

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a Deák és Várnai Ügyvédi Iroda (ügyintéző Ungi Lajosné dr. Deák Krisztina, 1119 Budapest, Petzvál J. u. 56.) által képviselt felperesnek a dr. Bartus Ildikó ügyvéd (7100 Szekszárd, Arany J. u. 14. fszt. 4.) által képviselt alperes ellen beruházási költség megtérítése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2009. november 10-én kelt 7.G.40.805/2008/28. számú ítélete ellen a felperes által előterjesztet fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 80.000 (nyolcvanezer) forint + áfa összegű másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Alperest a bíróság 1997. január 23-án jegyezte be a társadalmi szervezetek nyilvántartásába.

Alperes a hrsz.-ú, korábban a szovjet katonai laktanya területén kórházként funkcionáló, önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokon (a továbbiakban ingatlanok) megvásárlásukat követően nyugdíjasházat kívánt létrehozni és üzemeltetni. A beruházást egy erre a célra létrejövő „projekt cégen”, a három küldötte - - által a 2005. szeptember 12-én kelt okirattal létrehozott felperesi társaságon keresztül kívánta megvalósítani.

A felperes ügyvezetői együttes képviseleti joggal voltak.
(Felperes 2007. július 12-től felszámolás alatt áll)

Felperes a 2005. november 2-án kelt - a tulajdonjog bejegyzési kérelem hiánypótlás nélküli elutasítására figyelemmel 2005. december 19-i keltezéssel, azonos tartalommal ismételten megkötött - adásvételi szerződéssel 35.510.000 forint + áfa, összesen 44.387.500 forint vételárért megvásárolta a helyi önkormányzattól az ingatlanokat.

Az 5. pont szerint felperes célja hogy 73 szobás nyugdíjasotthonra létesítsen a hozzá tartozó kiszolgáló létesítménnyel és parkolóval, eladó a nyugdíjasotthonra az elvi építési engedélyt megadja.

Eladó az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlanokat a felperes birtokába adta.

2005. november 3-án felperes mint eladó és az alperes mint vevő adásvételi előszerződést kötöttek.

Az 1. pontban rögzítették, felperes megvásárolta az önkormányzattól a hrsz.-ú ingatlanokat.

A 2. pont szerint az ingatlanokat felperes 70.000.000 forint + áfa vételárért eladja alperesnek, felperes tudomásul veszi, hogy a vételár magában foglalja az ingatlanon lévő veszélyes hulladék összegyűjtését és elszállítását, mindkét ingatlan teljes tereprendezését, az ideiglenes bekerítését, őrző-védő kft.-vel történő őrzését, a víz- és csatorna bekötése érdekében a közműtársaságba való belépés biztosítását, az elektromos hálózat kiépítését és az elektromos áram biztosítását, a gázellátás biztosítása érdekében a helyi gázművel a tárgyalások lefolytatását, a nyomásfokozó beállítását, a hálózat kiépítését.

A 4. pont tartalmazza azt is, az ingatlan hasznosítására az alperes elsőbbségi jogot biztosít felperes részére azzal, hogy a hasznosítás tekintetében a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön szerződésben állapodnak meg, amennyiben a felperes hasznosításra tett ajánlata a legkedvezőbb.

Az 5. pont továbbá rögzíti, felperes külön szerződést kíván kötni az alperessel az ingatlanok hasznosítására, mivel szándékában áll az ingatlanon 73 szobás nyugdíjasotthonra létesíteni, felperes rendelkezik az elvi építési engedéllyel, amelyet az alperes részére bemutat. (Az okiratot felperes képviseletében ügyvezető írta alá.)

Az ingatlanokra nézve az adásvételi szerződést 2005. november 21-én kötötték meg a felek. Ennek a 2. pontjában az ingatlanok vételárát 70.000.000 forint + áfa összegben határozták meg, azt is rögzítve, vevő a vételárát egyösszegben átutalta eladó részére, aminek tényét felperes a szerződés 4. pontjában elismerte.

Megállapodtak abban is, közöttük birtokbaadásra nem kerül sor, az ingatlan a felelős őrzés szabályainak megfelelően további intézkedésig felperes birtokában marad, tekintettel arra, hogy az ingatlanok hasznosítására alperes külön szerződést köt felperessel a nyugdíjasotthon létesítésére. (A szerződést felperes képviselőjében ügyvezetők írták alá.)

2005. november 25-i keltezéssel alperes mint megbízó és a felperes mint megbízott határozatlan időre szóló ingatlanhasznosítási szerződést kötöttek.

A 2. pont szerint a hrsz.-ú ingatlanokat alperes a felperes hasznosításába adja a következő feltételekkel:

- az alperestől átvett tanulmánytervek alapján felperes beszerzi az idősok otthonára az elvi építési engedélyt, valamint az építési engedély kiadásához szükséges határozatokat;

- felveszi a kapcsolatot a víz-, csatorna, elektromos áram és gáz bevezetése érdekében az illetékes közműtársaságokkal, és megkötö velük a szerződést az alperes meghatalmazása alapján;

- folyamatosan gondoskodik az ingatlan őrzéséről, állagmegóvásáról, karbantartásáról, takarításáról, valamint a hozzá tartozó telekrész gondozásáról.

A 3. pont akként rendelkezett, felperes a projekt veszélyeztetése nélkül gondoskodik az ingatlan esetleges bérbeadásáról, hasznosításáról, az így befolyt összegből - az igazolt ráfordítási költségeinek levonása után - az ingatlan mindenkor, könyv szerinti értékének legalább 6 %-a erejéig köteles hasznosítási díjat fizetni alperes részére. Megállapodtak abban is, hogy az alperes előzetes hozzájárulása alapján felperes az éves hasznosítási díj erejéig is jogosult természetben értéknövelő beruházást végezni.

A 4. pont szerint a felperest az elvégzett munkálatokról beszámolási kötelezettség terheli, a felek évente legalább egy alkalommal, a hasznosítási díjra vonatkozó számla kibocsátását megelőzően számolnak el egymással, első ízben 2006. december 31-ig. Nem terheli hasznosítási díjfizetési kötelezettség felperest abban az esetben, ha az ingatlanokat saját hibáján kívül, a projekt veszélyeztetése nélkül hasznosítani nem tudta.

Az 5. pont szerint a szerződést indokolt esetben bármelyik fél jogosult három hónapos határidővel felmondani. Erre az esetre a 6. pont tételes elszámolási kötelezettséget ír elő.

Az önkormányzattól történt felperesi ingatlanvásárlás alapján lefolytatott illetékkiszabási eljárásban az illetékhivatal az ingatlanok forgalmi értékét az adásvételi szerződésben szereplő 44.400.000 forint vételártól eltérően 87.500.000

forintban állapította meg, és felperest ennek alapulvételével kötelezte a vagyonátruházási illeték megfizetésére.

Felperes az illetékkiszabás alapjául megállapított forgalmi értéket vitatva fellebbezéssel élt az illetékhivatal határozatával szemben. Egyebek mellett arra hivatkozott, az ingatlanra nézve megkötött előszerződés alapján az ingatlanon tereprendezési munkálatokat végeztetett, kidolgozott egy megvalósítási tervet, elkészítette az ingatlanok idősek otthonakénti hasznosításának lehetőségét, és az átépítés elvi építési terveit. Az önkormányzattal kötött adásvételi szerződés a tényleges értéket tartalmazza. Az ingatlanok értéke kizárólag azért nőtt meg, mert jelentős értéknövelő beruházásokat végzett és olyan hasznosítási terveket készített, amelyekkel azok értékesíthetővé váltak, ezért tudta értékesíteni az ingatlanokat alperes részére.

Felperes a fellebbezésében előadottak bizonyítására a következő okiratokat bocsátotta a hatóság rendelkezésére:

- 1.) a-vel durva tereprendezési feladatokra, az épület körüli törmelék elszállítására, az ideiglenes kerítés kialakításához szükséges munkákra 2008. november 2-án megkötött szerződést, és az annak alapján a vállalkozó által 2005. november 9-i esedékességgel bruttó 11.250.000 forint, valamint 2005. december 15-i fizetési határidővel bruttó 10.000.000 forint vállalkozói díjról kiállított számlákat;
- 2.) a terület 2005. december 24-től 2006. március 30-ig történő őrzésére az ugyancsak a-vel 2005. december 20-án megkötött szerződést, és az annak alapján a bruttó 452.160 forintról 2006. április 18-i fizetési határidővel kiállított vállalkozói számlát;
- 3.) a szennyvízcsatorna törzsvezeték bővítésére a-vel 2005. december 2-án megkötött 6.527.778 forint összegű vállalkozási szerződést, és az annak alapján bruttó 263.889 forintról 2005. december 23-i fizetési határidővel kiállított számlát;
- 4.) a tetőszerkezet ideiglenes javítására 2005. november 30-án a-vel kötött szerződést, és az 500.000 forint vállalkozói díjról 2005. december 20-i esedékességgel kiállított számlát;
- 5.) az 2006. április 4-én 5.160.000 forintról kiállított, 2006. április 12-i esedékességű, a hrsz.-ú ingatlan engedélyezési terv I. szakaszáról kiállított számláját, továbbá
- 6.) a ingatlanok állapotfelmérése megnevezésű, 2005. november 11-én 2005. november 21-i fizetési határidővel bruttó 3.750.000 forintról kiállított számláját;
- 7.) az ugyancsak a szerződés teljesítése megjelölésű, 2005. december 15-én esedékes bruttó 4.375.000 forint összegű, valamint 2005. december 30-án esedékes bruttó 3.500.000 forint összegű, és 2006. január 18-án esedékes bruttó 3.375.000 forint összegű számláit.

Az illetékhivatal a felperes kérelmének részben helyt adva mérsékelte a vagyonátruházási illeték összegét. A határozat indokolása szerint a felperes által benyújtott okiratok és az újabb helyszíni szemle alapján az volt megállapítható, hogy a felperes által megszerzett ingatlan forgalmi értéke 87.500.000 forint, amelyből

22.030.000 forint a felperes által elvégzett, illetve teljesítésként elfogadott értéknövelő, valamint állagmegóvó munkák értéke, így a felperes illetékfizetési kötelezettsége a különbözeti összeg, 65.470.000 forint után áll fenn.

Felperes 2006. október 2-án kelt, alpereshez címzett levelével a projekt finanszírozásához szükséges hitelfelvétel meghíúsulására tekintettel 2007. január 1-i hatállyal felmondta a hasznosítási szerződést.

Levelében utalt arra is, a hitelfelvétel azért hiúsult meg, mert az alperesi kezességvállalásra nincs jogszabályi lehetőség. Az előzetes építési engedélyt beszerezte, átadta az alperesnek, felvette a kapcsolatot a közüzemi vállalatokkal (víz, csatorna, gáz, elektromos áram), és beszerezte a beruházáshoz szükséges nyilatkozataikat. Az ingatlan őrzése, állagmegóvása, takarítása és a telek gondozása tárgyában kötött szerződéseket 2006. december 31-i hatállyal megszüntette. Az ingatlan egyéb módon történő hasznosítására tett kezdeményezései nem vezettek eredményre, az ingatlanokat saját hibáján kívül nem tudta hasznosítani, ezért nem terheli hasznosítási díjfizetési kötelezettség.

A levél végül azt is rögzíti, a szerződés megszűnésétől függetlenül a felek közötti jó kapcsolatra tekintettel mindent megtesz annak érdekében, hogy az ingatlan hasznosítása, esetleges értékesítése megvalósuljon.

Felperes 2006. október 10-i keltezéssel újabb levelet küldött az alperesnek. Közölte, a hasznosítási szerződés szerint „a ráfordítás, karbantartás, állagmegóvás költségeit” az ingatlan hasznosításából befolyt összegből kellett volna elszámolni, azonban az ingatlant annak tényleges állapota miatt nem lehetett hasznosítani, így nem került sor ráfordításai elszámolására. Az ingatlanra fordított 51.479.374 forint költséget ezért alperes felé kiszámlázza.

A levél szerint az alperestől igényelt költségtérítés összege az alábbi tételekből tevődik össze:

- 1.) a tereprendezés, talajmunkák, kerítés előkészítése címén a-nek kifizetett 21.250.000 forint;
- 2.) a tetőjavításért a-nek kifizetett 500.000 forint;
- 3.) az engedélyezési terv készítéséért az-nek kifizetett 5.160.000 forint és 3.960.000 forint, összesen 9.120.000 forint;
- 4.) a-nek kifizetett 199.992 forint közműdíjrészlet (az ennek a tételnek az igazolására csatolt, a által kiállított számla az összeg jogcímét raktár bérbeadással kapcsolatos költségben jelöli meg);
- 5.) az ingatlan őrzési felügyeletéért a-nek kifizetett 452.160 forint;
- 6.) az engedélyezési terv számítógépes feldolgozásáért kifizetett 12.720.000 forint;
- 7.) a tábori ivóvíz hálózat bővítése címén a-nek kifizetett 840.000 forint;
- 8.) a tábori szennyvízcsatorna törzsvezeték bővítéséért a-nek kifizetett 6.397.222 forint.

A levélhez az abban megjelölt egyes tételekre kiállított számlák másolatait is csatolta, az engedélyezési terv számítógépes feldolgozása címén igényelt

12.720.000 forint kivételével, amelyre nézve csak egy 3.600.000 forint összegről kiállított számlát mellékelte. (1/F/5)

2006. november 2-i keltezéssel felperes 2006. november 10-i fizetési határidővel az általa igényelt 51.479.374 forintról számlát állított ki az alperes részére.

Alperes a számlákat megkifogásolta, és visszaküldte a felperesnek.

(Időközben a BRFK Gazdaságvédelmi Főosztálya az alperes egyes küldötteinek feljelentése alapján hűtlen kezelés büntettének gyanúja miatt ismeretlen tettes ellen nyomozást rendelt el az alperes perbeli ingatlan adásvételi ügyletével összefüggésben.)

Felperes 2008. május 26-án előterjesztett, utóbb pontosított keresetében alperest beruházási költség megtérítése címén 51.479.374 forint és 2006. november 10-től a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, továbbá a perköltség megfizetésére kérte kötelezni.

Egyebek mellett előadta, a perbeli ingatlanokat a közte és az alperes között létrejött megállapodásnak megfelelően vásárolta meg az önkormányzattól, majd pedig továbbértékesítette alperesnek, és az ingatlanok hasznosítására alperessel hasznosítási szerződést kötött.

A hasznosítási szerződés 2. pontjában vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, ráfordításainak ellenértéke azonban a tervezett hasznosítás megghiúsulása miatt nem térült meg. A hasznosítási szerződés 3. pontjában foglaltakból következően az ingatlanok hasznosításával összefüggésben felmerült költségeit alperessel szemben jogosult elszámolni. Alperes a költségek megtérítésétől elzárkózott, arra hivatkozással, az ingatlan vételára az általa igényelt költségeket is magában foglalta. Ugyanakkor a hasznosítási szerződés megkötésének ténye azt bizonyítja, hogy az adásvételi szerződésnek nem képezte részét azon munkák elvégzése, amelyek költségének megtérítését igényli. Ellenkező esetben magából az adásvételi szerződésből ki kellene tűnnie annak, hogy a vételár az ingatlan ellenértékén felül, más szolgáltatások ellenértékét is magában foglalja. Az ingatlan adásvételi előszerződésben foglaltak nem tekinthetők irányadónak, mert az annak helyébe lépett végleges adásvételi szerződésben nem utaltak vissza az előszerződésre, a végleges adásvételi szerződés szerinti vételár pedig külön rendelkezés hiányában az egyéb költségeket nem foglalja magában. A hasznosítási szerződés sem tartalmaz olyan rendelkezést, amely szerint alperes ne lenne köteles megtéríteni a beruházások költségét.

Keresete alátámasztására okiratokat, számlákat csatolt, tanúk meghallgatását, valamint a vallomások közötti ellentmondás feloldása érdekébennaktanúkkal történő szembesítését indítványozta.

Kezdeményezte továbbá a büntetőeljárás befejezéséig a per tárgyalásának felfüggesztését, arra hivatkozással, a büntetőeljárás is a perbeli ingatlanok vételárával van összefüggésben, az esetlegesen szükséges további okirati

bizonyítékok csatolása pedig azért nem lehetséges, mert az ügyvel kapcsolatos iratokat a felperes felszámolója a nyomozóhatóság rendelkezésére bocsátotta.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. A kereset jogalapját és összegszerűségét is vitatta.

Állította, a perbeli követelés alapját képező munkák elvégzését a felperes vállalta, ezek a munkák nem a hasznosítási szerződéshez, hanem az adásvételi előszerződéshez kapcsolódtak. E munkák ellenértékét az ingatlan vételára magában foglalta, a vételár ezekre a munkákra figyelemmel került magasabb összegben megállapításra annál, mint amekkora vételárért felperes megvette az ingatlanokat. A felperes által az előszerződésben vállalt munkákra a vételár-különbözet nyújtott fedezetet. Ezt bizonyítják a felperessel kötött ingatlan adásvételi előszerződésben foglaltak mellett az illetékkiszabási eljárásban tett felperesi nyilatkozatok is. Arra figyelemmel pedig, hogy a felek között nem volt olyan megállapodás, amely elszámolási kötelezettséget írt volna elő, a per eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy az általa vállalt munkák elvégzésével összefüggésben felperesnél milyen költségek merültek fel.

Az összegszerűségekre nézve kiemelte, az engedélyezési terv számítógépes feldolgozása címén érvényesített összegből felperes mindössze 3.600.000 forintról tudott számlát felmutatni. Ez az összeg továbbá azon túl, hogy indokolatlanul magas, nem minősül a felperes által vállalt beruházáshoz kapcsolódó költségnek, mert az engedélyezési terv számítógépes feldolgozása nem tartozik ebbe a körbe.

Tanúk meghallgatását, valamint az illetékhivatali eljárás iratainak beszerzését indítványozta.

Az elsőfokú bíróság bizonyítást folytatott, beszerezte az illetékkiszabási eljárás iratait, tanúkat hallgatott meg.

....., felperes egyik korábbi ügyvezetője egyebek mellett előadta, a perbeli ingatlanok megvásárlása és továbbértékesítése között felperes nem eszközölt beruházást az ingatlanokon, de végzett olyan értéknövelő tevékenységet, ami a forgalmi értéket növelte. Az illetékkiszabási eljárásban a két vételár közötti különbséget a felperes számlákkal igazolta. Az eljárás során benyújtott fellebbezésben felsorolt munkák, költségek ténylegesen már az alperessel kötött adásvételi szerződés megkötésekor megvoltak, felmerültek.

Nem tudott válaszolni arra a kérdésre, hogy a munkálatok a vételár kialakításánál figyelembevételre kerültek-e. Ugyanakkor úgy nyilatkozott, az adásvételi szerződéssel egyidejűleg megkötött hasznosítási szerződésnek az lett volna a célja, hogy az ingatlanon felperes létrehozza a nyugdíjasházat és működtesse, a tervek már felperes rendelkezésére álltak. Arról volt szó, hogy felperes mint projekt cég megszerzi a forrásokat, ebből felépíti az otthont és működteti, a beruházás kezdeti költségeit alperes finanszírozta volna.

....., a felperes másik korábbi ügyvezetője egyebek mellett úgy nyilatkozott, az ingatlan megvétele és eladása között lényegében semmiféle beruházás nem történt, az illetékkiszabáshoz benyújtott fellebbezésben megjelölt munkák, tevékenységek valóban elvégzésre kerültek. A vételárban a beruházási költségek nem jelentek meg.

....., az alperes igazgatótanácsa korábbi elnökének tanúvallomása szerint azok a feladatok, amelyeket az előszerződés alapján felperesnek el kellett végeznie, a vételár részét képezték. Felperesnek a vételár-különbözet fejében elő kellett készítenie az ingatlant a nyugdíjasház-beruházás megvalósításához. Az előszerződésben maga a nyugdíjasház megvalósítása, mint a vételárban térülő beruházás nem jelent meg. Nem volt a felek között olyan megállapodás, hogy az előszerződéssel kapcsolatos munkákat felperes leszámíthatja az alperes felé, az adásvételi előszerződés éppen arról szólt, hogy az előkészítő munkák költségei a vételárban térülnek meg. A 2006. június 14-én megtartott helyszíni igazgatótanács ülésen is úgy nyilatkozott, ezek a munkák a vételár részeként valósultak meg.

....., az alperes adminisztrációját végző pénztári szolgáltató cég vezérigazgatója egyebek mellett előadta, a 2006. júniusi helyszíni igazgatótanács ülésen beszámolt a megkezdett és a jövőben elvégzendő munkákról, beszámolójában az is elhangzott, hogy a 35.000.000 forint vételár-különbözet a felsorolt munkák ellenértéke. Az alperes igazgatótanácsának elnökétől is ilyen tartalmú tájékoztatást kapott.

Az elsőfokú bíróság 2009. november 10-én kelt 7.G.40.805/2008/28. számú ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes részére 2.175.000 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 900.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint 2005. november 25-én az ingatlan hasznosítási szerződés megkötésével felperes és az alperes között a Ptk. 452. §-ában szabályozott haszonbérleti szerződés jött létre. A rendelkezésre álló adatokból, így az illetékhivatal által megküldött, a felek által nem vitatott közokiratból, az ingatlan adásvételi előszerződés mint magánokirat tartalmából, a felperes illetékkiszabási eljárásban tett nyilatkozataiból megállapíthatóan a-nek fizetett 199.992 forint bérleti díj kivételével a per tárgyát képező, a felperes által finanszírozott szolgáltatások pénzügyi fedezetét a felperes által az önkormányzatnak fizetett vételár, és a felperes részére az alperes által fizetett vételár különbözete képezte. A felek arra tekintettel állapították meg a magasabb vételárat, hogy felperes vállalta az ingatlanok előkészítését a projekt megvalósítására, így a veszélyes hulladék eltávolítását, a tereprendezést és az ingatlan közművesítését. Ezen szolgáltatások tekintetében a vételár átutalásával alperes eleget tett fizetési kötelezettségének, tartozása nem áll fenn.

Arra figyelemmel pedig, hogy az előszerződésben utólagos elszámolási kötelezettséget nem írtak elő, a per eldöntése szempontjából nincs jogi jelentősége annak, hogy az előszerződésben meghatározott feladatok teljesítésével összefüggésben felperesnek mekkora költsége merült fel. Kétségtelen, az illetékkiszabási eljárásban tett nyilatkozatát felperes a perben nem tartotta fenn. Arra hivatkozott, az előszerződésbe foglalt megállapodásukat a végleges adásvételi szerződés aláírásával módosították, anélkül, hogy az előszerződésre visszautaltak volna az adásvételi szerződésben pedig a vételárban megtérülő feladatok már nem jelentek meg. Ugyanakkor felperes semmivel sem indokolta nyilatkozata módosítását, a két nyilatkozat megtétele között a körülményekben nem következett be változás, a rendelkezésre álló okiratok pedig a felperes illetékkiszabási eljárásban tett nyilatkozatában foglaltakat támasztották alá.

Az indokolás szerint önmagában az a körülmény, hogy az előszerződés 2. pontjában felsorolt feladatok nem kerültek bele az adásvételi szerződésbe, nem azt jelentette, hogy a felek módosították az előszerződésbe foglalt megállapodásukat. Egyidejűleg ugyanis egy ingatlanhasznosítási szerződés is megkötésre került, amelyben ezeket a feladatokat az ingatlanhasznosítási szerződés megkötésének feltételei között rögzítették. A hasznosítási szerződés azonban nem jogosította fel felperest ezen költségek alperes felé történő elszámolására, a felek elszámolási kötelezettséget a hasznosítási díjra és az alperes hozzájárulásával végzett értéknövelő beruházásokra írtak elő. A megállapodásokat a felperes maga is úgy értelmezte, hogy ezeket a feladatokat az adásvételi szerződés aláírását és a vételár kifizetését követően saját költségén köteles befejezni, amit az illetékkiszabási eljárásban tett nyilatkozata mellett az is bizonyít, hogy az egyes költségeket felmerülésükkor nem számlázta tovább alperesnek, erre csak a szerződés megszűnését követően került sor. Mindezekből megállapíthatóan az ingatlanhasznosítási szerződés 2. pontjában meghatározott feladatokat felperes a saját költségén volt köteles elvégezni, azokat nem háríthatja át az alperesre.

Az engedélyezési terv számítógépes feldolgozásával összefüggésben előterjesztett igény tekintetében az elsőfokú bíróság rámutatott, a felperes csak 3.600.000 forint összegről csatolt számlát, egyebekben pedig az ingatlan adásvételi előszerződés szerint az átépítés elvi építési terve elkészítésének ellenértéke a vételárban megtérült, így ebben a körben szükségtelen volt a további bizonyítás felvétele.

Az indokolás szerint továbbá által 199.992 forint bérleti díjról kiállított számlára nézve a rendelkezésre álló adatok alapján nem állapítható meg, hogy ez a költség a perbeli ingatlanokkal, illetve a haszonbérleti szerződéssel összefüggésben merült volna fel, ezt a tételt felperes korábban közműdíj-részletként érvényesítette alperessel szemben. Arra figyelemmel pedig, hogy a közműköltségekre a vételár-különbözet nyújtott fedezetet, e részében felperes keresete akkor sem vezethetett volna eredményre, ha bizonyítást nyert volna, hogy ez az összeg közműdíj-részletként a perbeli ingatlanokkal kapcsolatban merült fel. Ebben a körben ezért szükségtelen volt a bizonyítás kiegészítésének elrendelése.

A per tárgyalásának felfüggesztését az elsőfokú bíróság azért nem tartotta indokoltnak, mert álláspontja szerint a büntetőeljárás eredménye nem előkérdése a jelen per elbírálásának.

A tanúk szembesítését azért mellőzte az elsőfokú bíróság, mert megítélése szerint attól eredmény nem volt várható, különös tekintettel arra, a felperesi tanúk vallomása nemcsak az alperesi tanúk nyilatkozataival, de az illetékkiszabási eljárásban tett felperesi nyilatkozatokkal és a rendelkezésre álló okirati bizonyítékok tartalmával is ellentétes.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az elsőfokú bíróság. Az alperes jogi képviselőjének ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján 1.740.000 forint + 435.000 forint áfa összegben állapította meg.

Az ítélettel szemben felperes fellebbezett jogi képviselő útján. Elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, illetve a büntetőeljárás befejezéséig a per felfüggesztését, másodlagosan az ítélet megváltoztatását és alperes keresete szerinti marasztalását kérte.

A perben tett korábbi nyilatkozatait fenntartva hangsúlyozta, a felek végleges szerződési akaratát az adásvételi szerződés tartalmazza, azért tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy felperesnek az előszerződés alapján kellett volna teljesítenie. Hivatkozott arra is, az elsőfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget annak a körülménynek sem, hogy az előszerződés nem cégszerűen került aláírásra. A felek között létrejött hasznosítási szerződés tartalma szerint a haszonbérleti szerződés elemeit is magában foglaló atipikus szerződés, amelyből megállapíthatóan a felek akarata arra irányult, hogy az ingatlan jövőbeni hasznai a haszonbérleti díjra is fedezetet nyújtsanak, a szerződésben foglaltakból azonban nem következik a jövőbeni hasznosítás érdekében felperes által elvégzett, egyebekben a tulajdonost terhelő munkák ingyenessége. Erre tekintettel pedig a vételár-különbözettel nem fedezett 16.537.214 forint beruházási költségre akkor is igényt tarthat, ha az nyerne megállapítást, hogy a vételár magában foglalt bizonyos beruházási költségeket.

Utalt arra is, a hiányzó számlákat a büntetőeljárás befejezéséig nem tudja csatolni, ezért is indokolt a per felfüggesztése.

Állította, az elsőfokú bíróság nem tárta fel kellő mértékben a tényállást, ítélete ezért téves, megalapozatlan.

Az alperesnek megítélt perköltség összegét is eltúlzottnak tartotta.

Alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokaira tekintettel. Hangsúlyozta, a rendelkezésre álló adatok alapján az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a keresetet, a folyamatban lévő büntető eljárásra tekintettel pedig a per tárgyalásának felfüggesztése nem indokolt.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a per eldöntéséhez szükséges tényállást megfelelő bizonyítás lefolytatását követően, a perbeli adatok, bizonyítékok helyes mérlegelésével, értelmezésével állapította meg és az arra alapított jogi következtetése is mindenben helytálló.

A felperes fellebbezésében foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az alábbiakra mutat rá.

Felperes keresetét az alperessel 2005. november 25-én megkötött ingatlanhasznosítási szerződésre alapította, azt állítva, a szerződés 3. pontjában foglaltak alapján igényt tarthat alperessel szemben az ingatlanok hasznosításával összefüggésben felmerült költségei elszámolás keretében történő megfizetésére. A per eldöntése szempontjából ezért a felek közötti ingatlanhasznosítási szerződésben foglaltakból kellett kiindulni.

Az ingatlanhasznosítási szerződés 2. pontja szerint az ott felsorolt, a felperes perbeli követelésének alapját képező feladatok, munkák felperes által történő teljesítése az ingatlanhasznosítási szerződés megkötésének előfeltételét képezte.

A szerződés 3. pontja szerint továbbá felperest a hasznosítás ellenértékeként akkor terhelte hasznosítási díj fizetési kötelezettség alperes részére, ha az ingatlanok hasznosításából bevételre tesz szert, továbbá ebben az esetben vált volna jogosulttá felperes arra, hogy alperes hozzájárulásával az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végezzen és azok költségeit az éves hasznosítási díj erejéig alperessel szemben elszámolja.

Az ingatlanhasznosítási szerződés tehát felperest csakis az értéknövelő beruházások költségeinek elszámolására jogosította fel, de csakis a hasznosításból befolyó bevételek terhére. Ugyanakkor a megállapodás alapján felperes a hasznosításból eredő bevétel hiányában az értéknövelő beruházásai költségeinek elszámolására, megtérítésére sem tarthatott igényt alperessel szemben.

A perben nem volt vitás, hogy a perbeli követelések alapját képező munkák nem minősültek értéknövelő beruházásnak. Ebből következően pedig ezek a munkák kívül esetek azon munkák körén, amelyek költségeinek a hasznosítás bevételeivel szemben történő elszámolására a hasznosítási szerződés felperest feljogosította. Továbbá ezeket a munkákat a felek megállapodása a hasznosítási szerződés előfeltételeként határozta meg, anélkül azonban, hogy ellenértékük alperessel szembeni elszámolására felperest feljogosították volna.

Mindezeket a körülményeket mérlegelve az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes által érvényesített követelést alperes nem köteles teljesíteni és helytállóan utasította el a keresetet.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel helyben hagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a peresztes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperes 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alkalmazásával, az elvégzett ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetéséről a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2010. június 18.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiss Sándorné
tisztviselő