

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Nagy Gabriella ügyvéd által képviselt..... felperesnek a dr. Matula Ferenc ügyvéd..... által képviselt I. r. és II. r. alperes ellen kártérítés stb. iránt a Fővárosi Bíróság előtt 4.P.29.577/2005. számon megindított, és a Fővárosi Ítéltábla 2009. május 27-én 3.Pf.20.302/2009/15. számon hozott jogerős ítéletével befejezett perében az alperesek 74. sorszámon előterjesztett, 2. és 3. számon indokolt felülvizsgálati kérelme folytán a 2010. június 17. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket mint egyetemleges kötelezetteket, hogy fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek 1.000.000,- (Egymillió) forint - az ÁFÁ-t is magába foglaló - felülvizsgálati perköltséget.

Leletezés terhével kötelezi az alpereseket mint egyetemleges kötelezetteket, hogy a periratoknál rójanak le 15 napon belül 2.401.000,- (Kettőmilliónégyszázegyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetékkülönbözetet.

Az alperesek a saját felülvizsgálati perköltségüket maguk viselik.

I n d o k o l á s :

A jogerős ítélet kötelezte az alpereseket, hogy 60 napon belül a hrsz-ú ingatlannak az ítélet mellékletét képező vázrajzon szereplő „a” és „b” jelű területeit teljeskörűen tisztítsák ki, a sítet szállítsák el, a korábbi épületek bontásából származó, a jövőben felhasználni kívánt anyagokat pedig kulturált veszélymentes módon deponálják: Az „a” jelű területen található pincelejáratot magába foglaló épületrészt hozzák esztétikus, rendezett, veszélymentes állapotba; a „b” jelű területen az egykori tüzelőtároló célú építményt bontsák el; a „c” jelű helyen a pincszellőző nyílását veszélymentesítsék, környezetét kultúralt módon alakítsák ki; az ingatlan közterületi határán megépített kerítést fejezzék be, utcával határos vonalán kialakított

három helyen és a III. utca felől egy helyen a kerítés kapuit építsék meg.

Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 150.000,- forint tőkét és kamatait, valamint 1.000.000,- forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

A bíróság megállapította, hogy az I. r. alperes..... Önkormányzattal 1994. február 16-án úgynevezett bonyolítási, illetve 1994. június 23-án úgynevezett opciós szerződést kötött a kerület..... és..... hrsz-ú ingatlanok átfogó területrendezése és egyes ingatlanok tulajdonjogának a megszerzése érdekében. Az I. r. alperes a szerződésekben vállalta, hogy a területen lévő önkormányzati lakások, illetve a két pince bérlőivel a szerződéseket megszünteti, saját költségén a bérlőket kiköltözteti. Az elvégzett munka fejében, annak arányában megszerzi..... és..... hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát. A II. r. alperest az I. r. alperes alapította 1996-ban.

A perbeli-kert ingatlanfejlesztési programmal kapcsolatban az alpereseknek likviditási gondjai keletkeztek, ezért a társaság ..X.. által nyújtott kölcsönből biztosította a program forrásait.

A II. r. alperes a 2000. december 14-én kötött adásvételi szerződéssel eladta a felperesnek a hrsz-ú ingatlant 85.000.000,- forint vételárért. Ekkor a II. r. alperes az ingatlanon lévő lakóházra bontási engedéllyel, ugyanezen ingatlanra 41 lakásos apartmanház építésére építési engedéllyel rendelkezett. A szerződésben az eladó vállalta a hrsz-ú ingatlanon levő romos épületek elbontását, a park kitakarítását és azt, hogy folyamatosan biztosítja annak fenntartását saját költségén. Továbbá 2001. augusztus 31-ig a park területrendezési, tisztítási, szemét takarítási, fa- és cserjekivágási és a romos épületekre vonatkozó bontási munkálatokat elvégzi. 2001. szeptember 30-ig vállalta, hogy a-kert közterületek felé eső határait végleges módon bekeríti. A felperes pedig azt vállalta, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlant parkosítja, annak későbbi fenntartását, gondozását, saját költségén elvégzi. A felek között a hrsz-ú ingatlanra 2001. június 12-én adásvételi szerződés jött létre, melyben a felperes 98.000.000,- forint vételárért megvásárolta az ingatlant. E szerződésben az I. r. alperes az önkormányzattal kötött szerződésnek megfelelően vállalta a.... hrsz-ú, önkormányzati tulajdonban lévő közterület kitakarítását, folyamatos fenntartását saját költségén. A felperes vállalta, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant parkosítja, későbbi fenntartását és gondozását saját költségén végzi. A felperes a.... számú ingatlanon 50 lakásból és egy irodahelyiségből álló épületet épített, amire a használatbavételi engedélyt megkapta.

Az alperesek az együttműködési megállapodásban (2000. december 14.) illetve az adásvételi szerződésben foglaltakkal szemben a-kertet (.... hrsz-ú park) övező kerítés létesítési

kötelezettségüknek csak részben tettek eleget, a kapukat az ítélethezatalig nem készítették el.

A hrsz-ú ingatlanra a felperes által kért építési engedély megadásáról szóló határozatot az I. r. alperes megfellebbezte, majd az ítélet ellen felülvizsgálati kérelemmel élt. Az építkezés késedelmére tekintettel a felperesnek 9.802.000,- forint illetéket, és 1.036.000,- forint telekadót kellett megfizetnie.

A felperes az alpereseknek az adásvételi szerződésekben vállalt kötelezettségei teljesítése, illetve kártérítés megfizetése iránt terjesztett elő keresetet.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték és a felperessel kötött adásvételi szerződések részleges, az úgynevezett mellékkötelezettségeket vállaló rendelkezései feltűnő értékaránytalansága miatt érvénytelenségi kifogást terjesztettek elő. A parkfenntartás költségeinek megfizetése címen beszámítási kifogással 4.464.369,- forint tőke + ÁFA ellenkövetelést érvényesítettek.

A bíróság a felperes keresetét részben találta alaposnak, az alperesek érvénytelenségi és beszámítási kifogását pedig elutasította.

A lefolytatott két helyszíni szemle adatai alapján megállapította, hogy az alperesek az adásvételi szerződésekben és az együttműködési megállapodásban foglalt kötelezettségvállalásuknak csak részben tettek eleget. Az alperesek a-lak kivételével vállalták a terület romos épületeinek elbontását. A bíróság indokoltnak találta a valamikori tüzelőtároló funkciójú épület elbontásának a teljes befejezését, a kapuk létesítését. Az alperesek nem vitatták a kerítés megépítésének a kötelezettségét. A bíróság alaptalannak találta a felperesnek az általa létesített belső kerítés költségeinek a megtérítése iránti igényét, továbbá kártérítési követeléseit. Az ároktisztítással okozott költségeket 150.000,- forintban találta elfogadhatónak.

Az I. r. alperesnek a feltűnő értékaránytalanságra alapított kifogásával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az alperesek csak a mellékkötelezettségek aránytalanságát állították. Ugyanakkor az egész szerződés, továbbá a távlati hasznosítási célokra figyelemmel a vételár feltűnő értékaránytalanságot nem tartalmazott.

Az alperesek 4.464.369,- forint + ÁFA összegű beszámítási kifogását azért utasította el, mert az I. r. alperes a 2001. június 12-én kötött szerződés 6.4. pontjában magára vállalta a park saját költségén való kitakarítását, folyamatos fenntartását. Ugyanilyen rendelkezést tartalmazott a 2000. december 14-i szerződés 7.4.5. pontja.

Az alperesek fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a felperes által a csatlakozó fellebbezés határidejének elmulasztása miatt előterjesztett

igazolási kérelmének helytadott. Érdemben a csatlakozó fellebbezést azonban alaptalannak találta.

Rámutatott arra, hogy az adásvételi szerződésekben az alperesek által vállalt kötelezettségek összhangban álltak az önkormányzattal kötött bonyolítási és opciós szerződésekben vállalt kötelezettségekkel. Ennek alapján az I. r. alperes bontást, a park rendbetételét, az ingatlan és az árokrendszer tisztítását vállalta saját költségén. Kétségtelen, hogy az alperesek a-kert további hasznosításával kapcsolatban társbefektetők közreműködésére számítottak, e terveik megghiúsulása azonban az önkormányzattal és a felperessel szemben vállalt kötelezettségeiket nem befolyásolta. A szerződés megtámadásával kapcsolatban a bíróság kifejtette, hogy az alperesek az egész szerződés tekintetében nem állítottak feltűnő értékaránytalanságot, és erre bizonyítást sem ajánlottak fel. A felperes által megvásárolt ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettségeket a felperesre hárították át, amire a kikötött vételár nyilvánvalóan fedezetet nyújtott. Az ingatlanokat terhelő kötelezettségekre vonatkozó megállapodások egyébként megfeleltek az ingatlantulajdonost terhelő mindenkori kötelezettségeknek is. Az alperesek beszámítási kifogásában igényelt ellenkövetelések ezeknek a kötelezettségvállalásoknak feleltek meg.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmükben az alperesek elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték. Korábbi előadásaikat megismételve előadták, hogy az önkormányzattal kötött szerződés alapján csak arra vállaltak kötelezettséget, hogy a perbeli beruházásba további befektetőket vonnak be. Nem vállalták, hogy a bérlőket saját költségükön elhelyezik, és csak a beruházás elkészülte utáni időre vállalták ... hrsz-ú park mindenkori gondozását. Vitatták az érvénytelenségi kifogás elutasításának indokait. Előadták, hogy a vételár tartalmazta az építési engedély 12.000.000,- forint költségét, továbbá a felperesi útépitésre tekintettel a vételárat 10.000.000,- forinttal csökkentették. Az ingatlant jóval forgalmi értéke alatt értékesítették a felperesnek. A feltűnő értékaránytalanságra szakértői bizonyítást ajánlottak fel, amit a bíróság indoklás nélkül mellőzött.

A társberuházók bevonásának ellehetetlenülésével kapcsolatban hivatkoztak ..X..(II. r. alperesi tulajdonostárs) és a felperes ügyvezetőjének felróható magatartására, továbbá a felperesi adásvételi szerződés megkötésének a körülményeire. A tüzelőtároló lebontására kötelező rendelkezés megalapozatlanságával kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy e munkát nem vállalták, nem is vállalhatták, mert sorszámon benyújtott szerződés melléklete önkormányzati, és nem magántulajdonba adott építményként tünteti fel. Nem vállalták a kerítésben kapuk elhelyezését. A pinceszellőző veszélymentesítését a jogerős ítélet meghozatalát követően

elvégezték. A pincelejáró esztétikussá tételére vonatkozó kötelezés határozatlan, nem végrehajtható. A sitt elszállítását és az „a” és „b” jelű területek kitisztítását az ítélethozatalt követően szintén elvégezték. Mivel az árokterületet kitisztították, megalapozatlan az ároktisztítás költségeiben történt marasztalásuk is.

A továbbiakban a felperes által előterjesztett kézbesítési vélelem és igazolási kérelem másodfokú elbírálását sérelmezték.

A perköltségre vonatkozó rendelkezéseket pedig azért vitatták, mert a bíróság az alpereseket teljes egészében pervesztesnek nyilvánította, annak ellenére, hogy a felperesek 4.162.695,- forint tekintetében lettek pervesztesek, míg 2.000.000,- forint tekintetében pernyertesek, továbbá csatlakozó fellebbezésük teljes egészében eredménytelen volt.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult.

Az alperesek perköltségszámításával kapcsolatban észrevételezte, hogy a felperes 21.745.136,- forint összegben pernyertes, 4.162.695,- forint tekintetében pervesztes. Az alperes beszámítási kifogásában (bruttó 5.357.243,- forint) szintén pervesztes lett, ezért az alperesek alaptalanul támadják a perköltségre vonatkozó rendelkezést.

A bizonyítékokra, elsősorban az elsőfokú bíróság által lefolytatott helyszíni szemle adataira hivatkozással tagadta az alpereseknek a tereprendezésről stb. tett előadását. Előadta, hogy a bíróság által hivatkozott szerződések a felek jogait és kötelezettségeit pontosan meghatározták. A feltűnő értékaránytalanság alapján történt megtámadási kifogás elutasításával kapcsolatban osztotta a jogerős ítélet indokait, utalva az alpereseknek a mellékkötelezettségek terjedelme körében előterjesztett ellentmondó nyilatkozataira. Az alperesekkel kötött adásvételi szerződés alapján vitatta a parkfenntartással kapcsolatos beszámítási kifogás alaposságát. Az önkormányzattal szemben vállalt lakáskiürítések költségeivel kapcsolatban pedig előadta, hogy annak a jelen perben nincs relevanciája. A ...-park rendbetételére vonatkozóan az alperesek a perben elismerő nyilatkozatokat tettek, ennek ellenére e kötelezettségeiknek a mai napig nem tettek eleget. Előadta, hogy a vitatott tüzelőtároló az alperesek használatában áll, rendelkezési joguk arra kiterjed, a felperessel kötött adásvételi szerződésben kötelezettséget vállaltak elbontására.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül azzal a megszorítással, hogy a felülvizsgálati kérelem a felperes csatlakozó fellebbezése előterjesztésére nyitvaálló határidő elmulasztása miatt előterjesztett igazolási kérelme tárgyában előterjesztett részében érdemi elbírálásra nem volt alkalmas. A

másodfokú bíróság a felperes igazolási kérelmének helytadott, az ellen a Pp. 110. § (2) bekezdése alapján már fellebbezésnek sem volt helye. A döntés felülvizsgálat tárgyát sem képezhette a Pp. 270. § (3) bekezdésében és 271. § a) pontjában meghatározott kizáró okból.

Érdemben a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem indokaival szemben mindenben osztotta a jogerős ítélet támadott rendelkezései tekintetében a jogerős ítéletben foglalt döntést és annak indokait. A bíróság a perben a szerteágazó tényállás tisztázása érdekében széleskörű bizonyítást folytatott le, ennek keretében két ízben helyszíni szemlét tartott. Ezek során közvetlen tapasztalatokat szerzett a perbeli ingatlanok állapotáról, az el nem végzett tereprendezési és egyéb munkákról, azok terjedelméről, elvégzésük szükségességéről. Többek között e tapasztalatokat tükrözte a jogerős ítéletben az elvégzendő munkákra vonatkozó ítéleti rendelkezés, melynek az alperesek által a felülvizsgálati kérelemben vitatott tartalma a bíróság által felvett részletes helyszíni szemlejegyzőkönyvekből világosan kitűnik. Ebből következően a helyszíni szemlén résztvevő alperesek nem hivatkozhatnak arra, hogy a kötelezés tartalmának határozatlansága folytán az számukra nem végrehajtható. Az az alperesi hivatkozás, hogy a jogerős ítéletbe foglalt kötelezések egy részének időközben, elsősorban az ítélet jogerőre emelkedését követően eleget tettek, az ítélet végrehajtására tartozó kérdés.

A bíróság a feleknek a perbeli ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettségeit a jogviszonyokat pontosan szabályozó szerződések alapján határozta meg. Az I. r. alperes és az önkormányzat között létrejött bonyolítási és opciós szerződés alapján az I. r. alperes mint az úgynevezett-kert projekt ingatlanfejlesztője az önkormányzati tulajdonú ingatlanok tulajdonjogának a megszerzése ellenében vállalta a kialakított egyes ingatlanok értékesítése előkészítését, értékesítését, a nem értékesített ingatlanok gondozását, a lakópark létesítéséhez kapcsolódó munkálatok elvégzését. A felperes és a II. r. alperes által kötött adásvételi szerződésekben határozták meg a peres felek, hogy az I. r. alperes által az önkormányzattal szemben vállalt kötelezettségek mely részét hárítják át a vevőre. A bíróság a jogerős ítéletben megalapozottan állapította meg, hogy az adásvételi szerződésekkel azokat a kötelezettségeket vállalta át a felperes, amelyek az ingatlanával kapcsolatban a tulajdonost a Ptk. 99. §-a alapján egyébként is terhelik. Ez a kötelezettségvállalás vonatkozik a hrsz-ú ingatlanra, az úgynevezett-parkra is, ami az I. r. alperes és az önkormányzat közös tulajdonába került. Ezért az ingatlannal kapcsolatos feladatok ellátása, az ingatlanok rendbetétele és folyamatos gondozása a tulajdonosokat terhelte, költségeit nekik kellett viselni. A tulajdonosok belső jogviszonyára (a bonyolítási és opciós szerződésre), és nem a

felperesekre tartozó kérdés volt, hogy a parkfenntartás és gondozás kötelezettsége és költségei a tulajdonostársakat milyen arányban terheli. A felperessel 2000. december 14-én kötött adásvételi szerződés 7.5. pontjában, illetve a 2001. június 12-én kötött adásvételi szerződés 6.4. pontjában azonban a peres felek egyértelműen rögzítették is, hogy a felperes a megvásárolt ingatlanok vételárának kifizetésével a.... hrsz-ú közös park fenntartásával, kialakításával kapcsolatos mindennemű kötelezettség alól mentesül.

Az alperesek megalapozatlanul állították felülvizsgálati kérelmükben, hogy a mellékkötelezettségek átvállalásával kapcsolatos szolgáltatások feltűnő értékaránytalansága alapján előterjesztett érvénytelenségi kifogásuk az egész adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását célozta. A bíróság az alperesek egyértelmű nyilatkozata alapján a megtámadási kifogás tartalmát és terjedelmét helyesen értelmezte.

Az alperesek a 2008. szeptember 17-i keltű, a..... számú tárgyalási jegyzőkönyvhöz.... számon csatolt előkészítő iratukban állították, hogy a felperes által kifizetett vételár feltűnő értékaránytalanságban szenved, mivel a mellékkötelezettségek ellenértéke olyan magas, hogy az értékaránytalanságot eredményez a vételárral szemben. Ezért indítványuk a mellékkötelezettségek tekintetében az eredeti állapot helyreállítására irányult a szerződés részleges érvénytelensége alapján (2. és 3. oldal). A 2008. március 3-án megtartott tárgyaláson az alperesek bírói kérdésre kifejezetten úgy nyilatkoztak, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződések részlegesen érvénytelenek az alperesek által vállalt mellékkötelezettségek feltűnő értékaránytalansága okából. Ezért a parkrendbetétel, bontás, kerítésépítés és parkfenntartás vonatkozásában a kereset elutasítását indítványozták (..... sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal). Kétségtelen, hogy az alperesek ezt megelőzően, 55. sorszámon bizonyítási indítványt terjesztettek elő igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelése és többek között annak megállapítása érdekében, hogy a felperes által megvásárolt két ingatlannak 2000. decemberében mennyi volt a forgalmi értéke. A bíróság helyesen következtetett arra, hogy a bizonyítási indítvány a megtámadási kifogás alátámasztására irányul, és a részleges érvénytelenség megállapítására irányuló kifogással kapcsolatos helyes jogi álláspontja alapján mellőzte a szakértői bizonyítást.

A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 247. § (1) bekezdése alapján a keresetet és az ellenkövetelést megváltoztatni nem lehet. Ezért a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet az adásvételi szerződések teljes érvénytelenségét állító részében megalapozatlannak találta.

A Legfelsőbb Bíróság rámutat arra is, hogy a megtámadási kifogásban állított aránytalan ellenérték bruttó 5.357.243,- forint, ami azonos a beszámítási kifogásban az alperesek által érvényesített

ellenköveteléssel. Mivel ennek alapulvételével kívánták az alperesek a vállalt mellékkötelezettségeknek a vételárakhoz viszonyított értékaránytalanságát megállapíttatni, a 3 %-ot sem elérő értékarány az ítélet helyes indokaitól függetlenül is alkalmatlan lett volna az érvénytelenségi kifogás alaposságának a megállapítására. Szakértői bizonyítás nélkül is megállapítható volt, hogy az alperesek perben ténylegesen előterjesztett kifogása alaptalan (Ptk. 201. § (2) bekezdés).

Az alperesek a továbbiakban kellő alap nélkül hivatkoztak arra, hogy a perbeli kötelezettségeiket azzal a feltételezéssel vállalták, hogy a beruházás folyamatába társbefektetőket vonnak be. Az alpereseknek mint a....

-kert projekt egésze ingatlanfejlesztőinek ez a várakozása a projekt bonyolításának elvállalásakor saját üzleti kockázatuk körébe tartozott, melynek megghiúsulása a felperesekkel fennálló jogviszonyukra semmilyen kihatással nem lehetett.

Végül alaptalanul kifogásolták az alperesek a perköltségre vonatkozó rendelkezéseket, melyeket az első- és másodfokú bíróság a felperes részleges pernyertessége alapján a Pp. 80. § (1) bekezdése alapján mérsékelt részperköltség alkalmazásával hozott, döntését az ítéletben megindokolta.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben megtámadási kifogásukat az egész szerződésre kiterjesztették. Ezért a felülvizsgálati perértéket a Pp. 26. §-a alapján az adásvételi szerződések értékének megfelelően kellett megállapítani. Mivel az alperesek a felülvizsgálati eljárásban teljes egészében pervesztesnek bizonyultak, a fenti perérték figyelembevételével kötelesek a felperes jogi képviseleti díjának a megfizetésére és a kis részben lerótt felülvizsgálati eljárási illeték leletezés terhével történő kiegészítésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII törvény 73/A. § (3) bekezdése alapján.

Budapest, 2010. június 17.

Dr. Bőssinger Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Mária s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

Szné

A kiadmány hitelével:
tisztviselő