

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VII.20.021/2020/9.

A tanács tagjai: . Osztovits András a tanács elnöke

. Bajnok István előadó bíró

. Csőke Andrea bíró

A felperes:

A felperes képviselője: ügyintéző: Dr. Réti László ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Dr. Kádár Kata Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kádár Katalin ügyvéd,

Komjáthy Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Komjáthy Bianka Ügyvéd

Az alperesi beavatkozó:

Az alperesi beavatkozó képviselője: Oppenheim Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Farkas Zsolt ügyvéd

A per tárgya: szerződés létre nem jöttének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a felülvizsgálni kért jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla, 10.Gf.40.671/2018/15. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és határozatának száma:

Fővárosi Törvényszék, 13.G.41.676/2017/39. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét - a perköltségre is kiterjedően - megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes és az alperes között 2005. december 19-én megkötött csereszerződés nem jött létre.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 14.775.000 (tizennégymillió-hétszázhetvenötezer) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint 4.770.000 (négy millió-hétszázhetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperesi beavatkozót, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 6.350.000 (hatmillió-háromszázötvenezer) forint együttes első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az f-i kocsiszín (remíz) az út között elterülő, eredetileg a felperes tulajdonában álló - az ingatlan-nyilvántartásban hrsz. alatti - ingatlanokon található meg.

- [2] A Fővárosi Közgyűlés Tulajdonosi Biztossága 2001. augusztus 24-én a számú határozatával hozzájárult a felperes tulajdonát képező szám alatti ingatlanok nyilvános pályázaton történő értékesítéséhez.
- [3] A felperes a 2005. december 13-án megkötött adásvételi szerződéssel a kizárólagos tulajdonát képező hrsz.-ú ingatlan tulajdoni illetőségét (a továbbiakban: Ingatlan A) 600.000.000 forint + Áfa vételárért eladta az alperesnek, míg az ingatlan fennmaradó tulajdoni illetősége (a továbbiakban: Ingatlan B) a felperes tulajdonában maradt. A vételárat az alperes megfizette, az ingatlan a felperes és az alperes közös tulajdonában áll.
- [4] A peres felek ugyanezen a napon ún. „Ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító szerződést” is kötöttek, amelyben a felperes a kizárólagos tulajdonában álló hrsz.-ú - a remíznek helyet adó - ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan C) teljes területére, valamint a hrsz.-ú ingatlanból a tulajdonában maradt tulajdoni hányadot megtestesítő területre (Ingatlan B) ellenérték fejében ráépítési (légtérbeépítési) jogot engedélyezett az alperesnek abból a célból, hogy a magassági korlátokat maximálisan kihasználva egy később meghatározott funkciójú épületrészt építsen fel és használjon. A felperes hozzájárult, hogy az alperes a ráépítés során az új épületrész kialakításához szükséges és indokolt tartóelemeket helyezzen el az ingatlanon, és további ellenérték nélkül biztosította a tartóelemek elhelyezéséhez szükséges területet. A szerződés értelmében a ráépítéssel létrejövő felépítmény tulajdonjogát az alperes fogja megszerezni, amely ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez a felperes előzetesen hozzájárult, és a felépítmény elhelyezése és működtetése céljából a felperes használati jogot engedett az alperes részére. A szerződés 23. pontja szerint 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 szerződés 9. pontjában foglaltak szerint a 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. A kikötött ellenértéket az alperes megfizette a felperesnek.
- [5] Ilyen előzmények után a felperes és az alperes 2005. december 19-én csereszerződést kötött. Ennek 1. pontjában rögzítették, hogy a 2005. december 13-án megkötött adásvételi szerződéssel az alperes megvásárolta a felperestől a hrsz.-ú ingatlan tulajdoni illetőségét (Ingatlan A). A 2. pont tartalmazta, hogy az F Ö K-testülete 18/2004. (V.21.) sz. rendeletébe foglalt Kerületi Szabályozási Tervben a hrsz. ingatlanból egy, a K K körutat és a F utcát összekötő út kialakítását hagyta jóvá, amellyel a hrsz. ingatlant három részre osztotta. A csereszerződés egyik tárgya a hrsz.-ú ingatlan felosztását követően az L J utca, az F utca és a szabályozási tervben megjelölt új, kialakítandó út által határolt terület az 1. számú melléklet szerint (a továbbiakban: Ingatlan D). A 3. pont értelmében a felperes kizárólagos tulajdonát képezi a B hrsz.-ú ingatlan (Ingatlan C), valamint az azzal határos B hrsz.-ú ingatlan 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.
- [6] A csereszerződés 6. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy az ingatlanok cseréjét legkésőbb a csereszerződés aláírását követő 3 éven belül kell teljesíteni, a szerződés 7. pontja szerint a felperes a szerződés 6. pontjában meghatározott időtartamon belül dönt arról, hogy a kocsiszínt a csereszerződéssel érintett alperestől cserélt területre költözteti és/vagy a hrsz. ingatlan építményeit elbontatja, és a területet az alperes részére birtokba adja. A csereszerződés 8. pontja szerint a csereszerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a felperes a szerződés 7. pontjában meghatározott kérdésben (kocsiszín költözése) nyilatkozzon az alperes felé. A csereszerződés 9. pontja szerint a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a kocsiszín átköltöztetésére a felperes döntése alapján kerül sor a szerződés aláírásától számított 3 éven belül, a mindenkor gazdasági-műszaki

