

A Fővárosi Ítéltábla a Mihály és Schneider Ügyvédi Iroda (**cím.**; ügyintéző: dr. Mihály Róbert ügyvéd) által képviselt **felperes neve (cím.)** felperesnek - Dr. Szabó Zsombor Ügyvédi Iroda (fél címe 3; ügyintéző: dr. Szabó Zsombor ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe.**) I. rendű, az **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe.)** II. rendű, a **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe.)** III. rendű és az **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe.)** IV. rendű alperesek ellen szerződés létrehozása, földhasználati jog bejegyzése, jognyilatkozat pótlása, megállapítás, kártérítés megfizetése, jogalap nélküli gazdagodás és dolog kiadása, valamint eredeti állapot helyreállítása iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2018. május 4. napján kelt 37.G.40.629/2017/68. számú részítéletével szemben a felperes 71. és 75. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja;

a perköltség körében részben megváltoztatja és a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 20.000.000 (húszmillió) forintra, míg a felperes által a II. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 10.000.000 (tízmillió) forintra leszállítja.

Az ítéltábla kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 5.000.000 (ötmillió) forint, míg a II. rendű alperesnek fenti határidőben 2.000.000 (kettőmillió) forint másodfokú perköltséget.

Ezen részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által rögzítettek szerint a felperes módosított elsődleges keresetében kérte, hogy a bíróság a budapesti **2..../3** és **2..../4** helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában a felperes és az I. rendű alperes által aláírt 2012. június 30. napján kelt megállapodás alapján a felperes földhasználati jogának bejegyzéséhez szükséges szerződést hozza létre, az I. rendű alperes a földhasználati jog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatát az ítéletével pótolja. Ezentúl kérte, hogy a bíróság keresse meg a Budapest Főváros Kormányhivatala ... kerületi Hivatala Földhivatali Főosztályt aziránt, hogy a Budapesti ... kerületi **2..../3** és **2..../4** helyrajzi számú ingatlanokra a földhasználati jogot a felperes javára jegyezze be. Kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy az előbbi ingatlanokon a ráépítési jogosultság kizárólag a felperest illeti.

Másodlagos kereseti kérelme arra irányult, hogy a bíróság az I. rendű alperest kötelezze 4.000.000.000 forint kártérítés megfizetésére a földhasználati jog bejegyzéséhez való hozzájárulás jogos ok nélküli megtagadása és az együttes ingatlanértékesítési kötelezettség megsértése miatt.

Harmadlagos keresetében indítványozta, hogy a bíróság az I. rendű alperest 4.000.000.000 forint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére kötelezze.

További kereseti kérelme arra irányult, hogy az I. rendű alperes, továbbá a II., III. és IV. rendű alperesek között létrejött adásvételi, zálogjog alapítási szerződések érvénytelenségét állapítsa meg a bíróság és keresse meg a Budapest Főváros Kormányhivatala ... kerületi Hivatal Földhivatali Főosztályt a szerződések alapján az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok, illetve tényeknek a törlése iránt.

Ezentúl kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest 10.000 m³ sóder kiadására vagy 30.000.000 forint + áfa kártérítés megfizetésére a tárolt sóder elszállításának megakadályozása miatt.

A felperesi előadás szerint az I. rendű alperessel 2012. július 30. napján létrejött megállapodás IV. fejezetének 2. pontja alapján a **2.../2** helyrajzi számú ingatlanon földhasználati jogot szerzett. Állítása szerint a megállapodás előszerződésnek minősül, amely alapján a felek közötti szerződés létrehozható. Csatolta az I. rendű alperes 2011. május 24. napján tartott közgyűléséről készült jegyzőkönyvet, amely a megállapodásban rögzítetteket igazolja. A megállapodás hatályba lépett, ebben a körben arra hivatkozott, hogy a felperes, a perben nem álló ... Zrt. és az I. rendű alperes között létrejött 2009. március 2. napján kelt hitelszerződés 2013. január 8. napján módosításra került, amely igazolja a szerződés hatálybalépését. A hitelszerződés 2013. december 31. napján bekövetkezett megszűnésével az ... Zrt. hozzájárulási joga is megszűnt. Állította, hogy a Pp. 123. §-a szerinti feltételek fennállnak, a megóvni kívánt jog a ráépítési joga, teljesítést pedig nem követelhet, hiszen a ráépítés joga az ingatlan-nyilvántartásba nem bejegyezhető, és így kizárólag arra van lehetősége, hogy megállapítás útján nyerjen jogvédelmet. A földhasználati jogát 2014. július 1. napjának hatálybalépésétől gyakorolhatja.

Az I. rendű alperes a 2012. július 30. napján kelt megállapodásnak az ingatlanok együttes értékesítésére vonatkozó rendelkezését megszegte, amely miatt az ingatlanok értékesítésére vonatkozó adásvételi szerződések érvénytelenek.

Az I. rendű alperes nem rendelkezett hatályos közgyűlési felhatalmazással az ingatlanok értékesítésére, a szerződést aláíró személy pedig nem volt az I. rendű alperes képviselője. Ezentúl utalt arra, hogy a szerződések azért is érvénytelenek, mert azok nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköznek. Jogi érdekét abban jelölte, hogy jogai az eladott ingatlanhoz kapcsolódnak, az eredeti állapot helyreállításával pedig azok bejegyezhetőek lesznek az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes szerződésszegő magatartásának, a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának a következményeként a r.Ptk. 312 -313. §-ában foglaltak szerint terjesztette elő igényét, kárát a felmerült költségeiben és az elmaradt bevételeiben jelölte meg.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását a felperes perköltségben való marasztalásával kérte.

Érvelése szerint az ... Zrt. hozzájáruló nyilatkozat hiányában a felperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy a pénzintézet ráutaló magatartása pótolja azt. A földhasználati jog alapításához szükséges, az épületre vonatkozó tulajdonjog a keresetben foglalt igényt kizárja. A megállapodásban foglaltak nem tekinthetők előszerződésnek, hiányoznak a jogviszony létrehozásához szükséges lényeges tartalmi elemek, így a földhasználati jogot alapító szerződés megkötésének ideje. Ezen túl nem állapítható meg a felek erre irányuló akarata sem.

A felperes tartozását a perbeli ingatlanon alapított zálogjog biztosította és a hitelszerződés megszüntetésére, valamint a végrehajtási eljárás megindítására a felperes szerződésszegése adott okot. Utalt a 2/2010. (VI. 28.) PK véleményben foglaltak alapján arra, hogy a felperes a perbeli legitimációját és jogi érdekelttségét, valamint védendő jogi érdekét nem igazolta. Rámutatott arra,

hogyan az alapokmány a még nem létező társasház földhasználati jogáról rendelkezett. A felperes az alapokmány alapján sem érvényesíthet követelést, hiszen ezen igényei elévültek. Ezentúl 421.315.438 forint erejéig beszámítási nyilatkozatot tett. A kártérítési keresettel kapcsolatban kiemelte, hogy a felperes sem a jogellenes magatartást, sem az okozati összefüggést, de még a kár bekövetkeztét sem bizonyította.

Kiemelte, hogy a hatályba nem lépett megállapodást nem szeghette meg.

A felperes rovására gazdagodáshoz sem jutott. Ezentúl vitatta az ingó kiadására irányuló, illetőleg vagylagosan előterjesztett kárigény körében a sóder mennyiségét és annak értékét is.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását a felperes perköltségben való marasztalásával kérte. Hivatkozása szerint a 2012. július 30. napján aláírt megállapodás az Zrt. írásbeli hozzájárulása hiányában nem lépett hatályba, így abból jogok és kötelezettségek nem keletkeztek. Az a jog, mely szerint az ingatlanokat kizárólag közösen lehetne értékesíteni, hatályosan nem jött létre, mivel az együtt értékesítési jogot megalapozó megállapodás sem lépett hatályba, ebből következően a felperes által hivatkozott érvénytelenség sem állhat fenn. Kiemelte, hogy a szerződések nyilvánvalóan jóerkölcsbe sem ütköznek, hiszen a felperes által hivatkozott együttes értékesítés tartalmában a felek nem állapodtak meg, a megállapodás nem lépett hatályba. A földhasználati jog alapítására szerződés nem hozható létre, mivel a felek nem állapították meg, hogy az ingatlan mely részén áll fenn a földhasználat, illetve nem határozták meg a szerződés megkötésének időpontját sem. Hivatkozott ekörben arra, hogy a r.Ptk. 155 -156. §-a szerint a földhasználati jog olyan korlátozott dologi jog, amely elvonja a tulajdonostól egy meghatározott földterületre a birtoklás, a használat és a hasznosítás jogát, erről megállapodást csak a földterület és az épület tulajdonosa köthet, a földhasználati jog keletkezésének feltétele önálló ingatlannak minősülő épület létezése. A hatályba nem lépett megállapodás alapján a földhasználati jog sem jegyezhető be. Ezentúl hivatkozott arra, hogy a 2007. május 17. napján aláírt együttműködési és beruházási alapokmány 5. pontja szerint a földhasználati jogot összhangban a r.Ptk. szabályozásával a társasház kapta volna. Mivel a társasház nem épült meg, ezért a földhasználati jog sem jöhetett létre, így nincs jogalapja az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzési igénynek sem.

Vitatta, hogy a felperes és az I. rendű alperes között kelt megállapodások korlátlan ideig tartó ráépítési jogot keletkeztettek volna a felperes részére. Előadta, hogy az I. rendű alperest a II. rendű alperessel megkötött szerződések aláírásakor **G.Z.** képviselte a civil szervezetek nyilvántartásába bejegyzett elnökként, önálló aláírási joggal. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperessel kölcsönszerződést kötött, amelyet zálogszerződés biztosított. Kijelentette, hogy a kölcsönszerződés lejáratakor az I. rendű alperes a szerződést nem teljesítette, így a II. rendű alperes által érvényesített zálogjog, illetőleg végrehajtás folyamatban van.

A III. és IV. rendű alperesek védekezést nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság az ügyben a Pp. 213. § (2) bekezdése alapján részítéletet hozott, amellyel a felperes kereseteit - a sóderrel kapcsolatos kárigény kivételével - elbírálta.

Az elsőfokú bíróság a keresetet az elkülönített részében elutasította az I., II., III. és IV. rendű alperesekkel szemben, kötelezte a felperest, hogy az I. és a II. rendű alperesnek egyenként bruttó 29.000.000 forint ügyvédi munkadíjat perköltségként fizessen meg.

Határozata indokolása szerint a felperes és az I. rendű alperes 2003. december 27. napján megállapodást írtak alá, melyet a felek 2004. november 5. napján megszüntettek és új szerződést kötöttek.

E megállapodásban rögzítették, hogy az I. rendű alperes által megvalósítandó fejlesztési koncepció

(- többek között - sportcélra nem használt és nem alkalmas területen „jelentős ingatlanfejlesztés”) pénzügyi finanszírozása meghaladja a nonprofit szervezet tevékenységi körét, ezért az I. rendű alperes vezetése - a közgyűlés felhatalmazása alapján - megalapította a tagjaiból álló felperesi társaságot.

A felperes vállalta - többek között -, hogy előkészíti, bonyolítja a projekt megvalósítását, elkészíti az engedélyezési terveket, szervezi a banki háttérrel, finanszírozza az építési engedélyt, megszervezi és bonyolítja az építkezést, 2001. január 1. - 2012. október 12-ig finanszírozza az I. rendű alperes üzemeltetését.

Megjelölték (6. pont) a projekt megvalósítását követően létrejött társasházban kialakítandó sportcélú albetéteket azzal, hogy azok az I. rendű alperes tulajdonába kerülnek.

Az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonjogát a földhivatal 2004. július 29. napján a Budapest belterület ... kerület 2.../2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 23757 m² alapterületű kivett egyéb épület és sporttelep megjelölésű ingatlanra bejegyezte.

Az I. rendű alperes korábban az 1997. október 19. napján kelt átruházási szerződésben 15 évre szóló kizárólagos sportcélú hasznosításra vállalt kötelezettséget a perbeli ingatlan vonatkozásában.

2009. március 2. napján a felperes mint adós az ... Hungary Zrt. mint hitelező és az I. rendű alperes mint zálogkötelezett hitelszerződés megállapodást írtak alá. A kölcsön összegét 300.000.000 forintnak megfelelő összegben állapították meg. A hitelszerződés VIII.19., továbbá VIII.32. pontjában foglaltak szerint a perbeli ingatlan bérbeadása, üzemeltetése, bármilyen hasznosítása, tulajdonjogának átruházása vagy az ingatlant terhelő dologi teher alapításához a bank hozzájárulása volt szükséges. Ugyancsak megállapodtak abban, hogy a földhasználat körében megkötendő szerződésben a pénzügyi intézet, mint érdekelt harmadik személy javára azonnali hatályú felmondási jogot fognak kikötni, amelyet a nevezett abban az esetben gyakorolhat, amennyiben az ingatlanra vonatkozóan a biztosítéki szerződés szerint a kielégítési joga megnyílik. Rögzítették a felek azt is, hogy a felperesnek szándékában áll a projektingatlanon földhasználati jogot alapítani a preambulum c) pontjában foglaltak szerint.

A felperes és az I. rendű alperes 2007. május 17. napján újabb megállapodást kötött, amellyel a korábbi megállapodásaikat hatályon kívül helyezték. Ebben a megállapodásban rögzítették, hogy melyek azok az ingatlanrészek, amelyek az I. rendű alperes tulajdonában maradnak, illetőleg, hogy az I. rendű alperes és a felperes által alapított társasház kapja a földhasználati jogot.

2012. július 30. napján a felperes és az I. rendű alperes ismét megállapodást kötött, amelyben rögzítették az I. rendű alperes tulajdonjogának az összevont telekre való bejegyzését, továbbá meghatározták a felperes által kialakított és elkészített felülepítmény részeket, egyúttal a 2007. május 17-ei együttműködési és beruházási alapokmányt hatályon kívül helyezték és megállapították, hogy a beruházást világgazdasági válság miatt nem folytatják. Kiemelték, hogy a felvett kölcsönt az alperes 2.../2 helyrajzi számú ingatlanának és a felperes üzletrészeinek eladásából szándékoznak visszafizetni. Úgy állapodtak meg, hogy a szerződések akkor lépnek hatályba, ha azt az ... Hungary Zrt. jóváhagyja.

A kölcsönszerződést utóbb a felek egy évre meghosszabbították 2013. január 8. napjával, a szerződés a felperes teljesítése nélkül szűnt meg, a pénzügyi intézet végrehajtási záradék kiállítása iránt terjesztett elő kérelmet 2014. február 7. napján.

Az I. és II. rendű alperesek között kölcsönszerződés megkötésére került sor 2015. július 1. napján 1.300.000 euró kölcsön tekintetében, az I. rendű alperes a perbeli ingatlant megosztotta 2.../3 és 2.../4 helyrajzi számra.

A 4. alszámú ingatlan tulajdonjogának átruházásáról a IV. rendű alperessel 2017. július 31-én

megállapodást kötött az I. rendű alperes, majd 2017. október 29. napján a III. rendű alperessel is, akinek a tulajdonjoga bejegyzés iránti kérelmét a földhivatal elutasította.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint az elsőfokú bíróság a Pp. XXVI. fejezete szerinti eljárásban bírálta el a jogvitát az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: r.Ptk.) szabályai szerint.

A 2004. november 5. napján kelt megállapodásban a felek nem rendelkeztek a felperes földhasználatáról és nem ruháztak a felperesre tulajdonjogot sem. A felek a szerződés hatályon kívül helyezésére vonatkozó rendelkezése pedig a r.Ptk. 319. § (1) bekezdése alapján a szerződés megszüntetéseként volt figyelembe vehető.

A felek a megállapodást a 2007. május 17. napján kelt szerződéssel a jövőre nézve megszüntették. A felperest így ezen megállapodás alapján nem illeti földhasználati, illetőleg tulajdonjog sem.

A 2009. március 2. napján kelt háromoldalú hitelmegállapodásban a felek a felperes majdani tulajdonszerzésére és a földhasználati jogára utaltak ugyan, de a hitelszerződés preambuluma foglalt, a

r.Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti megállapodást és a r.Ptk. 155. §-a szerinti földhasználat alapítását, valamint a nem létező felépítmény tulajdonjogának átruházását az „utalás” nem eredményezte.

A 2007. május 17-ei okirat tartalma szerint a felperes és az I. rendű alperes által alapított társasházat illette volna a földhasználati jog.

A 2012. július 30. napján kelt megállapodással az előbbi megállapodás megszüntetését kívánták a felek, a szerződésben a hitelszerződés VIII.19. és 32. pontjában vállaltak szerint akként rendelkeztek, hogy az harmadik személy beleegyezésének a megadásával lép hatályba, ezért a felek megállapodására a r.Ptk. 228. §-ában foglaltak irányadóak, így a felek a megállapodás alapján követelést csak annak hatályba léptetése után támaszthattak.

Ezentúl az hozzájárulására alakszerű követelményt is támasztottak a r.Ptk. 217. §-a megfelelő alkalmazásával. Tekintettel arra, hogy a földhasználati-, illetőleg a tulajdonjog megszerzéséhez a r.Ptk. 97. § (2) bekezdése írásbeli alakot szab, ezért az ezzel kapcsolatos jog alapításához kapcsolódó hozzájárulásra is az írásbeliség kötelező a r.Ptk. 217. § második fordulata szerint. A pénzügyi ráutaló magatartása - a hitelszerződés módosítása - nem helyettesíti a hozzájárulást. Úgy foglalt állást, hogy a kölcsönszerződés meghosszabbításából nem állapítható meg, hogy a pénzügyi ráutaló magatartás megterhelni engedte volna egy idegen dologbeli joggal az adós javára a hitelszerződés VIII.32. pontjában kikötött felmondási ok figyelmen kívül hagyása mellett, ezért álláspontja szerint a pénzügyi ráutaló magatartással sem fejezte ki a hozzájárulását.

Kiemelte, hogy a 2012. július 30. napján kelt megállapodás tekintetében a felperes nem hivatkozhat alappal arra, hogy annak szövegezése téves, hiszen a megállapodást aláírta, akarathiba miatt nem támadta meg a megállapodást, illetve a hozzájárulás beszerzését a felek a hitelszerződésben is vállalták. Alaptalannak tartotta azt a felperesi hivatkozást is, hogy a felperes és az I. rendű alperes szerződéses akaratát a hatályba léptetés és annak tartalma tekintetében figyelembe lehetett volna venni, hiszen a háromoldalú kölcsönszerződés az írásos hozzájárulást kifejezetten előírta, azaz a felek ügyleti akarata a szerződést a pénzügyi ráutaló akarat és kifejezett nyilatkozata nélkül nem léptetheti hatályba a r.Ptk. 229. § (1) bekezdés megfelelő alkalmazása miatt. A felperes írásbeli hozzájárulást nem csatolt, a beszerzett iratok között ilyen nem volt fellelhető.

A megállapodás ráutaló magatartással nem lépett hatályba, a felperes alappal a kölcsönszerződés megszűnésére nem hivatkozhat, mint a hatályba lépést eredményező jogi tényre, ugyanis a felek írásba foglalt megállapodásán e körülmény nem változtat, azaz a feleknek a megváltozott körülményeknek megfelelő új megállapodást kellett volna kötniük.

Mindezekből levonta azt a következtetést, hogy a felperes földhasználati jogot nem szerzett, a megállapodás nem minősül előszerződésnek, hiszen nem tartalmazza, hogy a felek a szerződést mely időpontban kötik meg, a földhasználat ingyenes vagy visszterhes-e. Arra sem tértek ki a társasház tekintetében, hogy a felperest miként illeti meg a jog, hiszen abban a felperes csak részben lett volna tulajdonos. A tulajdoni arányokra levonható következtetés pedig nem elégséges a jog tartalmának meghatározásához. Ezentúl a földhasználati jog alapításához szükséges a felépítményben való tulajdonszerzés, amely csak akkor jöhet létre, hogyha a felépítmény tulajdonosa a telek tulajdonosától eltérő személy. Rámutatott arra, hogy „a felperes egyetlen, általa hivatkozott megállapodással sem szerezte meg a meg nem épült ingatlanon a tulajdont” [elsőfokú ítélet 24. oldal 7. bekezdés]. A felek földhasználati jogot nem alapítottak, erre figyelemmel sem előszerződést, sem szerződést nem lehet kötni. Kiemelte, hogy a tulajdonviszonyok sem voltak rendezettek. Az I. rendű alperes jognyilatkozata nem pótolható, az annak meglétét előíró kötelelem vagy jogszabály hiányában, ezért a felperes földhasználati joga nem jegyezhető be a ingatlan-nyilvántartásba. Az alapokmányba foglalt felperesi és I. rendű alperesi nyilatkozatból megállapítható, hogy az alapokmányban részletezettek teljesítése a r.Ptk. 312. §-a szerint lehetetlenné vált. Alátámasztja ezt a felek megállapodásba foglalt és a megváltozott körülményekhez alkalmazkodó szerződéses akarata, az ingatlan és a kölcsönrel terhelt üzletrészek értékesítése, valamint a felperes vagyoni jogosultságai növelése, majd a befolyt összeg kölcsönrel és költségekkel csökkentett részének elosztása tekintetében. Mindezekre tekintettel nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felek az alapokmányt maguk is meg kívánták szüntetni, hiszen a kötelmet a hatályba nem lépett rendelkezéseket megelőzően a felek által hivatkozott jogi tények formálták és a kötelelem a már közöltek szerint a teljesítés lehetetlenné válásának tényével megszűnt. Nem vizsgálta az alapokmány megszűnése miatt az elévülést sem, hiszen a megszűnt kötelemben a felperes a kötelelem teljesítését, használati jogának alapítását és bejegyzését már nem követelheti, mivel a r.Ptk. 319. § (2) bekezdése alapján a felek már szolgáltatásokkal nem tartoznak. A felperes lényegében az 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Éptv.) 35. §-a szerint építtető és a r.Ptk. 97. § (2) bekezdése szerint építkezőnek minősülhet.

A megállapítási kereset tekintetében rögzítette, hogy a felperes lényegében a megállapítással azt a jogát óvhatta volna meg, mely szerint az építményt létrehozza és bizonyos feltételekkel az a vagyonához tartozik. A felperest az építési jog csak a megállapodások tartalma szerint illethette meg, ehhez építési engedélyt kapott, így ekörben nem kérhet megállapítást, hiszen a jogállását a hatóság megállapította, a kért megállapítás a jog megóvásához nem szükséges, hiszen nem vitatott, hogy építtető volt. Ugyanakkor korlátlan építési jog, ráépítési jog nem illeti, így ezen jogi tény megállapítását nem kérheti. Az építési joga a teljesítés lehetetlenné válásával megszűnt, a 2012. július 30. napján kelt megállapodásból pedig a hatálybalépés elmaradása miatt építési jog nem illette. A szerződés teljesítésének lehetetlenné válása és a megállapodás hatálya nem lépése miatt a felperes a teljesítés jogos ok nélküli megtagadására nem hivatkozhat, így kártérítést nem követelhet. Ugyancsak nem követelhet a közös értékesítés hatályba nem lépett szabályai megsértése miatt kártérítést. Ezentúl az I. rendű alperesnek sem késedelmes, sem szerződésszegése nem állt fenn a 2012. július 30. napján kelt megállapodás aláírásáig, mivel az elmaradás oka a beruházás leállítása volt. A jogalap nélküli gazdagodás iránti igény megalapozatlan, mert a felperes követeléseire a formálódott kötelek vonatkoznak. A felperes nem hivatkozhat az I. rendű alperes által kötött szerződések érvénytelenségére, mivel az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett dologi joga, melyet a szerződések „háborítanak” nincs. A 2012. július 30. napján kelt megállapodás nem lépett hatályba, így az általa meghatározott érvényességi feltétel sem, amely egyebekben nem tekinthető elidegenítési és terhelési tilalomnak, ezért a II., III. és IV. rendű alperesekre nem hat ki, illetve ennek megsértése nem eredményezi a velük kötött szerződések érvénytelenségét. Nem találta jóerkölsbe

ütközőnek sem a szerződéseket, mivel nem állt fenn olyan körülmény, amely alapján megállapítható lenne, hogy egy kialakult jogvita keretei között az ingatlan értékesítése, megterhelése a társadalom mindenkori értékítéletével ellentétes lenne, az effajta érvénytelenséget pedig az alperes tudattartalma nem alapíthatja meg. Megjegyezte, hogy a megállapodások a képviseleti jog megsértésétől, illetve a határozatok esetleges jogellenességétől érvénytelenek ugyancsak nem lesznek. A felperes által felajánlott további bizonyítási indítványokat azért mellőzte, mert írásbeli hozzájárulás nem állt rendelkezésre, rendelkezésre állás esetén sem lenne a szerződés létrehozható, a felperes és az I. rendű alperes között nem állt fent a felperes által a megállapodások megszegése alapján állított kárkötelem, illetve gazdagodás sem, ezért ebben a körben a bizonyítás szükségtelen. A felperes az adásvételi szerződéseket nem ismerheti meg, hiszen azokban nem fél, illetve azok érvénytelenségére jogi érdeke hiányában nem hivatkozhat. Utalt arra, hogy a sóder tekintetében a kártérítési, illetve ingó kiadás iránti igényt elkülönítette a r.Pp. 386/H. §-ában foglaltak alapján, részítéletet hozott, mert a r.Pp. 213. § (2) és (3) bekezdése szerinti feltételek fennálltak. Bár a III. és IV. rendű alperesek védekezést nem közöltek, azonban a r.Pp. 51. § (1) bekezdés a) pontja és 52. §-a alapján a pertársakra az I. rendű alperes védekezése kihatott. A kereset elutasítására figyelemmel a beszámítási nyilatkozatot az elkülönítetten tárgyalt jogok tekintetében nem vizsgálta. A perköltségről a pervesztesség és pernyertesség arányában a r.Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (2), valamint (6) bekezdésében foglaltak alapján határozott.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a részítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet kereseti kérelme szerinti megváltoztatását kérte az alperesek perköltségben való marasztalásával egyidejűleg. Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul nem teljesítette a bizonyítási indítványait, amely olyan fokú eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezését megalapozza. Ezentúl a rendelkezésre álló bizonyítékokat azok tartalmával ellentétesen, tévesen értelmezte és ellentétes jogi következtetést vont le.

Az elsőfokú ítélet tényállásának kiegészítése körében előadta, hogy az I. rendű alperes a tulajdonát képező területen sportcélok érdekében ingatlanfejlesztést kívánt végezni és mivel sportegyesületként közvetlen vállalkozási tevékenységet nem folytathatott, ezért vált szükségessé a felperesi társaság létrehozása az I. rendű alperes vezetésével.

A felperes és az I. rendű alperes közösen akarták fejleszteni az I. rendű alperesi egyesület területét, az I. rendű alperes közgyűlési határozatai mindig és folyamatosan támogatták ezt a tevékenységet. A felek által megkötött szerződések és megállapodások valamennyi szerződő fél jogait és kötelezettségeit rendezték, mely szerint a felperes feladata az ingatlan fejlesztése, építési szabályzat végigtárgyalása, tárgyi terület hasznosítása, kezelése, tervek készítése volt. E tevékenységgel az ingatlan értéke a többszörösére növekedett. A szerződések értelmében a felperes megkapta a területre az építési jogot, azaz földhasználati jogot szerzett.

A 2009. március 2. napján kelt hitelszerződés is azért kötött, hogy a tárgyi területet a felperes beépíthesse, majd abból a sportcélú ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonába, míg a többi ingatlan a felperes tulajdonába kerüljenek. A per lényege tulajdonképpen az, hogy a felperes 15 éves ingatlanfejlesztése során kialakult vagyon-, illetőleg szerződések rendezése megtörténjen.

Utalt az elsőfokú ítéletnek a tényállást megállapító részében foglalt tévedésekre, a taggyűlési határozat elírására, illetőleg arra, hogy egyértelmű, hogy a közgyűlés határozatai a 2012. július 30-ai megállapodás gondolatmenetét vitték véghez. Mivel a 2012. július 30-ai megállapodás azt rendezte, hogy milyen módon lehet a kölcsönösszeget visszafizetni a végrehajtás megindításának elkerülése céljából, egyértelmű, hogy a megállapodást az I. rendű alperes szegte meg, nem a megállapodásban foglaltak szerint járt el.

A földhasználati jog tekintetében arra hivatkozott, hogy a banki kölcsönszerződés VII.19. és 32. pontja szerint a földhasználati jog alapítására vonatkozó megállapodás harmadik személy

beleegyezésével lép hatályba. Állította, hogy ezen szerződési pontok nem a megállapodásra vonatkoznak, hanem arra az esetre, amikor a felperes és az I. rendű alperes a konkrét, az ingatlan-nyilvántartásba közvetlenül bejegyezhető földhasználati jogra vonatkozó szerződést a jövőben megkötötték volna.

Ugyancsak tévesnek tartotta azt az elsőfokú ítéleti megállapítást, amely szerint a pénzügyi intézet esetében vizsgálni kellett a ráutaló magatartást, álláspontja szerint ezen kérdéskör a felperes és az I. rendű alperes viszonylatában volt vizsgálható. Folyamatos véleménye és álláspontja volt, hogy a 2012. július 30-ai megállapodás hatályba lépéséhez nem volt szükséges az hozzájárulása, ugyanis a felperes és az I. rendű alperes minden olyan cselekményt és magatartást megtettek, amit a megállapodásban rögzítettek, ezzel tulajdonképpen teljesítették a megállapodásban foglaltakat, ezért a megállapodás hatályba lépésének vizsgálata okafogyott, indokolatlan és logikátlan volt.

A kölcsönszerződés meghosszabbítása 2013. január 8-ai megállapodással valósult meg, amelyből egyértelmű, hogy a megállapodásban foglalt, előírt cselekmények egyenes következménye volt a kölcsönszerződés futamidejének meghosszabbítása. Adott esetben a kölcsönszerződésben foglalt futamidő a kölcsön visszafizetése nélkül járt le, így a teljes tartozás követelhető a bank által.

A kölcsönszerződés VII.32. pontja szerint a bank hozzájárulása szükséges a földhasználati jog megszerzéséhez, a hozzájárulás nélküli szerződéskötés felmondási okot képez. Tekintettel arra, hogy a kölcsönszerződés lejárt, a földhasználati jogot alapító szerződéshez történő banki hozzájárulás okafogyottá vált.

Állította, hogy a felépítendő épület tekintetében is lehet földhasználati jogot alapítani, vagyis nem szükséges a meglévő épület, ezt támasztja alá a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet.

Utalt arra, hogy a r.Ptk. 208. § (4) bekezdése értelmében az előszerződés feltételeinek módosításával is létrehozható a szerződés, amennyiben a felek különös méltánylást érdemlő érdeke ezt indokolja. Jelen esetben ez az ok fennáll.

Jogszabálysértőnek tartotta az elsőfokú ítéletet, amikor a megállapodás rendelkezéseit, annak hatályba nem lépése miatt figyelmen kívül hagyta, ugyanakkor a megállapodás rendelkezéseit a 2007-es alapokmány tekintetében mégis alkalmazta és abból jogi következtetéseket vont le.

Az építési jog tekintetében kiemelte, hogy a feleknek egyértelmű volt az akarata az ingatlanok tekintetében, amikor úgy rendelkeztek, hogy a felperes építhet felépítményt. Ellentmondásos az elsőfokú ítélet, amikor a 2012. július 30-ai megállapodás szerint megállapítja, hogy a felperest nem illeti meg az építési jog, azonban a megállapodás nem lépett hatályba.

A kártérítés tekintetében rámutatott arra a tényre, hogy teljesítés ténylegesen nem lehetetlenült, hiszen az adott területre minden további nélkül építhető felépítmény és annak banki finanszírozása is könnyen megoldható. Hangsúlyozta, hogy a 2012. július 30-ai megállapodás hatályba lépett és ehhez kapcsolódóan a közös értékesítés elmaradása miatt érte felperest kár. Amennyiben azonban a megállapodás nem lépett hatályba, úgy az építkezés lehetőségének elmaradása miatt érte a felperest a kár. A kár összecszerűsége tekintetében hivatkozott arra, hogy az alapokmány, az adásvételi szerződések azt megfelelően alátámasztják, de ebben a körben szakértő kirendelését is indítványozta. Kiemelte, hogy a r.Ptk. 215. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes a 2012. július 30-ai megállapodásban tett nyilatkozataihoz kötve van, attól nem térhet el. Azzal, hogy az ingatlant egyedül a felperesi üzletrészek nélkül értékesítette, továbbá a vételár felosztását nem teljesítette, a szerződést megszegte, melynek jogkövetkezményeit viselnie kell. Az hozzájárulása tekintetében az I. rendű alperes nem közölt határidőt a felperessel, így a megállapodás továbbra is irányadó a felperes és az I. rendű alperes között. Sem a felperes, sem az I. rendű alperes nem szabadult a kötöttségtől. Utalt a BH2017. 1.15. számú Kúriai döntésben foglaltakra. A szerződés érvénytelensége tekintetében határozottan állította, hogy a jogi érdeke fennáll.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú eljárás során előterjesztett bizonyítási indítványainak a bíróság nem

adott helyt.

A perköltség tekintetében kiemelte, hogy azt indokolatlanul magasnak tartja, különösképpen a II. rendű alperes javára megítélt ügyvédi munkadíjat kifogásolta. Az I. és a II. rendű alperesek ellen irányuló kereseti kérelmek nem azonosak, így az alperesi védekezés sem egyforma mértékű, ezért indokolatlan volt az azonos - egyebekben mindkét fél tekintetében túlzott mértékű - ügyvédi munkadíj alkalmazása.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiak szerint egészíti ki.

A Fővárosi Törvényszék 4.Fpk.1.399/2016/8. számú, 2016. október 13-án jogerőre emelkedett végzésével a felperes felszámolását elrendelte, felszámolóként ... Zrt. került kijelölésre.

2014. január 14-én kelt levelében a perben nem álló ... Zrt. értesítette az I. rendű alperest a háromoldalú hitelmegállapodás alapján arról, hogy a hitelszerződés 2013. december 31-én lejárt és a zálogtárgy (a perbeli ingatlan) tekintetében végrehajtási joga megnyílt.

2014. január 8-án a perben nem álló ... Zrt. a felperest a lejárt hiteltartozás megfizetésére szólította fel.

Az elsőfokú bíróság részítése a fenti tényállásbeli kiegészítéssel érdemben felülbírálnakóvá vált.

A fellebbezés a per főtárgya tekintetében nem alapos, a perköltség tekintetében részben alapos.

A felperes fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

Az ítéletábra elsődlegesen ezt az indítványt vizsgálta, mert ennek megalapozottsága az elsőfokú ítélet érdemi felülvizsgálatát kizárja. A fellebbezés a hatályon kívül helyezés okát abban jelölte, hogy az elsőfokú bíróság az előterjesztett bizonyítási indítványait alaptalanul mellőzte, illetve a rendelkezésre álló bizonyítékokat tévesen értelmezte.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmeket egyenként vizsgálta, azok elutasításának okát minden esetben megjelölte, az 1952. évi III. törvény a r.Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltak alapján az indokolási kötelezettsége körében kifejtette, hogy mely kereseti kérelmek tekintetében miért nem tartotta indokoltnak a további bizonyítás lefolytatását. Az elsőfokú bíróság az eljárás során eljárási szabályt nem sértett.

Az ítéletábra a r.Pp. 252. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján sem a bizonyítási eljárás megismétlésére, sem pedig az eljárási szabálysértésre okot nem látott, ezért az elsőfokú ítéletet érdemben bírálta felül.

Itt emeli ki az ítéletábra, hogy az elsőfokú bíróság a pert a kiemelt jelentőségű perek szerint a r.Pp. XXVI. fejezete szerint tárgyalta és a r.Pp. 386/J. §-ában foglaltak ellenére is megfelelően tájékoztatta a feleket a bizonyítási kötelezettségről.

A fentieket meghaladóan az elsőfokú bíróság a releváns tényeket lényegében helyesen állapította meg, az elsőfokú ítélet érdemi döntésével és annak jogi indokolásával az alábbi kiegészítéssel az ítéletábra nagyobb részben egyetért.

I. Földhasználati jog.

A r.Ptk. jognyilatkozat ítélettel történő pótlását az 5. § (3) bekezdésében, a jognyilatkozat adásának

pótlását a 295. §-ban foglaltak alapján engedi.

A r.Ptk. 5. § (3) bekezdése szerint "Ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél nyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására különösen akkor kerülhet sor, ha a jognyilatkozat megtételét illetéktelen előny juttatásától tették függővé."

Joggal való visszaélés esetében akkor kerülhet sor a nyilatkozat pótlására, ha és amennyiben olyan különös méltánylást érdemlő magánérdek igazolható, amely esetén az érdeksérelem csak a bírósági ítélettel való pótlással lehetséges és az érdeksérelem másként nem elhárítható.

A jelen jogvitában a Ptk. 5. § (3) bekezdésének alkalmazása nem merülhet fel.

A r.Ptk. 295. § szerint "Ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélettel pótolja."

Ebben az esetben a nyilatkozat pótlásának feltétele a nyilatkozat megtételére vonatkozó kötelezettség, azaz, hogy a kötelezettséget a felek szerződésben vállalják, szükséges a felek szerződési akarata. A szerződési akaratnak a felek részéről, vagy bármelyik fél részéről történő hiánya esetén a bíróság nem rendelkezhet a fél helyett, azaz nyilatkozatot ez esetben nem pótolhatja.

A r.Ptk. 208. § (3) bekezdése szerint a bíróság a szerződés megkötésének elmaradása esetén bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja. Akkor is létrehozhatja a szerződést, ha az előszerződés a szerződés lényeges kérdéseiben való megállapodást nem tartalmazza feltéve, hogy a felek érdekeinek figyelembevételével a felek tárgyalásai, korábbi szerződései és az eset összes körülményei alapján a szerződés tartalma meghatározható. A (4) bekezdés szerint kivételesen a szerződést akkor is létrehozhatja a bíróság, az előszerződésben megállapított feltételek módosításával, ha a felek különös méltánylást érdemlő érdeke ezt indokolja.

Az idézett jogszabályi háttér tükrében az ítéletábrának elsősorban azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes és az I. rendű alperes között a keresetben állított földhasználat tekintetében született-e olyan megállapodás (előszerződés), kötelezettség vállalás, amely alapján a felek közötti szerződés bíróság által indokoltan létrehozható.

A felperes és I. rendű alperes között a földhasználati jog tekintetében releváns megállapodás a 2007. május 17-én kelt szerződés, amelynek 5. (a, b pontja) szerint a földhasználati jog a felperest és az I. rendű alperes által alapított társasághoz illette volna.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy ebből a rendelkezésből nem következik a felperest illető földhasználati jog sem a r.Ptk. 155. §-a sem pedig a 97. § (2) bekezdése szerint.

A 2012. július 30-án kelt megállapodás (amellyel a felek a beruházási alapokmányukat hatályon kívül helyezték) záró rendelkezés (IV.) (2) bekezdése bár rögzíti, hogy az I. rendű alperes önálló okiratban kizárólagos földhasználati jog bejegyzését engedi a felperesnek a 2.../2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonlapjára, azokra a területekre, amelyekre az aktuális kerületi, szabályozási terv építési helyként kijelöl, azonban ehhez a megállapodáshoz szükség lett volna későbbi önálló szerződéskötésre, illetve arra, hogy a 2009. március 2-ai hitelkeret szerződés alapján az a hozzájárulását megadja (VIII.19., 32.).

Ilyen hozzájárulásra nem vitásan a pénzügyi intézet részéről nem került sor.

Önmagában pedig a megállapodásban rögzítettek nem alkalmasak a szerződés létrehozására az érintett felek megállapodása, szerződési akarata hiányában. Ahogyan az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, az okiratok nem rögzítették, hogy a felek a szerződést későbbi időpontban mikor, meddig kívánják megkötni, az alapítandó földhasználat ingyenes vagy visszterhes-e, továbbá, hogy milyen tulajdoni hányad illeti a felperest. Az pedig a perben a csatolt okiratok tartalma alapján nem volt igazolható, hogy a jognyilatkozat pótlása a felek szerződése alapján indokolt lett volna.

A földhasználati jog alapításához, az erről szóló szerződés megkötéséhez a bank részéről a r.Ptk. 217. §-a szerinti írásbeli hozzájárulásra lett volna szükség, azt az esetleges - jelen esetben azonban nem igazolt - banki ráutaló magatartás nem pótolhatta. Ugyancsak nem pótolhatta bármelyik fél ráutaló magatartása sem, a hitelszerződés módosítása pedig sem tartalmában sem céljában nem eredményezte a bank hozzájárulását.

Kétségtől a kölcsönszerződés eredménytelenül, a hitel visszafizetése nélkül 2013. december 31-én megszűnt. A szerződés megszűnése azonban a földhasználati jog alapítása tekintetében irreleváns, mivel a jognyilatkozat a szerződés, szerződési akarat és a tényleges szerződési tartalom hiányában ítélettel nem pótolható. A felperes pedig sikeresen sem a szerződési akaratot sem pedig a tényleges szerződési tartalmat igazolni nem tudta.

A pénzügyi intézet részére a felek a perrel érintett megállapodásokban a r.Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti jogot biztosították. Adott esetben azonban nem vitásan a földhasználat tekintetében a felek között szerződéskötésre nem került sor, a releváns megállapodások a kialakult függő jogi helyzet határidejét nem tartalmazzák, azaz a felek nem rendelkeztek arról, hogy a pénzügyi intézet mint harmadik személy beleegyezésének, hozzájárulásának szükségessége meddig áll fenn, továbbá arról sem rendelkeztek, hogy a felek a megállapodásban foglalt nyilatkozataikhoz meddig vannak kötve. A bank hozzájárulási, beleegyezési joga a hitelszerződés megszűnésével megszűnt.

Helytállóan hivatkozott a II. rendű alperes a 33-as számú beadványában arra, hogy még az ún. 2007. május 17-ei beruházási alapokmányban foglaltak alapján sem illeti a felperest földhasználati jog, mivel a társasház nem épült fel és azt értelemszerűen nem hozták létre a beruházás leállítása okán.

A felperes ráépítéssel történő tulajdonszerzésre nem hivatkozott, az elsőfokú bíróság pedig helytállóan fejtette ki azt, hogy a r.Ptk. 97. § (2) bekezdése és 155. §-a alapján a felperesi földhasználati jog alapításához szükség lett volna a felülepítményben való tulajdonszerzésnek, amelyet a felperes sikeresen nem igazolt.

A kifejtettek alapján az ítélet tábla az elsődleges kereseti kérelem tekintetében az elsőfokú bíróság érdemben helytálló ítéletét a r.Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a fenti kiegészítéssel hagyta helyben.

II. Kártérítés.

A felperes keresete tartalmában a, r.Ptk. 318. §-a szerinti szerződéssel okozott kártérítési igény.

A r.Ptk. 318. § (1) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A r.Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentesül a felelősség alól, ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A perben vizsgálendő volt, hogy az I. rendű alperes az ingatlan önálló értékesítésével megszegt-e

az együtt értékesítési kötelezettségét, mint szerződéses kötelmet, másrészt hogy az I. rendű alperes a felperes földhasználati joga bejegyzéséhez való hozzájárulását jogos ok nélkül tagadta-e meg. A felperes e kettő tényezőben határozta meg az I. rendű alperes szerződésszegő magatartását.

A kártérítési felelősség megállapításához szükséges a keletkezett kár, a jogellenes magatartás - adott esetben az I. rendű alperes szerződésszegő magatartása _ és a kettő közötti okozati összefüggés vizsgálata.

A csatolt okiratok és megállapított tényállás szerint a már megosztott ingatlan értékesítésére az I. rendű alperes részéről 2017. július 31-én, illetve október 29-én került sor.

A 2012. július 30-ai megállapodásban - amelyben felperes és I. rendű alperes lényegében a közöttük fennálló szerződéses viszonyt kívánták lezárni - a felek rögzítették, hogy az akkor még meg nem osztott 2.../2 helyrajzi számú ingatlant közösen értékesítik. Határidőt az értékesítésre nem szabtak, azonban az értékesítésnek lényegében az volt a célja, hogy a felek részben az értékesítésből befolyt összegből kívánták a felperes hiteltartozását törleszteni. Ebben a szerződésben rögzítették azt is, hogy a beruházást nem folytatják.

A közös értékesítés további részleteiről nem állapodtak meg, annak tartalmát nem határozták meg, annak ellenére, hogy az I. rendű alperest, mint az ingatlan tulajdonosát a r.Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog illette.

A pénzügyi hozzájárulásának hiányában a szerződés nem lépett hatályba.

Arra a felperes a fellebbezésében helytállóan hivatkozott, hogy a r.Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján mind a felperes mind pedig az I. rendű alperes a megállapodásban foglalt nyilatkozataikhoz kötve voltak, és a pénzügyi hozzájárulása, mint függő feltétel határidejét nem szabták meg.

Ugyanakkor a felperes kártérítési igényére tekintettel szükséges volt vizsgálni, hogy a felek teljesítették-e azon kötelezettségeiket, amely a pénzügyi beleegyezéséhez, hozzájárulásához szükséges (BH2017. 15.).

Tény, hogy a felperes a hitelszerződést nem teljesítette, a kölcsönt nem fizette vissza, emiatt került sor a hitelszerződés megszűnésére és a pénzügyi részéről a végrehajtás megindítására, amely eljárás akadályát képezte a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítésének (BH2015. 32.), és megszüntette azt a függő jogi helyzetet is, amely alatt a felek a nyilatkozataikhoz kötve voltak. Erre figyelemmel a felperes sikeresen nem hivatkozhat arra, hogy az I. rendű alperest a megállapodásban foglalt nyilatkozata kötötte, és ezt a nyilatkozatát, mint kötelezettségét utóbb az egyedüli ingatlanértékesítéssel megszegte.

Ezentúl az I. rendű alperes, a felperes és a perben nem álló C.. Zrt. a pénzügyihez írt közös kérelmében (2014. május 29., 2014. július 17.) a hitelszerződés megszűnését követően a hitel törlesztésére, átutemezésére tettek ajánlatot, amely szerint a hitelt vagy a felperes vagy a C.. Zrt. a követelés megvásárlásával teljesíti azzal a feltétellel, hogy a felperes javára a perbeli ingatlanokon második ranghelyen zálogjogot alapítanak.

Mindez arra utal, hogy a felperes már maga sem az ingatlanok közös értékesítésében látta a megoldást.

A kifejtettekre tekintettel a felperesnek az I. rendű alperes szerződésszegésre alapított kártérítési igénye megalapozatlan a károkozó, szerződésszegő magatartás igazolásának hiányában.

Nem fog helyt a felperes azon hivatkozása sem, hogy az I. rendű alperes a teljesítést jogos ok nélkül tagadta meg, a fentebb kifejtettek, továbbá a szerződés hatálybalépésének elmaradása okán.

Az elsőfokú bíróság ítéleti döntésével a jogalap nélküli gazdagodásra vonatkozó kereseti kérelem tekintetében az ítéletmaradék maradáktalanul egyetértett, azt kiegészíteni nem kívánja. Az ítéletmaradék

megjegyzni, hogy a fellebbezés ezen elsőfokú ítéleti rendelkezéssel kapcsolatban részletes indokolást nem is tartalmazott.

Az ítélet tábla a kártérítési és jogalap nélküli gazdagodással kapcsolatosan előterjesztett másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmek elutasítása tekintetében az érdemben helytálló elsőfokú ítéletet a r.Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

III. A szerződések érvénytelensége.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéleti döntéssel és annak indokolásával maradéktalanul egyetért, azt megismételni nem kívánja. Kiemeli, hogy az I. rendű alperes nem vitatottan tulajdonosként értékesítette a megosztott ingatlanokat. Az adásvételi szerződések érvénytelenségére ezért a felperes alappal nem hivatkozhat, az I. rendű alperes a dologi joga folytán értékesítette az ingatlanokat, a felperesnek a keresetben állítottak szerint legfeljebb kötelmi jogi igénye keletkezhetne, amelynek azonban nem az adásvételi szerződések, illetve a kölcsönszerződés alapján bejegyzett zálogjog érvénytelensége a következménye.

Mindezekre tekintettel e kereseti kérelem tekintetében is a r.Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

IV. Perköltség.

A perköltség körében bejelentett önálló fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos.

A perköltség fogalmát a Pp. 75. §-a határozza meg, ide tartozik egyebek mellett az eljárási illeték és a fél jogi képviselőt ellátó ügyvéd készkiadása és munkadíja is.

A perköltség viselésének a Pp. 78. § (1) bekezdésében rögzített általános szabálya az, hogy a pernyertes fél költségeinek a megfizetésére a pereszes felet kell kötelezni. A perbeli esetben a bíróság az elbírált kereseteket teljes egészében elutasította, következésképp a felperes ezen eljárásban pereszesnek tekinthető, így a perköltségviselés Pp. 78. § (1) bekezdésében rögzített általános szabályából adódóan a felperesnek viselnie kell az alperesek perbeli jogi képviselőjének ellátásával kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj formájában felmerült költségeit, amelynek összegét illetően a 32/2003.

(VIII. 22.) IM rendelet ad iránymutatást. Ennek 3. § (1) bekezdése értelmében ha a fél és az ügyvéd között nincs az ügy ellátására vonatkozó díjmegállapodás, vagy ha a fél ezt kéri, a bíróság a képviselő ellátásával felmerült munkadíj összegét a (2)-(6) bekezdésben foglaltak figyelembevételével, azaz a pertárgyérték alapján állapítja meg. Ugyanakkor a 3. § (6) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelje, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.

Következetes a bíróságok gyakorlata abban a kérdésben, hogy az ügyvédi munkadíjnak a pertárgyértéken kívül az elvégzett munkához kell igazodnia. Ennek megfelelően az eljáró bíróságnak a munkadíj megállapítása során egyebek mellett az ügyvéd által szerkesztett beadványok munkaigényességére, a kitűzött tárgyaláson való megjelenésre és az ott kifejtett tevékenységre is figyelemmel kell lennie. Mérlegelnie kell továbbá az ügy bonyolultságát, az ügy tárgyának szakmai nehézségét, a pertárgy értékét, a végzett ügyvédi munkának a célszerű pervitel követelményeit szem előtt tartó voltát és a hasonló tárgyú ügyekben kialakult, általában elfogadott

ügyvédi munkadíj mértékét.

A kifejtettek szem előtt tartása mellett az ítéltábla az I. és II. rendű alpereseket illető elsőfokú eljárás során felmerült ügyvédi munkadíjat mérsékelte, az I. rendű alperes tekintetében 20.000.000 forint, míg a II. rendű alperes tekintetében 10.000.000 forint összegre, hangsúlyozva azt, hogy az ügydöntő jelentőségű perértéket a felperesi jogorvoslattal indítványozott mértékű leszállítás már figyelmen kívül hagyta.

A pernyertes felek közötti belső arányosság követelményének teljesítése tette a fenti differenciálást indokolttá.

V. Másodfokú perköltség.

A felperes a per fő tárgya tekintetében egészében pervesztes lett, a perköltség körében részben pernyertesnek minősül, ennek következményét az ítéltábla levonta és a nagyjából pernyertes alperesek javára a nagyjából pervesztes felperest az I - II. rendű alperesek javára másodfokú ügyvédi munkadíj formájában felmerült részperköltség megfizetésére kötelezte a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján.

Az ügyvédi munkadíj megállapítása során a Fővárosi Ítéltábla figyelembe vette a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendeletet, a per nehézségi fokát, továbbá a kifejtett képviseleti tevékenység módját és körét.

Budapest, 2018. december 13.

. Senyei György s.k.
a tanács elnöke

. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Fővárosi Ítéltábla
20.Gf.40.441/2018/13.

A Fővárosi Ítéltábla a Mihály és Schneider Ügyvédi Iroda (cím.; ügyintéző: dr. Mihály Róbert ügyvéd) által képviselt **felperes neve (cím.)** felperesnek - a Dr. Szabó Zsombor Ügyvédi Iroda (fél címe 3; ügyintéző: dr. Szabó Zsombor ügyvéd) által képviselt **II. rendű alperes neve (II. rendű alperes címe.)** II. rendű a **III. rendű alperes neve (III. rendű alperes címe.)** III. rendű és az **IV. rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe.)** IV. rendű alperesek ellen szerződés létrehozása, földhasználati jog bejegyzése, jognyilatkozat pótlása, megállapítás, kártérítés megfizetése, jogalap

nélküli gazdagodás és dolog kiadása, valamint eredeti állapot helyreállítása iránti perében a Fővárosi Ítéltábla 2018. december 13. napján kelt 20.Gf.40.441/2018/5-I. számú részítélete vonatkozásában - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

k i e g é s z í t ő r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla a 20.Gf.40.441/2018/5-I. számú részítéletét kiegészíti és kötelezi a felperest, hogy a Magyar Államnak külön felhívására, az abban foglalt határidőben és módon fizessen meg 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

A kiegészítő részítélettel szemben fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A Fővárosi Ítéltábla a 2018. december 13. napján kelt 20.Gf.40.441/2018/5- I. szám alatti részítéletével a Fővárosi Törvényszék 37.G.40.629/2017/68. számú részítéletét a per fő tárgya tekintetében helybenhagyta, a perköltség körében részben megváltoztatta, és kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére 5.000.000 forint, míg a II. rendű alperes részére 2.000.000 forint másodfokú ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

[2] Az ítéltábla részítéletében elmulasztott rendelkezni a másodfokú eljárás során a felperest az 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 62. § (1) bekezdés i) pontja alapján megillető illetékfeljegyzési joga folytán feljegyzett 2.500.000 forint fellebbezési illeték megfizetéséről.

[3] A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: r.Pp.) 225. § (6) bekezdése szerint, ha a bíróság az ítéletében nem rendelkezett olyan kérdésről, amelyről a rendelkezés jogszabály értelmében hivatalból kötelező, a mulasztást a bíróság a hiányosság észlelését követően haladéktalanul köteles hivatalból pótolni.

[4] A 4/2009. (XII. 14.) PK vélemény I.2. pontja értelmében abban az esetben, ha a másodfokú bíróság vagy a Legfelsőbb Bíróság ítélet elleni perorvoslati kérelem alapján hoz részítéletet - mert a perorvoslati kérelemmel támadott határozat egy részét - helybenhagyja (hatályában fenntartja) vagy megváltoztatja, míg más részét hatályon kívül helyezi a ténylegesen elbírált kérdésekkel összefüggő perköltség viseléséről döntenie kell, és emellett a szükségszerűen részítéletbe foglalt hatályon kívül helyező rendelkezéssel összefüggő perköltség összegét meg kell állapítania.

[5] Az ítéltábla a felhívott jogszabályhelyben foglaltak alapján a részítéletét a r. Pp. 225. § (6) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint kiegészítette és kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az Itv. 46. § (1) bekezdés szerinti mértékű 2.500.000 forint feljegyzett fellebbezési illetéknek az illetékes adóhatóság felhívásában foglaltak szerinti megfizetésére a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2020. január 23.

dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

. Ócsai Beatrix s.k.
előadó bíró

. Bicskei Ildikó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: