

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.134/2011/8. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla az előbb Dr. Szabó Tamás ügyvéd, majd Dr. Vizeli Kornél ügyvéd, utóbb a Dobrossy és Alexa Ügyvédi Iroda, végül a Dr. Budai Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: Dr. Budai Ferenc ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes d.-i (cím) lakos felperesnek - a Dr. ... jogtanácsos által képviselt D. Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala (cím) I. rendű, az előbb Dr. Kiss-Gáll Éva Ügyvédi Iroda, majd Dr. Tordayné dr. Dóczi Judit ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű alperes d.-i (cím) lakos II. rendű, a Dr. Z. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Z. L. ügyvéd, ügygondnok, cím) által képviselt V.rendű alperes d.-i (cím) lakos III. rendű, az előbb a Dr. Kiss-Gáll Éva Ügyvédi Iroda, majd Dr. Tordayné dr. Dóczi Judit ügyvéd (cím) által képviselt **V. r. alperes** d.-i (cím) lakos V. rendű, a Dr. Karancsi és Dr. Kővágó Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: Dr. Kővágó László ügyvéd) által képviselt VI.rendű alperes VI. rendű, VII.rendű alperes VII. rendű, VIII.rendű alperes VIII. rendű, IX.rendű alperes IX. rendű, X.rendű alperes X. rendű, XI.rendű alperes XI. rendű, mind a hatan d.-i (cím) lakosok, az előbb Dr. Kiss-Gáll Éva Ügyvédi Iroda, majd a Dr. Tordayné dr. Dóczi Judit ügyvéd (cím) által képviselt XIII.rendű alperes h.-i (cím) lakos XIII. rendű, XIV.rendű alperes d.-i (cím) lakos XIV. rendű és XV.rendű alperes r.-i (cím) lakos XV. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 9.P.21.246/2010/29. számú ítélete ellen a felperes által 31. és az I. rendű alperes által 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatja, a felperes által az I. rendű alperesnek fizetendő perköltség összegét 603 759 (Hatszázháromezer-hétszáz-ötvenkilenc) forintra felemeli.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 225 000 (Kettőszázhuszonötezer) forint, a II., XIII., XIV., XV. rendű alperesnek, mint együttes jogosultaknak 100 000 (Egyszázezer) forint, az V. rendű alperesnek 80 000 (Nyolcvanezer) forint, a VI. és IX. rendű alperesnek, mint együttes jogosultaknak 25 000 (Huszonötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 125 000 (Egyszázhuszonötezer) forint, a VI-XI. rendű alperesnek, mint együttes jogosultaknak 25 000 (Huszonötezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 125 000 (Egyszázhuszonötezer) forint fellebbezési eljárási költséget, és térítsen meg az államnak külön felhívásra 918 270 (Kilencszáztizennyolcezer-kettőszázhetven) forint fellebbezési illetéket.

A III. rendű alperes ügygondnokának díját 20 000 (Húszezer) forintban állapítja meg; felhívja a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalát, hogy az EL.00721/2010. számon letétben levő összegből az ügygondnok díját utalja ki a Dr. Z. Ügyvédi Iroda részére.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

D. Megyei Jogú Város Jegyzője 2003. szeptember 12-én kelt, 68171/3/2003. számú határozatával a **gazdasági társaság1** által előterjesztett kérelemre elvi engedélyt adott a **d.-i ..65.** helyrajzi számú, **P. u. 0.** és a **d.-i ..66.** helyrajzi számú, **P. u. 00.** szám alatti ingatlanok telekegyesítésére, s ugyanezen ingatlanok beépíthetőségére az akkor hatályos, a D. Megyei Jogú Város Közgyűlése által 38/1998. (XII. 3.) Kr. számú rendelettel jóváhagyott szabályozási terv előírásai alapján. Az elvi építési engedély az ingatlanokon megvalósítható lakásszámot nem tünteti fel, a határozat rendelkező részében az szerepel egyebek mellett, hogy az ingatlan maximum 60 %-ig építhető be, a legkisebb zöld felületnek minimum 20 %-nak kell lennie, az épület legnagyobb homlokzat magassága pedig 12,5 m lehet, továbbá előírja, hogy az épületben lévő egységek használatához szükséges parkolási és rakodási területet is biztosítani kell.

Az elsőfokú építésügyi hatóság e határozatát jogerősítési záradékkal látta el, mely szerint az 2004. február 12-én emelkedett jogerőre. A jogerő megállapítása során azonban a hatóság nem észlelte, hogy a **P. u. 00.** szám alatti ingatlan egyik szomszédos ingatlana tulajdonosának, a **gazdasági társaság2**-nek a határozatot nem kézbesítette.

A **gazdasági társaság3** - a felperes jogelődje - ezen elvi engedélyről tudomást szerezve a **P. u. 0.** és **00.** szám alatti ingatlanokon társasházat kívánt építeni.

Ennek érdekében az ingatlanok tulajdonosaival az alábbi adásvételi szerződéseket kötötte meg:

2004. március 9-én a II. rendű alperessel, mint tulajdonossal, valamint a III. rendű és a per során elhunyt IV. rendű alperesekkel, mint haszonélvezőkkel kötött szerződés szerint megvásárolta a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott **P. u. 0.** szám alatti lakásingatlant a hozzá tartozó 250/2650 eszmei hányaddal együtt 52 000 000 Ft vételárért. A megállapodás szerint a vevőnek 2004. március 12-én kellett az eladó kezéhez 3 000 000 Ft, míg 2004. április 11-én további 3 000 000 Ft foglalót fizetni, míg a fennmaradó 46 000 000 Ft vételár megfizetésére 2004. július 11-i határidőig vállalkozott. A szerződésben rögzítették a felek, hogy a vevő D. Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztályának 42612/9/2002. számú, illetve 68171/3/2003. számú elvi építési engedélyeinek megfelelően kíván társasházat építeni. A felperes jogelődje a szerződésben foglaltaknak megfelelően a 6 000 000 Ft foglalót megfizette, a II. rendű alperes ennek tényét 2004.

április 7-én kelt nyilatkozatával elismerte. A vevő vételár-fizetési kötelezettségének a szerződésben rögzített határidőig nem tudott eleget tenni, ezért a felek 2004. szeptember 29-én szerződésüket akként módosították, hogy a vevő a vételarat csak a jogerős építési engedély megszerzését követően tartozik megfizetni, ám a tőkeösszeg után vállalta kamat megtérítését is. 2005. június 27-én kelt levelében a felperes jogelődje a szerződéstől elállt, az eladókkal azt közölve, hogy az elvi építési engedély jogerősítése folytán eltelt időeltolódás, az időközben lezajlott gazdasági folyamatok következtében nem képes megvásárolni az ingatlant, a vételár kifizetésére nincs lehetősége.

2004. március 9-én a felperes jogelődje a VI. és IX. rendű alperesekkel, mint eladókkal kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta az ő tulajdonukban lévő **P. u. O.** szám alatti lakásingatlant, az ahhoz tartozó 205/2650 eszmei tulajdoni hányaddal együtt 28 000 000 Ft vételárért. A szerződésben rögzítették, hogy a vevő 6 000 000 Ft-ot foglaló címén, 3 napon belül az eladók akkori jogi képviselőjének bankszámláján elhelyez. Tartalmazza a szerződés, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan további részeit a vevő más eladóktól kívánja megvenni, ezért az adásvételi szerződés csak akkor lép hatályba, amikor igazolható módon, legkésőbb az aláírástól számított 15 napon belül a vevő közli a letétet kezelő ügyvéddel, hogy a további szerződéseket is aláírták és a foglaló kifizethető. Rögzítették, hogy az adásvételi szerződés e közlés napján lép hatályba. A 28 000 000 Ft-os fennmaradó vételár-hátralék kifizetését a felperes jogelődje úgy vállalta, hogy a szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül 3 000 000 Ft-ot, a fennmaradó 19 000 000 Ft-ot pedig 7 hónapon belül fizeti meg az eladóknak. 2004. március 12-én a 6 000 000 Ft foglalót a vevő az eladók jogi képviselőinek bankszámlájára átutalta. További vételár-fizetési kötelezettségének a megállapított határidőn belül nem tudott eleget tenni, ezért 2004. november 20-án a szerződő felek az adásvételi szerződést akként egészítették ki, hogy az eladó, noha erre a szerződés lehetőséget biztosított számára, elállási jogával nem él, de közreműködik abban, hogy a vevő építési engedélyt tudjon szerezni az ingatlan beépítésére, egyszersmind az adásvételi szerződésben meghatározott késedelmi kötbér követelésének jogáról is lemondott. A felek rögzítették, hogy amennyiben az építési engedélyt 2005. február 1-jéig nem kapja meg a betéti társaság, ezen időpontig vételár-fizetési kötelezettségének sem tesz eleget, úgy az eladók a szerződéstől elállhatnak.

2004. március 9-én kötött adásvételi szerződéssel a felperes jogelődje a VI-XI. rendű alperesektől megvásárolta a **P. u. O.** szám alatti ingatlanon lévő lakásukat, a hozzá tartozó 1715/2650 eszmei hányaddal együtt, 102 000 000 Ft vételárért. A szerződésben kötelezte magát arra, hogy 6 000 000 Ft-ot foglaló címén, 3 napon belül az eladók jogi képviselőjének bankszámlájára átutal. E szerződés az előző szerződéssel azonos módon szabályozta a szerződés hatályba lépésére vonatkozó megállapodást. A felek úgy állapodtak meg, hogy a fennmaradó 96 000 000 Ft-os vételárból a vevő 7 000 000 Ft-ot a szerződés hatályba lépését követő 30 napon belül, a további 89 000 000 Ft-ot 7 hónapon belül fizeti meg az eladóknak. E szerződés is tartalmaz rendelkezést arról, hogy a vevő késedelme esetén az eladók kötbér-követeléssel léphetnek fel. Rögzítették a felek azt is, hogy a felperes jogelődje az ingatlanon társasházat kíván építeni, s rendelkezésére áll a fentiekben megjelölt két elvi építési engedély. Megállapodtak abban is, hogy ezek alapján építési engedély iránti kérelmet nyújt be a vevő az építésügyi hatóságnál, s amennyiben az a kérelmet elutasítaná a felek azt vis maiornak tekintik, s ez esetben a foglaló visszajár. A

szerződés hatályba lépésétől számított 3 hónapon túl azonban a kérelem elutasítását a szerződő felek már nem tekintik vis maiornak. A vevő a foglaló fizetési kötelezettségének eleget tett, ám a vételárat a megállapított időpontig nem egyenlítette ki. 2004. november 20-án a szerződő felek a szerződésüket akként módosították, hogy az eladók kijelentették, nem élnek szerződéstől való elállási jogukkal, de közreműködnek az építési engedély megszerzésében, s kötbér-követelésüket sem érvényesítik. A vevő vállalta, hogy amennyiben az építési engedélyt megkapja, az adásvételi szerződésben megállapított vételáron felül további 10 000 000 Ft-ot is megfizet az eladóknak. 2005. május 27-én kelt levelében a felperes bejelentette az eladóknak, hogy az adásvételi szerződéstől eláll, mert az elvi építési engedély jogerősítése folytán eltelt időeltolódás miatt az ingatlant nem képes megvásárolni.

2004. március 11-én kelt adásvételi szerződéssel a felperes jogelődje az V. rendű alperestől megvásárolta a **P. u. 0.** szám alatti ingatlanon található lakását az ahhoz tartozó 480/2650 eszmei hányaddal együtt, 53 000 000 Ft vételárért, amelyből 5 000 000 Ft-ot foglalként a szerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett. A fennmaradó 48 000 000 Ft-os vételár kiegyenlítésére 2004. augusztus 15-ig vállalt kötelezettséget azzal, hogy ennek elmulasztása esetén az eladó a szerződéstől elállhat. Rögzítették, hogy a vevő két elvi építési engedéllyel is rendelkezik, s az ingatlanon társasházat kíván építeni. 2004. augusztus 15-ig a vevő fizetési kötelezettségét nem teljesítette, az eladó több alkalommal, póthatáridő tűzésével felszólította a vevőt a vételár kiegyenlítésére, eredménytelenül, ezért 2004. augusztus 30-án kelt levelében közölte a felperes jogelődjével, hogy a szerződéstől eláll.

2004. március 22-én kötött adásvételi szerződéssel a felperes e per korábbi XII. rendű alperesétől vásárolta meg a **P. u. 00.** szám alatti ingatlanát 65 000 000 Ft vételárért.

Az előzőekben ismertetett öt adásvételi szerződés megkötése után a felperes jogelődje 2004. március 29-én bontási engedély iránti kérelmet nyújtott be az építésügyi hatósághoz, amely másnap kelt 86090/13/2004., illetve 86090/14/2004. számú határozatával bontási engedélyeket adott a **gazdasági társaság3**-nek.

2004. március 30-án a felperes jogelődje építési engedély iránti kérelmet is előterjesztett, egyrészt a D., **P. u. 0.** szám alatti ingatlanra egy 71 lakást, 3 üzlethelyiséget magában foglaló épület, másrészt a D., **P. u. 00.** szám alatti ingatlanra egy 22 lakást és 1 üzletet magában foglaló épület megvalósítására.

