

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a korábban dr. Palotás Gábor ügyvéd, és a Dr. Nagy Balázs Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Nagy Balázs ügyvéd, majd a Dr. Kiss Sándor Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kiss Sándor ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a korábban dr. Horváth Gábor ügyvéd, majd az Ivanovits Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Ivanovits Andrea ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és a dr. Túri Edit ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. március 31. napján kelt 10.G.41.713/2007/26. számú ítélete ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek 400.000 (Négyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... belterületi ... , ... és a külterületi ... hrsz. alatti ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonában állnak, azokat a II. rendű alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elővásárlási jog terheli. Az I. rendű alperes mint tulajdonos és a felperes mint hasznosító között 1999. január 18-án ráépítési és hasznosítási szerződés jött létre, amelynek 2. pontja szerint a szerződő felek a legkisebb kockázatot jelentő ráépítés és közös hasznosítás melletti folyamatos tulajdon-átruházásban állapodtak meg. A 3. pont értelmében megállapodtak abban, hogy a ... kívánják első ütemben létrehozni, ezért a szerződő felek az ... hrsz. alatti ingatlanra azon belül is a Kincstári Vagyonkezelő szervezeti értébecslésében szereplő 2. számú épületre 600.000.000 forintos beruházást hajtanak végre az alábbiak szerint:

a) A kivitelezés befejezésekor az értékeket figyelembe véve várhatólag a hasznosítót hozzávetőlegesen 50%, míg a tulajdonost 50% tulajdoni hányad fogja

megilletni, melynek pontosítására a beruházás befejezésekor kerül sor a felek között.

b) A tulajdonos és hasznosító a legkisebb törzstőkével 49% és 51% tulajdoni hányaddal ... néven közös céget hoz létre a létesítmény üzemelésére.

c) A mellékelt engedélyezési (terv) alapján a szerződő felek a szerződés aláírását követően az építési hatósághoz benyújtják az építési engedélyezési tervet.

d) Az építés engedélyezését a beruházáson belül a ... és kisegítő létesítményeit valósítják meg a hasznosító 600.000.000 forintos tőkebevonásával.

e) A megvalósítás ideje várhatóan egy év, a kivitelezés megkezdésétől számítva.

f) A hasznosító a ... üzletrésze - a beruházást követő elszámolás után - visszavásárlási garanciát biztosít.

A szerződés 4. pontja szerint a ... ráépítésének ellenértékeként és az 1. pontban ingatlan, műszaki és jogi rendezése, befektetett pénzeszközök ellenében, folyamatosan az egész földtulajdon a hasznosító tulajdonába megy át.

Az 5. pont alapján az elszámolásnál a közösen kialakított 350.000.000 forint ellenértéket tekintik az egész terület vételárának az opciós szerződésben foglaltaknak megfelelően.

A 7. pont szerint a hasznosító egyben a beruházási jogokat gyakorló is, ezért a tulajdonossal együttműködve törekszik arra, hogy az alapítvány tartozásait kiegyenlítsse, ezen tevékenységbe jogosult befektetőket bevonni, a tulajdonos pedig a teljesített kifizetések alapján ingatlanaiból tulajdon-átruházással térít a hasznosítónak.

A 9. pont értelmében a tulajdonos átengedte ingatlanai hasznosítását a hasznosítónak azzal a feltétellel, hogy a hasznosításból származó bevételek a ... megvalósításának a céljait szolgálják, ezen bevételek - végleges elszámolás előtti - időközi elszámolása a 3/a. pont alatti tulajdoni arányok szerint történik.

A felperes és az I. rendű alperes között 1999. február 8-án létrejött adósságátvállási szerződés 3. pontja szerint az adósságrendezés fejében a hasznosító a földterület vételárának - mely az egész földterületre vonatkozóan 350.000 forint - arányában tulajdonjogot szerez, amelyre jogosult azonnali jelzálogjog bejegyzéssel vagy tulajdonjogot szerevezve átírással élni.

1999. szeptember 8. napján a felperes, valamint az I. rendű alperes részéről dr. ... alelnök teljesítményigazolást írtak alá, amelyben rögzítették, hogy az elvégzett feladatok ellenértéke 55.500.000 forintnak felel meg, ami az egész beruházási összeg 4,41%-a. Megállapodtak abban, hogy a ... hrsz. alatti ingatlant, azaz annak értékét 19.200.000 forintban, a ... hrsz. alatti ingatlanét 7.200.000 forintban határozzák meg, míg az értékkülönbséget később kerül elszámolásra. A teljesítményigazolást a felek átadni rendelték dr. ... ügyvéd részére azzal, hogy az átíráshoz szükséges szabályos dokumentumokat készítse el.

A teljesítményigazolást az alperesi kuratórium nem fogadta el. A felperes megbízásából dr. ... ügyvéd a felperes javára opciós jogot biztosító szerződéstervezetet készített, amely szerint a felperes részére az I. rendű alperes a ... és ... hrsz. alatti ingatlanokra és az ... alatti ingatlan 3/25 részére vételi jogot

biztosít 2001. november 1-jéig azzal, hogy azok ellenértékét a felperes már teljesítette. A tervezetet az I. rendű alperes nem írta alá, felhívta a felperest, hogy számoljon el felé, továbbá nyilatkozzon a - birtokában álló - perbeli ingatlanokra beköltözött személyekről és az ingatlanokra hordott törmelékről. A felperes az elszámolási igényt megtagadta, az I. rendű alperes pedig ezt követően közölte, hogy 2000. november 16-ával a szerződést felmondta. Az I. rendű alperes pert indított a Fővárosi Bíróság előtt 25.G.75.778/2001. szám alatt a szerződés felmondásának jogszerűsége és egyebek iránt, de keresetét a Fővárosi Bíróság jogerős ítéletével elutasította.

A felperes sokszorosán módosított kereseti kérelmében végül elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság állapítsa meg: az 1999. január 18-án kelt ráépítési és hasznosítási szerződés alapján megszerezte a és ... hrsz. alatti, valamint a hrsz. alatti ingatlanok 3/25 arányú tulajdonjogát. Kérte az I. rendű alperest ennek tűrésére kötelezni és a földhivatal megkeresését a tulajdonjoga bejegyzése végett. Álláspontja szerint a három megállapodást együtt vizsgálva levonható az a következtetés, hogy a ráépítési és hasznosítási szerződésnek - az adósságátvállalásra vonatkozó megállapodással és a teljesítményigazolással alátámasztottan - részben eleget tettek, és az adósságátvállalási szerződés 3. pontja szerint jogosult volt azonnali jelzálogjog bejegyzéssel, vagy tulajdonjogot szerezve, átírással élni. Másodlagosan a ráépítési és hasznosítási szerződés mint előszerződés alapján kérte, hogy a bíróság hozza létre az adásvételi szerződéseket az ingatlanokra, azzal a tartalommal, hogy az I. rendű alperes eladja, a felperes pedig megvásárolja a és ... hrsz. alatti ingatlanokat, továbbá az ... hrsz. alatti ingatlan 3/25 arányú tulajdonjogát. A ... hrsz. alatti ingatlan vételára 19.200.000 forint, a ... hrsz. alattié 7.200.000 forint, míg az ... hrsz.-ú 3/25 részé 29.100.000 forint, amelyet az 1999. szeptember 8-ai teljesítésigazolás alapján maradéktalanul teljesített az I. rendű alperes részére. Kérte ez esetben is a tulajdonváltás földhivatali átvezetését. Előszerződésnek azért minősülhet ez a szerződés, mert a felek tárgyalásaiból, a szerződés szövegezéséből kitűnően céljuk az volt, hogy a felperes által teljesített kifizetések alapján az I. rendű alperes tulajdon-átruházással térítsen felé, azaz megállapodásuk szerint a perbeli ingatlanok folyamatosan menjenek át a felperes tulajdonába. Harmadlagosan ítélettel kérte az I. rendű alperes jognyilatkozata pótlását, ezáltal az előzőekben már megjelölt arányban tulajdonszerzése megállapítását, továbbá a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási átvezetését. Arra hivatkozott, hogy a szerződés 3/c. pontját maradéktalanul teljesítette, az I. rendű alperes részéről az arra jogosult dr. ... erről teljesítményigazolást adott ki, de az I. rendű alperest ezt követően a szerződéses kötelezettségvállalásának nem tett eleget. Eredeti keresete is lényegében jognyilatkozat pótlására irányult, ezért ezen igénye nem évülhetett el, továbbá az eljárás felfüggesztésre került, amelynek időtartama az elévülési időbe nem számít bele, míg a teljesítményigazolás az I. rendű alperes részéről tartozás-elismerésnek minősül. Kérte továbbá a II. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezni, és az I. rendű alperes perköltségeiben való marasztalását is.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását kérte. Hivatkozása szerint a felek között létrejött szerződések, nem irányultak az ingatlanok tulajdonjogának átruházására, tulajdoni igénye a felperesnek nem lehet megalapozott, legfeljebb vállalkozói díj iránt állhatna fenn kötelmi jellegű igénye. A felperes azonban nem teljesítette az általa vállalt kötelezettségeket, nem történt ráépítés, nem történt meg az ingatlanok műszaki, jogi rendezése és a pénzeszközök befektetése, a területet csak személtérakónak használta. Díjazásra csak az eredmény komplex megvalósulása esetén tarthatna igényt. A szerződés 3. pontjában feltüntetett összeg feltűnően aránytalan, és az nem került megosztásra ténylegesen az egyes ingatlanok között, a felperes önkényesen állított fel arányokat. A felperes nem tud elszámolni az I. rendű alperes felé, akinek törvényes képviselője nem adott tartozás-elismerést. Az I. rendű alperes a szerződéstől elállt, majd pervesztességét követően 2005. december 8-án elállását megismételte. A létrejött ráépítési és hasznosítási szerződés előszerződésnek sem minősülhet, mert ez a minősítés ellentétes a felperes saját előadásaival, továbbá a szerződés felmondásának érvényessége ügyében hozott jogerős ítéletben foglaltakkal, ahol a bíróság éppen azt állapította meg, hogy ezen szerződés alapján újabb szerződések megkötése nem szükséges. Ebben az esetben is előfeltétel lenne egy érvényes, tulajdonjog átruházásra irányuló szerződés, ami azonban nem jött létre, továbbá a felperes - bár előszerződés alapján arra nem lenne jogosult - az ingatlanokat birtokában tartja. Nem hagyható figyelmen kívül a II. rendű alperes elővásárlási joga, és az sem, hogy ez a kötelmi jellegű igény már elévült. Az ingatlanok értéke az eltelt időben sokat változott, az eleve fennállt feltűnő értékaránytalanság tovább nőtt, a szerződés létrehozása ezért igen méltánytalan helyzetet teremtené az I. rendű alperes részére.

A II. rendű alperes szintén a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását kérte. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes nem vállalt kötelezettséget az ingatlanok tulajdonjogának átruházására sem a szerződésben, sem a teljesítményigazolásban, amely egyébként - tartalma alapján - nem minősülhet tartozás elismerésnek. Nem derül ki, hogy a felperes által állított 55.500.000 forint értékű munka mire vonatkozik, elszámolás nincsen, és a teljesítményigazolás aláírásának körülményei kétségesek. Ráépítés felperesi részről nem történt, míg az esetleges csere fogalmilag kizárt.

Az elsőfokú bíróság 2007. május 15-én hozott az ügyben ítéletet, amelyben a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére 1.200.000 forint perköltség megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint a felperes ráépítésnek minősülő tevékenységet az ingatlanokon nem végzett. A ráépítési és hasznosítási szerződés és a teljesítményigazolás nem tartalmaz egyértelműen és kifejezetten az ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló I. rendű alperesi akaratnyilvánítást. Tulajdon-átruházási szándék a szerződés 4. pontja szerint csak meghatározott feltételek bekövetkezte esetében a jövőben megkötött szerződés alapján kerülhet nyilvánításra. A teljesítményigazolás sem tekinthető tulajdonjog átruházásra irányuló szerződésnek, ez csupán azt rögzíti, hogy a felek a későbbiekben fognak majd szerződést kötni, és az átíráshoz szükséges

dokumentumokat elkészítik. Ez alapján a felperes megbízásából eljáró ügyvéd is opciós jogot biztosító szerződéstervezetet készített, ami szintén arra utal, hogy a tulajdon átruházása még a tervezett szerződés aláírásával sem történt volna meg, és függött az elővásárlásra jogosult II. rendű alperes nyilatkozatától is. A felperes által hivatkozott okiratokból tehát nem állapítható meg az alperesnek a perbeli ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló kifejezett akaratnyilvánítása, azok nem bizonyítják a tulajdonjog átruházásának megtörténtét, tulajdonjogot megalapozó kötelmi igényt nem keletkeztetnek.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, és egyben igazolási kérelmet terjesztett elő a tárgyalás elmulasztása miatt, amelynek az elsőfokú bíróság helyt adott, majd a megismételt tárgyalást követően került sor a kereset kiterjesztésére a II. rendű alperessel szemben. Az elsőfokú bíróság 2009. április 17-én hozott 26. sorszám alatt ítéletet, amelyben a felperes keresetét elutasította, és a korábbi ítéletet hatályában fenntartotta. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek további 600.000, míg a II. rendű alperesnek 480.000 forint perköltséget. Az ítélet indokolásának kiegészítése szerint a felperes mindhárom jogcímen előterjesztett kereseti kérelmének feltétele, hogy az I. rendű alperes egyértelmű és kifejezett szándéknyilatkozatot tegyen az ingatlanok tulajdonjogának átruházására. A felek megállapodása csak akkor minősülhet végleges ingatlan adásvételi szerződésnek, vagy előszerződésnek, ha abból egyértelműen kitűnik a feleknek az ingatlan tulajdonjoga átruházására irányuló szerződési akarata. A jognyilatkozat pótlásának is feltétele, hogy a nyilatkozat adására irányuló szerződéses akarat fennálljon a kötelezett részéről, hiszen a bíróság szerződéses nyilatkozatot nem pótolhat, erre csak akkor van lehetőség, ha az I. rendű alperes tulajdonjog átruházására irányuló egyértelmű és határozott akaratnyilvánítása megállapítható. A rendelkezésre álló okiratok azonban nem alkalmasak ezen akaratnyilvánítás megállapításához, ezért a harmadlagos kereset sem alapos. Kötelezte a pereszes felperest az I-II. rendű alperesek perköltségeinek megtérítésére.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, és kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és az első-, másod-, vagy harmadlagos kereseti kérelmének adjon helyt. Másodlagosan indítványozta annak hatályon kívül helyezését, harmadlagosan - amennyiben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben helybenhagyja - kérte a túlzott mértékben megállapított perköltség csökkentését. Kérte továbbá az I-II. rendű alperesek marasztalását a perrel felmerült költségeiben. Álláspontja szerint a szerződés 4. pontja által rögzítetten a szerződő felek akarata az volt, hogy folyamatosan történjen meg az ingatlanok tulajdonjogának átruházása, míg a kért ingatlanok ellenértékét a teljesítményigazolásban pontosan 55.500.000 forintban állapították meg. Az I. rendű alperes a szerződés megkötésekor tőkével nem rendelkezett csak az ingatlanokat terhelő adóssággal, így a felperes szolgáltatásaiért csak ingatlan tulajdoni hányadokat tudott adni. A ráépítési és hasznosítási szerződés, valamint teljesítményigazolás kifejezetten tartalmazza, hogy a ... felépítése ellenében a felek a föld tulajdonjogának átruházásában állapodtak meg, a teljesítményigazolás is visszautal arra, hogy a felperes a teljesítménye arányában folyamatosan jogosult az

annak megfelelő értékű földtulajdonra. Az adósságátvállalásról szóló szerződésből is megállapíthatóan, az adósság rendezésének fejében és arányában a felperes tulajdont szerzett, amelyre vonatkozóan jogosult volt jelzálogbejegyzéssel vagy tulajdonjog átírással élni. A szerződésekkel az ingatlanok tulajdonjoga - a teljesítés folytán - átszállt a felperesre, a szerződés aláírása már csak az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges technikai jellegű aktus volt. A teljesítményigazolásban - amelyről nem került bizonyításra, hogy a kuratórium a jóváhagyását elutasította volna - megállapították a ... és a ... hrsz. alatti ingatlanok értékét, míg az I. rendű alperes képviselőjével kötött szóbeli megállapodás szerint az ellenérték nélkül maradt összeget az alperes az ... hrsz. alatti ingatlan 3/25 tulajdoni hányadának átruházásával rendezte. Jogi képviselőjük ezt követően tévesen opciós szerződést készített ugyan, de az ő esetleges hibája miatt a felperest nem érheti hátrány. Teljesítésével a hivatkozott ingatlanok ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa lett, amelyet először az I. rendű alperes képviselője el is ismert, de utóbb az I. rendű alperes súlyosan szerződésszegő módon megtagadta a szükséges szerződések aláírását, nyilatkozatok kiadását.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, a felperes másodfokú perköltségekben való marasztalását kérte. Utalt rá, hogy a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú polgári elvi döntésében meghatározott kritériumok bármelyikének hiányában érvényes ingatlan átruházásra irányuló szerződés nem jöhet létre. A felperes és az I. rendű alperes közötti szerződések egyike sem tartalmaz az I. rendű alperes részéről kifejezett tulajdonátruházási szándékot, így a kötelező írásbeliség folytán a felperesi igény nem lehet megalapozott. Ha a szerződések már tulajdon átruházására irányultak volna, akkor nem lett volna szükség adásvételi szerződés aláírására, amelyet az I. rendű alperes - tekintettel arra, hogy a vitatott szerződéstől már elállt, így közöttük a jogviszony megszűnt - kellő alappal tagadott meg. A szerződés egyébként nem teszi lehetővé a kivitelezés részteljesítését, de a felperes részéről érdemi, szerződésszerű teljesítés az eddig eltelt tíz év alatt nem történt, a teljesítményigazolás - amelynek elfogadását az I. rendű alperes kuratóriuma kifejezetten el is utasította - csak a banki finanszírozás előkészítésére készült, nem ad alapot elszámolásra. A felek célja az volt, hogy a forráshiánnyal küzdő I. rendű alperes céljainak megvalósítását a felperes oly módon oldja meg, hogy a teljes előfinanszírozást saját maga végzi, majd átadja az alapítvány részére a vagyoni értéket képviselő, rendeltetésszerű használatra alkalmas ... centrumot, és ezt követően jogosult ennek ellenértékére. Ebből azonban összességében egy szakmailag alkalmatlan engedélyezési tervet készített el, elszámolási kísérletének pedig egyetlen célja, az aránytalan, jogosulatlan haszonhoz való hozzájárás volt. A közel kilenc éves eljárásban megítélt perköltség - figyelembe véve a per tárgyának értékét is - alatta marad a rendeletben engedélyezett mértéknek így eltúlzottnak nem tekinthető.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, és helyes az arra alapított ítéleti döntése is, azzal és annak indokaival a Fővárosi Ítélőtábla mindenben egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

Ráépítés - ahogyan azt az elsőfokú bíróság megállapította - nem történt, ez alapján felperesi tulajdonszerzés nem volt megállapítható.

A Ptk. 365. § (3) bekezdése szerint ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.

A jogszabályi rendelkezés értelmében ingatlan tulajdonjogáról csak írásban lehet rendelkezni, a szóbeli megállapodásra történt felperesi hivatkozás ezért nem értékelhető, átruházással - a Ptk. 117. § (3) bekezdése értelmében - ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés nem lehetséges.

A rendelkezésre álló bizonyítékokból megállapíthatóan a felperes által hivatkozott ráépítési és hasznosítási szerződés, valamint az azzal összefüggésben keletkezett másik két szerződés tartalma és megfogalmazása a felperesi előadást nem alapozza meg. Az adott ingatlanok tulajdonjogának átruházásához annak rögzítése, hogy a tulajdon majd „folyamatosan” megy át a felperes tulajdonába nem elegendő, míg abban, hogy bizonyos mértékű részteljesítés után melyik ingatlan, vagy ingatlan tulajdoni hányad járna a felperesnek, nem állapodtak meg. A három szerződés együttesen sem tartalmazza az I. rendű alperesnek egy pontosan meghatározott ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó kifejezett akaratnyilvánítását, az átruházott tulajdoni hányad nagyságát, és nem került megjelölésre az ellenszolgáltatás mértéke sem. A teljesítményigazolás csupán két ingatlan értékét határozta meg, de ezen ingatlanok átruházásáról nem rendelkezik, egyebekben pedig a felperes teljesen önhatalmúlag állapította meg az álláspontja szerint általa megszerzett tulajdonrész mértékét. A kifejtetteknek megfelelően a felperes által hivatkozott szerződések nem tartalmazzák azokat a tartalmi követelményeket, amelyek szükségesek és egyben elegendőek a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez (XXV. számú PED).

A Ptk. 208. § (1) bekezdése szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés). Az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni.

A hivatkozott szerződések - a tartalmi elemek lényeges hiányosságai folytán - előszerződésnek sem minősülhetnek, azokból nem állapítható meg, hogy az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt volna arra, hogy meghatározott ingatlanokat, meghatározott áron a későbbi időben elad a felperes részére. Kötelezettségvállalása a felperesi teljesítmény függvényében, jövőben megkötött önálló és meghatározott ingatlanokról rendelkező adásvételi szerződések megkötésével következett volna be.

A Ptk. 295. §-ára alapított jognyilatkozat pótlásának ugyancsak feltétele az olyan - érvényes - adásvételi szerződés megkötése, amelyből eredően fennáll a kötelezettség az adott jognyilatkozat megtételére. A perbeli esetben ilyen érvényesen létrejött adásvételi szerződés - a kifejtettek értelmében - nincs, a bíróság pedig ítélettel az I. rendű alperes szerződéses jognyilatkozatát nem pótolhatja.

Az érvényes ingatlan átruházási szerződés megkötése nem csupán olyan „technikai jellegű” aktus, amely az ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz szükséges, hanem annak hiányában az ingatlan tulajdonjogának átruházása nem lehetséges. A ráépítési és hasznosítási szerződés megnevezésű - atipikus - szerződés szerint, ha a felperesi részről teljesítés történik, annak ellenértékeként különálló megállapodásokat kellett volna megkötni, az egyes ingatlanok vagy ingatlanrészek tulajdonjogának átruházására. Az adósság átvállalási szerződés alapján is csak önállóan megkötött szerződéssel tudott volna a felperes jelzálogjog bejegyzéssel, vagy tulajdonjogának átírásával élni. Azonban a már tulajdonjog átruházásra irányuló szerződéseknek a megkötése - abból eredően, hogy a felperes által végzett tevékenységet az I. rendű alperes teljesítésként nem fogadta el - elmaradt, így a felperesi tulajdonszerzés nem állapítható meg.

A 2000. év óta folyamatban lévő per tárgyának értéke 55.500.000 forint volt. A felperes - a jóhiszemű pervitel követelményeivel ellentétesen - igen sok alkalommal módosította keresetét, amelyre az I. rendű alperes minden alkalommal a kellő határidőn belül érdemben nyilatkozott. Mindezen körülmények figyelembevételével nem merült fel olyan ok vagy körülmény, ami indokolhatná az elsőfokú bíróság által a 8/2002. (VIII. 30.) IM rendelet alapján mérlegeléssel megállapított ügyvédi munkadíjból álló perköltség további mérséklését, tekintettel arra is, hogy annak összege a bírósági eljárásban megállapított ügyvédi költségekről szóló - jelenleg hatályos - 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakhoz képest is alacsonyabb mértékben került meghatározásra.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I. rendű alperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a végzett munkával arányosan megállapított - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség, valamint az Itv. 74. §. (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2009. szeptember 18.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró