

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság az **I.r.**, dr. Horváth Péter Pál ügyvéd által képviselt **II.r. felpereseknek**, dr. Szilasi András ügyvéd által képviselt **I.r.**, dr. Juhász Miklós ügyvéd **II.r.**, dr. Zombori Zoltán ügyvéd által képviselt **III.r. alperesek** ellen **tulajdonjog megállapítása** iránt a Fővárosi Bíróságon 5.G.76.079/1997. szám alatt indult, majd 5.G.75.174/2001. és 2.G.40.454/2003. szám alatt folytatódott és a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.447/2009/7. számú ítéletével befejezett perében, mely perbe dr. Vlai Lajos ügyvéd (1012 Budapest, Mátray u. 8/b.) által képviselt „ÓBUDA” Termelő és Szolgáltató Szövetkezet (2011 Budakalász, József A. u. 75.) az I.r. felperes pernyertessége érdekében beavatkozott, az említett jogerős ítélet ellen a II.r. felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán, a 2010. június 22-én megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.447/2009/7. számú ítéletének a felülvizsgálati kérelemmel érintett rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I.r. alperesnek 1.250.000 (Egymillió-kettőszázötvenezer) Ft felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az ingatlan-nyilvántartás szerint az I.r. alperest a beavatkozó hiteltartozásának biztosítékeként 1992. augusztusától keretbiztosítéki jelzálogjog illetve meg a beavatkozó tulajdonában álló tulajdoni lapon nyilvántartott hrsz-ú ingatlanokon. 1993. VII. 23-án az I.r. felperes, az I.r. alperes, valamint a beavatkozó között háromoldalú megállapodás megkötésére került sor. A megállapodás lényege szerint miután a beavatkozó nem fizette meg az I.r. alperes felé esedékes tartozását, a perbeli ingatlanokhoz kapcsolódó valamennyi tulajdonosi jogát az I.r. alperesre ruházta át. Ennek fejében az I.r. alperes visszafizettként ismerte el a beavatkozó 367 millió Ft összegű tartozását, további 133.000.000 Ft

megfizetésére pedig fizetési moratóriumot biztosított azzal, hogy ha a három oldalú megállapodás alapján az I.r. alperes bevétele eléri a 640.000.000 Ft-ot, akkor ez a tartozás is megszűnik, ellenkező esetben pedig arányosan csökken. A beavatkozó elismerte, hogy az ingatlanok vonatkozásában rendelkezési joga az I.r. alperesre szállt át és kötelezte magát annak tűrésére, hogy az I.r. felperes - amely már 1991. IX. hótól tárgyalásokat folytatott a beavatkozóval az ingatlanok hasznosítása, azokon „camp”-szerű lakóövezet megvalósítása érdekében - az ingatlanokon kivitelezési tevékenységet folytasson. Az I.r. felperes vállalta, hogy a teljes földterületre elkészítteti a részletes rendezési tervet, kezdeményezi a hatósági engedélyek beszerzését, a 4. sorszámú mellékletben felsorolt engedélyezési és kivitelezési tervdokumentációt elkészíti, az 5. számú melléklet szerinti kivitelezési munkákat elvégzi, valamint elkészítteti és finanszírozza a 300 négyszögöl területű telkek kialakítását. A szerződés 7.3 pontja szerint az I.r. felperes az így kialakított telkeket jogosult az ingatlanok mindenkor bejegyzett tulajdonosának nevében és helyette eljárva értékesíteni, és köteles az átvett ellenértéket - mely telkenként 8.000.000 Ft-nál nem lehet kevesebb - befizetni az I.r. alperesnél vezetett számlára. A szerződés 7.1 pontja rendelkezett az értékesítés során bármely jogcímen befolyó bevételnek az I.r. felperes és az I.r. alperes közötti felosztásáról. A vevők a vételár megfizetésére legkésőbb 1995. VII. 30-áig voltak kötelesek. Az I.r. alperes a vételár megfizetésére 1995. december 31-éig moratóriumot adhatott, ezt követően pedig kérhette a nem értékesített telkek természetbeni megosztását 50-50 % arányban az I.r. felperes és az I.r. alperes között. A szerződés záró rendelkezései között szerepelt, hogy a szerződés a kialakítandó telkek értékesítésével szűnik meg, hogy a felek kötelesek együttműködni a szerződés céljának elérése érdekében, továbbá hogy a szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében elsősorban a Ptk. vállalkozási szerződésre vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

A Fővárosi Kerületek Földhivatala 1994. október 17-én kelt határozatával engedélyezte az ingatlanok mezőgazdasági művelés alól való kivonását lakóterület részére, 1995. áprilisában pedig az I.r. alperes tulajdonjogát a perbeli ingatlanokra vétel jogcímen - a jelzálogjog törlésével egyidejűleg - bejegyezte.

Az I.r. felperes elkészíttette a beépítési tervet, építési anyagok szállítása tárgyában 1994. I. 28-án szerződést kötött az R. Rt-vel, P. A. Irodája kft-t 1995. áprilisában a beruházáshoz szükséges részletes rendezési terv elkészítésével megbízta, elkészíttette a szennyvízcsatorna kiviteli terveit az F. Rt-vel, megbízása alapján a B. Múzeum ún. régészeti szondázást végzett, az övezet-módosításhoz szükséges terveket pedig a Tervező Iroda készítette el.

1996. februárjában az I.r. felperes és az I.r. alperes megállapodtak abban, hogy nem tekintik hatályosnak az 1993. VII.

23-án kelt szerződésükben írt határidőket, és a Legfőbb Ügyészség által a Fővárosi Bíróság előtt 1995. szám alatt indított per jogerős befejezése után 30 napon belül állapotodnak meg a teljesítési határidőkben. Bár ez a per már 1996. március 18-án - a kereset jogerős elutasításával - befejeződött, a teljesítési határidők módosítására nem került sor, ugyanakkor 1996. augusztus 9-én az I.r. felperes az I.r. alperes és a beavatkozó abban állapodtak meg, hogy az I.r. felperes terveztetit, kiviteleztetit és finanszírozza a megvalósítás költségeit, saját költségére elvégzi - önkormányzati hozzájárulást nem kérve - a közművesítést az engedélyezett tervek alapján.

1996. szeptember 25-én a kerületi önkormányzat képviselő testülete jóváhagyta a részletes rendezési terv programot és kezdeményezte az övezeti átsorolást az Önkormányzatnál. Az I.r. felperes és a kerületi önkormányzat 1997. április 30-án városfejlesztési megállapodást kötöttek egymással.

Az I.r. felperes és az I.r. alperes között 1997-ben tárgyalások folytak arról, hogy az I.r. felperes a perbeli ingatlanokat megvásárolná az I.r. alperestől, adás-vételi szerződés megkötésére azonban nem került sor.

Az I.r. felperes 1997. februárjában a perbeli ingatlanok tekintetében egyes magánszemélyekkel adásvételi előszerződéseket kötött azzal, hogy a végleges szerződések megkötésére 1998. augusztus 31-éig kerül sor. A vevők az előszerződéseket foglalóval biztosították.

Az I.r. alperes 1997. XI. 11-én kelt levelében közölte az I.r. felperessel és a beavatkozóval, hogy álláspontja szerint a perbeli szerződés teljesítése az I.r. felperes érdekkörében felmerült okból megghiúsult, az I.r. felperes a szerződésben vállalt kötelezettségeit annak ellenére nem teljesítette, hogy a moratórium lejártá óta is közel két év eltelt. Hivatkozott arra, hogy részéről érdekmúlás következett be, ezért lehetetlenülés hiányában ezen egyoldalú nyilatkozatával érdekmúlásra hivatkozással megszünteti a szerződést.

A 72/1997./XII.30./ Fővárosi Közgyűlési rendelet melléklete szerint a perbeli ingatlanok belterületbe vonása megtörtént, a 67/1997./XII.30./ Fővárosi Közgyűlés rendelete pedig 05K övezetbe sorolta az ingatlanokat.

Az 1997. februárjában megkötött előszerződéseket a szerződő felek 1998. decemberében közös megegyezéssel megszüntették, és az I.r. felperes a vele szerződött feleknek összesen 39.000.000 Ft foglalót megfizetett.

1997. X. 6-án az I.r. alperes a perben nem álló F.Kft. részére értékesítette a perbeli ingatlanokat, majd miután az F. Kft. tulajdonjog bejegyzési kérelmét a Fővárosi Kerületek Földhivatala, - az 1994. évi LV. törvény 6. § (1) bekezdésében írtakra tekintettel - elutasította, az ingatlanokat a II.r. alperes vásárolta meg. A II.r. alperes az ingatlanokat a III.r. alperesi

cégbe kívánta apportálni, de az ezzel kapcsolatos bejegyzési kérelmet a Cégbíróság elutasította.

Az I.r. felperes által az I.r. alperes ellen a Fővárosi Bíróság előtt 5.G.76.079/1997. szám alatt indított perben a bíróság az I.r. felperes keresetét 1998. november 2-án meghozott 24. számú ítéletével elutasította, ezt az ítéletet a Legfelsőbb Bíróság mint másodfokú bíróság Pf.IX.25.408/2000/7. számú végzésével hatályon kívül helyezte és a Fővárosi Bíróságot újabb eljárásra, újabb határozat hozatalára utasította. A Fővárosi Bíróság előtt 2.G.75.174/2001. szám alatt indult megismételt eljárásban az I.r. felperes elsődlegesen az I.r. alperessel szemben tulajdonjog megállapítását kérte, a II-III.r. alperesekkel szemben tűrésre kötelezés iránti keresetet terjesztett elő, másodlagos keresete pedig az I.r. alperes kártérítésben való marasztalására irányult. A Fővárosi Bíróság 2.G.75.174/2001/30. számú részítéletében II-III.r. alperesekkel szembeni keresetet, valamint az I.r. alperessel szembeni tulajdonjog megállapítása iránti keresetet elutasította és ezt a részítéletet a Legfelsőbb Bíróság mint másodfokú bíróság Pf.I/A.24.840/2002/14.számú részítéletével a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

Az I.r. felperes 2003. december 15-én megkötött engedményezési szerződéssel perbeli követelését a II.r. felperesre engedményezte, az I.r. alperes viszont az I.r. felperes perből való elbocsátásához nem járult hozzá. Az I.r. felperes 2005. január 5-től felszámolás alatt áll.

A felperesek végleges keresetüket az alábbiak szerint tartották fenn:

Elsődlegesen kártérítés címén 854.000.000 Ft elmaradt haszon, valamint 83.477.650 Ft összegű tényleges kár, azaz összesen: 937.477.650 Ft és ennek kamatai megfizetésére kérték kötelezni az I.r. alperest.

Másodlagos kereseti kérelmükben abból kiindulva, hogy 1993. VII. 23-án a szerződő felek polgári jogi társaságot alapítottak, és ezt a szerződést jogellenesen mondta fel az I.r. alperes, kártérítés címén 622.443.600 Ft és járulékaiban kérték marasztalni az I.r. alperest.

Harmadlagosan 303.677.650 Ft és kamataiban kérték az I.r. alperes marasztalását. Ebből az összegből 83.477.650 Ft-ot mint felmerült tényleges kárt érvényesítettek, további 220.200.000 Ft megfizetésére pedig azért kérték kötelezni az I.r. alperest, mert a perbeli ingatlan 1997. október 6-i értékesítése alapján az I.r. alpereshez befolyt 367.000.000 Ft vételárból az 1993. VII. 23-i szerződés 7.1 pontja alapján ilyen összeg illetve meg az I.r. felperest.

Negyedleges kereseti kérelmüket arra alapították, hogy amennyiben az 1993. VII. 23-i szerződés megbízási szerződésnek minősült, akkor az I.r. alperes köteles megfizetni az I.r. felperes 31.277.624 Ft összegű ráfordításait, az I.r. felperes összesen 95.000.000 Ft

összegű rezsi-óradíját, továbbá az I.r. felperes által visszafizetett 39.000.000 Ft foglalót, azaz összesen 165.277.620 Ft-ot

Ötödleges kereseti kérelmükben azt kérték, hogy amennyiben a felek között vállalkozási szerződés jött létre, a bíróság 115.200.000 Ft megghiúsulási kötbér és járulékai megfizetésére kötelezze az I.r. alperest.

Az I.r. alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 115. sorszámú ítéletével 95.027.624 Ft és ennek kamatai megfizetésére kötelezte az I.r. alperest a II.r. felperes javára.

Az ítélet szerint a háromoldalú szerződésben az I.r. felperes jellemző szolgáltatása a telekalakítással érintett ingatlanok értékesítése és az ahhoz szorosan kapcsolódó elszámolási kötelezettség volt, a beruházás megszervezését és lebonyolítását pedig az értékesítés feltételét képező mellékkötelezettségként kellett elvégeznie. A felek az I.r. felperes díjazását - a befolyó bevétel egy része feletti rendelkezési jogot - eredményhez, az értékesítés sikeres végrehajtásához kötötték, mert ez teremtette volna meg az I.r. alperes megbízói érdekének, azaz a beavatkozói adósság rendezésének a fedezetét.

Az első fokú bíróság álláspontja szerint a szerződés megszűnése a szerződés 9.1 pont rendelkezése alapján a kialakítandó telkek értékesítésével, - tehát nem az 1995. XII. 31.-ében meghatározott moratórium lejártával -következhetett be. Az adott esetben azonban az I.r. alperes 1997. XI. 11-i felmondása szüntette meg a szerződést, a szerződés megszűnésével kapcsolatban pedig a Ptk. megbízásra vonatkozó szabályait, valamint a Ptk. általános szabályait kell alkalmazni. Az 1997. XI. 11-ei felmondás kártérítési kötelmet nem eredményezett, mert arra nem alapos indok nélkül került sor. A fizetési moratórium kellőképpen rögzítette azt a határidőt, melynek keretein belül az adósság-rendezés végrehajtása az I.r. alperes érdekeivel összhangban áll. Az ingatlan tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos eljárás elhúzódása, valamint a telekalakítási eljárás, és a beruházás elhúzódása miatt az „adósságrendezés” is jelentősen elhúzódott, emiatt a megbízói érdek megszűnt és ez alapos okot szolgáltatott a szerződés felbontására. Ezért az elsődlegesen keresettel érvényesített kártérítési igény alaptalan.

Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság a másodlagos keresetet is. Álláspontja szerint a perbeli szerződés nem polgári jogi társaság létesítésére irányult, abban nem főkötelezettségként, hanem a megállapodás lényeges tartalmát nem érintő mellékkötelezettségként fogalmazódik meg az együttműködés kötelezettsége.

A harmadlagos kereset azért megalapozatlan, mert egyrészt a háromoldalú szerződés 7.) pontjában foglalt rendelkezés kizárólag érvényes jogcím alapján befolyt bevételek kiadására keletkeztet

jogosultságot, másrészt az 1997. X. 6-i adásvételi szerződés megkötésére nem az I.r. felperes tevékenységének eredményeként került sor, és emiatt az I.r. alperest elszámolási kötelezettség nem terhelte.

Kérhette ugyanakkor az első fokú ítélet szerint az I.r. felperes a Ptk. 479. § (3) bekezdése alapján szükséges és hasznos költségei megtérítését. A felperes nem vitásan a perrel érintett beruházások megvalósítása érdekében kötött szerződést a W. Kft-vel, P. A. Irodája Kft-vel, az F. Rt-vel, a B. Múzeummal és Tervező Irodával. E szerződések alapján teljesítésekre került sor, ezért a II.r. felperes e szerződő partnerek felé megfizetett 3.389.974 Ft megtérítését követelheti az I.r. alperestől. A felperes megalapozottan tartott igényt a Ptk. 479. § (3) bekezdése alapján az R. Rt-nek kifizetett összesen 27.637.650 Ft megtérítésére is. Alaptalanul követelte viszont az I.r. felperes azon költségeket, melyet az I.r. felperes az Sz. Kft-nek az I.r. alperes felmondása után az 1998. január 30-án megkötött szerződés alapján kifizetett az ingatlanok értékvizsgálata fejében. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg a perben szolgáltatott valamennyi bizonyíték értékelése mellett, hogy az I.r. felperes alkalmazottainak munkájával összefüggésben felmerült költségek - a szakértői vélemény ténymegállapításainak figyelembevétele mellett - 25.000.000 Ft-ot értek el, mely költségeket az I.r. alperes ugyancsak köteles megfizetni a Ptk. 479. § (3) bekezdése alapján. Álláspontja szerint az I.r. felperes jogosult volt 1997. II. hóban a szerződés 7.3 pontja alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa nevében és a helyett eljárva az ingatlanokat értékesíteni, már csak azért is, mert ebben az időszakban az I.r. alperessel 1996. februárjában megkötött megállapodás alapján még kellő alappal bízhatott a háromoldalú szerződés teljesítésében. Az I.r. alperesnek ezért a Ptk. 483. § (1) bekezdése alapján helyt kell állnia az előszerződések megszüntetésekor az I.r. felperes által a vevők részére megfizetett összesen 39.000.000 Ft-ért. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperesek negyedleges kereseti kérelmét 95.027.624 Ft tekintetében megalapozottnak találta a Ptk. 479. §-ának (3) bekezdése, valamint 483. §-ának (1) bekezdése alapján.

Alaptalannak találta viszont az elsőfokú bíróság a vállalkozási szerződésre alapított ötödleges kereseti kérelmet.

Az I.r. alperes és a II.r. felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és az I.r. alperes marasztalásának összegét 17.404.070 Ft-ra és ennek 1997. november 17-től járó kamataira leszállította.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a háromoldalú szerződés szerint a felek főkötelezettsége nem az együttműködés volt. Rámutatott arra, hogy a háromoldalú szerződésből nem tűnik ki olyan szerződéses kikötés, miszerint a

beavatkozó által az I.r. alperes tulajdonába adott ingatlanokat az I.r. alperes vagyoni hozzájárulásként kívánta volna a polgári jogi társaság rendelkezésére bocsátani, egyébként sem került sor polgári jogi társasági szerződés írásba foglalására.

A jogerős ítélet szerint a szerződéskötéskor az I.r. alperes és a beavatkozó célja is az volt, hogy a beavatkozónak az I.r. alperes felé fennálló tartozása kiegyenlítésre kerüljön, az I.r. felperes célja pedig az, hogy az ingatlan fejlesztésének eredményeképpen nyereséget realizálhasson. A szerződő felek céljainak eléréséhez eszköz volt az ingatlanfejlesztés elvégzése, és az ily módon értékesebbé váló építési telkek értékesítése. Az ingatlanfejlesztési szerződés azonban a Ptk-ban nem nevesített, atipikus szerződés.

Az I.r. felperes nem csupán a rábízott ügyet volt köteles ellátni megbízási díj fejében, hanem eredménykötelmet is vállalt, az I.r. alperes pedig sem megbízási díj, sem vállalkozási díj megfizetésére nem vállalt kötelezettséget, ugyanis az I.r. felperes az ingatlan értékesítése során befolyó bevételekből részesült volna a szerződés 7.1 pontjában meghatározottak szerint. Mindezekből nem vonható le az a következtetés, hogy a megbízási szerződés szabályait kellene alkalmazni.

Bár az I.r. felperes ingatlanok értékesítését is vállalta, nem minősíthető a háromoldalú megállapodás bizományi szerződésnek sem, mert az I.r. felperes nem saját nevében, hanem az ingatlan mindenkori tulajdonosa nevében volt jogosult az ingatlanok értékesítésére.

Olyan atipikus szerződés jött létre tehát a perbeli esetben, melyben a Ptk-ban szabályozott egyetlen szerződéstípus elemei sem dominálnak, ezért a jogvita elbírálásánál a Ptk. kötelmi részének általános rendelkezései az irányadók.

Mivel a szerződés teljesítéssel nem szűnhetett meg, a másodfokú bíróság vizsgálta, hogy bármely okból bekövetkezett-e a háromoldalú szerződés lehetetlenülése 1997. november 11-ét megelőzően. Ezzel kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a bár a szerződésnek 1995. december 31-ig kellett volna teljesülnie, a szerződő felek már a szerződéskötéskor tisztában voltak azzal, hogy a hatósági eljárások időtartama is befolyásolhatja a teljesítési határidő betartását. A teljesítési határidő betarthatóságát ténylegesen befolyásolta a Legfőbb Ügyészség által indított per, az I.r. alperes privatizációjával kapcsolatos kormányhatározatok végrehajtása és a csatornázáshoz szükséges főgyűjtő csatorna, illetve átemelő szerkezet megépítésének elhúzódása is. Emiatt azonban nem következett be a teljesítés lehetetlenülése és nem vezetett a lehetetlenüléshez az sem, hogy az I.r. felperes és az I.r. alperes 1996. februári megállapodása ellenére nem került sor a háromoldalú szerződésben írt teljesítési határidő módosítására, illetve, hogy nem jött köztük létre 1997-ben adásvételi szerződés, mert ettől függetlenül fennállt a közművesítés és az értékesítés lehetősége. Nem következett be a háromoldalú szerződés teljesítésének