Az építésügyi hatóság 2004. augusztus 2-án kelt 86090/15/2004. számú határozatával az építési engedély kiadását megtagadta a **..65.** helyrajzi számú ingatlanra, ugyanezen a napon kelt 86080/7/2004. számú határozatával az építési engedély kiadását megtagadta a **d.-i ..66.** helyrajzi számú ingatlanra, miután a kérelmező a hatóság többszöri hiánypótlási felhívásában foglaltaknak nem tett eleget, illetve a D. Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Területrendezési és Építészeti Műszaki Tervtanácsa véleményét - mely a felperes

jogelődje által megvalósítani kívánt tervekkel kapcsolatban egyebek mellett tartalmazta, hogy javasolt az érintett két ingatlan vonatkozásában a telekegyesítés; a tervezett beépítés az adott tervezési program szerint a kapcsolódó kertvárosi beépítés figyelembevételével nem illeszkedő, túlzott mértékű, az ingatlan túlszűfolt, terv szerinti kivitelezés esetén igénytelen jellegű lenne, ezért a program csökkentése indokolt - figyelmen kívül hagyta, s a Tervtanács által meghatározott szempontok szerint a terveket nem dolgozta át.

A 86080/7/2004. számú határozattal szemben a felperes jogelődje fellebbezést terjesztett elő, amelyet elbírálva a Hajdú-Bihar Megyei Közigazgatási Hivatal, mint másodfokú építésügyi hatóság 2004. szeptember 2-án kelt KH.7442/2004. számú határozatával az elsőfokú határozatot megsemmisítette, s az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására kötelezte.

2004. szeptember 17-én az elsőfokú építésügyi hatóság 86090/18/2004. számú határozatával a 86090/14/2004. számú bontási engedélyről szóló határozatát kijavította azzal, hogy értesíteni kell a **P. u. 00.** szám alatti ingatlan szomszédos ingatlanának tulajdonosát, a **gazdasági társaság2**-t is. Ugyanezen a napon kelt határozatával az elvi építési engedély megadásáról szóló 68171/3/2003. számú határozatát is kiegészítette azzal, hogy arról a **gazdasági társaság2**-t is értesíteni kell.

2004. szeptember 29-én a felperes jogelődje 86090/2004. számon külön-külön építési engedély iránti kérelmet adott be a **P. u. 0.** szám alatti ingatlanon 71 lakás + 3 üzlethelyiség, illetve a **P. u. 00.** szám alatti ingatlanon 22 lakás + 1 üzlethelyiség megvalósítására.

2004. november 10-én a **gazdasági társaság2** az építésügyi hatóság 86080/11/2004., illetve a 86090/14/2004. számú határozatai ellen fellebbezést nyújtott be.

2004. november 18-án az építésügyi hatóság 86090/23/2004. számú határozatával a felperes jogelődje építési engedély megadása iránti kérelme tárgyában az eljárást felfüggesztette.

2004. december 29-én a közigazgatási hivatal a KH.9068/2004. számú határozatával a **gazdasági társaság2** fellebbezését elbírálva az elsőfokú építésügyi hatóság határozatát helybenhagyta.

2005. január 6-án a **gazdasági társaság2** a közigazgatási határozat felülvizsgálata iránt pert indított a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt, amely 2005. április 27-én kelt K.30.062/2005/9. számú ítéletével a keresetet elutasította. Ezzel az elvi építési engedély megadásáról szóló határozat e napon jogerőre emelkedett.

A felperesi jogelőd építési engedély megadása iránti ügyében folytatódó eljárás során az építésügyi hatóság több alkalommal felszólította a kérelmezőt hiánypótlásra, eredménytelenül, ezért 2005. november 29-én kelt, 2817/9/2005. számú határozatával a felperes építési engedély iránti kérelme tárgyában folyó eljárást megszüntette.

Időközben 2005. augusztus 1-jei keltezéssel „engedményezési szerződés” jött létre a **gazdasági társaság**³, mint engedményező és a felperes, mint engedményes között. Ebben a szerződésben a felek rögzítették, hogy az engedményező jelentős összegű követeléssel rendelkezik D. Megyei Jogú Város Önkormányzatával szemben a **P. u. 0-00.** szám alatti ingatlannal kapcsolatos tervezett projekttel összefüggésben. Számításai szerint a követelés összege 40 250 610 Ft, s ennek érvényesítése érdekében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság előtt peres eljárást kezdeményezett. E követelését engedményezte, annak minden járulékával együtt az engedményesre. A szerződés felsorolta azokat a követeléseket, amelyek az engedményezés tárgyát képezik, így többek között a perbeli öt adásvételi szerződés alapján kifizetett foglaló, s annak kamata visszakövetelési jogát is. Rögzítették továbbá, hogy az engedményezés tárgyát képezi minden olyan követelés, igény, amely a fenti projektből származóan merült fel vagy fog felmerülni engedményező részéről, akkor is, ha azok összege meghaladja a 40 250 610 Ft-ot, s ugyanígy része az engedményezett követelésnek azok a követelések is, amelyek nem D. Megyei Jogú Város Önkormányzatával szemben, hanem más kötelezettekkel szemben állnak fenn. A felperes korábbi jogi képviselője, Dr. **Sz. T.** által szerkesztett okiratban szerepel az is, hogy az engedményezés oka, hogy az engedményező saját tőkéjének felhasználása mellett az engedményes pénzeszközeiből finanszírozta a D., **P. u. 0-00.** szám alatti projektet, s annak kudarca után az abból származó követeléseit engedményezte vissza, kifejezetten bizonytalan követelésként, hogy engedményes pénzei és annak kamatai megtérülhessenek.

Az engedményezési szerződésben rögzítettekkel ellentétben 2005. augusztus 1-jén sem a felperes jogelődje, sem a felperes még nem indított pert a 40 250 610 Ft-os követelés érvényesítése érdekében. A felperes pontosan meg nem határozható összegben nyújtott kölcsönt az engedményező részére a szerződésben rögzített projekt megvalósításához.

2006. május 13-án a felperes jogelődje ellen felszámolási eljárás indult, abban a felperes hitelezői igényt nem érvényesített.

A felperes jogelődje 2005. augusztus 29-én indított pert az I. rendű alperessel szemben 40 250 610 Ft kár megtérítése iránt. 2005. október 11-én bejelentette, hogy követelését korábban engedményezte a felperesre, s az elsőfokú bíróság az alperes hozzájáruló nyilatkozata alapján 2006. február 1-jén jogerőre emelkedett végzésével megállapította a felperesi jogutódlás tényét és a felperes jogelődjét a perből elbocsátotta. A felperes utóbb perbe állította az adásvételi szerződésekben eladóként szereplő feleket, akik közül az eljárás során a XII. rendű alperessel szembeni keresetétől elállt, közöttük a bíróság a pert megszüntette, míg a IV. rendű alperes elhunyt, s az eljárás félbeszakadásának megállapítását követően az eljárás jogutódjaival - a XIII., XIV., XV. rendű alperesek - szemben folytatódott.

