

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Kiss Sándor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss Sándor ügyvéd) által képviselt felperesnek az Ivanovits Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ivanovits Andrea ügyvéd) által képviselt I. rendű és a dr. Túri Edit ügyvéd által képviselt II. rendű alperesek ellen tulajdonjog bejegyzése iránt a Fővárosi Bíróságnál 10.G.41.713/2007. számon folytatott és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.027/2009/3. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - a 2010. szeptember 22. napján megtartott nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

*ítéletet:*

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy az I. rendű alperesnek 15 nap alatt fizessen meg 400.000 (Négyszázezer) forint felülvizsgálati költséget, valamint felhívásra az államnak 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

*Indokolás*

Az I. rendű alperes a szovjet csapatkivonás kapcsán megüresedett egyes ingatlanok hasznosításáról szóló 1032/1991.(VII.9.) Korm. rendelettel, térítésmentesen szerezte meg az sz-i 5 hrsz-ú, 6 hrsz-ú, 7 hrsz-ú, valamint 012/1 hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát, mégpedig azzal a céllal, hogy - a szükséges engedélyek megadása esetén - rákmegelőző és gyógyító központot hozzon létre. A II. rendű alperes a helyi önkormányzat, az ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzett elővásárlási jog jogosultja.

Az I. rendű alperes a gyógycentrum létrehozása és működtetése érdekében 1999. január 18. napján „ráépítési és hasznosítási” szerződést kötött a felperessel, amelyben „a legkisebb kockázatot jelentő ráépítés és közös tulajdon hasznosítása melletti folyamatos tulajdon-átruházásban” állapodtak meg. A felperes vállalta, hogy az első ütemben (az általa bevonható befektetők közreműködésével) 600

millió forintos beruházással az 5 hrsz-ú ingatlanon R.centrumot hoz létre, a kivitelezés megkezdésétől számított egy év alatt; az „R.centrum ráépítésének ellenértékeként” továbbá az ingatlanok „műszaki és jogi rendezése, befektetett pénzeszközök ellenében, folyamatosan az egész földtulajdon” a felperes „tulajdonába megy át”, az alperes „a teljesített fizetések alapján ingatlanaiból tulajdon-átruházással térít”. A szerződő felek „az egész terület vételárának” a közösen kialakult 350 millió forint ellenértéket tekintették, az első ütemben megvalósuló építkezés befejezésének időpontjában a tulajdoni hányadok arányát hozzávetőlegesen 50-50%-ra tervezték, és közös céget kívántak létrehozni a létesítmény üzemeltetésére.

A felperes az 1999. február 8-án létrejött „adósság átvállalási szerződés”-ben átvállalta az I. rendű alperes „50-100 milliós létező és várható adósságállományát” azzal, hogy az adósságrendezés fejében „a földterület vételárának - mely az egész földterületre vonatkozóan 350.000 forint - arányában tulajdonjogot szerez”, amelyre „jogosult azonnali jelzálogjog bejegyzéssel vagy tulajdonjogot szerezve átírással élni”. A szerződő felek a szerződést „a befektetett költségek tulajdonjogban való beszámításaként” fogadták el.

A felperes az 1999. szeptember 8. napján aláírt „teljesítményigazolás” szerint 55,5 millió forintnak megfelelő ellenértékű feladatot végzett el, amely a teljes beruházási összeg 4,41%-ának felelt meg. Ebben az okiratban a szerződő felek a 7 hrsz-ú ingatlan értékét 19,2 millió forintban, míg a 012/1 hrsz-ú ingatlanét 7,2 millió forintban állapították meg azzal, hogy „az értékkülönbség később kerül elszámolásra”. A teljesítményigazolást ügyvéd részére adták át azzal, hogy „az átíráshoz szükséges szabályos dokumentumokat készítse el”, azonban a dokumentumok aláírására nem került sor.

Az I. rendű alperes 1999. szeptember 21-i kuratóriumi ülése „megerősítette” az 1999. január 18-i szerződés „felülvizsgálatának igényét”, alaptalannak tartotta a teljesítményigazolást, valamint a felperes arra alapított követelését, és elutasította a jóváhagyását.