lehetetlenülése amiatt sem, hogy 1997. október 6-án az I.r. alperes, mint eladó az ingatlan tekintetében adásvételi szerződést kötött, mert ha ez a szerződés érvényes lett volna, akkor a tulajdonjogot szerző fél a háromoldalú szerződés 7.3 pontja alapján kötelezettként az I.r. alperes helyett belépett volna a kötelembé. A másodfokú bíróság ezt követően azt vizsgálta, hogy a szerződés lehetetlenülésének hiányában az I.r. alperes 1997. november 11-én jogosult volt-e a Ptk. 300. § (1) és (2) bekezdése alapján a szerződéstől való elállásra. Rámutatott arra, hogy az I.r. alperes érdekének az adósság rendezés mielőbbi befejezése felelt volna meg, így nem állt érdekében, hogy 1995. december 31-e után évekig várjon a háromoldalú szerződés teljesítésére. 1997. februárjában az I.r. felperes saját nevében ingatlan adásvételi szerződéseket kötött, illetve 1997. április 30-án a kerületi önkormányzattal megkötötte a városfejlesztési megállapodást, de ezen túlmenően a háromoldalú szerződés teljesítését előbbre vivő munkát már nem végzett. Az I.r. alperes 1997. augusztusában és szeptemberében is kifogásolta a teljesítés elmaradását. A másodfokú bíróság szerint az I.r. alperes részéről az érdekmúlás bekövetkezett, így annak sincs jelentősége, hogy az I.r. felperes késedelme felróható magatartásra, vagy külső körülményre volt-e visszavezethető.

Az I.r. alperes elállási jogát jogszabály alapján gyakorolta, így szerződésszegés, illetve felróható magatartás hiányában nem áll fenn kártérítési felelőssége, megghiúsulási kötbér megfizetésére pedig azért nem köteles, mert a perbeli esetben a vállalkozási szerződés szabályait alkalmazni nem lehet.

A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy az I.r. felperes az ingatlanok belterületbe vonásával, övezeti átsorolásával a közművesítés előkészítésével kapcsolatban részbeni eredményeket ért el és saját vagyonából fedezte az ezzel kapcsolatos szükséges és hasznos kiadásokat. Szolgáltatásának ellenértékét az I.r. alperes köteles megfizetni a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján. Elszámolható költségnek minősül az 56. számú szakvélemény 1. számú kimutatásában írtaknak megfelelően a W. Kft-nek, P. A. Irodája Kft-nek, az F. Rt-nek, a Múzeumnak és a B.-nak kifizetett összesen 6.534.070 Ft és emelett a J. Kft. kiegészítő szakvéleményében kimunkált 10.870.000 Ft, mely az I.r. felperes részéről az ingatlanok átminősítésével összefüggésben elvégzett munka díja volt. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az I.r. alperes marasztalásának összegét az aggálytalan szakértői vélemények figyelembevételével 17.404.070 Ft-ban határozta meg. Álláspontja szerint nem számolható el azon építőanyagok beszerzésének költsége, melyek felhasználására nem került sor. Nem számolható el az I.r. alperes terhére a 39.000.000 Ft összegű foglалó sem, figyelemmel arra, hogy az I.r. felperes az előszerződéseket saját nevében és nem az I.r. alperes nevében kötötte, ugyanakkor nem bizonyította, hogy az előszerződéseket az I.r. alperes jóváhagyta volna. Erre tekintettel azok a Ptk. 215. § értelmében nem létező szerződések voltak, érvénytelen szerződést pedig mellékkötelezettséggel

biztosítani nem lehet. A háromoldalú szerződés egyébként sem adott felhatalmazást foglaló kikötésére, az I.r. felperes csak előleget vehetett volna át és csak az előleget, - nem a foglaló kétszeres összegét - fizethette volna vissza a Ptk. 239. § (1) bekezdés alapján.

A II.r. felperes 2010. III. 18-án előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen az első fokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan pedig a kereseti kérelemnek helytadó határozat meghozatalát kérte. Előadása szerint a hiányos tényálláson alapuló jogerős ítélet nem felel meg a Pp. 206. §-ában és 221. §-ában írtaknak, a Ptk. 300-303. §-aiba ütközik, a pertárgy értékének meghatározása pedig nem felelt meg a Pp. 24. §-ában írtaknak. A felülvizsgálati kérelem indoklása a következő volt:

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az I.r. alperes 1996. augusztus 9-éig késedelemben volt, ugyanis a Legfőbb Ügyészség által indított per befejezése után az I.r. alperes a „szükséges nyilatkozatot” csak 1996. augusztus 9-én adta ki. Ebből a tényből viszont azt a következtetést kellett volna az eljáró bíróságoknak levonniuk, hogy a teljesítési határidők több mint három éven át nyugodtak, a szerződés teljesítésének a határideje pedig csak ezt követően kezdődött meg. Az I.r. felperes 1997. április 30-án benyújtotta a hiánytalan „státuszváltozást hozó dokumentációt”, melynek alapján a Fővárosi Közgyűlés 1997. december 30-án döntést hozott, a két időpont között pedig ugyancsak nyugodott a teljesítési határidő. Az eljáró bíróságoknak nem az I.r. felperes késedelmét, hanem azt kellett volna megállapítaniuk, hogy az I.r. felperes a vállalt 29 hónap helyett 7 hónap alatt teljesítette a szerződést, a többi időt pedig az államigazgatási eljárás emésztette fel. A háromoldalú szerződésben írt 29 hónapos fix teljesítési határidő, valamint a 9.5 szerinti automatikus meghosszabbodás azt jelenti, hogy 29 + 8 havi, azaz összesen 37 havi időmúlás semmiképpen nem számítható bele az érdekmúláshoz vezető objektív időmúlásba. Az alperes részéről nem érdekmúlás következett be, hanem szerződésszegés történt. Ha egyébként a bíróságok eleget tettek volna a felperes tanúbizonyítási indítványának, a felperes valószínűleg azt is bizonyítani tudta volna, hogy az I.r. alperes és a Magyar Állam által megkötött elvi megállapodás és az 1997. október 6-i értékesítés között eltelt idő se számítható be az objektív időmúlásba. Jogellenesen hagyta figyelmen kívül a jogerős ítélet a háromoldalú szerződés 9.5 pontjában írtakat is.

Az I.r. felperes elérte az ingatlanok belterületbe vonását, és a státuszváltoztatást, utóbbi tényrt bizonyítják a Fővárosi Közgyűlés 67/1997. és 72/1997. számú rendeletei. Nem vitatható tehát, hogy az ingatlanok forgalmi értéke az I.r. felperes tevékenysége folytán emelkedett 1,6 milliárd Ft-ra.

A bíróságok azonban a háromoldalú szerződés 4-7. számú mellékletei alapján - melyekben a közművesítési költségek is szerepeltek - tévesen arra az álláspontra jutottak, hogy mivel az ingatlanok közművesítése még mindig nem történt meg és a csatornázásra is csak a hivatkozott főgyűjtő elkészülte után kerülhet majd sor, a felperesi teljesítés reménytelen, arra az I.r. alperesnek már nem kell várnia. Valójában az I.r. felperes soha nem vállalta közmű kiépítését, - erre csak saját céljainak megvalósítása érdekében lett volna szükség - a háromoldalú szerződés 4-7. számú mellékleteinek tartalma pedig csak tájékoztatásul szolgál. A státuszváltozás elérésével az ingatlanok forgalomképesé válnak és ennek fejében az I.r. felperest 120 db telek után telkenként 8.000.000 Ft, azaz összesen 960.000.000 Ft illette volna meg a szerződés alapján, mely összegtől az I.r. alperes szerződésszegése miatt esett el. Az I.r. alperest nem is érdekelte a csatorna és a közművek ügye, csupán az, hogy a ráeső 80 ingatlan után hozzájusson összesen 640.000.000 Ft-hoz. Nyilvánvaló, hogy amennyiben ezt az összeget az I.r. felperes értékesítései alapján megkapta volna, további igénnyel nem léphetett volna fel a háromoldalú szerződés alapján, és a közművesítés hiányának nem lett volna jelentősége. Az ingatlanok eladhatóságát a státuszváltozással bekövetkező forgalomképeség teremtette meg. Logikus volt, hogy az ingatlanokat a forgalomképeség elérésekor kell értékesíteni, majd a befolyt vételárból kell megkezdeni a közművesítést. Az I.r. felperes nyilvánvalóan nem abban volt érdekelt, hogy az ingatlanok értékesítése előtt saját forrásai terhére végezze el a közművesítést az I.r. alperes tulajdonában álló telken. Az I.r. alperesnek 640.000.000 Ft-ra volt várománya, és perbeli magatartása is azt támasztja alá, hogy maga sem volt biztos abban - melyet az első és másodfokú ítélet már bizonyossággal állított - hogy emellett az ingatlanok közművesítését is igényelheti. Sem a vállalkozási, sem a megbízási szerződésnek nem ismérve, hogy akár a megbízott, akár a vállalkozó 640.000.000 Ft-ot szolgáltatson a megbízó, illetve megrendelő felé. A bíróságok figyelmen kívül hagyták, hogy a perbeli háromoldalú szerződésben nincs kivitelezési ajánlat, és elfogadott ajánlat, nincs megrendelő, nincs kivitelező, nincs műszaki ellenőr és nincs, aki a vállalkozás eredményét átvegye, vagy kifizesse. Azt sem lehet megállapítani, hogy a szerződés tárgya készpénz szolgáltatása lenne. Az I.r. alperes öt éven át elfogadta a kialakult helyzetet, hallgatott és csak 1997. augusztus 12-én - amikor a felperesi teljesítés már megtörtént - írta első levelét az I.r. felpereshez. Az elállásra a szerződés teljesítése után került sor. A mezőgazdasági rendeltetésű perbeli ingatlanok minden jogi személy, így az I.r. felperes számára is forgalomképtelennek minősültek, azokat nem vásárolhatta meg. Állította, hogy a jogerős ítélet jelentős „tévedéseket” tartalmaz. Tévesen állapítja meg a jogerős ítélet, hogy a perbeli esetben a szerződő feleknek nem volt főkötelezettsége az együttműködés. Ennek

ellenkezőjét bizonyítja a szerződés 9.4 pontja. Egyébként amikor az I.r. alperes nem teljesítette együttműködési kötelezettségét „akkor az eljárás állt”. Súlyosan téves az az álláspont, hogy az adósságrendezés volt a szerződés egyetlen célja és tényszerűen nem igaz az sem, hogy az elállási nyilatkozat megtételéig az I.r. felperes nem teljesített, mert 1997. április 3-án benyújtott kérelme alapján történt meg a státuszváltozás. Az sem igaz, hogy a teljesítési határidő módosítására vonatkozó megállapodások „csak addig terjedhettek”, amíg a felek érdekmúlása nem következett be, mert a felperes és a beavatkozó érdekmúlására egyáltalán nincs peradat, az alperesére pedig csak annyi, hogy „mástól akar pénzt”. Az ítélet téves megállapításával szemben az I.r. alperes a III.r. alperesnek nem értékesített ingatlant.

Jogszabályba ütközően döntött a jogerős ítélet az I.r. alperest terhelő marasztalási összeg leszállításáról.

Tény, hogy a felperes nem tudta már felhasználni az R. Rt-től beszerzett építőanyagokat, de ez nem jelenti azt, hogy beszerzésük okszerűtlen lett volna, ugyanis az I.r. felperesnek fel kellett készülnie a kivitelezésre.

A másodfokú bíróság a foglalóval kapcsolatban csak a szerződésből vont le következtetéseket, azt is jogszerűtlenül. Az I.r. felperes feladata volt az ingatlanok értékesítése, és mivel az I.r. alperest terhelte az együttműködési kötelezettség, mindent meg kellett volna tennie annak érdekében, hogy a szerződés egyik fő célja, azaz az ingatlanok értékesítése megvalósulhasson. A szerződések jóváhagyásának hiányára alaptalanul hivatkozik a jogerős ítélet és azt is figyelmen kívül hagyja, hogy bár a foglaló átvételéről a háromoldalú szerződés nem rendelkezik, az része a vételárnak. Egyébként 1996. végén maga az I.r. alperes kérte az I.r. felperestől az értékesítések felgyorsítását.

A jogerős ítélet indoklás nélkül hagyta, hogy az elsőfokú bíróság által 25.000.000 Ft-ban meghatározott munkaórák díját miért állapította meg felénél is kisebb összegben.

Az igazságszolgáltatásba vetett hitet ássa alá, hogy minden bírósági fórum másként minősíti a perbeli szerződést.

Az I.r. alperes a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Legfelsőbb Bíróság mindenekelőtt hangsúlyozza, hogy a II.r. felperesnek a Pp. 272. § (1) és (2) bekezdéséből következően a jogerős határozat közlésétől számított 60 nap állt rendelkezésére a megfelelő indokolással ellátott felülvizsgálati kérelem előterjesztésére, melynek megváltoztatását kifejezetten kizárja a Pp. 273. § (5) bekezdése. A perbeli esetben a felülvizsgálati kérelem benyújtásának határideje 2010. III. 21-én lejárt, a II.r. felperes viszont még 2010. VI. 9-én és 2010. VI. 11-én is kiegészítette a határidőn belül benyújtott felülvizsgálati kérelmet. A Legfelsőbb Bíróság ezeket a beadványokat csak és

kizárólag azon keretek között vizsgálta, amit a hivatkozott jogszabályi rendelkezések biztosítottak számára.

A 2010. III. 18-ai felülvizsgálati kérelem I. része, mely az „Előzmények” címet és „jogbiztonság, tévedések, károsodás” alcímet viseli, amely részben a II.r. felperes azon jogszabálysértéseket sorolja fel, melyeket - álláspontja szerint - a per korábbi szakaszaiban eljáró bíróságok követtek el. A hivatkozott első fokú határozatokat minden esetben a másodfokú bíróság is felülbírált, egy ízben felülvizsgálati eljárásra is sor került - jelen felülvizsgálati eljárásban pedig a Legfelsőbb Bíróság sem az elsőfokú, sem a másodfokú bíróság által elkövetett állítólagos jogszabálysértések felülvizsgálatát nem végezhetette el, mert a felülvizsgálati eljárás tárgya a Fővárosi Ítélető tábla 3.Pf.21.447/2009/7. számú ítélete volt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet az így figyelembe vett felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és arra a megállapításra jutott, hogy a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból az nem jogszabálysértő.

A felülvizsgálati kérelem sérelmezte, hogy a perben eljáró bíróságok eltérően minősítették a perbeli háromoldalú megállapodást. Tény, hogy a Fővárosi Bíróság 5.G.76.079/1997/24. számú ítélete szerint a felek között megbízási elemeket is tartalmazó vállalkozási szerződés jött létre, a Legfelsőbb Bíróság mint másodfokú bíróság Pf.IX.25.048/2000/7. számú végzése pedig azt tartalmazta, hogy a szerződés megbízási és vállalkozási elemeket egyaránt tartalmazott. A Fővárosi Bíróság 2.G.75.174/2001/30. számú részítélete kimondta, hogy a szerződés nem polgári jogi társaság alapítására irányult, és a háromoldalú szerződés - annak ellenére, hogy tartalmazott vállalkozási elemeket és hogy a szerződés 9.2 pontja értelmében a szerződésben nem szabályozott kérdésekben a vállalkozási szerződés szabályait kellett alkalmazni - döntően megbízási elemeket tartalmazott. A Legfelsőbb Bíróság mint másodfokú bíróság Pf.I/A.24.840/2002/14. számú részítélete ezzel kapcsolatban csupán arra mutatott rá, hogy a szerződés alapján nem polgári jogi társaság jött létre a felek között.

Az elsőfokú bíróság a perbeli szerződést megbízási szerződésnek tekintette, a másodfokú bíróság pedig azt állapította meg, - lényegében a Legfelsőbb Bíróság Pf.IX.25.408/2000/7. számú végzésében írtakkal összhangban állóan - hogy a szerződésben mind a megbízási, mind a vállalkozási szerződés elemei fellelhetők, de a szerződés egyik szerződéstípusba se sorolható, és nem tekinthető olyan vegyes szerződésnek sem, amelyben valamelyik szerződéstípus jellemző elemei dominálnának.

A per során a felperesek maguk is bizonytalanok voltak a szerződés minősítésében, a felülvizsgálati kérelem pedig meg sem jelölte, hogy a perbeli szerződés milyen szerződésnek minősül, csupán azt

hangsúlyozta, hogy nem tekinthető sem vállalkozási, sem megbízási szerződésnek, és hogy a szerződő felek főkötelezettsége az együttműködés volt. Ebből az következik, hogy a felülvizsgálati kérelem nem tette vitássá a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, mely szerint a háromoldalú szerződés a Ptk. általános része szerint elbírálandó atipikus szerződés. Ugyanakkor az is tény, hogy a II.r. felperes másodlagos felülvizsgálati kérelmében a kereseti kérelmének megfelelő új határozat meghozatalát kérte, melynek megfogalmazásánál jelentőséget tulajdonított a szerződés minősítésének is. A Legfelsőbb Bíróság egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy a perbeli szerződés atipikus szerződés volt és a jogvitát ebből kiindulva bírálta el.

Nem vizsgálhatta a Legfelsőbb Bíróság, hogy a másodfokú bíróság helyesen állapította-e meg a szerződés lehetetlenülésének hiányát, ugyanis a II.r. felperes felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 312. §-ában ütközően foglalt volna állást a teljesítés lehetetlenné válásával kapcsolatban.

Vizsgálni kellett viszont a Legfelsőbb Bíróságnak, hogy mely kötelezettségek terhelték az I.r. felperest a szerződés alapján. Iratellenes a felülvizsgálati kérelemnek az az állítása, hogy a háromoldalú szerződés szerint nem képezte az I.r. felperes feladatát a közművesítés. A háromoldalú szerződés 4.1 pontja sorolta fel az I.r. felperes kötelezettségeit. A felsorolásban az is szerepel, hogy az I.r. felperes „a Részletes Rendezési Terv hatósági engedélyezése után elkészíti a szennyvíz, csapadékelvezetés, elektromos és telefon kábelhálózat, ivóvíz, gázvezeték és úthálózat, valamint a felsorolt nyomvonal jellegű létesítmények műtárgyainak engedélyezési és kivitelezési dokumentációját. (4.számú melléklet)” A 4.számú melléklet a közművesítési és nyomvonal jellegű létesítmények műszaki specifikációjáról szól és felsorolja azokat a feladatokat, melyeket az I.r. felperesnek a vízellátás, a szennyvízcsatorna működése, a gázellátás, a villamosenergia-ellátás, a csapadékvíz-elvezetés biztosítása érdekében el kell végeznie. A szerződés 7. melléklete - mely az előzetes finanszírozási terv címet viselte - az elvégzendő feladatok között említi a csatornázás I. és II. ütemét, felsorolja a vízellátást, a gázellátást, a villanyhálózat szerelést, csapadékvíz-elvezetést, és 1994-re ütemezi a „csatornázás, villanyhálózat, csapadékvíz-elvezetés befejező munka” elvégzését. (Amennyiben az egyes munkák mellett megjelölt dátum részteljesítési határidőt jelent, akkor az utóbb említett befejező munkák teljesítési határideje 1995. márciusa volt.) A szerződés rendelkezései alapján tehát egyértelmű, hogy a közművek kiépítése az I.r. felperes szerződéses kötelezettsége volt, ezt megerősíti egyébként az 1996. VIII. 9-ei megállapodás is.

Fentiekből következően ténynek kell tekinteni, hogy önmagában a közművesítés hiánya miatt sem szűnhetett meg 1997. november 11-e - az I.r. alperes elállása - előtt a háromoldalú szerződés az I.r. felperes „teljesítésével”. A háromoldalú szerződés egyébként egyértelműen rendelkezett arról, hogy a szerződés a már létrejött önálló ingatlanok értékesítésével szűnik meg, és hogy ezt megelőzően mely kötelezettségeket kell az I.r. felperesnek teljesítenie. Ezen okirati bizonyíték mellett nem volt szükség más bizonyítási eszköz igénybevételére annak tisztázása céljából, hogy a szerződés 17 évvel ezelőtti megkötésekor a felek szándéka szerint milyen munkákat kellett az I.r. felperesnek elvégeznie, és mely munkák befejezéséhez kívánták kötni a szerződés megszűnését.

Alaptalanul állítja a felülvizsgálati kérelem, hogy az I.r. alperes valójában nem is volt érdekelt a közművesítés elvégzésében, mert az ingatlanok ettől függetlenül is értékesíthetők voltak, és így - ha nem szegte volna meg a szerződést, - a közművesítés hiánya ellenére is hozzájuthatott volna a szerződés alapján őt megillető összeghez, azaz - a felülvizsgálati kérelemben írtak szerint - 640.000.000 Ft-hoz. A szerződés kimondta, hogy 300 négyszögöl alapterületű telkeket kell kialakítani és a telkenkénti vételár 8.000.000 Ft-nál nem lehet kevesebb (7.5 pont). A szerződés 7.1. pontja akként rendelkezett, hogy az értékesítés során bármely jogcímen befolyó bevételből 50,4 millió Ft a felperest illeti meg „az 50 és 83,6 millió Ft” közötti 33,6 millió Ft az I.r. alperesnek jár, a további bevételekből pedig az I.r. felperes járandósága 60 %, az I.r. alperesé pedig 40 %. Kiindulva abból, hogy a felülvizsgálati kérelemben írtak szerint összesen 200 önálló ingatlan kialakítására kerülhetett volna sor, egy ingatlan vételára pedig nem lehetett kevesebb 8.000.000 Ft-nál, minimálisan 1.600.000.000 Ft befolyt vételár felosztására kerülhetett volna sor az I.r. felperes és az I.r. alperes között a szerződés 7.1 pontja alapján. A per során eljáró egyik szakértő - a J. Kft. képviselőjében eljáró V. K. - a 2009. VI. 18-án megtartott tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy a 8.000.000 Ft-os vételár közművesítés nélküli ingatlan esetében soknak mondható, közművesített ingatlan vonatkozásában viszont kevésnek minősül. Ez az álláspont pedig nemcsak azt támasztja alá, hogy a szerződő felek szándéka a már közművesített ingatlanok értékesítésére irányult, de összhangban áll azzal is, hogy a szerződés minimális vételárnak tekinti a 8.000.000 Ft-ot. Mivel nem vitatható a közművesítés jelentős értéknövelő hatása, nyilvánvaló, hogy az I.r. alperes számára nem lehetett közömbös, hogy közművesítetlen, vagy közművesített ingatlanok eladására kerül sor. Emellett az is nyilvánvaló, hogy az I.r. alperest nem 640.000.000 Ft illette meg a szerződés alapján, ahogy azt a felülvizsgálati kérelem állítja. A szerződés 7.1 pontja ugyanis azt is tartalmazta, hogy az I.r. alperes jogosult volt az ingatlanok értékesítéséből befolyó 83.600.000 Ft feletti összeg 40 %-ára is. Ha tehát a telkenkénti vételár meghaladta a minimális vételárként kikötött -

és közművesített ingatlan esetében rendkívül alacsonynak minősülő - telkenkénti 8.000.000 Ft-ot, akkor az I.r. alperest összességében 640.000.000 Ft-ot meghaladó bevétel illette meg, annak pedig nagy volt a valószínűsége, hogy egy közművesített ingatlan 8.000.000 Ft feletti vételáron értékesíthető. Ezt bizonyítják egyébként az I.r. felperes által megkötött előszerződések is, pl. D. P. vevővel kötött előszerződésben az ingatlan vételárát 12 millió Ft-ban állapították meg.

A szerződés 7.1 pontja ugyan azt is tartalmazta, hogy a felperesnek az értékesítés során befolyó bevételből 50,4 millió Ft összeget a beruházás érdekében kell felhasználnia, de ez önmagában nem bizonyítja azt, hogy az I.r. felperesnek az ingatlanokat közművesítés előtt kellett volna értékesíteni, és hogy az 50,4 millió Ft-ot kifejezetten a közművesítésre kellett volna felhasználnia. Ezzel kapcsolatban a Legfelsőbb Bíróság arra utal, hogy a szerződés 7.3 pontja értelmében a felperes jogosult volt adásvételi előszerződések megkötésére és előlegek felvételére is és az e címen befolyó összeg bőven meghaladhatta az 50,4 millió Ft-ot.

Téves a felülvizsgálati kérelemnek az az álláspontja, hogy az I.r. alperes azért nem volt jogosult érdekmúlásra alapítottnak a szerződéstől elállni, mert a teljesítési határidő az objektív késedelem túlnyomó része alatt nyugodott. A Legfelsőbb Bíróság ezzel kapcsolatban mindenek előtt azt hangsúlyozza, hogy a teljesítési határidő nyugvására a felperesek korábban nem hivatkoztak, ezt a II.r. felperes új jogi érvelésként adta elő, melyre a felülvizsgálati eljárásban nincs is lehetőség. Kiemeli azonban a Legfelsőbb Bíróság, hogy a teljesítési határidő nyugvása nem létező fogalom, a teljesítési határidő számítása szempontjából csak az időmúlásnak, mint objektív ténynek van jelentősége.

A felülvizsgálati kérelemnek az az állítása, mely szerint az elsőfokú bíróság tényként állapította volna meg, hogy az I.r. alperes 1996. augusztus 9-éig késedelemben volt, iratellenes. Arra helyesen utal a felülvizsgálati kérelem, hogy a szerződés 9.5 pontja szerint bizonyos engedélyezési eljárások elhúzódása „a vállalt határidőket módosíthatja”, de ez semmiképpen nem jelenti az engedélyezési határidők elhúzódása esetén a teljesítési határidők automatikus meghosszabbodását. Az pedig tény, hogy a felek nem módosították szerződésüknek a teljesítési határidőkre vonatkozó rendelkezését, új teljesítési határidőt nem határoztak meg.

A Ptk. 300. § (1) bekezdése szerinti elállási jog gyakorlásához két együttes feltétel fennállására van szükség, egyrészt fenn kell állnia a késedelemnek, másrészt feltétel a jogosult teljesítéshez fűződő érdekének megszűnése. Az nem vitás, hogy a késedelem fennállt, mert 1997. novemberéig nemcsak az ingatlanok értékesítése nem történt meg, de még a területek közművesítésére, sőt az

ingatlanok belterületbe vonására, az önálló ingatlanok kialakítására sem került sor. A Fővárosi Önkormányzat közgyűlése csak 1997. december 18-án döntött a belterületi határ és az övezet módosításáról, mely döntések közzétételére csak 1997. december 30-án került sor. A késedelem fennállása ténye önmagában ezen tények alapján bizonyított, annak pedig nincs jelentősége a Ptk. 300. §-ának alkalmazása során, hogy a késedelem az I.r. felperesnek felróhatóan következett-e be.

Egyetért a Legfelsőbb Bíróság az eljáró bíróságokkal abban, hogy az I.r. alperesnek a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt, az első és másodfokú ítéletben ezzel kapcsolatban felhozott indokokat a Legfelsőbb Bíróság a következőkkel egészíti ki:

Az I.r. alperest - felkérése alapján - az Iroda 2007. május 30-án arról tájékoztatta, hogy a rendezési terv jóváhagyásának alapfeltétele a terület csatornával való ellátottsága, az ehhez szükséges műszaki feltételek megvalósulása pedig csak évek múlva várható. Ez az információ már önmagában is alkalmas volt az érdekmúlás felismerésére. (A csatornázás műszaki feltételei egyébként csak 2004-ben valósultak meg). Emellett az ingatlanok I.r. felperes részére való értékesítésével kapcsolatban folyamatban volt tárgyalások során az I.r. alperesnek komoly kételyei alakulhattak ki arra nézve is, hogy az I.r. felperes teljesítőképessége egyáltalán lehetővé teheti-e a még el sem kezdett kivitelezési munkák befejezését, ugyanis az I.r. felperes csak a részletfizetést tekintette tárgyalási alapnak, 1997. október 7-ei levelében pedig úgy nyilatkozott, hogy a földterületet egyösszegben még 367.00.000 Ft-ért sem hajlandó megvásárolni, csak 20 %-kal alacsonyabb árajánlatot tart komoly árajánlatnak. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság; alaptalanul állítja a felülvizsgálati kérelem, hogy az I.r. felperes, mint jogi személy nem is lett volna jogosult az akkor még mezőgazdasági rendeltetésű ingatlanok megvásárlására, mert a felek által készített valamennyi adásvételi szerződés-tervezet a belterületté és építési övezetté nyilvánításától tette függővé a szerződés hatálybalépését.

Figyelemmel arra, hogy a II.r. felperes másodlagos felülvizsgálati kérelmében a végleges kereseti kérelmében írtak szerint kérte az I.r. alperes marasztalását, a Legfelsőbb Bíróság szükségesnek tartja annak rögzítését, hogy az elsődleges kereseti kérelem az I.r. alperes jogellenes magatartásának hiányában, a másodlagos kereseti kérelem a polgári jogi társaság alapításának hiányában volt alaptalan. A harmadlagos kereseti kérelem elutasítása azért volt helytálló, mert az I.r. alperesnek nem állt fenn elszámolási kötelezettsége a hozzá befolyó vételárral kapcsolatban a felperes felé, az ötödleges kereseti kérelem elutasításának pedig azért volt helye, mert a perbeli szerződés nem minősült vállalkozási szerződésnek.

A Legfelsőbb Bíróság szerint alaptalanul sérelmezte a felülvizsgálati kérelem a negyedleges kereseti kérelem alapján megítélt, az I.r. alperest terhelő marasztalási összeg leszállítását. A másodfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy a peres felek között atipikus szerződés jött létre, ezért a jogvita elbírálásánál a Ptk. kötelmi részének általános rendelkezései az irányadók. Ebből pedig az következik, hogy miután a peres felek szerződése az I.r. felperes szerződésszegésnek minősülő késedelmére tekintettel ún. szankciós elállás következtében szűnt meg a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján, a Ptk. 319. § (3) bekezdése alkalmazásának van helye. Az lényegében az eredeti állapot helyreállítását jelenti, azaz olyan helyzetet kell teremteni, mintha a szerződéskötésre sor sem került volna. El kell tehát számolni a teljesített szolgáltatásokat és az I.r. alperes köteles megtéríteni az I.r. felperes által teljesített szolgáltatások ellenértékét. Ebből viszont nem következik az, hogy az I.r. alperes a szerződés fennállása alatt az I.r. felperes oldalán felmerült összes költség, kiadás megtérítésére is köteles lenne. Megtérítendő szolgáltatásnak csak a szerződés céljának eléréséhez szorosan kapcsolódó az I.r. alperes számára indokoltnak és hasznosnak minősülő költség, kiadás tekinthető.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért a másodfokú bírósággal abban, hogy a II.r. felperes nem követelheti az I.r. alperestől azon összegek megfizetését, melyeket az I.r. felperes az építőanyagokat szállító R. Rt-nek megfizetett. Az I.r. felperes saját pénzéből vásárolta meg az építőanyagokat, azok az I.r. felperes tulajdonába kerültek. Az I.r. felperesnek viselnie kell annak következményét, hogy ezen építőanyagok felhasználására a szerződés megszűnése folytán már nem kerülhetett sor.

A J. Kft. képviseletében eljáró V. K. igazságügyi szakértő 93. szám alatti igazságügyi-műszaki szakértői véleményében akként nyilatkozott, hogy a felperes munkacsoportjának a szerződés teljesítésére fordított tevékenysége 8.000.000 Ft értékű volt, 106. számú kiegészítő műszaki szakértői véleményében pedig azt állította, hogy az ingatlanok átminősítéséhez összesen 2800 óra időráfordítás fogadható el, melynek költsége összesen 10.870.000 Ft volt. A jogerős ítélet egyértelműen tartalmazta, hogy a J. Kft. 107. sorszámú kiegészítő szakvéleménye alapján állapította meg a másodfokú bíróság 10.870.000 Ft-ban az I.r. felperes által az ingatlanok átminősítésével összefüggésben elvégzett munka ellenértékét, nem hagyott kétséget afelől, hogy az I.r. felperes javára csak az ingatlanok átminősítésével kapcsolatos munkát találta elszámolhatónak. A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben tehát indokát adta döntésének. E döntés érdemben is helyes volt, mert az I.r. felperes csak azon munkák megtérítésére tartott igényt a fent kifejtettekre tekintettel, melynek eredményeképpen az

ingatlanok belterületbe vonása, és új övezeti besorolása 1997. decemberében bekövetkezett.

Az I.r. felperes saját nevében - önmagát bizományosnak tekintve - kötött 1997. februárjában ingatlan adásvételi előszerződéseket, a tervek alapján beazonosítható, de még létre nem jött és mezőgazdasági rendeltetésűnek minősülő önnálló ingatlanokra, holott a szerződés 7.3 pontja szerint az értékesítésre csak a bejegyzett telektulajdonos nevében és helyette eljárva lett volna jogosult. A szerződés szerint az ingatlanok értékesítéséhez hozzá kellett volna járulnia az I.r. alperesnek, ami nem történt meg, sőt az I.r. alperes kifejezetten tiltakozott az ingatlanok értékesítése ellen. Az I.r. felperes erre tekintettel - saját előadása szerint - a foglaló kétszeres összegét fizette vissza az előszerződésekben megjelölt vevőknek, azaz önmagát - a Ptk. 245. § (1) bekezdésében írtaknak megfelelően - a teljesítés megghiúsulásáért felelős személynek tekintette. Az I.r. felperes saját kockázatára kötött, saját nevében előszerződéseket és vett fel az előszerződések alapján foglaló címén különböző összegeket, melyeket utóbb kétszeresen vissza kellett fizetnie. Helyesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy ezek az előszerződések az I.r. alperes jóváhagyásának hiányában létre nem jött szerződések voltak. Mindezekre tekintettel fel sem merülhet, hogy a II.r. felperes a foglaló kétszeres visszafizetése miatti kiadások megtérítését követelhesse az I.r. alperestől.

A fentiekből következően a felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben nem tartalmazott a jogerős ítélet az ügy érdemi elbírálására kiható, „jelentős tévedéseket”. A másodfokú bíróság helyesen értékelte a szerződés minősítése során a háromoldalú szerződés 9.4 pontjában írtakat, helytállóan állapította meg, hogy a szerződő feleket mely célok vezérelték a szerződés megkötésekor és azt is, hogy 1997. XI. 11-ig az I.r. felperes nem teljesítette a szerződésben vállalt valamennyi kötelezettségét, az I.r. alperesnél pedig az érdekmúlás bekövetkezett.

Alaptalanul sérelmezte a felülvizsgálati kérelem a pertárgy értékének meghatározását is arra hivatkozással, hogy a perben érvényesített legmagasabb 1.903.893.813 Ft összegű követelésben a jogerős részítélettel elbírált dologi jogi igény értéke is szerepelt, mert a Fővárosi Bíróság 2.G.75.174/2001/30. számú jegyzőkönyvében írt felperesi nyilatkozat alapján egyértelmű, hogy helyes a jogerős ítéletnek az a megállapítása, mely szerint az 1.903.839.813 Ft összegű kártérítési követelés mellett érvényesítette az I.r. felperes még dologi jogi igényét is. Jelen ügyben egyébként is figyelemmel az eljárás kezdő időpontjára a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet rendelkezései nem voltak alkalmazhatóak, figyelemmel az IM rendelet 5. § (1) bekezdésében írtakra.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet helybenhagyásáról a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján döntött.

A II.r. felperes eredménytelenül nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdés, 78. § (1) bekezdés, és a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet alapján köteles megfizetni ÁFA-val növelt összegben az I.r. alperes felülvizsgálati perköltségét.

Budapest, 2010. június 22.

.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke

.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró