifogás előterjesztésére kizárólag a szerződésből eredő követeléssel szemben és legfeljebb a követelés összege erejéig kerülhet sor (BH1997. 392.; BH2003. 412.).

A perbeli esetben a szerződés megtámadását a felperes 2009. június 18-án kelt levelében nem vitásan írásban közölte az alperessel, ezáltal – a már kifejtettek szerint – a megtámadás hatályossá vált, annak eredménytelensége esetén a felperest a szerződés teljesítése mint a rPtk. 236. § (2) bekezdés c) pontja szerint a megtámadási határidő megnyíltát eredményező jogi tény hiányában is terhelte a megtámadási jog haladéktalan bíróság előtti érvényesítésének kötelezettsége.

Az alperes és az alperesi beavatkozó által előadottakkal szemben a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az is egyértelműen megállapítható, hogy miután a 2009. június 29-i válaszlevelében az alperes vitatta a szerződés megtámadását, a jogvita peren kívüli rendezése tárgyában a felek szóban és írásban egyeztetéseket folytattak, amelyek 2009. év végén szakadtak meg, így eddig az időpontig a felperes alappal bízhatott megtámadási joga peren kívüli érvényesítésének eredményességében, a megtámadás bíróság előtti érvényesítésének lehetősége nem enyészett el.

Az egyeztetési tárgyalások 2009. év végi megszakadásával ugyanakkor nyilvánvalóvá vált, hogy az egyeztetések nem vezettek eredményre, a felperes számára egyértelműnek kellett lennie annak, hogy megtámadási joga érvényesítése iránt haladéktalanul bírósághoz kell fordulnia. Ezt azonban elmulasztotta, aminek következtében a bíróság előtti igényérvényesítés lehetősége elenyészett, a megtámadási kereset 2015. június 9-i előterjesztésére elkészen került sor.

Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a másodlagos kereseti kérelmet a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási igény tekintetében megalapozatlannak találta.

Helytálló álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a rPtk. 228. § (3) bekezdése szerinti semmisségi okok fennálltát sem találta megállapíthatónak.

A rPtk. 207. § (1) bekezdése a nyilatkozási és az akarat elvét ötvözve, elsődlegesnek a nyilatkozási elvet elfogadva úgy rendelkezik, a szerződéses nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset összes körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A szerződés vagy annak egyes rendelkezései értelmezésével összefüggésben felmerülő vita esetén tehát annak vizsgálata során, hogy mi volt a felek valós ügyleti akarata, a szerződés rendelkezéseit egymásra is figyelemmel, a szavak általánosan elfogadott nyelvtani jelentéséből kiindulva kell értelmezni.

A perbeli esetben a felperes által előadottakkal szemben a szerződés kifogásolt pontjainak nyelvtani, logikai értelmezése alapján egyértelműen megállapítható, hogy azok egymást kiegészítő olyan rendelkezéseket tartalmaznak, amelyek értelmében a szerződés legkésőbb az aláírását követő három év elteltével hatályba lép, az abból eredő kötelezettségek teljesítése ekkor esedékessé válik, a felperes 8. pont szerinti nyilatkozatának megtételétől mint feltételtől függően azonban a szerződés hatálybalépése, a kötelezettségek esedékessé válása már ezt megelőzően is bekövetkezhet.

A rPtk. 324. § (1) bekezdése értelmében jogszabály eltérő rendelkezése hiányában a követelések öt év alatt évülnek el. A 325. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet. A 204. § (3) bekezdése szerint azt, hogy a követelés bírósági úton nem érvényesíthető, hivatalból kell figyelembe venni, azonban ezt a rendelkezést – ha jogszabály másként nem rendelkezik – az elévült követelésekre nem lehet alkalmazni.

Az elévülés tehát a jogosult által huzamosabb ideig nem érvényesített követelés bírósági úton történő érvényesíthetőségének megszűnését, az ilyen követelés teljesítésére irányuló igény perbeni érvényesítésének kizártságát jelenti, amit a bíróság – eltérő jogszabályi rendelkezés hiányában – csak akkor vehet figyelembe, ha arra a kötelezett a követelés érvényesítése iránt ellene indított perben előterjesztett elévülési kifogás útján hivatkozik.

Mindebből az is következik, hogy amennyiben a jogosult követelését bírósági úton nem érvényesíti, a kötelezett jogainak megóvása érdekében nincs helye keresetindításnak annak megállapítása iránt, hogy a jogosult követelése elévült, bírósági úton nem érvényesíthető (BH1984. 464.).

A harmadlagos – a szerződésből eredő egyes követelések tekintetében az elévülés megállapítására irányuló – kereseti kérelem vonatkozásában mindez azt jelenti, hogy a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei közül a felperes alperessel szembeni jogvédelmének szükségessége nem áll fenn, e kereseti kérelem önmagában emiatt megalapozatlan, a szerződésből eredő egyes követelések elévülésének érdemi vizsgálata szükségtelen. A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú ítélet elévüléssel kapcsolatos, a felperesi fellebbezésben kifogásolt ténymegállapításait és jogi következtetéseit érdemben nem vizsgálta és azokat az elsőfokú ítélet indokolásából is mellőzte.

Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, az alapeljárásban született, az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyező, az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasító másodfokú végzéshez nem fűződik anyagi jogerő, abban az esetben pedig, ha az új eljárásban a másodfokú bíróság arra a meggyőződésre jut, hogy korábbi álláspontja valamely

kérdésben nem volt megfelelő, attól eltérhet és a helytállónak felismert álláspontot juttathatja érvényre.

A felperes negyedleges kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy a jelen per megindítását követően, a per tartama alatt közölt elállási nyilatkozata folytán a perbeli ingatlan csereszerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt. A negyedleges kereseti kérelem tárgyát tehát az elállás jogszerűségének és a szerződés abból eredő megszűnésének megállapítása képezi.

A perbeli esetben – a korábban már kifejtettek szerint – csak az alperes van abban a helyzetben, hogy követelje a szerződés teljesítését, erre irányuló igényét a felperessel szemben bírósági úton, perben érvényesítse, ilyen pert azonban nem indított és az nem is áll szándékában. A bírósági úton történő alperesi igényérvényesítés hiányában nem áll fenn annak tényleges, valós lehetősége sem, hogy az ellene indított konkrét perben a felperes védekezésésként hivatkozhat az elállásra és arra, hogy jogszerű elállása folytán a szerződés megszűnt, a szerződésre az alperes igényt nem alapíthat.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint – az elsődleges kereseti kérelemnél már kifejtettekre is figyelemmel – mindez azt eredményezi, hogy a felperes alperessel szembeni jogvédelmének szükségessége az elállás jogszerűségének és a szerződés ebből eredő megszűnésének megállapítására irányuló negyedleges kereseti kérelem tekintetében fennáll. Érdemben helytálló álláspontra helyezkedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a negyedleges kereseti kérelemmel összefüggésben megállapította a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek fennálltát és ezt a kereseti kérelmet érdemben bírálta el.

Akkor sem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a negyedleges kereseti kérelem érdemi elbírálása körében megalapozott és részletes jogi indokolással arra a következtetésre jutott, hogy a felperes sem a rPtk. 370. § (3) bekezdése, sem a rPtk. 281. § (3) bekezdése, sem a rPtk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján nem volt jogosult elállni a szerződéstől.

Az elállási jog keresetben állított feltételeinek hiányát illetően a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal egyetért azzal a megjegyzéssel, hogy miután a felperes 2009. június 18-tól kezdődően vitatta a szerződés létrejöttét és ebben a kérdésben a mai napig bizonytalan jogi helyzet áll fenn, nem róható a felperes terhére az, hogy csereingatlanát a szerződés rendelkezései szerinti állapotban nem bocsátotta az alperes birtokába, illetve azt nem ajánlotta fel.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokból helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes által hivatkozott vizsontszolgáltatás veszélye nem áll fenn, annak a rPp. 206. § (1) bekezdése szerinti felülmérlegelésére a Fővárosi Ítéltábla nem látott lehetőséget.

Az alperesi beavatkozó csatlakozó fellebbezésére nézve a Fővárosi Ítéltábla álláspontja a következő.

A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről rendelkező 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése szerint, ha a fél és az ügyvéd között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, a bíróság a képviselőt ellátásával felmerült munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével állapítja meg. A (2) bekezdés a)-c) pontjai a munkadíj összegét a pertárgy értékétől függően, ahhoz igazodóan határozzák meg. A (6) bekezdés ugyanakkor azt is kimondja, hogy a munkadíj megállapítása során annak összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A meghatározható pertárgy értékű perekben tehát a fél és az ügyvéd közötti megállapodás hiányában a bíróságnak az ügyvédi munkadíj összegét a pertárgy értékének alapulvételével kell megállapítania, ennek során ugyanakkor az ügy bonyolultsága mellett a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenység is lényeges mérlegelési szempont. A munkadíj mérséklésére akkor kerülhet sor, ha a pertárgy értékének alapulvételével megállapítható összeg nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

A jelen per nem vitásan meghatározható pertárgyértékű, a jogvita tárgyánál, jellegénél fogva bonyolult jogi megítélésűnek minősül. Az is megállapítható, hogy a 2015 júniusában indult peres eljárás során a felperes által előterjesztett terjedelmes, a felmerült jogkérdésekre nézve részletes jogi okfejtést tartalmazó beadványokra az alperesi beavatkozó jogi képviselője útján az ügy bonyolultságának megfelelő részletességgel kidolgozott előkészítő iratokban fejtette ki véleményét. A perben ugyanakkor széles körű bizonyítás szükségessége nem merült fel, a vitás jogkérdések a felek által csatolt okirati bizonyítékok alapján, illetve a perbeli ingatlan csereszerződés értelmezésével eldönthetőek voltak. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg az alperesi beavatkozó jogi képviseletének ellátásával felmerült ügyvédi munkadíj összegét a pertárgy értékének alapulvételével megállapíthatónál alacsonyabb összegben, megfelelően figyelembe véve a jogszabályban meghatározott mérlegelési szempontokat és indokolási kötelezettségének is eleget tett.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét – részben eltérő indokolással – a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a peresztes felperest a rPp. 239. §-a szerint alkalmazandó rPp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes és az alperesi beavatkozó 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseinek alkalmazásával, a jogi képviselők által kifejtett tevékenységgel arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, amelynek megállapításakor figyelembe vette azt is, hogy az alperes fellebbezési ellenkérelmét részletes indokolás nélkül szóban terjesztette elő a per másodfokú tárgyalásán, az alperesi beavatkozó pedig a másodfokú eljárásban lényegében megismételte, illetve összefoglalta a korábban már előadottakat.

Az alperesi beavatkozó csatlakozó fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a rPp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel annak illetékét viselni tartozik.

..., 2019. október 8.

. Kurucz Zsuzsánna s. k.
a tanács elnöke

dr. Felker László s. k. előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k. bíró

A kiadmány hitelül:
Szigeti Krisztina
tisztviselő