A felperes a jelen pert 2000. október 31. napján indította meg, azonban az elsőfokú bíróság a per tárgyalását felfüggesztette a Fővárosi Bíróság előtt 25.G.75.778/2001. számon, a jelen per I. rendű alperes által a jelen per felperese ellen indított per jogerős befejeződéséig. A Fővárosi Bíróság 2007. február 13-án jogerőre emelkedett ítéletével elutasította a keresetet, amely az 1999. január 18-i szerződés érvénytelenségének, hatálytalanságának

és megszűnésének a megállapítására, a környezetszennyezéstől eltiltásra és az abból eredő kár megtérítésére irányult.

A jelen perben a felperes - miután az elsőfokú bíróság a 10.G.40.525/2005/36. számú ítélet meghozatalát követően helyt adott az igazolási kérelmének és folytatta az elsőfokú eljárást - módosított és a II. rendű alperesre kiterjesztett keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy az előbbiekben említett megállapodások alapján az általa 55,5 millió forint értékben elvégzett feladatok ellenében megszerezte a 7 hrsz-ú és a 012/1 hrsz-ú ingatlanok egészének, továbbá az 5 hrsz-ú ingatlan 3/25 részének tulajdonjogát. Tulajdonjogának bejegyzését igényelte, valamint az I. rendű alperes kötelezését a bejegyzés tűrésére, kihangsúlyozva, hogy a megállapodásokban folyamatos, a végzett tevékenységgel arányos tulajdon-átruházásban állapodtak meg. Másodlagosan az 1999. január 18-i ráépítési és hasznosítási szerződés, mint előszerződés alapján 55,5 millió forint vételáron adásvételi szerződés létrehozását kérte közte és az I. rendű alperes között az előbbiekben megjelölt ingatlanokra illetve ingatlanilletőségre. Harmadlagosan a Magyar Köztársaság Polgári Törvénykönyvéről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 295.§-a alapján az I. rendű alperes jognyilatkozatának ítélettel történő pótlását kérte azzal az indokkal, hogy az I. rendű alperes nem tett eleget szerződésben vállalt kötelezettségének, amikor nem tette meg a tulajdonszerzéséhez szükséges nyilatkozatokat. Mindhárom esetben a II. rendű alperes kötelezését kérte tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság 10.G.41.713/2007/26. számon meghozott újabb ítéletével elutasította a keresetet, és hatályában fenntartotta a korábbi, 10.G.40.525/2005/36. számú ítéletét, míg a felperes fellebbezése folytán a másodfokon eljáró ítélőtábla helyben hagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A jogerős ítélet indokolása szerint nem történt ráépítés, a már többször említett szerződések pedig nem alapozzák meg a keresetet. Az elsődleges keresettel kapcsolatban kiemelte az ítélőtábla, hogy az okiratok együttesen sem tartalmazzák a tulajdon-átruházás minimális tartalmi kellékeit: a meghatározott ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó kifejezett akaratnyilvánítást, az átruházott tulajdoni hányad nagyságát, valamint az ellenszolgáltatás mértékét. A tartalmi elemek lényeges hiányosságai miatt a másodlagos kereset sem alapos, hiszen hiányzik az I. rendű alperes konkrét kötelezettségvállalása arra, hogy meghatározott ingatlanokat, meghatározott áron a későbbiekben elad; így az okiratok előszerződésnek sem minősülhetnek. Végül a Ptk.295.§-ára

alapított harmadlagos keresetnek ugyancsak feltétele az olyan érvényes adásvételi szerződés megkötése, amelyből eredően fennáll a kötelezettség az adott jognyilatkozat megtételére; az adott esetben azonban nincsen érvényesen létrejött adásvételi szerződés, a bíróság pedig szerződéses jognyilatkozatot nem pótolhat. Rámutatott az ítélet tábla, hogy az érvényes ingatlan-átruházási szerződés nem csupán „technikai jellegű aktus”: hiányában nem lehetséges az ingatlan tulajdonjogának átruházása. A szerződő felek az általuk aláírt okiratokban különálló szerződések megkötését vállalták, s mivel ez elmaradt, a felperes tulajdonszerzése nem állapítható meg.

A jogerős ítélet ellen - mindkét fokon eljáró bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és elsődlegesen a keresetnek helyt adó ítélet meghozatala, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezése, mindkét esetben költségeinek megtérítése végett - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Érvelése szerint a bíróságok figyelmen kívül hagyták a Fővárosi Bíróság 25.G.75.778/2001/30. számú jogerős ítéletének indokolásába foglalt megállapításokat, amelyek szerint az 1999. január 18-i szerződés nem irányult lehetetlen szolgáltatásra, utóbb sem lehetetlenült, viszont a jelen per I. rendű alperese megsértette az együttműködési kötelezettségét. Mivel a bíróság az említett számú jogerős ítéletében az 1999. január 18-i szerződést „végleges” szerződésnek minősítette, az ítélet táblát is kötő „ítélt dolog” áll fenn tekintetben, hogy nem kell „új” szerződést kötni. Jogszabálysértő a perben eljáró bíróságok szerződésértelmezése is: a három megállapodás együttesen tartalmazza a tulajdonjog átruházásához szükséges tartalmi kellékeket, főképpen az I. rendű alperes tulajdon-átruházási szándékát. Az már 1999-ben is ismert volt, hogy az I. rendű alperes csak tulajdoni hányadban képes az ellentételezésre. Az I. rendű alperes az 1999. szeptember 21-i, 4. számú kuratóriumi határozatában tudomásul vette a teljesítést és felhatalmazást adott az elnöknek és az alelnöknek az átruházási szerződés aláírására; e határozattal kapcsolatban nyomozás indult, ez azonban megszüntetésre került. Megjegyezte, hogy keresetében nem hivatkozott ráépítésre, és kihangsúlyozta, hogy az I. rendű alperes a szerződés megkötésére törekszik: nem volt akadálya annak, hogy teljesítse a megállapodásokba foglalt kötelezettségét, azaz a megjelölt összeg ellenében földtulajdont biztosítson, mégis megtagadta az adásvételi szerződés aláírását, gátolta az építési engedély kiadását.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nyújtott be, amely a jogerős ítélet hatályban tartására és költségeinek megtérítésére irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán a Legfelsőbb Bíróság elsősorban abban a kérdésben foglalt állást, hogy a Fővárosi Bíróság 25.G.75.778/2001/30. számú ítélete indokolásának a felülvizsgálati kérelemben idézett megállapításai kötik-e a jelen perben eljáró bíróságokat.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 229.§ (1) bekezdése szerint a keresettel érvényesített jog tárgyában hozott ítélet jogereje kizárja, hogy ugyanabból a tényalapból származó ugyanazon jog iránt ugyanazok a felek - ideértve azok jogutódait is - egymás ellen új keresetet indíthassanak, vagy az ítéletben már elbírált jogot egymással szemben egyébként vitássá tehessék (anyagi jogerő). Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy amennyiben az azonosság megállapítható, az „új” keresetlevelet a Pp.130.§ (1) bekezdésének d) pontja alapján el kell utasítani, illetve az újabb pert a Pp.157.§ a) pontja alapján meg kell szüntetni.

Az előbbieken részletezettek szerint a 25.G.75.778/2001. számú perben a jelen per I. rendű alperese az 1999. január 18-i megállapodás érvénytelenségére, hatálytalanságára, illetve megszűnésére hivatkozott, a jelen perben viszont a felperes annak megállapítását kérte, hogy az 1999. január 18-i valamint a további két megállapodás alapot adott tulajdonjogának - átruházás útján történt vagy történő - megszerzésére. Mivel a korábbi kereset nem a jelen perbelivel megegyező „ugyanazon jog” érvényesítésére irányult, a korábbi perben meghozott jogerős ítélet sem a jelen perben előterjesztett keresettel érvényesített jog felett döntött, „ítélt dolog” tehát nem állapítható meg. A korábbi jogerős ítélet indokolásának megállapításai sem kötik az újabb perben, a korábbtól eltérő keresetről határozó bíróságot, mivel - az idézett Pp.229.§ (1) bekezdésének megfelelően - anyagi jogerő az ítélet rendelkezéseihez fűződik, nem a döntés indokaihoz.

Nem jogszabálysértő a perben eljáró bíróságok szerződésértelmezése sem. A bíróságok a Pp.206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben, az 1999. január 18-i ráépítési és hasznosítási szerződés, az 1999. január 8-i adósságtólvállalási szerződés valamint az 1999. szeptember 8-i teljesítményigazolás tartalmának értékelése alapján helytállóan jutottak arra a következtetésükre, hogy az említett okiratok nem értelmezhetőek ingatlan átruházására irányuló szerződésnek, mert együttesen sem tartalmazzák a Legfelsőbb Bíróság - az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló - XXV. számú Polgári Elvi Döntésének I. pontjában megjelölt legalapvetőbb tartalmi követelményeket.

Evonatkozában kiemeli a Legfelsőbb Bíróság, hogy több ingatlan tulajdonjogának feltételektől függő, folyamatos átruházásának kötelezettsége esetén a szolgáltatás csak egyedi lehet - tehát nem fajta és mennyiség szerint meghatározott, nem helyettesíthető, hanem egyedileg meghatározott -, ehhez képest az írásba foglalt szerződésnek szükségképpen tartalmaznia kell egyrészről az ingatlannak vagy ingatlanilletőségnek, másrészről az ellenszolgáltatásnak a pontos megjelölését (ha az ügylet ingyenes, ennek kinyilvánítását), valamint a meghatározott ingatlan vagy ingatlanilletőség tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítást.

Helyesen mutattak rá a perben eljáró bíróságok, hogy a szerződő felek atípusos jogügyletet kötöttek, amelyben - egyebek mellett - a felperes teljesítésétől függően és annak mértéke arányában az I. rendű alperes egyes ingatlanainak önálló jogügyletekkel történő „folyamatos tulajdon-átruházásában” állapodtak meg, és a különálló jogügyletek lényeges feltételei tekintetében a megegyezést az azok megkötését megelőző tárgyalásra hagyták. Az 1999. január 18-i „ráépítési és hasznosítási” szerződésben a szerződő felek a beruházások befejezésekor kívánták pontosítani a megszerzett tulajdoni hányad nagyságát, a „folyamatos” tulajdonszerzést a „teljesített fizetések alapján” esetenként „tulajdon-átruházással”, tehát nyilvánvalóan az adott állapot elszámolása alapján, külön szerződésekkel kívánták megvalósítani. Az 1999. február 8-i adósság-átvállalási szerződés csupán körvonalazza az aláíró felek szándékát, míg az 1999. szeptember 8-i teljesítmény-igazolás a felperes által elvégzett munkálatok felsorolását és két ingatlan értékének megjelölését tartalmazza, hiányzik azonban a szerződő feleknek a Ptk.205.§ (1) bekezdésének megfelelő, azaz az átruházására irányuló kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása. Az 1999. szeptember 8-i teljesítményigazolást maguk a szerződő felek sem tekintették a megjelölt ingatlanok átruházására irányuló szerződésnek, hiszen annak zárómondata szerint - „az átíráshoz szükséges szabályos dokumentumok elkészítése céljából” - ügyvédhez kívánták eljuttatni. Mindezekből következően e megállapodásokkal a felek között ingatlan-átruházási szerződés nem jöhetett létre akkor sem, ha a felperes teljesítése az átruházásra való igényét esetleg megalapozta volna.

Helytálló a perben eljáró bíróságok álláspontja a másodlagos keresettel kapcsolatban is: a már többször említett megállapodások nem tartalmaznak konkrét kötelezettségvállalást egyedileg meghatározott ingatlan vagy ingatlanilletőség későbbi átruházására, emiatt nem tekinthetők a Ptk.208.§ (1) bekezdésében meghatározott előszerződésnek, s így nem szolgáltatnak kellő alapot a szerződés bírói úton történő, azaz a Ptk.208.§ (3) bekezdése szerinti létrehozására sem.

Nem tévedtek a perben eljáró bíróságok a harmadlagos kereset vonatkozásában sem: a Ptk.295.§-ának szövegéből egyértelmű, hogy a nyilatkozat bírói úton történő pótlásának feltétele a nyilatkozat megtételére vonatkozó kötelezettség, a fél szerződéses nyilatkozatát ugyanis a bíróság nem pótolhatja. Megjegyzi a Legfelsőbb Bíróság, hogy a bíróság egyébként sem terjeszkedhetne túl a fél kötelezettségvállaló nyilatkozatán: tehát ha a kötelezettségvállalás ténye megállapítható lenne, azonban nem terjedne ki bármely lényeges körülményre (például arra, hogy a fél mely meghatározott ingatlannal vagy ingatlanilletőséggel kapcsolatban vállalta az adott jognyilatkozat megtételét), e lényeges körülmény hiánya bírói ítélettel nem pótolható.

Mindezekre tekintettel a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp.275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ (1) bekezdése értelmében alkalmazott Pp.78.§ (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárás költségei az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperest terhelik: viseli a saját költségét és köteles az I. rendű alperes felülvizsgálati költségének a megtérítésére.

Budapest, 2010. szeptember 22.

Dr. Kazay László s.k. a tanács elnöke, Dr. Harter Mária s.k. előadó bíró, Dr. Szűcs József s.k. bíró