körülmények függvényében, és a szerződés 10. pontjában az alperes hozzájárulását adta, hogy a hrsz.-ú ingatlan azon részén, ahová a kocsiszín átköltöztetésre kerül - tényleges birtokbavétel hiányában is - a felperes az átköltöztetési munkálatokat zavartalanul végezze, a felperes biztosítja, hogy a ferencvárosi kocsiszín átköltöztetésének és a meglévő felépítmények bontásának joga az alperest illeti meg. A csereszerződés 11. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben az alperesnek fel nem róható okból a csereszerződés 7. pontjában foglaltak maradéktalanul nem teljesülnek a csereszerződés 6. pontjában meghatározott (három év) időtartamon belül, úgy a csereszerződés aláírását követő 3 évet meghaladó minden megkezdett 10 késedelmes nap után a felperes a csereszerződés 5. pontjában megjelölt ingatlanérték 1%-át késedelmi kötbér jogcímén köteles megfizetni az alperes részére. A csereszerződés 12. pontjában a szerződő felek rögzítették, hogy az ingatlan illetőségeket a csereszerződés hatályba lépésének napján birtokba veszik, és a birtokbavétel időpontjáig a felperes köteles saját költségén az F kocsiszínt elbontani és beépítésre alkalmas állapotot megvalósítani. A csereszerződés 13. pont tartalmazta azt is, hogy 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. A csereszerződés 14. pontja szerint a szerződő felek kölcsönösen szavatosságot vállalnak az átruházott ingatlanilletőségek per-, teher- és igénymentességéért.

- [7] A csereszerződés 13. pontja szerinti külön megállapodást a felek utóbb nem kötöttek.
- [8] A csereszerződés megkötését követően az alperes 2008. június 11-i ingatlan-nyilvántartási érkeztetéssel 500.000.000 Ft erejéig a H E T javára, majd a 2008. augusztus 14-i érkeztetéssel 1.500.000.000 Ft erejéig a P F H P Sz Zrt. javára megterhelte a csereszerződéssel érintett alperesi ingatlant, melyre keretbiztosítéki jelzálogjog is bejegyzésre került.
- [9] A ferencvárosi kocsiszín költöztetése a mai napig nem valósult meg. A felek között hosszas egyeztetési tárgyalások zajlottak, ennek megfelelően 2008. június 16-án a remiz költöztetése tárgyában egyeztetést folytattak. 2008. szeptember 22-én ismét egyeztetés történt a felek között a remiz költöztetése tárgyában, melyről készült emlékeztetőben rögzítették, hogy a felperes kialakította álláspontját, megállapította, hogy a régi remiz felújítása gazdaságtalan, annak a hátsó ingatlanra költöztetése számára megfelelő, vagy új ingatlanra költözése képzelhető el, s amennyiben az alperes méret és adottság szempontjából kedvezőbb területet tudna ajánlani a hátsó ingatlan helyett, úgy azt a felperes kéri azzal, hogy fontos szempont számára a villamospálya közelében történő elhelyezkedés. A felperes a részére rendelkezésre álló három éves teljesítési határidő leteltéhez közeledve az alperessel 2008. december 22. napjára egyeztetést hívott össze az adásvételi szerződés, csereszerződés, valamint a ráépítési, légtérbeépítési jogot biztosító szerződés vonatkozásában meghatározott feltételek megtárgyalása érdekében.
- [10] A felperes és az alperes között az írásbeli és szóbeli tárgyalások, egyeztetések 2009. év végén megszakadtak, majd közöttük csak 2011. január 28-án volt ismételten egyeztetés, amely tárgyalások 2014. júliusban eredménytelenül zárultak. Az alperes 2014. szeptember 10. napjától felszámolási eljárás alatt áll. Az S 2016. augusztus 31-én kelt engedményezési szerződéssel a felperessel szemben fennálló - engedményezéssel megszerzett - követelését az alperesi beavatkozóra engedményezte.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [11] A felperes a megismételt eljárásban fenntartott módosított keresetében elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 205. (2) bekezdésére alapítva annak megállapítását kérte, hogy az alperessel 2005. december 19-én megkötött csereszerződés nem jött létre. Másodlagosan a rPtk. 201. § (2) bekezdésére alapítva a csereszerződés érvénytelenségének

megállapítását kérte a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságra, valamint az rPtk. 228. § (3) bekezdésére és 239. §-ára hivatkozással arra tekintettel, hogy a csereszerződés 6., 7., 8., 9. és 11. pontjai ellentmondásosak. Harmadlagosan annak megállapítását kérte, hogy az alperesnek a csereszerződésből eredő, a kereseti kérelemben tételesen felsorolt követelése elévültek. Negyedlegesen arra hivatkozott, hogy az alperessel 2005. december 19-én megkötött csereszerződés a felperesi elállásra tekintettel a rPtk. 320. §-a alapján a megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnt.

- [12] Álláspontja szerint az eshetőlegesen előterjesztett - látszólagos keresethalmazatot alkotó - kereseti kérelmeket tartalmazó megállapítási keresete tekintetében a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: rPp.) 123. §-ában meghatározott törvényes előfeltételek fennállnak, mert 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, a szerződés alapján teljesítés nem történt, továbbá annak létre nem jött, illetve érvénytelensége folytán a felperes teljesítést nem követelhet.
- [13] Az elsődlegese keresete körében kifejtett álláspontja szerint a csereszerződés 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 védekezésben 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.
- [14] Az alperes és az alperesi beavatkozó érdemi ellenkérelmeikben egyaránt a kereset elutasítását kérték. Valamennyi kereseti kérelem vonatkozásában vitatták a megállapítási kereset rPp. 123. §-ában meghatározott feltételeinek fennállását és érdemben is vitatták a kereset megalapozottságát.

Az első- és másodfokú ítélet

- [15] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megítélése szerint a megismételt eljárás során az elsődleges és a harmadlagos kereseti kérelmek vonatkozásában kötötte a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében a megállapítási kereset eljárásjogi feltételeinek fennállását illetően kifejtett jogi álláspont, ezért e kereseti kérelmeket érdemben vizsgálta.
- [16] A csereszerződés 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 (kölcsönös) 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 csereje 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, amit az alperes megfizetett, ugyanakkor nyilvánvaló, hogy az ezt követő néhány nap alatt a ráépítési jog ellenértéke nem változhatott. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság megítélése szerint a szerződésben a felek valamennyi lényeges kérdésben megállapodtak, így a szerződés létrejött.

- [17] A szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló másodlagos kereseti kérelemre nézve a feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással érvényesített megtámadási igény tekintetében kifejtette, hogy a felek közötti 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, azaz elkéssetten került sor, a megtámadási kereset ezért nem vezethetett eredményre. Az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta a harmadlagos keresetet is, mert az elévülés nem következett be. A felperesi elállásra hivatkozással a perbeli csereszerződés rPtk. 320. §-a szerinti visszamenőleges hatályú megszűnésének megállapítása iránt előterjesztett negyedleges kereseti kérelmét szintén megalapozatlannak ítélte.
- [18] A felperes fellebbezése és az alperesi beavatkozó csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A fellebbezések indokaira tekintettel rögzítette: az rPp. 123. §-a alapján 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 fennállását hivatalból kell vizsgálnia, ennek során a felek előadásait, az ügy sajátosságait és az eset összes körülményeit körültekintően kell mérlegelnie. 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.
- [19] 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 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. 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. Mindezekon 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.

- [20] 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 kifejtettek miatt 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.
- [21] Az elsődleges kereseti kérelem érdemi vizsgálata körében a Fővárosi Ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság jogi indokolásával. A fellebbezésére tekintettel kiemelte, hogy a 2005. december 13-i keltezésű ráépítési (légtérbeépítési) jogot biztosító szerződésben és a 2005. december 19-én megkötött 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. 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 tūrési kötelezettség teljesítésére sem kerülhetett sor. Megállapítható 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 a 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.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [22] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan a jogerős ítéletnek az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte. Állította, hogy a jogerős ítélet sérti a rPtk. 205. § (2) bekezdését, 235. § (1) bekezdését, 236. § (1) bekezdését, 236. § (2) bekezdés c) pontját, 236. § (3) bekezdését, 370. § (3) bekezdését, 281. § (3) bekezdését, valamint az rPp. 221.§ (1) bekezdését és 206. § (1) bekezdését.
- [23] Az elsődlegese kereseti kérelme körében fenntartotta, hogy egy adott ingatlanra korábban alapított ráépítési jogot nem lehet átvinni egy másik szerződéssel később egy másik ingatlanra, ugyanis a ráépítés joga adott ingatlanra vonatkozik. Annak terjedelme, mértéke és értéke az adott ingatlanhoz igazodik, ellenszolgáltatása ennek megfelelően kerül megállapításra a felek között. Az tehát minden

további nélkül nem alkalmazható egy másik ingatlanra, így, ha a felek abban állapodnak meg, hogy egy adott ingatlanon megszüntetik a ráépítés jogát és egy másik ingatlanra megalapítják, mind a fentieket újra meg kell határozni e másik ingatlan tekintetében, és az esetünkben eltérő méretű, beépítettségű ingatlanra alapítandó ráépítési jog ellenszolgáltatása nyilván nem egyezhet meg az előző ellenszolgáltatással. Tévedtek az eljáró bíróságok, amikor a légtérbeépítési szerződés és a csereszerződés megkötése közötti négy napra hivatkozva arra következtettek, hogy a csereszerződés szerint alapítandó ráépítési jog ellenértékét a szerződésben azért nem kellett meghatározni mert a két jog létrejötte között csak ennyi idő telt el. A csereszerződés szerinti ráépítési jog alapvetően meghatározza az alperesi csereingatlan értékét, annak ellenértéke (és az annak alapját képező tartalma, terjedelme) az egész csereügylet tekintetében döntő, hiszen a csereértéket döntően meghatározó fizetési kötelezettség. Annak meghatározása nélkül a rPtk. 205. § (2) bekezdése szerint alapvető és lényeges kérdésben hiányzik a felek megállapodása, márpedig a légtérbeépítési jog ellenértéke semmilyen módon nem került meghatározásra a felek között a csereszerződésben.

- [24] A légtérbeépítési szerződés pontos tartalmának megállapíthatósága kétséges, következésképp egy teljesen más beépítettségű és területű ingatlanra vonatkozóan még kétségesebb. A szerződéses kérdéseknek a rPtk. 205. (2) bekezdését kielégítő megállapodásnak olyannak kell lenni, hogy annak alapján a kötelezettség tartalmát egy bíróság is pontosan megállapíthassa. Ennek hiányában a szerződés létre sem jön, hiszen lényeges kérdésben hiányzik a megállapodás. Tipikusan ilyen a ráépítési jog ellenszolgáltatása meghatározásának hiánya és terjedelme, megvalósítható tartalma meghatározásának mellőzése. Tehát lényegében a felek abban sem állapodtak meg a csereszerződés aláírásakor, hogy pontosan milyen fizikai adottságokkal és pontosan milyen terjedelmű joggal terhelt ingatlanokat cserélnek el.
- [25] Szélsőségesen okszerűtlennek tartotta, hogy a jogerős ítélet azzal a felperesi értelmezéssel szemben, mely szerint az Ingatlan D-n alapítandó ráépítési jog ellenértéke és pontos tartalma hiányzik a csereszerződésből, így az lényeges tartalom hiányában létre nem jöttek tekintendő azt a paradox értelmezést helyezi szembe, hogy azok pontosan azért lényegtelen elemei a csereszerződésnek, mert azt a felek egy soha meg nem kötött külön megállapodásra utalták.
- [26] Az eljárási szabálysértések körében előadta, hogy az ítélőtábla megsértette a rPp. 221. § (1) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét, valamint - figyelemmel arra, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok számos ponton éppen az ítéleti megállapításokkal ellentétes konklúzióra vezetnek - a rPp. 206. (1) bekezdését megsértve kirívóan okszerűtlenül értékelte a bizonyítás anyagát. Az ítélőtábla indokolási kötelezettségének sem tett eleget, mert a fellebbezésben foglalt jogi érvek érdemben nem reflektált, minden egyes kereseti kérelem esetében lakonikus, leegyszerűsítő, az elsőfokú ítéletet ismételő megfogalmazású az indokolása. A feltűnő értékaránytalanság, a megtámadási határidő és elkészttség kérdések konstellációjában pedig a jogerős ítélet egyáltalán nem ad választ a felperes által felvetett - egyébként hasznosságukban a jelen ügy keretein is túlmutató, elvi értelemben megfogalmazott - felvetésekre. A rendelkezésre álló bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelését abban látta, hogy azok a jogerős ítéleti megállapításokhoz képest éppen ellentétes következtetésre vezetnek, számos helyen már a formál-logika szabályai alapján is. Ennek körében utalt az anyagi jogi jogszabálysértések körében részletesen bemutatott - álláspontja szerint fennálló - ellentmondásokra.
- [27] Az alperes és az alperesi beavatkozó a felülvizsgálati ellenkérelmeikben a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérték.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [28] A Kúria a jogerős ítéletet a rPp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az a hivatkozott indokok alapján jogszabálysértő.

- [29] A Kúria az alperesi beavatkozó felülvizsgálati ellenkérelmében foglaltakra tekintettel kiemeli: egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy az adott tényállás mellett a szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló elsődleges kereseti kérelem tekintetében a megállapítási kereset eljárásjogi feltételi teljesültek. Ennek körében a jogerős ítélet az ügy sajátosságait, és az eset összes körülményeit kimerítően és helytállóan mérlegelte, azokat a Kúria megismételni nem kívánja. A Kúria ezzel kapcsolatosan rögzíti, hogy a felülvizsgálati eljárás nem folytatása a jogerősen lezárt pernek. A felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye és nem lehet tárgya - az egységes és régóta kialakult joggyakorlat értelmében - olyan tény amely a megelőző eljárásban korábban nem merült fel, amelyre a felek előzőleg nem hivatkoztak (rPp. 275. § (1) bekezdés, BH2015. 18., BH2002. 447., BH2002. 283.). Ebből következően a Kúria a felülvizsgálati eljárásban nem vehette figyelembe az alperesi beavatkozónak a felülvizsgálati ellenkérelmében új tényként előadott hivatkozását arra, hogy a jogerős ítélet meghozatalát követően az alperes a felperessel szemben pert indított a csereszerződés teljesítése iránt.
- [30] A felülvizsgálati kérelemben foglaltak alapján a Kúriának a per érdemét illetően elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az eljáró bíróságok helytállóan jutottak-e arra a jogi következtetésre, hogy a felperes és az alperes között a 2005. december 19-én megkötött csereszerződés létrejött. A Kúria ebben a kérdésben nem értett egyet az eljáró bíróságokkal az alábbi indokok miatt.
- [31] A perbeli csereszerződés létrejöttének a megítélése során abból kell kiindulni, hogy a szerződő felek a korábbi adásvételi szerződésük mellett, azzal egyidejűleg - bár akkor még külön szerződésként - egy ráépítési szerződést is kötöttek. Utóbbi tartalma szerint kifejezetten az volt a szerződési akaratuk, hogy az alperes az adásvételi szerződéssel megszerzett ingatlana (Ingatlan A) tekintetében ne csupán tulajdonjogot, és az azzal nyilvánvalóan együtt járó tulajdonosi jogosultságokat, hanem egyéb olyan többletjogosultságokat is szerezzen, amelyek a szerződésben meghatározott mértékben biztosítják részére a felperes tulajdonában maradt ingatlanok (Ingatlan B és C) használatát, az azokra történő ráépítést, és használati jogot is ellenérték fejében. Ez az akkor még önálló megállapodás tartalma szerint az rPtk. 97. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodásra és az rPtk. 155. §-ában meghatározott használati jog rendezésére irányult 320.000.000 forint + Áfa ellenérték fejében.
- [32] Az a peres felek között nem volt vitás, hogy a fentieket követően megkötött, a perben támadott szerződés a tartalma szerint már egy vegyes szerződés volt, nem kizárólag az rPtk. 378. §-ban meghatározott csereszerződés. A peres felek szerződési akaratuk ugyanis nem kizárólag a szerződésben meghatározott ingatlanok tulajdonjogának a kölcsönös átruházására irányult, hanem emellett - a szerződés 13. pontjából kitűnően - a szerződési akaratuk arra is kiterjedt, hogy a közöttük néhány nappal korábban írásban létrejött megállapodással ellenérték fejében a felperes csereingatlanaira (Ingatlan B és C) az alperes javára létesített ráépítési, légtérbeépítési „lehetőséget” az alperes javára biztosítsák a csereszerződés folytán a felperes tulajdonába kerülő ingatlanra (Ingatlan D) is. Nem kétséges tehát, hogy a szerződő felek a 2005. december 19-i szerződésükben az ingatlanok cseréje mellett, kifejezetten jelentőséget tulajdonítottak e további jogosultságoknak is, vagyis azt is a szerződés lényeges tartalmának tekintették a csere mellett.
- [33] A jogerős ítélet tehát tévesen állapította meg, hogy önmagában amiatt, hogy a peres felek szerződésének 13. pontja szerint a ráépítés kérdésében majd külön megállapodást kötnek, az következne, hogy az ezzel kapcsolatos megállapodásukat nem kívánták a csereszerződés tárgyává tenni, nem minősítették lényegesnek. A Kúria megítélése szerint a perbeli csereszerződést megelőző szerződések tartalmából, a ráépítési jog fejében kikötött ellenérték mértékéből, továbbá éppen a perbeli szerződés 13. pontjából az következik, hogy a peres felek a perbeli szerződésükben kifejezetten rendelkeztek a csere mellett a „ráépítési lehetőségének a biztosításáról” is, az a szerződés tartalmát, lényeges feltételét képezte. Más kérdés, hogy az ennek a további feltételeiben

való megállapodás megkötését valóban külön megállapodásra utalták, amelynek tárgyában azonban a felek között nem vitásan utóbb nem jött létre megállapodás.

- [34] A Kúria hangsúlyozza, hogy a szerződés létrejöttének feltételeit a Ptk. 205. §-ának (1) és (2) bekezdései határozzák meg; e szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása és ennek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítással való kifejezése szükséges. A Ptk. 205. §-ának a helyes értelme szerint tehát egy adott szerződés lényeges elemei - amelyekben való megállapodás a szerződés létrejöttéhez szükségesek - egyrészt vagy magából a konkrét szerződéstípus fogalmi jellegéből fakadnak, vagy lehetnek olyanok is, amelyek nem tartoznak ugyan egy szerződés fogalmi elemei közé, de valamelyik fél mégis fontosnak, lényegesnek tartja az ebben való megállapodást is, és a szerződést csak akkor hajlandó megkötni, ha ebben is megállapodnak. Mindebből az is következik, hogy egy adott szerződés fogalmi elemei közé tartozó feltételnek a felek akaratától függetlenül is szerepelnie kell egy szerződésben, vagyis az abban való megállapodás akkor is szükséges, ha azt a felek nem tartják lényegesnek. Így egy adásvételi szerződés sem jöhet létre a vételárban való megállapodás nélkül, akkor sem, ha azt a felek nem minősítik lényegesnek.
- [35] Az rPtk. 205. §-a önmagában nem ad eligazítást abban, hogy mely kérdések tekinthetők általában a szerződés létrejötte szempontjából lényegesnek, ez általános érvénnyel nem határozható meg. Nyilvánvalóan a különböző szerződés típusok fogalma alapján lehet eldönteni, hogy az adott szerződés fogalmi mibenléte alapján mit kell az adott szerződés olyan lényegi elemének tekinteni, amiben a feleknek meg kell állapodniuk. Az rPtk. 200. § (1) bekezdésében meghatározott szerződési szabadság elvéből következően a felek szabadon dönthetnek szerződésük tartalmáról, azaz köthetnek vegyes szerződést is, mint a perbeli esetben, de ilyenkor a vegyes szerződés tárgyát képező valamennyi típusú szerződésrész (szolgáltatás és ellenszolgáltatás) tárgyában meg kell állapodniuk, azok lényeges tartalmát meghatározva, ellenkező esetben a szerződésük az rPtk. 205. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak szerint nem jön, nem jöhet létre.
- [36] A perbeli csereszerződésnek nevezett megállapodás az előzőekben kifejtettek szerint tehát egy vegyes szerződés volt, aminek - a csere elemeket meghaladó - azaz az alperes ráépítési és használati jogát, annak terjedelmét és alapvető feltételeit rendezni és szabályozni kívánó része tekintetében a Kúria megítélése szerint a felek között nem jött létre az rPtk. 205. § (1) és (2) bekezdésének megfelelően valamennyi lényeges kérdésben megállapodás, ami - a fent kifejtettek szerint - a teljes szerződés létre nem jöttét eredményezi.
- [37] Abban egyetértett a Kúria az eljáró bíróságokkal, hogy a felperes hivatkozásával ellentétben a felek a ráépítési jog ellenértékében valóban megállapodtak, azt a korábbi megállapodásban rögzített összegben határozták meg, és lényegében kiegyenlítettnek tekintették.
- [38] Ezt meghaladóan azonban a perbeli csereszerződés egyáltalán nem tartalmaz megállapodást a felperest terhelő szolgáltatást illetően. A peres felek a csereszerződésük 13. pontja szerint a perbeli szerződésükben kifejezetten rendelkeztek a csere mellett a „ráépítési lehetőségének a biztosításáról” is az alperes részére, de nem határozták meg, hogy ez milyen mértékű vagy terjedelmű tűrés kötelezettséget jelent a felperesre nézve, vagyis egyáltalán nem állapodtak meg a felek abban, hogy milyen szolgáltatással tartozik a felperes. Az előzőekben kifejtettek szerint a szerződésnek ez a része - hasonlóan a korábbi szerződéshez - tartalma szerint az rPtk. 97. § (2) bekezdésében meghatározott megállapodásra és az rPtk. 155. §-ában meghatározott használati jog rendezésére irányult volna. Egy ilyen megállapodásnak pedig a fogalmi eleme annak meghatározása is, hogy a ráépítés lehetősége (jogosultsága) milyen mértékben, terjedelemben és konkrét feltételekkel illeti meg a jogosult alperest az adott ingatlan tekintetében, következésképp mi a felperes szerződés szerinti tűrés kötelezettsége. Ennek hiányában egyáltalán nem állapítható meg az alperes jogosultságának és ezzel összhangban a felperes kötelezettségének valós tartalma sem. Nem véletlen, hogy egy ilyen tartalmú megállapodásra az rPtk. 97. § (2) bekezdése kötelező írásbeliséget

ír elő, ami következik az ingatlan nyilvántartási szabályokból, másrészt a forgalom biztonsága is ezt követeli meg.

- [39] Tévesen fogadták el az eljáró bíróságok az alperes és az alperesi beavatkozó arra vonatkozó érvelését, hogy a lényeges feltételekben való megállapodás a fenntartott ráépítési jog terjedelméről a felek között fennállt, mert a „perbeli megállapodás tárgyát a korábban írásban létrejött megállapodással az alperes javára létesített ráépítési jognak az ingatlancsere folytán a felperes tulajdonába kerülő alperesi csereingatlanra történő átvitele" képezte. Ezzel szemben ugyanis egyrészt helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy már az eredeti „ráépítési jogot alapító" szerződés alapján is kétséges, hogy egyáltalán megállapítható-e annak alapján ezen eredeti jogosultság műszaki terjedelme, tartalma, mértéke. Amennyiben mégis, akkor a ráépítés, és az ebből következő használat terjedelme, mértéke az adott ingatlanhoz igazodik, és nyilvánvalóan nem alkalmazható egy másik, eltérő méretű, és különösen eltérő beépítettségű ingatlanra. A peres felek perbeli csereszerződésének 13. pontjának megfogalmazásából is éppen az következik, hogy a szerződő felek sem a korábbi szerződéssel a másik (elcserélt) ingatlanra létrehozott ráépítési jog műszaki tartalmát és terjedelmét kívánták volna a csereszerződés részévé tenni, hanem csak a „ráépítés lehetőségét kívánták biztosítani", és kifejezetten akként rendelkeztek, hogy erről külön megállapodást kötnek.
- [40] Ebből a megfogalmazásból is az következik, hogy a szerződő felek tisztában voltak azzal, hogy a csereszerződés miatt - amiből következik a ráépítési és használati joggal terhelt ingatlan megváltozása - újból meg kell határozniuk az alperest egy másik ingatlanon - a korábban megfizetett ellenszolgáltatásért - megillető „ráépítési jogosultságot", következésképp a felperest terhelő tűrési kötelezettség valóságos terjedelmét, mértékét. Ezzel pedig maguk is éppen az ebben való megállapodás szükségességét, és annak lényeges mivoltát juttatták kifejezésre, azt lényegtelennek - az adott szerződés fogalmi jellege alapján - saját elhatározásukból nem is tekintették.
- [41] Tekintettel arra, hogy ez utóbbi megállapodás megkötésére nem került sor, a perbeli - 2005. december 19-én kelt - csereszerződésnek nevezett vegyes szerződés sem jött létre a peres felek között, mert a megkötött szerződésük lényeges feltételeiben nem állapodtak meg.
- [42] A csereszerződésnek nevezett szerződés létre nem jöttére tehát a felperes az elsődleges keresetében megalapozottan hivatkozott, következésképp a további eshetőleges kereseti kérelmeinek a vizsgálata szükségtelenné vált.
- [43] A Kúria a kifejtettek értelmében a jogerős ítéletet az rPp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az elsőfokú ítéletet megváltoztatva megállapította, hogy a felperes és az alperes között 2015. december 19-én megkötött csereszerződés nem jött létre.

Záró rész

- [44] A Kúria döntése alapján az első-, másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban is peresztes alperest az rPp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes - 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) valamint (6) bekezdései alapján a pertárgyérték és a kifejtett jogi képviseleti tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel megállapított, az Áfá-t is magában foglaló - összesen 8.255.000 Ft ügyvédi munkadíjából és az általa lerótt 1.500.000 Ft kereseti és összesen 5.000.000 Ft fellebbezési illetékből álló első- és másodfokú perköltség, továbbá 1.270.000 Ft ügyvédi munkadíjából és 3.500.000 Ft felülvizsgálati eljárási illetékből álló felülvizsgálati eljárásban felmerült költségei megfizetésére. A Kúria az rPp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesi beavatkozót a felperes - 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) valamint (6) bekezdései alapján a pertárgyérték és a kifejtett jogi képviseleti tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel megállapított, az Áfá-t is magában foglaló - összesen

6.350.000 Ft ügyvédi munkadíjából álló - a beavatkozással felmerült első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségei megfizetésére.

[45] Az ítélet ellen a felülvizsgálatot az rPp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

[46] A Kúria a döntését tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2020. november 17.

Dr. Osztovits András sk. a tanács elnöke, Dr. Bajnok István sk. előadó bíró, Dr. Csőke Andrey sk. bíró