A felperes a perben többször módosított keresetében a II., III., XIII., XIV., XV. rendű alperest egyetemlegesen 6 000 000 Ft, ennek 2005. június 27-től járó kamatai, az V. rendű alperest 5 000 000 Ft, s ennek 2004. augusztus 31-től járó kamatai, a VI. és IX. rendű alperest egyetemlegesen 6 000 000 Ft, s annak 2005. május 27-től járó kamatai, míg a VI-XI. rendű alpereseket egyetemlegesen 6 000 000 Ft, s annak 2005. május 27-től járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni arra hivatkozással, hogy a velük között adásvételi

szerződésekben foglalónak minősített, s általa nem vitásan megfizetett összeg nem volt foglaló, az előlegnek tekintendő, s a szerződés megszűnése miatt részére visszajár. Az V. rendű alperes esetében nem vitatta, hogy részére foglaló címen adta át a visszakövetelt 5 000 000 Ft-ot, ám arra hivatkozott, hogy a szerződés megszűnése egyik félnek sem felróható okból következett be, ezért az átadott pénzösszeg részére visszajár.

E keresete eredményes volta esetén az I. rendű alperestől 6 930 000 Ft kára megtérítését igényelte, kamataival együtt. Abban az esetben, ha a II-XV. rendű alperesekkel szembeni keresetét a bíróság nem találná megalapozottnak, a teljes 40 250 610 Ft megfizetésére az I. rendű alperest kérte kötelezni. A vele szemben előterjesztett keresete kapcsán arra hivatkozott, hogy az építésügyi hatóság az elvi építési engedélyről szóló határozatát jogellenesen jogerősítette, az annak korrigálása iránt folytatódó eljárás olyan idővesztést jelentett, amely alatt képtelenné vált a projekt megvalósítására, ezzel kár érte, amelynek megtérítésére a polgármesteri hivatal a Ptk. 349. és 339. §-a alapján is köteles.

Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes költségben való marasztalását kérte, költségigényét a pertárgyérték 1,5 %-ában jelölte meg. Azzal védekezett, hogy az elvi építési engedély megadása iránti eljárásban a felperes jogelődje nem volt ügyfél, az építési engedélyezési eljárásokat pedig azért szüntették meg, mert a felperes jogelődje nem pótolta a hatóság által előírt hiányokat.

A II., III., V., XIII-XV. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződésekben a foglalót érvényesen kötötték ki, ám ha az mégsem lenne érvényes, az kizárólag a felperes jogelődjének tudható be, mert az ő egyik tulajdonosa, a felperes korábbi jogi képviselője, Dr. **Sz. T.** szerkesztette az okiratokat, s álláspontjuk szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett a fél nem hivatkozhat. Álláspontjuk szerint a felperes és jogelődje közötti engedményezési szerződés érvénytelen, az alapján velük szemben a felperes igényt nem támaszthat. Beszámítási kifogásuk is volt az adásvételi szerződések megghiúsulása miatt őket ért, az ingatlan értékcsökkenéséből eredő káruk beszámítását igényelték, s e kár összegének tisztázása végett szakértői bizonyítás foganatosítását.

A VI-XI. rendű alperesek a kereset elutasítását indítványozták azzal, hogy álláspontjuk szerint is érvényesen történt a foglaló kikötése az adásvételi szerződésekben. Utaltak arra, hogy a velük kötött szerződések hatályba lépésekor a foglalóként átutalt összeg már jogi képviselőjük bankszámláján volt. Hivatkoztak arra, hogy a felperes és jogelődje közötti engedményezési szerződés színlelt, jó erkölcsbe ütközik. Beszámítási kifogásuk is volt, a többi alpereshez hasonlóan kérték a tulajdonukban lévő ingatlan értékcsökkenésének megállapítását, s annak beszámítását a felperest esetlegesen megillető összegbe.

A VIII. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, annak megállapítását kérve, hogy a felperes és jogelődje közötti engedményezési szerződés érvénytelen.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet és a VIII. rendű alperes viszont-keresetét elutasította, a felperest kötelezte az I. rendű alperes részére 299 300 Ft, a II., XIII., XIV., XV. rendű alperesek részére egyetemlegesen 300 000 Ft, az V. rendű alperes részére 250 000 Ft, a VI., VII., VIII., IX. rendű alperesek részére egyetemlegesen 375 000 Ft általános forgalmi adót is tartalmazó, míg a VI-XI. rendű alperesek részére ugyancsak 375 000 Ft általános forgalmi adót is tartalmazó perköltség megfizetésére, valamint 900 000 Ft eljárási illeték állam javára történő megtérítésére. Megállapította a III. rendű alperes ügygondnokának díját 30 000 Ft-ban, s rendelkezett a felperes által e címen letétbe helyezett összegből való kiutalásáról.

A határozata indokolásában az I. rendű alperessel szembeni kereset elutasítása indokaként hangsúlyozta, hogy a felperes követelésének jogalapja a Ptk. 349. § (1) bekezdése volt, ám az elvi építési engedély megadása iránti eljárásban a felperes jogelődje nem volt ügyfél, ebből következően az I. rendű alperes kártérítési felelősségének megállapításához szükséges egyik tényállási elem - „a kár rendes jogorvoslással nem volt elhárítható” - fel sem merülhet, hiányzik. Hangsúlyozta, hogy a téves jogerősítést a hatóság hivatalból észlelte, s hivatalból történt meg a záradék kijavítása. Rámutatott, hogy az építési engedélyezési eljárás folyamatban volt, az engedélyt a felperes megkaphatta volna, ám az általa hivatkozott piaci viszonyok változása figyelembe nem vehető, az a felperes üzleti kockázata körébe tartozik. Az építési engedélyezési eljárások megszüntetésére, a kérelmek elutasítására nem a jogerős elvi engedély hiánya miatt került sor, hanem azért, mert a kérelmező a hiánypótlási kötelezettségeinek nem tett eleget. Kiemelte, hogy a felperes jogelődje maga is kérhetett volna elvi építési engedélyt.

A VIII. rendű alperes viszontkeresetének elutasításával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy a Ptk. 329. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel a VIII. rendű alperes nem hivatkozhat olyan kifogásra, amely az engedményező és az engedményes jogviszonyára tartozik.

A felperes jogelődje és az alperesek között létrejött adásvételi szerződések kapcsán kifejtette, hogy a Ptk. 200. § (1) bekezdéséből következően a szerződések tartalmát a szerződő felek szabadon állapíthatják meg. A perbeli szerződésekben a vevő által átutalt összegnek az okiratokból kitűnően olyan jogi tartalmat szántak, amit a Ptk. a foglalommal kapcsolatosan nevesít. Álláspontja szerint áttörés tapasztalható a korábbi, merev bírói gyakorlatban, amely szerint csak a szerződéskötéskor átadott pénzösszeg minősülne foglalomnak. Ennek alátámasztására hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság két eseti döntésére is (EBH. 2006. évi 1530., BH. 2005. évi 137. sz. jogesetek), s rámutatott, hogy innen már csak egy lépés, hogy a bírói gyakorlat a szerződéskötés idejéhez képest utóbb átadott összeget is foglalomnak minősítse. Ennek igazolásaképpen hivatkozott a hatályba nem lépett új Ptk. ezirányba mutató rendelkezéseire.

Az V. rendű alperes és a felperes jogviszonyával kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes jogelődjének késedelme miatt állt el az eladó a szerződéstől, ezért a kapott foglalt megtarthatja.

A többi alperes esetében a felperes jogelődjének szerződéstől való elállást tartalmazó bejelentését akként értékelte, hogy a szerződés megkötéséért a felperes jogelődje a

felelős, azok a körülmények, melyekre az elállási jog gyakorlása során hivatkozott, az üzleti kockázata körébe tartoznak.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását, s módosított keresete szerinti határozat hozatalát, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését, s az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására, új határozat hozatalára utasítását indítványozta, azzal, hogy a másodfokú bíróság kötelezze az alpereseket perköltség megfizetésére.

A II-IV., illetve a VI-XV. rendű alpereseknek átutalt összegről kifejtette, hogy az nem minősül foglalónak, ezért a Ptk. 319., illetve 320. §-a értelmében részére visszajár.

Tévesnek vélte az ítélet azon megállapítását, hogy a szerződések a felperesnek felróható okból hiúsultak meg. Rámutatott, hogy az adásvételi szerződések tartalmazták azt a kitételt, hogy a szerződés megkötésére, a kiemelten magas vételár megállapítására azért került sor, mert elvi építési engedély volt a vevő birtokában, márpedig, ha ezzel nem rendelkezett volna, meg sem köti a szerződést az ingatlan tulajdonosokkal. A későbbiek folyamán derült ki, hogy a határozatra vezetett záradékkal szemben e határozat nem jogerős, emiatt a felperesnek megingott a hite abban, hogy a projektet végig tudja-e vinni. Arra hivatkozott, hogy nem anyagi problémák vezettek a szerződés meghiúsulásához, illetve a kifizetések felfüggesztéséhez. Megpróbálta az általa vállalt teljesítési határidőket meghosszabbítani, ez egyes esetekben sikerült is, de az V. rendű alperes a szerződéstől elállt, s véleménye szerint ez indította meg a lavinát, a szerződések meghiúsulásáért ezért az I. és az V. rendű alperes tehető felelőssé, velük szemben a felperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Nem vitatta, hogy az V. rendű alperesnek foglalót adott át, de az előzőekben kifejtettek miatt nem ő tehető felelőssé a szerződés meghiúsulásáért, ezért a foglaló az V. rendű alperestől is visszajár részére.

Az I. rendű alperes felelősségével kapcsolatban rámutatott, hogy keresetében másodlagosan a követelés jogalapjaként a Ptk. 339. §-át is megjelölte, ám erre az ítélet indokolása nem tért ki. Hangsúlyozta, hogy az építésügyi hatóság jogellenesen jogerősítette az elvi építési engedélyről szóló határozatot, az ennek kijavítása iránti eljárás közel egy évig tartott, ezalatt a felperesnél érdekmúlás következett be. Időközben az V. és XII. rendű alperes is elállt a szerződéstől, aminek következtében a beruházásra irányuló szándéka ellehetetlenült. A II-IV., illetve a VI-XV. rendű alperesekkel való szerződésmódosítás azért történt, mert bízott abban, hogy belátható időn belül megkapja az elvi engedélyt, és új szerződést köthet a szerződéstől elálló alperesekkel. Megítélése szerint téves az az álláspont, mely szerint a keresete azért alaptalan, mert az elvi engedélyezési eljárás során nem volt ügyfél, az ilyen eljárás ugyanis nem ügyfélhez kötött, hanem az ingatlanhoz.

Az ítélettel szemben az I. rendű alperes is fellebbezést nyújtott be, amelyben a javára megállapított elsőfokú perköltség összegének 603 759 Ft-ra történő felemelését kérte. Arra hivatkozott, hogy a vele szemben előterjesztett kereset pertárgyértéke 40 250 610 Ft volt,

s az eljárás során, ennek figyelembevételével költségigénye mértékét 1,5 %-ban határozta meg.

A VI-XI. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Kiemelte, hogy az elsődleges fellebbezési kérelem akkor sem lehet alapos, ha a foglalo megítélésében az ítélet tábla véleménye eltérne a megyei bíróság álláspontjától, tekintettel arra, hogy a per során beszámítási kifogást terjesztettek elő, annak összecszerűségét az elsőfokú bíróság által nem fogantatosított szakértői bizonyítást követően lehet meghatározni. Vitatta a felperes és jogelődje közötti engedményezési szerződés érvényességét, állítva, hogy az engedményezés csak az I. rendű alperessel szembeni követelésre terjed ki, a foglalo érvénytelensége miatti vételárrész visszakövetelésére nem. A szerződés egyébként semmis, színlelt, jó erkölcsbe ütköző. Kiemelte, hogy ha az engedményezés mégis érvényes lenne, akkor sincs keresetindítási joga a felperesnek, mert jogi érdekeltséggel csak az általa a jogelődjének nyújtott kölcsön erejéig rendelkezik, ennek összecszerűsége pedig legfeljebb 5 000 000 Ft. Álláspontja szerint a felperes követelése időelőtti, mert csak az I. rendű alperessel szembeni kérelme eredménytelensége esetén terjeszthetné elő az ingatlan eladókkal szembeni igényét. A foglalo kapcsán kiemelte, hogy a szerződések március 9-én kötötték, az átutalás a vevő részéről március 12-én történt, s a szerződések csak március 19-én léptek hatályba, amikor a vevő által foglalként átutalt összeg már jogi képviselőjüknél volt. Ebből következően érvényesen kikötött foglalkról van szó, azt a felperes nem követelheti vissza. Hangsúlyozta, hogy 2004. november 20-án a felek utólagosan megerősítették az eredeti szerződésüket, ami azt is magában foglalja, hogy a korábban más rendeltetéssel átadott összeget ekkor foglalknak minősíthették át jogszerűen. Utalt a hatályba nem lépett Ptk. foglalkal kapcsolatos szabályaira, s kifejtette, hogy túlhaladottá vált a bírói gyakorlat, véleménye szerint ugyanis a szerződés aláírását követően is ki lehet kötni szerződést biztosító mellékkötelezettséget. Egyetértett a megyei bíróság döntésével a tekintetben is, hogy a szerződés megíusulásáért a felperes jogelődje tehető felelőssé, egyébként a meglevő elvi építési engedély szerinti építkezés nem is volt a vevő kizárólagos szerződési feltétele.

A II. és a XIII-XV. rendű alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a foglalo átadásának időpontja elválhat a szerződéskötés időpontjától, az adott esetben a felperes jogelődje által átadott összeg egyértelműen foglalknak minősítendő. A felperes ezzel kapcsolatos álláspontja életidegen, észérvekkel védhetetlen. Maga is utalt az új, hatályba nem lépett Ptk. szabályaira. Kiemelte, hogy az adásvételi szerződésekben sehol nem szerepel feltételként az elvi építési engedély meglete. Hangsúlyozta, hogy a felperes jogelődjének fizetés-képtelensége vezetett ahhoz, hogy a vevő a szerződéses kötelezettségének nem tett eleget. Véleménye szerint az engedményezési szerződés semmis, egyébként a velük szembeni követelés engedményezése abban nem is szerepel. A felperes e szerződés alapján nem juthatott jogi érdekhez a szerződés - vagyis a foglalkal kapcsolatos kikötés - érvénytelenségének megállapítása kapcsán. Utalt arra, hogy az engedményezési szerződés semmisségének okát a felperes jogelődje idézte elő. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan

forgalmi értékének csökkenéséből eredő kárát a felperes esetleges alapos követelésébe beszámítani kívánja.

Az V. rendű alperes ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes költségben való marasztalását kérte. Álláspontja szerint a szerződésben sehol sem szerepel feltételként a jogerős elvi építési engedély megléte, a szerződés megkötését a felperes jogelődjének fizetése képtelensége eredményezte, s mivel a vevő határidőre nem teljesített, ezért állt el a szerződéstől. A vevőtől nem vitásan foglalt vett át, amit a Ptk. szabályai szerint a felperes jogelődje elvesztett. Maga is utalt arra, hogy az engedélyezési szerződés semmis, abban nem szerepel a vele szembeni követelés engedélyezése. Kiemelte, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapításához fűződő jogi érdek egyébként sem engedélyezhető.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette a VIII. rendű alperes viszontkeresetét elutasító ítéleti rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

A felperes fellebbezését alaptalannak, az I. rendű alperes fellebbezését alaposnak találta.

Az ítélet tábla megítélése szerint a felperes a perben perbizományt érvényesített. E megállapítás kapcsán azonban hangsúlyozza, hogy ez nem azonos az alperesek engedélyezési szerződés érvényességét vitató kifogásával, tekintettel arra, hogy a perbizomány és az engedélyezés egymást kizárja.

Az ítélet tábla mindenekelőtt hangsúlyozza, hogy a Legfelsőbb Bíróság egy eseti döntésében (BH. 2006. évi 412. sz. jogeset) kifejtette, hogy „Ha az elsőfokú bíróság az érvényesített követelésben - engedélyezés folytán - történt anyagi jogi jogutódlásra tekintettel a perbeli jogutódlást jogerős végzéssel megállapította, a másodfokú bíróság az ítélet elleni fellebbezés elbírálása során nem állapíthatja meg, hogy az engedélyezés a perbeli követelésre nem vonatkozott, ezért a jogutódként fellépő felperesnek nincs perbeli legitimációja.” A Legfelsőbb Bíróság által felülvizsgálati eljárás során felülbírált perben a felperes és jogelődje között nem vitásan engedélyezési szerződés jött létre, s az eljáró bíróságok az engedélyezés terjedelmét vizsgálták. Ezzel kapcsolatban fejtette ki a felülvizsgálati eljárás során hozott határozatában a Legfelsőbb Bíróság azt, hogy ha az elsőfokú bíróság a jogutódlást a Pp. 61. §-ának (1) bekezdése szerint az engedélyezésre tekintettel a felperesi oldalon megállapította, és a korábbi felperest a perből a Pp. 61. §-ának (3) bekezdése szerint jogerősen elbocsátotta, a jogutód a perből elbocsátott jogelődjének helyébe lépett, a jogutódlást megállapító, s a korábbi felperest a perből elbocsátó elsőfokú végzés fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, ez esetben a másodfokú bíróság e végzéseket nem vizsgálhatja felül, még azon az alapon sem, hogy az anyagi jog szabályai szerint a jogutódlást nem látja bizonyítottnak.

A perbeli esetben megállapítható tényállás azonban nem azonos az idézett eseti döntés alapjául szolgáló tényállással.

A Ptk. 328. § (1) bekezdésében írt engedményezés esetén az engedményes saját maga nevében, más követelését a maga javára érvényesíti a perben.

Ezzel szemben a perbizomány esetén a fél saját nevében, más követelését más javára érvényesíti. (Az egykori Kúria 43. számú polgári jogegységi határozata szerint: „másnak a követelését engedményezés nélkül a maga nevében felperesként érvényesítheti az is, akit erre a hitelező feljogosított".)

Az elsőfokú bíróság a jelen perben is döntött az eljárási jogutódlásról, s a felperes jogelődjének perből való elbocsátásáról, s e határozata fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett. A végzés meghozatalakor azonban a felperes jogelődjén kívül csak az I. rendű alperes állt perben, a II-XV. rendű alperesek perbevonására csak később, a felperes kezdeményezésére került sor. A perbe vont alperesek végig tiltakoztak a felperes perben állása ellen, igaz, más érvekre hivatkozva. A határozat meghozatalakor a megyei bíróság nem ismerte az „engedményezési szerződés" valódi tartalmát, megkötésének indokait, motívumait, előzményeit, mindössze a szerződésről kiállított okirat állt rendelkezésre.

Az csak az eljárás későbbi szakában derült ki, hogy miért is került sor az „engedményezési szerződés" megkötésére, s a felperes perbelépésére. Ezzel kapcsolatban a felperes azt adta elő, hogy 11 000 000 Ft-os összeggel tudta segíteni az unokaöccse által képviselt **gazdasági társaság3**-t a projekt megvalósításában, s megbeszélésük szerint néhány hónap után e tőkeösszegegen felül a banki kamatnak megfelelő összeget remélte visszakapni (P.21.282/2005/9. számú jegyzőkönyv). Az 51. sorszámú jegyzőkönyvben azt adta elő, hogy „jeleztem, hogy nem szeretnék pereskedni, főként nem az önkormányzattal". A felperes akkori jogi képviselője - Dr. **Sz. T.** - úgy nyilatkozott a 17. sorszámú jegyzőkönyv tanúsága szerint, hogy a **gazdasági társaság3** ellen időközben felszámolási eljárás indult, részéről az engedményezésre gyakorlatilag erre tekintettel került sor. Ugyanő az 51. sorszámú jegyzőkönyvben előadta, hogy a „felperes borzasztóan nem akarta azt, mint d.-i vállalkozó, hogy az önkormányzattal peres viszonyban legyen"; „sikerült meggyőzőnöm **K. I.-t**, hogy győzze meg I.rendű felperest, legyen a felperesi oldalon"; „I.rendű felperesnek ez az engedményezési szerződés volt az egyetlen kielégítési alap a követelése fedezetére. Ha a 40 000 000 Ft befolyik, arról volt szó, hogy a cég tőkéjének a feltöltésére fog ez szolgálni. A felperes jogelődjének nem volt az a szándéka, hogy 11 000 000 Ft-os tartozásra tekintettel I.rendű felperes 000 000 Ft-tal gazdagodjon." **K. I.**, a **gazdasági társaság3** ügyvezetője, a felperes unokaöccse is azt adta elő az 51. sorszámú jegyzőkönyv tanúsága szerint, hogy a felperes 11 000 000 Ft kölcsönt adott a projekt megvalósításához, de kifejezetten nem akarta a felperesi pozíciót vállalni. **Sz. T.** szeretne volna, hogy az engedményezési okiratnak megfelelő módon kerüljön sor a perfelállásra. „Az engedményezéssel az rt. további működése biztosítása volt a cél, az rt-be szeretnénk volna a pénzt visszaforgatni, a 11 000 000 Ft+kamat+perköltség feletti részt felperes a cég rendelkezésére bocsátotta volna."

A per során a VI-XI. rendű alperesek igazolták, hogy a felperes által jogelődjének biztosított összeg közel sem lehetett 11 000 000 Ft, tekintettel, hogy a I.rendű felperes

által annak forrásaként megjelölt ingatlan eladásából befolyó vételár ennek felét sem tette ki.

Mindezekből aggálytalanul megállapítható, hogy a felperes a perben érvényesített követelése túlnyomó részét nem a maga, hanem a jogelődje részére érvényesítette, amely megfelel a perbizomány fogalmának.

A Polgári perrendtartás Kommentárja 717. oldala szerint „Korábbi jogirodalmunk „magánjogi jogosultság és kötelezettség nélküli perbeli legitimációnak” nevezte azokat az eseteket, amikor a peres fél más, mint az, akinek a javára a per folyik. Ilyen például a perbizomány esete, amikor a jogosult - jogának átruházása nélkül - csupán a perlési jogot ruházza át másra, aki a saját nevében perelhet.”.

A perbeli esetben nem volt megállapítható, hogy van-e a felperesnek olyan követelése, amelyet engedményesként érvényesíthet - ennek határa az általa a jogelődjének kölcsönadott összeg -, mert ennek erejéig az érdemi döntés hozatalának nem lenne akadálya, ám az elhangzott nyilatkozatokból, rendelkezésre álló okiratokból a jogszerű engedményezés terjedelme nem állapítható meg. Ennek hiányában pedig a 2005. augusztus 1-jei okiratot csak akként lehet értelmezni, hogy az alapján a felperes teljes mértékben perbizományt érvényesít a perben.

A perbizomány intézményét a magyar jog nem ismeri, ezért - törvényi felhatalmazás hiányában - nincs perbeli legitimációja annak, aki saját nevében más jogát kívánja perben érvényesíteni. (BH. 1997. évi 199. sz. jogeset)

A Pp. 3. §-ának (1) bekezdése szerint a keresetet rendszerint a vitában érdekelt fél terjesztheti elő. A keresetőségi jogot a jogviszony (érdekeltség) vagy a törvényi (jogszabályi) felhatalmazás alapozhatja meg. (BH. 1991. évi 107. sz. jogeset) A vitában érdekelt fél tehát vagy saját jogán indíthat keresetet, mert ő az érvényesített jog anyagi jogi jogosultja vagy jogszabály felhatalmazása alapján más jogának érvényesítése céljából indíthat keresetet (például: az ügyész). A perbeli esetben a felperes nem bizonyította, hogy a Ptk. 329. §-a szerint bekövetkezett alanyváltozással megszerezte a perbeli követelést, ezzel szemben aggálytalanul megállapítható, hogy jogelődje jogának érvényesítése céljából kívánt a saját nevében keresetet indítani. Saját nevében, más jogának érvényesítésére azonban csak akkor jogosult, ha a törvény erre feljogosítja, a Pp. ugyanis a perbizomány intézményét nem ismeri.

Ebből következően az ítéltábla azt állapította meg, hogy a felperesnek keresetőségi joga nincs, ezért a keresetét elutasította.

A fentiek miatt tartja szükségesnek kifejtteni az ítéltábla, hogy osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a VIII. rendű alperes viszontkeresete aaptalanságával kapcsolatban. Az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt az adós keresetet - adott esetben viszontkeresetet - nem terjeszthet elő, ezzel kapcsolatos igényét az adós kifogásként sem érvényesítheti. E tekintetben a bírói gyakorlat egységes, így az EBH. 2003. évi 868. számú jogesetében a bíróság rámutatott arra, hogy „az engedményezés az adós

irányában absztrakt, az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége csak az engedményezési szerződés alanyainak jogviszonyára hat ki, az érvénytelenség a kötelezett helyzetét nem befolyásolja". Az EBH. 2005. évi 1227. számú jogesetben pedig a Legfelsőbb Bíróság kimondta, hogy „az adósnak az engedményezési szerződés érvénytelenségének megállapítása, a jogutódlás bekövetkeztének eldöntése végett keresetindítása, perbeli legitimációja nincsen. Az engedményezés az adós vonatkozásában absztrakt jogügylet, annak hiányosságaira hivatkozással a teljesítést nem tagadhatja meg." Az EBH. 2003. évi 957. sz. határozatban pedig kifejtette, hogy „az engedményezési szerződés esetleges érvénytelensége csak az engedményezési szerződés alanyainak - engedményező és engedményes - jogviszonyára hat ki, az érvénytelenség az adós fizetési kötelezettségét nem érinti".

Az előzőekben kifejtetteket meghaladóan az ítélőtábla csupán megjegyzi, hogy az I. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem elbírálása során nem volt figyelmen kívül hagyható az a körülmény, hogy az építésügyi hatóság az elvi építési engedély megadásáról szóló határozatát jogellenesen jogerősítette 2004. február 12. napjával. Ebben az eljárásban a felperes jogelődje nem vitásan nem volt ügyfél, de ettől függetlenül a jogerősítési záradék kötötte a hatóságot. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 35. §-ának (2) bekezdése szerint az elvi engedély a közreműködő szakhatóságot és az építésügyi hatóságot az elvi engedély jogerössé és végrehajthatóvá válásától számított 1 éven belül kezdeményezett építésügyi hatósági engedélyezési eljárás során köti azokban a kérdésekben, amelyekről rendelkezett. Az I. rendű alperes által becsatolt közigazgatási iratokból megállapíthatóan azonban a felperes jogelődje nem az elvi építési engedélyben foglaltak alapján akarta a perbeli két ingatlant beépíteni. Az építési engedély iránti kérelmét, s annak mellékleteként az építési tervet benyújtotta a hatósághoz, s ezekből megállapítható, hogy az abban foglaltak eltértek az elvi engedély megadásáról szóló határozatban írt szempontoktól. Ebből következően pedig az elvi építési engedélyről szóló határozat téves jogellenes jogerősítése és a felperes jogelődjének állított kára között okozati összefüggés nem állapítható meg.

Az adásvételi szerződések megkötése után a felperes jogelődje által az ingatlan-tulajdonosoknak - kivéve az V. rendű alperest - átutalt összeggel kapcsolatban az ítélőtábla nem osztja a megyei bíróság álláspontját. A Ptk. 243. § (1) bekezdése szerint a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni. A foglaló, mint szerződést biztosító mellékkötelezettség mellett a szerződő felek számos, más szerződést biztosító mellék-kötelezettségben is megállapodhatnak, sőt a szerződésüket más, önálló szerződés kötésével is biztosíthatják. Abban az esetben azonban, ha a szerződés biztosítékeként foglalót kíván adni a szerződő fél, azt csak akkor tekinthetik foglalónak, ha az ezzel kapcsolatos jogszabályi előírásokat betartják. A Ptk. idézett rendelkezéséből az következik, hogy a foglaló tárgyát a szerződés megkötésekor át kell adni. Amennyiben a foglaló átadása a szerződés megkötésekor nem történt meg, a foglaló kikötése érvényesen nem történt meg. E tekintetben a bírói gyakorlat egységes és következetes. Az EBH. 2006. évi 1530. számú jogesetben a bíróság kimondta, hogy a foglaló adása reálszerződés, a foglaló adására vonatkozó megállapodás kötelmi jogi jogviszonyt nem keletkeztet. A szerződés megkötése után átadott pénzösszeg akkor sem tekinthető foglalónak, ha a felek megállapodtak abban, hogy a kötelezett a foglalót későbbi időpontban teljesíti. A BDT.

2006. évi 1494. számú jogesetében a bíróság azt fejtette ki, hogy a szerződés foglalóval történő biztosítása nem a felek e biztosítékra vonatkozó megállapodásával, hanem a foglalo szerződéskötéskori átadásával történik. A mellékkötelezettség létrejöttéhez nem elegendő a foglalo átadásában való megállapodás, annak feltétele a foglalo szerződéskötéskori átadása is, ezért az utólagosan átutalt összeg foglalonak nem minősül.

A gyakorlat annyi eltérést engedélyez e tekintetben, hogy a szerződés megkötése időpontja előtt átadott összeget a felek a szerződés megkötésekor foglalonak minősíthetik, így a BH. 2005. évi 137. számú jogesetében a bíróság azt mondta ki, hogy nincs jogi akadálya annak, hogy a foglalo átadása ügyvédi letét útján történjék. Ha a felek abban állapodtak meg az előszerződés megkötésekor, hogy az ügyvédnél korábban letétbe helyezett pénzösszeg rendeltetése az egyikük javára szóló foglalo, úgy ez a foglalo teljesítésének számít akkor is, ha a foglalo sorsáról kifejezetten nem rendelkeztek. A BH. 1996. évi 328. számú jogesetben pedig a bíróság akként foglalt állást, hogy a kötelezettségvállalás jeléül a szerződés megkötésekor lehet foglaltot adni. Nem ütközik jogszabályba azonban az, ha a szerződés megkötésekor a felek a korábban, más rendeltetéssel - bánatpénzként - átadott összeget foglaltóvá minősítik át.

Arra tévesen hivatkoztak az alperesek, hogy a szerződés módosításakor a korábban átadott összeget foglalonak minősíthették a szerződő felek jogszerűen. A BH. 2004. évi 463. számú jogesetben a bíróság rámutatott, hogy szerződésmódosításban a felek foglaltot már nem köthetnek ki, a szerződéskötéskor előleg címén átadott összeget sem módosíthatják foglaltóra, mert foglaltot csak a szerződés megkötésekor lehet adni.

Téves az a hivatkozás is, hogy a felperes jogelődje és a VI-XI. rendű alperesek között megkötött szerződések hatályba lépésének bármilyen jelentősége lenne az átutalt összeg foglaltóvá minősítésével kapcsolatban, mert az előzőekben kifejtettek értelmében a foglaltot a szerződés megkötésekor, nem a szerződés hatályba lépésekor kell átadni, s a perbeli esetben a szerződés megkötésekor a pénzösszeg átutalására nem vitásan nem került sor. Ugyanígy arra tekintettel, hogy a szerződés megkötésekor át nem adott összeg nem minősül foglalonak, azt a szerződés módosításakor, illetve megerősítésekor sem tekinthették jogszerűen foglalonak a szerződő felek.

Mindezekre tekintettel az ítéltábla hangsúlyozza, hogy abban az esetben, ha a felperes keresetösségi joggal rendelkezett volna, a jogelődje által az ingatlan-tulajdonosoknak átutalt összeg a szerződés megkötésének következtében a Ptk. 319., illetve 320. §-a alapján visszajárna.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy a felperes másodlagosan az I. rendű alperessel szembeni követelése jogalapjaként megjelölte ugyan a Ptk. 339. §-át is, ám az elsőfokú bíróság kereset elutasító ítélete indoklásából nem tűnt ki, hogy az e jogcímre hivatkozással előterjesztett igény elutasításának mi az indoka. Azt viszont helyesen fejtette ki a megyei bíróság, hogy a polgármesteri hivatallal szembeni kártérítési követelés jogalapja csak és kizárólag a Ptk. 349. §-a lehet, s az ezzel kapcsolatos elutasító döntés indokait a határozat részletesen tartalmazza, az kiegészítésre nem szorul.

A perbeli esetben a felperes az alperesekkel szemben látszólagos tárgyi keresethalmazatot terjesztett elő, eshetőleges kereseti kérelmeket előadván. Erre a perrendtartás lehetőséget biztosít, ezért a követelése nem tekinthető időelőttinek.

Az I. rendű alperes fellebbezését az ítéletábra alaposnak találta. A felperes I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetének pertárgyértéke 40 250 610 Ft volt, mely után a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján az I. rendű alperes képviselőjét megillető munkadíj ezen összeg 5 %-a lenne. Ehhez képest az I. rendű alperes a pertárgyérték 1,5 %-ában jelölte meg perköltség-igénye összegét, s ez az általa kifejtett tevékenységgel, a számos tárgyaláson való részvétellel, jónéhány előkészítő irat benyújtásával arányban áll, annak alacsonyabb összegben való megállapítása méltánytalan, indokolatlan.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperes javára megállapított perköltség összege tekintetében részben megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

A felperes fellebbezése alaptalannak bizonyult, ezért a Pp. 78. §-a alapján köteles a fellebbezési eljárás során is pernyertes alperesek részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az ítéletábra az alpereseket képviselő jogi képviselők munkadíját számolta el, melynek összegét az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése alapján állapította meg a (6) bekezdés értelmében mérsékelt összegben, tekintettel arra, hogy az alperesek védekezése nem volt célszerű.

A felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték 900 000 Ft-os összege, illetve az I. rendű alperes sikeres fellebbezése folytán az ő személyes illetékmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illeték 18 270 Ft-os összege állam javára történő megtérítésére.

Az ítéletábra megállapította a III. rendű alperes ügygondnokának díját az általa kifejtett tevékenységgel arányban álló összegben, s rendelkezett a felperes által letétbe helyezett díjból való kiutalásáról, azzal, hogy felhívja az elsőfokú bíróság figyelmét, hogy a letétben maradó összeg visszautalásáról rendelkeznie szükséges.

D e b r e c e n, 2011. június 23.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -