

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

Az ítéltábla dr. Polgár Péter ügyvéd által képviselt **I. r. és II. r. felperesnek** dr. Simon Sándor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kártérítés megfizetése iránti perében a Veszprém Megyei Bíróság 2008. július 14. napján kelt 1.G.40.024/2007/55. számú részítélete ellen a felperesek 56. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú részíteletet - a Veszprém Megyei Bíróság 1.G.40.024/2007/49. számú ítéletére is kiterjedően - azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a **helység 1-i ... és helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés megszűnésére vonatkozó rendelkezést mellőzi.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek az alperesnek személyenként 150.000.- 150.000.- (Egyszázötvenezer-egyszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen a részítelet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

2005. július 28. napján az alperes, valamint **Helység 1** Város Önkormányzata között „ráépítési jogról szóló megállapodás” jött létre, amely alapján az alperes - ellenérték fejében - jogosultságot szerzett az önkormányzati tulajdonban lévő **helység 1-i...** hrsz-ú ingatlanon - üzleteket, kereskedelmi szálláshelyeket, mélygarázst és közforgalom számára megnyitott területeket - magában foglaló épületegyüttes felépítésére. A szerződésben az önkormányzat kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés által érintett ingatlanhoz tartozó balatoni partszakaszon (a **helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlanon) a kikötő bővítésének engedélyezési terveit saját költségen elkészíti. A Magyar Állam tulajdonában lévő, a Közép-dunántúli Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság által kezelt balatoni ingatlanra az önkormányzatnak kikötő bővítésre szóló építési joga volt. A szerződésben az alperes vállalt kötelezettséget a kikötő bővítés „szárazulatra” vonatkozó terveinek elkészítésére és átadására, valamint a kikötő bővítés - a létesítési engedély jogerőre emelkedését követő - 12 hónapon belüli megvalósítására.

Az alperes által felépített "A" Társasház apartmanjai (üdülőegységei) közül 2005. november 30-án az I.r. felperes jogelődje az eladó alperessel adásvételi előszerződést kötött a **helység 1-i** ... , ...és ... hrsz-ú, míg a II.r. felperes a ..., ..., ... és hrsz-ú ingatlanokra. Az alperes az előszerződésben 2006. szeptember 15. napjáig vállalta a használatbavételi engedély beszerzését, mely határidő három hónappal meghosszabbítható volt. A vevők a vételárból foglaló átadását vállalták az előszerződés megkötését követő 48 órán belül; míg 2006. január 15. napjáig a vételár 10%-ának megfelelő vételár-részlet kifizetését. A teljes vételárból hátralévő vételár-rész megfizetését a vevők a jogerős használatbavételi engedély bemutatásától számított három napon belül vállalták. Az előszerződésben kikötötték azt is (12. pont), hogy az apartman tulajdonosokat apartmanonként megilleti az a jog, hogy „egyoldalú nyilatkozatukkal egy darab hajóhelyre (...) használati jogot alapítsanak azzal, hogy a kikötő műszaki átadás-átvételétől évi bérleti díjat kötelesek fizetni az eladó irányába”.

Az építésügyi hatóság a 2006. december 14. napján jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte az alperes által megvalósított épületegyüttes fennmaradását és használatbavételét.

Az I. r. felperes jogelődje és a II. r. felperes 2007. január 26. napján kötöttek adásvételi szerződést az adásvételi előszerződésekben meghatározott ingatlanokra. Az egyes adásvételi szerződésekben a felek megállapították, hogy az előszerződésben rögzítetteket magukra nézve továbbra is kötelezőnek ismerik el, az adásvételi szerződésben foglaltak figyelembevételével. Az I.r. felperes jogelődje az ...hrsz-ú ingatlant 23.454.060.Ft-ért vásárolta meg, melyből az adásvételi szerződés megkötéséig kifizetett 2.432.994.Ft foglalót és 2.335.674.Ft vételárelőleget. A fennmaradó 18.685.392.Ft vételár-rész megfizetésére a szerződés aláírásától számított 8 napon belül vállalt kötelezettséget. A II.r. felperes a 82/3/A/26 hrsz-ú ingatlant 22.528.198.Ft vételárért vásárolta meg, melyből az adásvételi szerződés megkötéséig kifizetett 2.336.950.Ft foglalót és 2.243.472.Ft vételárelőleget. A fennmaradó 17.947.776.Ft megfizetésére az adásvételi szerződéstől számított 8 napon belül vállalt kötelezettséget. Mindkét adásvételi szerződésben rögzítették, hogy ha a vevő bármely vételár-részlettel 30 naptári napon túli késedelembe esik az eladó jogosult a szerződéstől elállni, a vevő kártérítési igényének kizárásával.

A felperesek a 41. és a 26. számú albetét hátralékos vételárát, 18.685.392.Ft-ot, illetve 17.947.776.Ft-ot az alperesnek nem utalták át. Ennek okaként arra hivatkoztak, hogy az apartmanok átadásával egy időben az alperes a felperesek részére a kikötőben hajóhelyet nem biztosított. Az alperes 2007. március 1. napján az ezen ingatlanokra megkötött adásvételi szerződésektől - a vételár fizetési kötelezettség elmulasztása miatt - elállt.

A **helység 1-i** külső kikötőbővítés vízjogi létesítési engedélye 2007. november 14. napján emelkedett jogerőre, annak „szárazulatra” vonatkozó kivitelezését az alperes ezt követően kezdte meg, s a kikötő 2008. nyarára elkészült.

A felperesek keresetükben - egyrészt - személyenként 4.000.000. - 4.000.000.Ft kártérítés megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Ezt a követelésüket arra alapították, hogy az

alperes álláspontjuk szerint megszegték a felperesekkel kötött adásvételi szerződéseket, így az apartmanokat késedelmesen adta birtokba, valamint az igényelt kikötőhelyek átadása elmaradt. Kifejtették, hogy az apartmanokat bérbeadás céljából vásárolták, kikötőhely nélkül az ingatlanok pedig kedvezőtlenebbül hasznosíthatóak. Előadták, hogy kikötőhely nélkül az adásvételi szerződéseket nem kötötték volna meg. Másrészt a felperesek több irányú megállapítási keresetet is előterjesztettek: kérték annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlanokra az adásvételi szerződések a perbeli felek között jöttek létre; annak megállapítását, hogy az alperes szerződést szegett az apartmanok késedelmes átadásával; és „súlyosan szerződést szegett” a kikötőhely biztosításának elmaradásával.

Az alperes viszontkeresetében a 26. és 41. szám alatti ingatlanokra létrejött adásvételi szerződéstől való elállás jogszerűségének megállapítását, a szerződéskötés előtti állapot helyreállítását; a 41. szám alatti ingatlanra a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének, míg a 26. szám alatti ingatlanra a II.r. felperes tulajdonjogának törlését és az alperes tulajdonjoga bejegyzését kérte az ingatlan-nyilvántartásba.

A megyei bíróság az I.G.40.024/2007/49. számú ítéletével a felperesek keresetét elutasította. Megállapította, hogy az alperes és az I. r. felperes által a **helység 1-i** hrsz.ú ingatlanra 2007. január 26-án megkötött, valamint az alperes és a II. r. alperes (helyesen II. r. felperes és alperes) által 2007. január 26-án a **helység 1-i** hrsz.-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés az alperes elállása miatt megszűnt. Megkeresni rendelte az ingatlanügyi hatóságot, hogy a hrsz.ú ingatlanra az I. r. felperes javára bejegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét, továbbá a hrsz.-ú ingatlanra a II. r. felperes javára bejegyzett tulajdonjogot törölje, egyidejűleg az alperes tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása címén jegyezze be. Kötelezte az I.-II. r. felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 307.000.-Ft perköltséget.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperesek nem bizonyították azt, hogy az alperes az apartmanok átadásával egyidejűleg vállalta volna a kikötőhelyek átadását. Elfogadta az alperes érvelését, mely szerint a hajóhelyek átadására sem az előszerződés, sem pedig az adásvételi szerződés nem tartalmazott határidőt, hiszen a kikötőbővítés engedélyeztetése nem az alperes, hanem a feleken kívüli harmadik személy, az önkormányzat kötelezettsége volt, ezért annak tényleges megvalósulására sem volt az alperesnek befolyása. A megyei bíróság ezért alaptalannak találta a felperesek kártérítési keresetét. Ugyancsak alaptalannak találta a felperesek megállapítási kereseteit (Pp.123.§.) is. A késedelmes átadással kapcsolatos szerződésszegés megállapítása iránti keresetet azért, mert erre hivatkozással a felperesek marasztalást, kártérítést is kértek, mely egyébiránt alaptalan volt. Az adásvételi szerződés létrejöttének megállapítása iránti keresetrészt azért, mert a felperesek az általuk érvényesnek tartott adásvételi szerződés alapján tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérhették volna, illetve amennyiben az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas, úgy jognyilatkozat pótlása iránt terjeszthettek volna elő keresetet.

Alaposnak találta viszont az elsőfokú bíróság az alperes viszontkeresetét, mivel a felperesek az ingatlan adásvételi szerződésekben kikötött teljesítési határidőt elmulasztva a vételár egy

részét nem fizették meg az alperesnek. Ezért az alperes élhetett a szerződésben kikötött elállási jogával, mely az adásvételi szerződéseket a Ptk.320.§. (1) bekezdése alapján felbontotta.

A felperesek jogi képviselője az ítélethozatalt megelőző, 2008. január 10. napján megtartott tárgyalás elmulasztása miatt igazolási kérelmet terjesztett elő, melynek az elsőfokú bíróság helyt adott. A tárgyalás megismétlése során a felperesek keresetüket felemelték. Kérték kötelezni az alperest az apartmanok hűtő-fűtő rendszere hibájának kijavítására, a riasztó érzékelőjének felszerelésére vagy kijavítására, és a kaputelefon-rendszer kiépítésére.

Ezt követően az elsőfokú bíróság a 49. sorszám alatti ítéletet - részítéletként - hatályában fenntartotta. Megállapította, hogy a felperesek eredeti keresete és az alperes viszontkeresete önállóan elbírálható, ezért a korábban meghozott ítélet részítéletként hatályában fenntartható (Pp.213.§. (2) bekezdése).

A részítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben a hatályában fenntartott részítélet megváltoztatását, és annak megállapítását kérték, hogy a peres felek szerződesei érvényesek, az alperesi elállás jogtalan, semmis. Kérték az alperes kereseti kérelem szerinti marasztalását és viszontkeresetének elutasítását.

Fellebbezésük indokolásában elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét az elsőfokú eljárás szabályainak megsértésével hozta meg, mivel a perben az alperes jogi képviselőjeként a felek között létrejött adásvételi előszerződéseket és adásvételi szerződéseket ellenjegyző **"B"** ügyvéd járt el. Ezt pedig kizárja az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény (Üvt.) 25.§. (1) bekezdése. A tilalom alól a felperesek csak írásban adhattak volna felmentést, melyre nem került sor, az összeférhetetlen helyzetet a bíróságnak hivatalból kellett volna észlelnie.

Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság megakadályozta a felperesek keresetének kiterjesztését és megsértette a Pp.164.§-át, mert elutasította a felperesek azon bizonyítási indítványát, hogy kötelezze az alperest a társasházi tulajdonostársak név- és címlistájának kiadására.

Ezen túl az elsőfokú bíróság elutasította a felperes perindítás ténye feljegyzése iránti kérelmét, pedig az alperesi viszontkereset folytán a per kétséget kizáróan érintette az ingatlanok tulajdonjogát.

Fellebbezésükben az elsőfokú ítéletet érdemben is alaptalannak tartották, mivel érvelésük szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan állapította meg és a bizonyítási kötelezettséget tévesen terhelte a felperesekre. Kifejtett álláspontjuk szerint - mind a római jog, mind a jogtudomány alapján - a szerződéseket eltérő kikötés hiányában azonnal kell teljesíteni és a határozatlan idejű követelés a jogosult által bármikor lejárttá tehető. Ugyanezt tartalmazza a Ptk.280.§-a is. Az alperes csak akkor hivatkozhatna a kikötőhely teljesítési határidejének hiányára, ha a felek a szerződéseikben azt kötötték volna ki, hogy az alperes e tekintetben „valamikor” fog teljesíteni. Ennek hiányában téves az, hogy a bizonyítási kötelezettség a felpereseket terheli. Ellenkezőleg, az alperesnek kellett volna azt bizonyítani,

hogyan a megállapodás alapján ő nem köteles teljesíteni a kikötőhely tekintetében. Utaltak az ítélet elleni fellebbezéshez csatolt tulajdonostársi nyilatkozatokra, melyek szerint a tulajdonostársak sem kaptak olyan tájékoztatást az alperestől, hogy a kikötőbővítésre vonatkozó létesítési engedély után biztosítja az alperes a hajóhelyet.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárásban előadott nyilatkozataival egyezően ismételten kiemelte, hogy az ingatlanok vételárát a hajóhely igénylése nem befolyásolta, minden tulajdonos maga dönthette el, hogy kívánja-e ezt a jogát a kikötő elkészültekor gyakorolni. Az előszerződés a kikötő átadására határidőt nem határozott meg, mivel az engedélyezési eljárásban **Helység 1** Önkormányzata járt el. Rámutatott arra, hogy az adásvételi szerződésben foglalt megállapodásra figyelemmel a vételár-fizetési késedelem miatt elállási jogát jogszerűen gyakorolta. A felperesek eljárási szabályszegésre alapított kifogása kapcsán előadta, hogy a felperesek jelenlegi jogi képviselője az adásvételi előszerződések és az adásvételi szerződések megkötése során szintén eljárta. Végül az alperes az elsőfokú ítélet rendelkező részének kijavítását kérte abban a részében, hogy a **helység 1-i** ... hrsz.-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés nem az alperes és a II. r. alperes, hanem az alperes és a II. r. felperes között jött létre.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket helyesen állapította meg, s érdemi döntése is helytálló.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet felülbírálata során - figyelemmel a felperesek fellebbezésében hivatkozott eljárási szabályszegésekre - mindenképp először azt vizsgálta, hogy a megyei bíróság a határozatát a Polgári perrendtartás szabályainak megfelelően, törvényesen lefolytatott eljárás eredményeképpen hozta-e meg.

1.) Alperesi ügyvédi képviselet szabályszerűsége

A Pp. 67. § (1) bekezdése rendelkezik a fél meghatalmazott általi képviseletéről. A Pp. 67. § (1) bekezdésének c) pontja szerint a perben meghatalmazottként járhat el az ügyvéd (ügyvédi iroda). E főszabály alóli kivételként tiltó szabályt fogalmaznak meg a Pp. 68. § a)-c) pontjai, melyek között azonban nem szerepel a korábbi megbízóval szembeni perbeli képviselet tilalma.

A bíróságot a Pp. 72. §-a értelmében az a kötelezettség terheli, hogy a meghatalmazott képviseleti jogosultságát (a szabályszerű meghatalmazás létét, a jogi képviselő tényleges ügyvédi minőségét valamint a Pp. 68. §-ában foglaltak esetleges fennállását) az eljárás bármely szakaszában vizsgálja. Ezzel szemben nem terheli annak kötelezettsége, hogy felderítse a felek és perben a fél meghatalmazottjaként eljáró jogi képviselő közötti korábbi - a megbízás elvállalásának esetleges korlátját jelentő - jogviszonyt.

Annak a ténynek a tudomására jutását követően, hogy az alperes perbeli képviselőjében helyettesként eljáró **"B"** ügyvéd korábban a peres feleket (így a felpereseket is) képviselte a perbeli adásvételi szerződések megkötése során, a megyei bíróság nem szegett eljárási szabályt azzal, hogy az ügyvédi képviselőből a helyettest nem zárta ki. Kizárásának ugyanis az eljárásjogi törvény alapján nincsenek meg a feltételei. Az ügyvédekről szóló 1991. évi XI. törvény (Ütv.) 25. §-ában írtak megszegése az ügyvéd ügyvédi kamara előtti fegyelmi, illetve az ügyvéd korábbi megbízójával szembeni esetleges kártérítési felelősségét alapozhatja meg, míg a jelen perben mindez nem valósít meg az eljárásjogi törvény alapján szankcionálható valamint az érdemi döntésre kiható eljárásjogi szabályszegést. Emellett rámutat az ítélet tábla arra is, hogy a 19. sorszám alatti beadványában az alperes jogi képviselője bejelentette, hogy a kitűzött tárgyaláson nem tud megjelenni, ezért **"B"-nek** ad helyettesítésére meghatalmazást. Amennyiben **"B"** eljárását a felperesek kifogásolják, úgy jelezzék. A felperesek ezen alperesi beadványra nem tettek észrevételt, a 2007. június 21. napján megtartott elsőfokú tárgyaláson sem kifogásolták, hallgatólagosan tudomásul vették **"B"** helyettes alperesi jogi képviselőnkénti eljárását.

2.) A kereset-kiterjesztési jog akadályozása

A felperesek jogi képviselője által előterjesztett igazolási kérelemnek helyt adva a megyei bíróság az utolsó tárgyalás megismétléséről határozott. A tárgyaláson a felperesek élhettek a Pp. 146. § (1) bekezdésében foglalt jogukkal, melyet meg is tettek, keresetüket kiterjesztették. Ezért helyesen döntött a megyei bíróság a Pp. 213. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alkalmazásával a korábbi ítélet részítéletként való hatályában fenntartásáról, míg a kiterjesztett keresetre figyelemmel az el nem bírált kereseti kérelmek tekintetében az eljárás folytatásáról. Nem valósult meg tehát a fellebbezésben hivatkozott eljárási szabályszegés.

3.) Felperesi bizonyítási indítvány mellőzése

A felperesek alaptalanul kifogásolták, hogy a megyei bíróság a társasház-tulajdonosok nyilatkozatainak beszerzésére az alperest a Pp. 190. § (2) bekezdése alapján nem kötelezte. Az ítélet tábla e körben kiemeli, hogy az alperes jogi személy nem azonos a **"A"** Társasház jogalannyal (a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII.tv. 3.§ (1) bekezdés), így a megyei bíróság helytállóan mellőzte a felperesek indítványára az alperes kötelezését a társasházi tulajdonostársak név- és címlistájának kiadására. Emellett megállapítható, hogy a jogvita érdemében ezen bizonyítási indítvány teljesítése nélküli is megalapozottan állást lehetett foglalni. (A felperesek egyébként fellebbezésük mellékleteként csatolták a tulajdonostársak nyilatkozatait.)

4.) Perfeljegyzés iránti kérelem elutasítása

A felperesek perindítás tényének feljegyzése iránti kérelme jogerősen elbírálásra került. A jogerős határozattal szemben nincs helye fellebbezésnek, s a döntést eredménnyel az érdemi határozattal szembeni fellebbezésben sem lehet eredményesen támadni.

Mindezek alapján megállapítható, hogy a fellebbezésben hivatkozott eljárási szabályszegések nem valósultak meg, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének nem volt indoka.

Az ítélet tábla osztotta a megyei bíróság megállapítását, mely szerint az alperes azzal, hogy a kikötőhelyeket nem az apartmanokkal egyidejűleg adta át, nem követett el olyan szerződésszegést, mely kártérítési felelősségét megalapozná. Az ítélet tábla annak kiemelése mellett, hogy az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal e körben maradéktalanul egyetért, az alábbiak kiemelését tartja fontosnak.

Az alperes mint eladó nem konkrét kikötőhelyet, hanem használati jog alapításának lehetőségét kínálta az apartmanok tulajdonosainak, akik egyoldalú nyilatkozatukkal használati jogot alapíthattak a kikötőhelyekre. Az előszerződés 12. pontja kimondja, hogy a vevő a kikötő *műszaki átadás-átvételétől* kezdve köteles bérleti díjat fizetni. Az alperes szerződéses kötelezettsége a használati jog alapítás lehetőségének biztosítása, a használati jog engedése volt, melyet az apartman tulajdonosa egyoldalú nyilatkozatával hozhatott létre.

Annak eldöntésénél, hogy a felek közötti szerződés részét képező előszerződési kikötésben (12.pont) az alperes mely időponttól - esetlegesen az apartmanok átadásától - vállalta a hajóhely biztosítását; illetve ezt a kötelezettséget a felperesek egyoldalú nyilatkozatukkal lejárttá teheték-e (Ptk.280.§ (1) a) pont) az általános szerződés-értelmezési törvényi szabályból, a Ptk. 207.§ (1) bekezdéséből kell kiindulni.

Eszerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általános jelentése szerint értenie kellett. A Ptk. szerint tehát az értelmezésre szoruló szerződési nyilatkozat nyilatkozati és akarati elemeinek egybevetésével határozható meg a nyilatkozat figyelembe vehető tartalma. Ennek során ugyan kiindulási pont a szavak általánosan elfogadott jelentése, nyelvtani értelme; de mindazt a tény, körülményt vizsgálni kell, amely a nyilatkozó akaratát felismerhetővé teszi.

Jelen ügyben az elsőfokú bíróság helyesen fogadta el az alperes azon védekezését, hogy nem vállalt konkrét (fix) határidőt a hajóhely biztosításra. Ez a kötelezettség azért nem tehető lejárttá egyoldalú nyilatkozattal, mert a kikötőbővítés mint engedélyköteles tevékenység - az alperes vevői által is nyilvánvalóan tudottan - több engedélyező hatóság és az engedélyeztetést végző helyi önkormányzat eljárása eredményeként valósulhat meg. Ezt támasztja alá a 2005. július 28.-án kelt megállapodás (9. sz.) II./7. pontja melyből kitűnik hogy a bővítést az építési engedélyes önkormányzat a Magyar Állam tulajdonában lévő, a Közép-Dunántúli Környezetvédelmi -és Vízügyi Igazgatóság kezelésében lévő ingatlanon kívánja megvalósítani; ezért a tervdokumentáció jóváhagyásában a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnak is el kellett járnia (27.tjk.2.oldal). A beruházás megkezdése - más mellett -

függött a vízjogi létesítési engedély jogerőre emelkedésétől (46/A/1), illetve a mederhasználati szerződés aláírásától.(35/A/1) A fellebbezéshez csatolt tulajdonostársi nyilatkozatok nagyobb részéből pedig éppen az tűnik ki, hogy az alperes a vevői felé - ezen nehézkes engedélyeztetési eljárás ismeretében - nem vállalt kifejezett és lejárttá tehető teljesítési határidőt; melynek a vevők is tudatában voltak.

Emellett az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes szerződési kötelezettsége teljesítésére - már az apartmanok átadásával egyidejűleg - biztosította a hajóhelyet a meglévő ...-kikötőben, amely ugyancsak a társasház közvetlen közelében található. (Ld.: "C" ügyvezető nyilatkozata - 31. sz.) Az alperes által így biztosított hajó-tárolási lehetőséget a felperesek ügyvezetője, "D" maga is igénybe vette saját hajója kikötésére.

A megyei bíróság mindezek alapján a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem vállalt kötelezettséget a kikötőhelyek apartmanokkal egyidejű (Ptk.281.§. (1) bekezdése) átadására, illetve ez a kötelezettség egyoldalú nyilatkozattal nem tehető lejárttá. Egyébként pedig megállapítható volt, hogy az alperes szerződési kötelezettségének - közreműködő igénybevételével (a ... Kft.) és részben eltérő helyen - eleget is tett. Szerződésszegő magatartás hiányában ezért az alperes kárfelelőssége nem áll fenn (Ptk. 318.§ (1) bekezdés, 339.§ (1) bekezdés), a kártérítés további feltételeinek vizsgálata szükségtelen volt.

Kiemeli az ítéletábra, hogy a felperesek e vonatkozásban részletes tényelődást (Pp.121.§. (1) bekezdése) sem terjesztettek elő.

A jelenleg hatályos Pp. rendelkezései a kereset szubsztanciálásának elvén alapulnak, vagyis a kereset tartalmát, terjedelmét a perben érvényesíteni kívánt jogot megalapító, és az igényt érvényesítő fél által a Pp. 121.§. (1) bekezdés c) pontja alapján kötelezően előadandó tények összessége határozza meg. A fél konkrét tényelődásának hiánya azt eredményezi, hogy a bíróság nem kerül abba a helyzetbe, hogy a keresettel érvényesített igényről érdemben állást tudjon foglalni.

Ugyanez a megállapítás tehető a felpereseknek az apartmanok birtokbaadása késedelme miatti kártérítési igénye kapcsán is. Az elsőfokú eljárásban a felperesek - megsértve a Pp. 141. § (2) bekezdésében foglalt kötelezettségüket - az alperessel szembeni kárigényükre csupán hivatkoztak, azonban nem adták elő az e körben releváns tényeket. A másodfokú eljárás során tartott tárgyaláson sem tudtak nyilatkozni arról, hogy az egyes apartmanok tekintetében mi volt a teljesítési határidő, ezzel szemben az alperes mikor teljesített, az egyes apartmanok tekintetében mennyi késedelem állapítható meg az alperes terhére, s ennek folytán apartmanonként részletezve milyen kár érte őket Erre figyelemmel az e jogcímen előterjesztett igényük sem lehetett alapos.

Az ítéletábra utal az apartmanok birtokbaadásával kapcsolatos bizonyítékok közül a 9. sz. alatt elfekvő, 2007. március 1. napján kelt alperesi levélre, melyben a felpereseket hívta fel az apartmanok birtokbavételére. Ez, valamint "D" azon tanúvallomása (27. tjk. 4.oldal), melyből kitűnően lényegében a felperesek vezető tisztségviselője saját döntése volt a

birtokbavétel mellőzése, alátámasztja az alperes azon védekezését, hogy a felperesek a vitás apartmanokat nem is kívánták birtokba venni.

Amint azt a megyei bíróság határozatában helytállóan kifejtette, a felperesek megállapítás iránti kereseti kérelmeinek (Pp.123.§.) teljesítésére szintén nem volt lehetőség.

Az alperes viszontkereseti kérelme teljesítéséről a megyei bíróság ugyancsak megalapozott döntést hozott. Az adásvételi szerződésben kikötött elállási jog gyakorlásához szükséges feltételek bekövetkeztek, az alperes elállása folytán az alperes és az I. r. felperes jogelődje által a **helység 1-i** hrsz.-ú ingatlanra 2007. január 26-án megkötött, valamint az alperes és a II. r. felperes által 2007. január 26-án a **helység 1-i** hrsz.-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt. (Ptk.320.§. (1) bekezdés, 319.§. (3) bekezdése) Ez utóbbi tény megállapítása azonban nem az ítélet rendelkező részére, hanem az indokolására tartozó kérdés, ezért az ítélet tábla ennek megállapítását az elsőfokú részítélet rendelkező részéből mellőzte. Helytállóan határozott ugyanakkor a megyei bíróság az ingatlanügyi hatóság megkereséséről az alperes tulajdoni illetőségnek bejegyzése érdekében.

Figyelemmel arra, hogy az ítélet tábla az elsőfokú részítélet rendelkező részéből mellőzte az adásvételi szerződések megszűnésére vonatkozó megállapítást, a megyei bíróság 49. sorszámú ítélete rendelkező részében szereplő elírás (...*alperes és a II. r. alperes* által 2007. január 26-án a **helység 1-i** ... hrsz.-ú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés...) kijavítására, és a Pp. 248. §-ában foglaltak szerinti eljárás lefolytatására nem volt szükség.

Mindezek alapján az ítélet tábla az elsőfokú részítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írt pontosítással helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján viselni tartoznak a fellebbezés folytán felmerült költségeiket, és kötelesek megfizetni az alperes ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségek mértékéről szóló 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével 300.000.-Ft összegben határozta meg, melynek viselésére a felpereseket a Pp. 82. § (2) bekezdése alkalmazásával személyenként, egyenlő arányban (150.000.-Ft, 150.000.-Ft) kötelezte.

Győr, 2009. december 2. napján

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Hammer Sándor sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: