

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Szekeres Csaba ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Csoba Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2008. július 15. napján kelt 3.G.40.034/2004/77. szám alatti ítélet ellen a felperes által 81. és az alperes által 82. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatja, s az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a helység 1-i...**1** helyrajzi szám alatt felvett - a **Helység 1** ... szám alatt fekvő - ingatlan 65/100 tulajdoni illetőségére a **Helység 1** Megyei Jogú Városi Önkormányzata (felperes címe) felperes tulajdonjogát - adásvétel jogcímén - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Megkeresi a Győri Ítéltábla a **Helység 1**-i Körzeti Földhivatalt, hogy a tulajdonjog változást az ítélet alapján jegyezze be.

A felperes elsőfokú perköltségben való marasztalását, valamint a feljegyzett kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezést mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására fizessen meg 4.222.000,- (Négymillió-kettőszázhuszonkettőezer) forint le nem rótt kereseti-, fellebbezési- és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 3.178.915,- (Hárommillió-egyszázhetvennyolcezer-kilencszáztizenöt) forint első-, másodfokú- és felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes jogelődje, "**B**" egyéni vállalkozó (a továbbiakban:az alperes)1993. március 22. és 1993. június 17. napján kelt ajánlatai alapján 1993. október 19.-én a felperes - mint földtulajdonos -, a perben nem álló helység 1-i Sport- és Szabadidőcentrum (a továbbiakban:

Sportcentrum) - mint bérbeadó -, valamint az alperes - „mint építkező, földhasználó és bérlő” - között földhasználati- és bérleti szerződés jött létre. A szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy az alperes használatába adják a ...**...2** helyrajzi számú ingatlan megfelelő részét, valamint a ...**3** - ...**4** helyrajzi számú ingatlanokat, és azokon az alperes saját beruházásában a ...**2** helyrajzi számú ingatlan esetében üzletházat épít, míg a további ingatlanokon parkolókat alakít ki. A felperes a szerződésben hozzájárult az építési munka elvégzéséhez, az építési engedély kiadásához, és ahhoz, hogy az üzletház, mint felépítmény tulajdonjoga a Ptk. 97. § /2/ bekezdése alapján az alperest illesse meg, és az ingatlan-nyilvántartásba földhasználati jogát bejegyeztesse, mindezek ellenértékeként az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy - egyrészt - a felperes részére - teljes naptári évenként - az épület forgalmi értéke 1/10-ed részének megfelelő mértékű földhasználati díjat fizet, avagy - a földtulajdonos felperes választása szerint - a felépítmény évi 1/10-ed arányú tulajdonjogát ruházza át a felperesre a földhasználat ellenértékeképpen. Másrészt az alperes vállalta „a terület- bérlet ellenértékeként” a Sportcentrum részére havi bérleti díj megfizetését, melynek induló összegét 600.000 Ft-ban határozták meg. Kikötötték a felek azt is, hogy az alperes köteles évi, legfeljebb két alkalommal az üzletház rendezvények biztosítása céljából térítésmentesen a Sportcentrum rendelkezésére bocsátani. A szerződés megszüntetéséről (20. pont) úgy állapodtak meg, hogy a bérbeadó 3 hónapos felmondási joga mellett a bérlő a bérleti jogviszonyt 6 hónapos felmondási idővel mondhatja fel. Ebben az esetben a jogviszony megszűnésének időpontjáig (a felmondás naptári éve töredékévé is ide értve) a felperes tulajdonossá válik a földhasználat ellenértékeként - a jogviszony elteltéig - őt megillető tulajdoni hányadnak, míg a tulajdonjog fennmaradó részét illetően pedig a felek külön megállapodást kötnek.

A helység 1-i ...**3** - /2 helyrajzi számú ingatlanok a szerződés alapján továbbra is a felperes tulajdonában maradtak, azok használatára a Sportcentrum és az alperes 1993. november 5-én külön bérleti szerződést kötött.

Az alperes 1994. július 20-án használatbavételi engedélyt kapott az időközben felépült üzletházra; az engedély 1994. augusztus 5. napján emelkedett jogerőre. Az üzletház felépítményét ezután az ingatlan-nyilvántartásban ...**1** helyrajzi szám alatt önálló ingatlanként tüntették fel. Az üzletház egyes helységeire, kialakított elárusítóhelyeire az alperes kereskedő vállalkozókkal további (al)bérleti szerződéseket kötött. Az üzemeltetés megkezdését követően az alperes sérelmezte, hogy ugyanazért a szolgáltatásért - tudniillik: a felépítmény alatti földterület használatáért - kétszeres ellenszolgáltatást teljesít; egyrészt a felperes részére földhasználati díjat, másrészt a Sportcentrumnak bérleti díjat fizet. Ezért kezdeményezte az 1993. október 19. napján megkötött bérleti szerződés módosítását, kilátásba helyezve azt is, hogy módosítás hiányában a szerződést megtámadja.

Ezután a perbeli felek, valamint a Sportcentrum a szerződést 1994. november 15. napján úgy módosította, hogy az alapszerződés 6/a./ pontjából az alperes évenkénti földhasználati díj fizetési kötelezettségét, illetve az ezzel arányos tulajdon átruházási kötelezettséget mellőzték; és helyette megállapították, hogy a felépítmény tulajdonjoga 2006. január 1. napjáig könyvszerinti értéken a felperes tulajdonába kerül. *A felmondást szabályozó szerződési rendelkezést (20. pont) úgy változtatták meg, hogy ha az alperes a szerződést*

2001. január 1. napjáig mondja fel, a felperes a jogviszony megszűntének időpontjáig eltelt szerződési futamidő arányában (a felmondás naptári éve töredékidejét is figyelembe véve) tulajdonossá válik a felépítmény így meghatározható tulajdoni hányadának, míg a fennmaradó tulajdoni hányadot a könyvszerinti érték 50 %-a vételáron megvásárolja. 2001. január 1. napja után történő felmondás esetén az épület teljes tulajdonjoga, további ellenszolgáltatás nélkül a felperes tulajdonába kerül. Az alperes 2000. december 20.-án a szerződést 2001. június 30.-i hatállyal felmondta, azonban az üzletházat változatlanul birtokában tartva azt hasznosította.

A felperes módosított keresetében annak túrésára kérte kötelezni az alperest, hogy a felperes tulajdonjogát a helység 1-i...1 helyrajzi számú ingatlan 65/100-ad tulajdoni illetőségére a módosított szerződés alapján a bíróság állapítsa meg, annak bejegyzése érdekében pedig a földhivatalt keresse meg.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását indítványozta, egyben érvénytelenségi kifogást is előterjesztett. Azzal érvelt, hogy a földtulajdonos önkormányzat, valamint a bérbeadó - egyébiránt: az önkormányzat által létrehozott önkormányzati költségvetési szerv - Sportcentrum ugyanazon (a felépítmény alatti) terület használatát biztosította az alperesnek, melyért kétféle jogcímen kívántak díjat szedni. A felperes - pénzben, illetve tulajdoni hányadban - földhasználati díjat, míg a Sportcentrum bérleti díjat igényelt. Kifejtette, hogy az alperes számára nem különült el az önkormányzat, illetve a Sportcentrum; a Sportcentrumnak fizetett bérleti díjat az önkormányzat számolta el bevételként, tekintve, hogy a Sportcentrum önálló költségvetéssel nem rendelkezett. A Sportcentrum ezért az önkormányzat nevében szedte be a bérleti díjat. Így a felmondás előtt fizetett bérleti díj magában foglalta a földhasználati díjat is.. Mivel a jogviszony megszűntéig már 56.250.000.- Ft bérleti díjat fizetett ki, mely meghaladja az üzletház alatti földterület értéke négyszeresét, azért az nyilván magában foglalta a földhasználati díjat is. Mivel túlfizetésben van, további földhasználati díjjal már nem tartozik. Érvénytelenségi kifogását egyrészt a módosított szerződés ellenszolgáltatása feltűnő értékkülönbségére (Ptk. 201. § /2/ bekezdés), tévedésére (Ptk. 210. § /1/ bekezdés), és annak nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközésére (Ptk. 200. § /2/ bekezdés) alapította.

A felperes a feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadási kifogással szemben azzal védekezett, hogy az 1993. március 22. napján kelt ajánlatában az alperes maga kínálta fel a beruházás engedélyezése esetére a havi bérleti díj fizetését, valamint a földhasználat fejében az általa létesített épület átadását. Utalt a Pk. 267. számú állásfoglalásra, kifejtve, hogy a beruházást megelőzően az alperes a területet jól ismerte, hiszen maga tartott ott vásárokat. Az értékarányosság vizsgálatánál pedig nemcsak az alperes által fizetett bérleti díjat, illetve a földhasználat ellenértékeként a felperesnek járó tulajdoni illetőség értékét kell vizsgálni, hanem az alperes által a vele szerződő bérlőktől beszedett bérleti díjat, illetve egyszeri igénybevételi díj összegeit.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Határozata indokolásában alaptalannak találta az alperes jóerkölcsbe ütközésre alapított érvénytelenségi kifogását. Abból indult ki, hogy a felek a módosított szerződésükben kölcsönös

szolgáltatások teljesítését vállalták. A felperes a Ptk. 97. § /2/ bekezdése alapján nemcsak az osztott tulajdonjogban állapodott meg az alperessel, hanem vállalta az építési engedélyezési eljárásban a tulajdonosi hozzájárulása megadását is. Az alperes javára a számára idegen ingatlanon létesített felépítményre a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, mellyel a felperes komoly üzleti lehetőséget biztosított. Az alperes pedig ellenszolgáltatásként vállalta, hogy egyrészt a Sportcentrum részére havonta bérleti díjat fizet, másrészt a szerződés megszűnését követően - különböző feltételektől függően - a felépítményt a felperes tulajdonába adja. Amennyiben a szemben álló szolgáltatások között feltűnő értékkülönbség mutatkozik, az a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltát önmagában nem eredményezheti.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 201. § /2/ bekezdésére alapított kifogás alátámasztására igazságügyi ingatlan-forgalmi szakértőt rendelt ki, melynek véleménye szerint a *jogviszony megszűnése (2001. június 30.) időpontjában* a felperes által biztosított ingatlanrész forgalmi értéke 19.163.000.- Ft volt, míg az alperes által létesített üzletház forgalmi értéke 69.805.000.- Ft. A földhasználati jog ellenértéke 7.665.000.- Ft. A felek így megállapítható értékű szolgáltatási között feltűnően nagy az értékkülönbség, az alperes által havonta fizetendő, a tartós jogviszony alapján őt terhelő kötelezettség mellett a tulajdonjog kereset szerinti megszerzése már az egyenértékűség elvét sérti. Ezért az elsőfokú bíróság a módosított szerződés 20. pontjának azon rendelkezését, mely szerint a felperes 2001. január 1. napja előtti felmondás esetén megszerzi a felépítmény résztulajdonát, érvénytelennek találta, mely részbeni érvénytelenség (Ptk. 239. §) nem érintette a többi szerződési kikötés érvényességét. Az elsőfokú bíróság értékarányos szerződési kikötésnek azt találta, hogy a felperes a földhasználati jog ellenértékéért a könyvszerinti érték 50 %-os vételárán vásárolja meg az ingatlant. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság a vételár pontos összegét nem határozta meg, hanem a jogvita kereteire figyelemmel a sikeres érvénytelenségi kifogás folytán a keresetet elutasította.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával módosított keresete teljesítését kérte. Fellebbezése indokolása szerint az értékarányosság - értékaránytalanság megítélése tekintetében nélkülözhetetlen a felek által a szerződés alapján nyújtott szolgáltatások összegzése. Eben a körben vitatta, hogy a felek külön kezelték volna az alperes által havonta fizetendő díj összegét a jogviszony megszűnésekor a tulajdonjog átadására irányuló megállapodástól. Értékelése szerint az alperes által a szerződés alapján nyújtott két szolgáltatás egységes ellenszolgáltatást jelentett, melyet alátámasztanak az alperes szerződéskötést megelőző ajánlatai is. A felperesi szolgáltatás értéke meghatározásánál pedig nem hagyható figyelmen kívül az, hogy a felperes a szerződéssel az alperesnek nemcsak beruházási lehetőséget, hanem üzleti lehetőséget is biztosított, melyet alátámaszt az eredeti szerződés 16. és 21. pontja is. Ezért meg kell határozni a felperes által biztosított üzleti lehetőség értékét is, melyhez támpontokat ad a **Helység 1-i Városi Bíróság** előtt folyamatban volt - bérleti díj megállapítására irányuló - perben született szakértői vélemény. Rámutatott arra is, hogy az értékarányosság szempontjából nem a jogviszony megszűnésekor, hanem a szerződés megkötésekor értékeket kell figyelembe venni. A felperes által biztosított üzleti lehetőség eredményét az alperes által a futamidő alatt realizált bérbeadási bevétel alapján lehet számba venni. Vitatta, hogy a szolgáltatások között

aránytalan különbség lenne, utalt a ... perben beszerezett 2002. október 22. napján kelt szakvéleményre, melyből kitűnően az alperes már a futamidő első évében (1994. évben) olyan összegű bevételre tett szert az albérlőktől beszedett díjból, hogy csak azok 49 %-át kellett kifizetnie bérleti díj címén. Az alperes üzleti vállalkozása még abban az esetben is nyereséges volt, amennyiben a havonta fizetendő bérleti díjhoz hozzáadjuk a felépítmény szerződéskötéskori értéke évi 1/10-ed részét. A feltűnő értékaránytalanságra hivatkozás - a forgalombiztonság követelményére figyelemmel - egyébként sem lehet az esetlegesen megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszköze. Az alperes feltűnő aránytalanságra alapított megtámadási joga pedig a szerződés többszöri módosítására tekintettel a Ptk. 236. § /4/ bekezdése alapján meg is szűnt, így az érvénytelenség már csak emiatt sem állapítható meg.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a felperest terhelő elsőfokú perköltség összegének 4.000.000 Ft-ra felemelését kérte.

A másodfokon eljáró Győri Ítéltábla a 2009. március 18. napján kelt Gf.II.20.340/2008/4. sorszám alatti ítéletével az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatta és az alperest annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes tulajdonjogát a **...helység 1-i ...1** helyrajzi számú ingatlan 65/100-ad tulajdoni illetőségére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bíróság szerződés értelmezésével a vitatott - a bérlői felmondás esetére a felperest megillető ellenszolgáltatásra vonatkozó - szerződési kikötés (20. pont) tekintetében. Egyetértett azzal is, hogy a szerződésben meghatározott felperesi szolgáltatás alperesi ellentételezése - havi bérleti díj fizetése mellett a földhasználat ellenértékeként tulajdoni illetőség átadása - szerződési szabályozása nem ütközik a jóerkölcstörvényi (Ptk. 200. § /2/ bekezdés) követelményébe. Az esetleges feltűnően nagy értékkülönbség ugyanis a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsebe ütköző voltát nem eredményezheti, mivel az aránytalanság kiküszöbölésére más törvényi jogintézmények szolgálnak. Ugyanakkor tévesnek ítélte az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felek szerződésében kikötött szolgáltatás és ellenszolgáltatások között a feltűnő értékkülönbség (Ptk. 201. § /2/ bekezdés) fennállna. A másodfokú bíróság úgy értékelte, hogy a felperes által nyújtott földhasználattal szemben az alperest két elemből álló, de valójában - mindkét elemében - a földhasználat ellenértékeként (azaz: földhasználati díjként) fizetendő ellenszolgáltatás terhelte: részben a havi „bérleti díj”, részben az évente pénzben vagy ingatlan hányadban teljesítendő tétel. Az így meghatározott (egységes) ellenszolgáltatás első részletét (az első bérleti díjtételt) az alperes már 1994. szeptemberében teljesítette. Ezért a szolgáltatások feltűnő értékkülönbségére alapítható megtámadás határideje a Ptk. 236. § /2/ bekezdés c./ pontja alapján már ekkor megnyílt. Ezután a felek - miután az alperes „a kétszeres díjfizetési kötelezettségét” sérelmezve, kilátásba helyezte a szerződés megtámadását - a szerződést 1994. november 15-én módosították, mellőzve az évenkénti földhasználati díj fizetési kötelezettséget, illetve az azzal arányos tulajdon átruházás kötelezettségét. Így az alperes - tudva a megtámadás jogáról, felismerve a szerződés feltűnő értékkülönbségét - a szerződés módosításokkal történő fenntartását választotta. Ebből, valamint a szerződés többszöri, utóbbi módosításaiból az következik, hogy az alperes a szerződést a megtámadási határidő megnyílta után írásban többször

megerősítette. Megtámadási joga így a Ptk. 236. § /4/ bekezdése alapján megszűnt, az továbbiakban kifogás útján sem érvényesíthető.

Az alperes felülvizsgálati kérelme folytán eljáró Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2009. december 8. napján kelt Pfv.IX.21.443/2009/7. szám alatti végzésével a másodfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra, és újabb határozat hozatalára utasította. Végzése indokolásában az eljárt bíróságok azon értékelésével egyetértett, hogy a szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközését nem lehet megállapítani. Alaptalannak találta ugyanakkor a másodfokú bíróság azon értékelését, hogy az eredeti, 1993. október 19.-én kelt szerződést módosító szerződések az eredeti szerződést megerősítő megállapodásoknak minősülnek. Rámutatott, hogy a szerződés megerősítésének csak olyan jognyilatkozat minősül, amely egyértelműen kifejezi - akár tartozást elismerő nyilatkozattal, akár a megtámadás jogáról való írásbeli lemondással - , hogy a szerződést kötő fél nem kíván élni a szerződés megtámadásának jogával, a szerződésben foglaltakat a megtámadási ok ismeretében meg kívánja erősíteni. Tévesnek ítélte a másodfokú bíróság azon értékelését is, hogy a szerződést megerősítő nyilatkozatokra a megtámadási határidő megnyíltát követően került sor. Egyetértett az alperes felülvizsgálati kérelmével a tekintetben, hogy az 1993. október 19. napján kelt megállapodás valójában két jogügyletet takar, egyrészt a Sportcentrummal kötött bérleti jogviszonyt, másrészt a felperessel kötött osztott tulajdon létrehozására irányuló jogviszonyt. Kifejtette, hogy mind a felperest, mind a Sportcentrumot saját jogán illette meg az alperes szolgáltatása, így nincs ténybeli alapja annak az álláspontnak, hogy a területbérleti díj valójában a felépítmény által elfoglalt föld használatának ellenértéke volt. Így a dologi jogi megállapodás megtámadásának határideje csak akkor nyílt meg, amennyiben az eladói pozícióban lévő alperes az üzletház tulajdonjogát a felperesre ruházza át. A megtámadási határidő megnyílt előtt tehát a szerződés meg sem erősíthető. Az eljárás részbeni megismétlésére pedig azért van szükség, mert a másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán érdemben nem vizsgálta a felperes feltűnő értékaránytalanságot érintő fellebbezését.

A megismételt másodfokú eljárás során a felperes azzal érvelt, hogy a perbeli háromoldalú szerződés alapján az alperes és az önkormányzat, valamint az alperes és a Sportcentrum között más-más jogviszonyok jöttek létre, melyekből fakadóan az abban részes feleket más és más szolgáltatások terhelték. Ezért a feltűnő értékkülönbség megítélésénél, a szemben álló szolgáltatások meghatározásánál figyelmen kívül kell hagyni az alperes által a Sportcentrumnak teljesített ellenszolgáltatás, a bérleti díjak összegét.

Az alperes ugyanakkor vitatta, hogy az értékkülönbség meghatározásánál figyelembe lehetne venni a felperes által biztosított üzleti lehetőség értékét, mivel annak nincs értéke.

Az ítéletábra a részben megismételt másodfokú eljárás során az elsőfokú bíróság által lefolytatott szakértői bizonyítást részben kiegészítette. Az elsőfokú eljárásban már kirendelt Vitézné Füzi Mária igazságügyi ingatlanforgalmi és építésügyi szakértő kiegészített szakvéleményében a felek közötti szerződés lényeges módosítása időpontjában (1994. november 15.) a felperes által biztosított telek és térburkolat együttes forgalmi értékét

4.964.000.Ft-ban, a földhasználati jog értékét 1.986.000.Ft-ban, az alperes által létesített felépítmény forgalmi értékét 34.501.000.Ft-ban, a felépítmény 35/100 tulajdoni illetősége (2000. december 31-i) könyv szerinti értékét az áfával növelt 26.950.000.Ft-ban állapította meg. A szerződés kezdetétől a jogviszony megszűntéig (2001. június 30.) az alperes által az üzletház bérleltől beszédhető bérleti díj mértékét 104.300.107.Ft-ban, míg a 2004. június 30. napjáig terjedő időszakban 131.868.167.Ft-ban határozta meg.

Az ítélet tábla a másodfokú eljárásban kiegészített szakvélemény ezen adataival a tényállást kiegészíti.

A kiegészített tényállás alapján az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és az arra előterjesztett ellenkérelmek korlátai között (Pp.253.§. (3) bekezdés) bírálta felül és megállapította, hogy a felperes fellebbezése alapos, míg az alperes fellebbezése alaptalan.

A kiegészített tényállás alapján az ítélet tábla nem értett egyet az elsőfokú bíróság azon érdemi jogkövetkeztetésével, mellyel - alaposnak találva az alperes Ptk.201.§. (2) bekezdésére alapított megtámadási kifogását - a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet elutasította.

A részben megismételt másodfokú eljárás során az ítélet táblának az alperes feltűnő értékkülönbségre (Ptk.201.§. (2) bekezdés) alapított megtámadási kifogásáról kellett határoznia, mivel a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközés jogcímén (Ptk.200.§. (2) bekezdés) előterjesztett semmisségi kifogását már nem tartotta fenn.

A Ptk.201.§. (2) bekezdésében úgy rendelkezik, hogy ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja. A törvényhely alkalmazása körében kiadott PK 267. számú állásfoglalás a visszerhes szerződések ellenszolgáltatása feltűnő értékkülönbségének megállapításánál *objektív és szubjektív körülmények* figyelembevételét is előírja. Ugyan a szolgáltatás értékének megállapításánál - objektív tényezőként - elsősorban a forgalmi érték jön figyelembe, azonban az értékkülönbség vizsgálatánál az eset összes körülményét mérlegelni kell. Így figyelemmel kell lenni a szerződés egész tartalmára (...), a szerződő felek bármelyikének esetleges külön igényére, *fokozott érdekelttségére a szerződés létrejöttében*; (...) jelentőséget kell tulajdonítani a szerződéskötés körülményeinek, az érték meghatározása módjának (...). Az állásfoglalás kiemeli azt a törekvést is, hogy az értékviszonyokat jól ismerő szerződő fél - a hátralékos ellenszolgáltatástól szabadulás érdekében - a feltűnő értékkülönbségre alapított megtámadással a másik fél rovására indokolatlanul kedvezőbb ellenszolgáltatás elérésére törekszik, amely a forgalom biztonsága, a szerződésekbe vetett bizalom ellen ható tényező. „A forgalom biztonsága érdekében meg kell akadályozni, hogy a megtámadási jogot bárki is az utólag valamilyen okból megbánt szerződéstől való szabadulás, vagy pedig kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközéül használja fel.”

Az idézett kollégiumi állásfoglalás a dolog szolgáltatásra irányuló (típusos) szerződések szembenálló szolgáltatásai értékkülönbsége vizsgálatából indul ki, azonban a konkrét esetben a felek között több szerződéstípus elemeit is hordozó, atípusos, vegyes szerződés jött létre.

Az állásfoglalás alapján a feltűnő értékkülönbség vizsgálatánál a szerződéskötés kori forgalmi értékből kell kiindulni, de a forgalmi értéktől való eltolódás a megtámadási ok alapján történő vizsgálódásnak csak az egyik szempontja. Nem maradhat figyelmen kívül, hogy a szerződési szabadság kötelmi jogi alapelve (Ptk.200.§. (1) bekezdés) folytán a felek szerződéseikben szabadon határozhatják meg a teljesítendő szolgáltatásokat és azok ellenszolgáltatásait (Ptk.198.§. (1) bekezdés), valamint azok ellenértékét. Így nincsenek elzárva attól, hogy mindezek szerződési szabályozásánál a forgalmi értéktől eltérjenek. Ezért a Ptk.201.§. (2) bekezdése alapján a feltűnő értékkülönbség csak abban az esetben állapítható meg, ha az értékkülönbség valamelyik szerződő félre *kirívó és indokolatlan hátránnyal* jár. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.465/2001/4., Pf.III.25.508/2000/6. szám) A feltűnő értékkülönbség megítélésénél tehát nem az ellenszolgáltatás és a forgalmi érték *objektív* különbségének, hanem a PK 267. számú állásfoglalásban meghatározott további - *szubjektív* - feltételeknek van jelentősége, mert ez utóbbiak alakítják ki a felek szerződési akaratát. (így: Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.26.364/2001/6. szám)

A felek szerződési akaratát alakító tényezők közül az egyik legjelentősebb lehet a *szerződés megkötéséhez fűződő különös érdekeltség*, melyre figyelemmel az egyik, avagy akár mindkét szerződést kötő fél a szerződés megkötésekor nem tulajdonít lényegi jelentőséget a szinallagma (Ptk.201.§ (1) bekezdés) fennálltának, mert a szerződés megkötéséhez és fennmaradásához olyan várakozások fűzik, amelyek nem jelenhetnek meg a szolgáltatás-ellenszolgáltatás viszonyában és arányosságában, de a szerződési akaratot alapvetően motiválják. Az ilyen gyakorlati esetekben (így pl.: BH 1998/17., BDT 2006/1301., BDT 2009/2060., Legfelsőbb Bíróság Pfv.II.21.465/2001/4. szám, Gf.II.31.290/2001/4. szám, Pfv.VI.24.028/1998/5., Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.182/2005/5., Győri Ítéltábla Gf.II.20.416/2009/4. szám) a bíróságok az objektív értékkülönbség esetleges fennállta esetén sem állapítják meg a szerződés érvénytelenségét az ügyletkötő felek (avagy egyikük) szerződéshez fűződő fokozott és megjelenő érdekeltsége miatt.

A perbeli esetben az alperes ügyvezetője, **"B"** személyes előadása szerint (G.40.128/2001/11. tjk., G.40.034/2004/12. tjk. 2. oldal, 40. tjk. 4. oldal) az alperes a szerződés megkötése előtt a helyben ismert, piaci területen időszakos vásárokat szervezett. Az önkormányzat rendelete módosítása azonban korlátozta ezt a tevékenységet, így annak folytatására tartós fennmaradásra alkalmas pavilonsorra volt szükség. Ezért kezdeményezte az alperes a Sportcentrum igazgatójánál (**"A"-nál**) 1993. március 22-én és 1993. június 17-én kelt leveleivel a szerződés megkötését. {G.40.128/2001/11., T/1-2.} (Megjegyzendő, hogy a felperes költségvetési szerve, a Sportcentrum igazgatóját az alperes ügyvezetője olyan személynek tekintette, mint aki a Sportcentrum melletti önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében jognyilatkozatokat tehet, illetve kötelezettségeket vállalhat.) Az alperes ügyvezetőjével kapcsolatban álló **"A"** igazgató tanúvallomása (pl. G.40.128/2001/11. tjk. 8. oldal) szerint a megkötendő szerződés tervezete és az utóbb létrejött szerződés azokat a

feltételeket tartalmazta, melyeket az alperes határozott meg. A per során megtámadási jogát (Ptk.236.§. (3) bekezdés) gyakorló alperes az utóbb vitás szerződés lényeges feltételeit (így: a saját költségén tervezetett, engedélyezett és kivitelezett üzletsor megvalósítása, az ingatlan használatáért havi bérleti díj fizetése, illetve a 10 éves futamidő után a tulajdonjog felperes részére átengedése) már kifejezetten tartalmazta az említett 1993. március 22.-i és június 17.-i alperesi ajánlat.

A szerződéskötéshez vezető folyamat elindítása mellett az alperes fokozott szerződési érdekeltségét mutatja az is, hogy a kereskedelmi szempontból kedvező helyen lévő vásárolást a szerződés megkötése folytán az alperes minőségileg magasabb színvonalú építményben abban az időszakban folytathatta, amikor saját nyilatkozata szerint is (G.40.034/2004/40. tjk. 3. oldal) jelentős osztrák bevásárló turizmus volt **Helység 1** városában. Bár a megvalósult létesítmény, az üzletház műszaki tartalma az eredeti elképzeléshez (a pavilonsorhoz) képest megváltozott, és így a létesítési költség megnőtt; a magasabb bekerülési költségű üzletház az alperes érdekeit azért is szolgálta, mert ennek folytán bérlelőitől magasabb összegű bérleti díjhoz juthatott. (G.40.034/2004/12. tjk. 2. oldal)

Nem maradhat figyelmen kívül, hogy a szerződés létrejöttében a felperes is nagymértékben érdekelt volt, hiszen saját beruházás nélkül, a városkép szempontjából rendezett viszonyok között folyhatott tovább az adott kereskedelmi célú területen a vásárolás. A Sportcentrum az alperes által fizetett bérleti díj folytán olyan jelentős bevételhez jutott, amely így nem a felperes költségvetését terhelte. A tíz évesre tervezett jogviszony megszűnte végén pedig az önkormányzat jól hasznosítható építményhez jutott.

A szerződésben részes felek közül tehát a felperes és az alperes is egyaránt fokozottan érdekelt volt a végül kialakított szerződési feltételek meghatározásában. A lényegesen 1994. november 15. napján módosított szerződés szerint a felperes - formálisan - az önkormányzati tulajdonú ingatlanra felépítményi jogot (Ptk.97.§. (2) bekezdés) és földhasználati jogot (155.§.) biztosított, míg az alperes ellenszolgáltatásként a saját költségén felépített üzletház tulajdonjogát engedte át a jogviszony megszűntekor a felperesnek. Megjegyzendő, hogy a szembenálló szolgáltatások értékarányossága vizsgálatánál - a Legfelsőbb Bíróság hatályon kívül helyező végzése iránymutatása alapján - nem lehetett figyelembe venni az alperes által a Sportcentrumnak fizetett bérleti díjak összegét, mivel az a Sportcentrumnak külön jogviszony alapján járt.

Az értékkülönbség megítélésénél figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a felek között nem tipikus, dolog szolgáltatásra irányuló szerződés jött létre, hanem olyan atipikus szerződés, amellyel a felperes nem csupán az említett - külsőleg jelentkező - szolgáltatását (a felépítményi jogot és a földhasználati jogot) nyújtotta az alperesnek, hanem - a felperes helyes érvelése szerint - a szerződés futamidejére azt az *üzleti lehetőséget* (pl. BH 1988/399.), hogy a korabeli bevásárló turizmus által is fellendített kereskedelmi forgalomban a felépítményben kialakított üzlethelyiségeket kiskereskedőknek bérbe adhassa. Ezzel az üzleti lehetőséggel - az alperes perbeli nyilatkozataiból és első ajánlataiból kitűnően - maga is megfelelően kalkulált. Nem maradhat az sem figyelmen kívül, hogy az alperes az ingatlanfejlesztési és kereskedelmi lehetőséghez az önkormányzattól pályázatát, verseny

nélkül jutott. Az alperes ennek folytán a bérbeadásból - a kiegészített szakértői vélemény szerint - olyan bevételhez (2001. június 30. napjáig 104.300.167.Ft-hoz) jutott, amely - érvelésével szemben - lényegesen meghaladta az üzletház szakértő által megállapított és figyelembe vehető üzemeltetési költségeit. Ha a szakvélemény (22. szám) 58-60. oldalán található táblázatokból számba vesszük az üzletház 2001. június 30. napjáig felmerült, és „szorosan vett” üzemeltetéssel és az üzletház befejező munkáival felmerült alperesi költségeket, akkor azok csak 13.464.889.Ft-ban határozhatóak meg. (Figyelmen kívül maradnak a szakértő által kirendelés nélkül kimunkált „management” költségek.)

A felperes által biztosított „üzleti lehetőség” fontos motivációja volt az alperesi szerződéskötésnek. Ugyanakkor az alperesi tevékenység során realizálható bérleti díjak összege a szerződéskötéskor nem volt pontosan meghatározható. Azonban az üzleti forgalom esetlegesen alperes számára kedvezőtlen alakulása - mint mindkét fél számára bizonytalan jövőbeni körülmény - a szerződés megtámadására nem adhat lehetőséget.

A Ptk.201.§. (2) bekezdése szerint a szembenálló szolgáltatások objektív értékkülönbségét a szerződés megkötésekor értékviszonyok szerint kell vizsgálni. Ettől az elsőfokú bíróság eltért, amikor a jogviszony megszűntekori forgalmi értékeket állította szembe egymással. A részletesen kifejtettek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon megítélésével sem értett egyet, hogy a megtámadási kifogás vizsgálatánál csak a szerződés szövege szerint számba vehető szolgáltatások és ellenszolgáltatások objektív értékét vizsgálta. A megyei bíróság ítéletében ugyan megemlítette, hogy a felperes üzleti lehetőséget is biztosított az alperesnek, azonban elmaradt annak érdemi értékelése. Az ítéletábra álláspontja szerint a felek - szerződéskötési szabadságuk folytán - a szerződésben kifejezetten meg nem jelenő érdekeikre figyelemmel szerződési kötelezettségeiket az adott esetben autonóm sajátosságokkal határozták meg. A konkrét esetben a szerződés tartalmára, atípusos jellegére figyelemmel a szemben álló szolgáltatások pontosan nem mérhetők össze, a szerződés megkötésekor pedig nyilván nem lehetett egyértelműen számszerűsíteni annak az üzleti lehetőségnek az értékét (a futamidő alatt beszédhető bérleti díjak mértékét), amelyre figyelemmel az alperes szorgalmazta a perbeli jogviszony létrejöttét. A más jogviszonyból az alpereshez befolyt bérleti díjak összege „felperesi szolgáltatásként” nem vehető figyelembe. A szerződés megkötéséhez azonban mindkét peres félnek jelentős, az alperesnek pedig fokozott érdeke fűződött, ezen kívül jelentőséget kellett tulajdonítani a szerződéskötés és módosítás körülményeinek, valamint a szerződésben meghatározott szolgáltatások speciális módjának. Ezért - az ítéletábra megítélése szerint - a perbeli szerződés Ptk.201.§. (2) bekezdése szerinti (feltűnő aránytalanság jogcímén fennálló) érvénytelensége az eset összes körülményének mérlegelése és a PK 267. számú állásfoglalás alapján annak ellenére sem állapítható meg, hogy az alperes a mai értékviszonyok szerint 92.208.000.Ft forgalmi értékű felépítményt köteles átadni a felperesnek, míg a felperes jelenlegi térítési kötelezettsége a felépítmény 35/100 tulajdoni illetőségéért a könyv szerinti érték fele, azaz 9.835.000.Ft.

Az alperes megtámadási kifogása alopatalansága folytán az 1994. november 15. napján módosított szerződés 20. pontja alapján a felperest a 2001. évre az ingatlan 5/100 tulajdoni illetősége, míg az 1995. - 2000. év közötti hat év időtartamra a 60/100 tulajdoni illetősége

(együtt: 65/100 tulajdoni illetőség) illeti meg. A szerződés kifejezett rendelkezése ellenére az alperes a felperes tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges engedélyt (Inytv. 29.§.) nem adta ki, így azt az ítéletével a Ptk.295.§-a alapján a bíróság pótolta. Az alperes másodfokú pervesztése folytán nem teljesíthető az elsőfokú perköltség felemelésére irányuló fellebbezése.

Így az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezett részét megváltoztatta és az alperest annak tülésére kötelezte, hogy a helység 1-i...1 hrsz. alatti ingatlan 65/100 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. A körzeti földhivatal megkeresése az Inytv.30.§.(1) bekezdésén alapul.

A Pp.253.§. (2) bekezdése alapján mellőzte az elsőfokú ítéletből a felperes elsőfokú perköltségben marasztaló és feljegyzett illeték viselésére kötelező rendelkezését.

Az elsőfokú eljárásban a per tárgyának értéke - az üzletház szerződés megszűntekori 69.805.000.Ft-os forgalmi értékéből kiindulva 53.749.850.Ft volt, amely a felperes eredeti keresetében igényelt 77/100 tulajdoni illetőségi értéke. A felperes az elsőfokú eljárás során 98.000.Ft szakértői díjat előlegezett, a korábbi másodfokú eljárás perköltsége 400.000.Ft volt, míg a felülvizsgálati perköltség 500.000.Ft. A felek elsőfokú eljárásban felmerült, ügyvédi munkadíjból álló perköltségét az ítélet tábla az említett perérték alapján a keresetlevél benyújtásakor (2001. július 6.) hatályos 12/1991. (IX.29.) IM rendelet szerint az áfával növelt 2.265.618. - 2.265.618.Ft-ban állapította meg. A felperes teljes elsőfokú perköltségéből (3.263.618.Ft) elsőfokú pernyertessége arányára figyelemmel, annak 84%-át, 2.741.439.Ft-ot igényelhet az alperestől (Pp.78.§. (1) bekezdés). Az alperes az elsőfokú eljárás során 198.590.Ft szakértői díjat előlegezett, míg fellebbezési és felülvizsgálati perköltségeként 900.000.Ft merült fel. A teljes 3.364.208.Ft perköltségéből a pernyertességének megfelelő 16%-t, 538.273.Ft-ot igényelhet a felperestől. Ezen összegek egybeszámításával (Pp.81.§. (1) bekezdés) az alperes 2.203.166.Ft elsőfokú perköltség megfizetésére köteles a felperesnek.

A másodfokú eljárás során a per tárgyának értéke a 69.805.000.Ft-os ingatlanérték 65%-ában, azaz 45.373.250.Ft-ban határozható meg. A felperes a másodfokú eljárásban pernyertes lett, így a 177.120.Ft szakértői díjból, valamint a jogi képviselővel felmerült ügyvédi munkadíjból álló teljes perköltségét igényelheti az alperestől. (Pp.78.§. (1) bekezdés) A felperes másodfokú képviselővel felmerült ügyvédi munkadíjat az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján az áfával növelt 975.749.Ft-ban állapította meg. (első- és másodfokú perköltség együtt: 3.178.915.Ft)

A felperes személyes illetékmentes önkormányzat (Itv.5.§. (1) bekezdés), míg az alperes a személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült. Az elsőfokú pervesztésének megfelelően az alperest a le nem rótt 750.000.Ft kereseti illeték 84%-a, azaz 630.000.Ft feljegyzett kereseti illeték terheli. A fellebbezési eljárásban az alperes teljes egészében pervesztesnek minősül, így viselnie kell a saját fellebbezésén le nem rótt 192.000.Ft, a felperes fellebbezésén le nem rótt 900.000.Ft, valamint az alperesi felülvizsgálati kérelmen

le nem rótt 2.500.000.Ft feljegyzett illetéket is. Összesen az Itv.59.§. (1) bekezdése alapján 4.222.000.Ft feljegyzett kereseti-, fellebbezési- és felülvizsgálati illetéket.

G y ő r , 2011. évi július hó 6. napján

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó:

Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság
3.G.40.034/2004/77. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A megyei bíróság dr. Szekeres Csaba ügyvéd által képviselt önkormányzat felperesnek dr. Csoba Ügyvédi Iroda /ügyintéző: dr. Csoba Sándor ügyvéd/ által képviselt kft alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perben meghozta és kihirdette az alábbi

í t é l e t e t :

A megyei bíróság a felperes kereseti kérelmét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 800.000 /Nyolcszázezer/ Ft perköltséget.

A feljegyzett 750.000 /Hétszázötvenezer/ Ft kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresi a Körzeti Földhivatalt, hogy a ...hrsz-ú, város, utca, szám alatti .. m2 üzletház, önálló építmény földhasználati jog alapján ingatlanra a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 3.G.08-01-040128/2/II. számú végzésével elrendelt, a tulajdoni lap III/1. sorszám alatt bejegyzett perindítás tényét törölje.

Ez ellen az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 nap alatt a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróságon 3 példányban előterjeszthető - a Győri Ítéltáblához címzendő - fellebbezésnek van helye.

A másodfokú bíróság az ítélet ellen benyújtott fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha

- a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik

- a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul
- a felek ezt kérték.

Ha a fellebbező fél akár a fellebbezésében, akár a másodfokú bíróság felhívására a fellebbező fél ellenfele tárgyalás tartását kéri, a fellebbezést tárgyaláson kell elbírálni.

I n d o k o l á s :

A megyei bíróság a Fővárosi Ítéltábla 7Pf.21.825/2003/3. számú hatályon kívül helyező végzése alapján megismételt eljárásban a felek előadása, a becsatolt okiratok tartalma, a **Soproni** Városi Bíróság P.20.164/2000. számú per iratai, 1.2.3.4.5.6.7.8.9.10.11. tanúk vallomása, iü. magasépítőipari és ingatlanforgalmi szakértő szakvéleménye alapján az alábbi tényállást állapította meg:

I.

Ajánlati időszak:

XY egyéni vállalkozó /alperesi jogelődje, az egyszemélyes kft. alperes ügyvezetője/ ... városban vásároló tevékenységet folytatott, vásárszervezéssel is foglalkozott. Ezen tevékenységéből adódóan került kapcsolatba a perben nem álló a sport- és szabadidőcentrum akkori igazgatójával, 3. tanúval. XY 1991-1992. évben a felperes tulajdonában álló, de a szabadidőcentrum használatában lévő sportcsarnok előtti felbetonozott területen karácsonyi vásárokat szervezett. A vásárok időszakosak voltak, először sátrakban, majd favázas pavilonokban bonyolódtak, amelyből a szabadidőcentrumnak bevétele keletkezett. Helyi rendelet a vásárok e módon történő lebonyolítását a továbbiakban nem engedélyezte.

XY elképzelése az volt, hogy ezen a területen kereskedelmi tevékenység folytatására építési engedélyköteles fix telepítésű üzletsort épít, amely nemcsak időszakosan, hanem folyamatosan üzemelne. Terve mindenben találkozott igazgató tervével, aki a sportcentrum részére folyamatos bérleti díjból származó bevétel biztosításában volt érdekelt. Ennek megvalósítása érdekében az igazgató több vállalkozóval is tárgyalt, akik közül XY ajánlata volt a legkedvezőbb.

XY 1993. március 22-én adott ajánlatot a sport- és szabadidőcentrum igazgatójának, 3.tanúnak,.. város ... utcai részén lévő betonozott területre, egy állandóan működő, építési engedélyköteles fix telepítésű üzletsor megvalósítására: 20 db egyenként 12 m2 árusítópavilon egymás felé fordítva két sorban. Az üzletsor értéke 1993-as árakon kb. 30 millió Ft. Az üzletsorban árusítók a megvalósítás után 10 évre való bérleti jogot nyernek és a bérleti idő letelte után XY az egész épületegyüttest, jogilag szabályozott formában az önkormányzat tulajdonába kívánta adni további hasznosítás céljára. Ily módon az önkormányzat beruházás nélkül egy jól hasznosítható épületegyüttest vesz birtokba, oly módon, hogy a tulajdonba való átadás előtt is folyamatos árbevételhez jut az igénybe vett területe bérleti díjából. A havi bérleti díj ajánlott mértéke 500.000 Ft. /G.40.128/2001/11/T/1./

Ezen ajánlat alapján a sportcentrum igazgatója felvállalta az ügy bonyolításában, - s miután kiderült, hogy a sportcentrum egyedül nem kötheti meg a szerződést - a város vezetőivel való egyeztetésben való közreműködést.

XY 1993. március 30-án kelt elvi engedély iránti kérelmét, mint a sportcentrum előtti tér hasznosításával kapcsolatos anyagot a Sport- és Szabadidőcentrum képviselőjében az igazgató nyújtotta be a felperesi polgármesteri hivatal műszaki osztályához a fenti ajánlat szerinti műszaki tartalommal. A bérleti díj fizetése ellenében hasznosított beépített terület tervezett nagysága kb. 240 m², 10 éves hasznosítás után az épületegyüttest önkormányzati tulajdonba további hasznosítás céljára XY átadja. Felhívásra 1994. május 4-én a Sport- és Szabadidőcentrum képviselőjében az igazgató csatolt területhatárokat tartalmazó tervrajzokat. XY elvi engedély iránti kérelméhez üvegezett üzlethelyiség 1-3. variáns rajzokat csatolt. /G.40.034/2004/18. sz. alatti engedélyezési iratok/.

1993. május 20-án a Városfejlesztési Bizottság a sportcentrum előtti tér beépítését tárgyalta: elvi engedély iránti kérelemben pavilonok elhelyezését kéri, hiánypótlásként látványtervet kértek azzal, hogy a parkolási igényt meg kell oldani. Az igazgató az építmény elhelyezése mellett érvelt. A tervező szerint a tervezett kis pavilonok favázis könnyűszerkezetes, fedett színek, összes üzlettér 400 m², 40 egység lenne, rendezvények, vásárok idején variálhatóan. A bizottság a bemutatott, 2003. májusi színes vázlattervek alapján a sportcentrum előtti beépítést javasolta azzal, hogy a parkolási igény megoldandó. 2003. június 3-án a főépítész adott egy szakvéleményt, hogy az elvi engedély milyen feltételekkel támogatható. /G.40.034/2004/4./

1993. június 4-én XY megbízta a Kft-t /a tervező cége/ a perbeli üzlet pavilonsor engedélyezési és kivitelezési tervei elkészítésére az elvi engedély alapján az ott meghatározott módosításokkal /G.40.034/2004/23/T/4. kézzel írt megbízás/.

1993. június 14-én készült határozattervezet az elvi engedély megadásáról, majd június 23-án újabb határozattervezet készült, amely a tárgyi építési engedélyezési kérelmet elutasította arra hivatkozással, hogy a hatályos ÁRT szerint a tárgyi területre fedett sportlétesítményt lehet építeni, s nem üzletházat. XY 1993. június 17-én keltezett, de június 28-án érkezett beadványában az elvi építési engedély iránti kérelmét átmenetileg visszavonta.

1993. június 17-én XY hasznosítási tervet terjesztett elő a Sportcentrum igazgatója felé állandóan működő fix telepítésű üzletsor megvalósítása érdekében. 25 db egyenként 12 m²-es árusítópavilon kerülne felállításra, a betonozott szakaszon egymás felé fordítva két sorban. A pavilonok kivitele egyedi kivitelezésű faszerkezetes kézi megmunkálású elemekből kerülne összeállításra. Az üzletsor értéke 1993-as árakon: 30 millió. Az üzletben árusítók a megvalósítás után 10 évig bérleti jogot nyernek, a bérleti idő letelte után az egész épületegyüttest jogilag szabályozott formában az önkormányzat tulajdonába kívánja adni. A havi bérleti díj ajánlott mértéke 600.000 Ft. /G.40.128/12001/11/T/1. irat/. 1993. június 24-én az igazgató az alpolgármester részére a kiegészített ajánlatot megküldte azzal, hogy az eddig is kedvező ajánlat még kedvezőbb lehetőségekkel járna: a megnövekedett bérleti díj az

éves inflációs rátával is emelkedne, a sportcentrum működéséhez még kedvezőbb lehetőséget kínál az új parkoló kialakításával a vállalkozó. Pozitív elbírálás esetén költségvetési támogatás nélkül tarthatná fenn magát az intézmény /G.40.034/2004/76/F/1./

XY 1993. augusztus 25-én a Sportcentrum igazgatója felé kiegészítette a 2003. június 17-i ajánlatát: az üzleteket összekötő tetőszerkezet fix telepítésű lenne, maguk az üzletek pedig mobil rendszerűek. Az ily módon való beépítés lehetővé teszi, hogy az Expo és a Sörnapok ideje alatt az árusítóhelyek eltávolíthatók legyenek. A tetőszerkezet a helyén maradna, amely 1000 m²-es területével és 4 méteres belmagasságával tovább használható. /G.40.034/2004/12/F/1. alatt/.

XY 1993. augusztus 27-én kelt építésügyi hatósághoz írt kérelme már tartalmazta azokat a lényegi elképzeléseket, amelyek az egyes pavilonokat épületként fogja össze tetővel. Beépített hasznos terület tervezett nagysága 300 m² /a tetőszerkezet nélkül/. Az épületegyüttest 10 év hasznosítás után az önkormányzat tulajdonába adja további hasznosításra. A műszaki tartalom az üzletek száma és alapterülete tekintetében nincs összhangban a 2003. május hónapi jelzésű 4 db színes vázlattervvel.

Az engedélyezési eljárás során a 67. szakértői vélemény 38. sz. mellékleteként csatolt „Városi vásárcsarnok és üzletház városi rendezvények és vásárok alkalmával” tárgyú dokumentáció került benyújtásra. Az I. fokú építésügyi hatóság 1457-8/1993/II. szám alatt 1993. október 7. napján e terv alapján adott elvi engedélyt a perbeli üzletház építésére.

A vázlatterv kizárólag a metszeten tartalmaz méreteket, e szerint az üzletek elhelyezésére szolgáló területsáv - egyúttal az üzletek mélysége - 4 m, a belső közlekedő pedig 9 m szélességű. Az üzletek szélességi méretére csak a kérelem tartalmaz közvetve adatot, a belső közlekedőtér szélessége a metszeten jelzett 9 m-rel szemben csak 3 m. A becsatolt helyszínrajzi vázlat szerinti méretekkel - 26 egyenként 12 m²-es üzlet kialakításával - a nettó hasznos terület 452,5 m², a bruttó pedig 479,2 m². A becsatolt metszet szerinti méretekkel a nettó alapterület a nettó hasznos alapterület 611,5 m², a bruttó pedig 639,1 m². A vázlatterv szerint a tervezett épület vázszerkezetes, mobilrendszerű belső térelhatárolással.

Az elvi engedély szerinti állapot: két egymással szemben fekvő pavilonsorban kialakított - a fedett, de nyitott udvaron kirakodási, árubemutatói lehetőséggel is rendelkező - üzletek kialakítása üzletforgalmi szempontból kedvező, komfortfokozat szempontjából azonban kedvezőtlen adottságúak, mivel a szociális helyiségek hiánya és az egyedi fűtési mód miatt komfort nélkülinek minősül. A fedett pavilonsor nettó létesítési költsége 1993. október 19-i árszinten a becsatolt helyszíni vázlat szerinti 479 m² bruttó alapterület figyelembe vételével 12.5 millió Ft, a becsatolt metszet szerinti 639,1 m² bruttó alapterület figyelembe vételével pedig 16 millió Ft. Az üzletház nem az elvi engedély szerinti műszaki tartalommal valósult meg.

II.

1993. október 19-i földhasználati és bérleti szerződés megkötését megelőző helyzet

XY 1993. június 17-én kelt, augusztus 25-én kiegészített ajánlata alapján a Sport- és Szabadidőcentrum képviselőjében az igazgató 1993. szeptember 30-án bérleti szerződés tervezetét készítette, amely XY által felajánlottakat tartalmazta: a bérlet tárgya a lebetonozott terület, amelyen saját beruházásban a bérlő üzletházat épít, a bérleti idő 10 év, a bérleti díj 600.000 Ft/hó, a bérleti idő lejártá után a bérlő tulajdonát képező üzletház tulajdonjogát a bérbeadó részére átadja nyilvántartás szerinti értéken, s vállalta az évi 2 kiállítás időtartamára vonatkozó kötelezettségeket is. E szerződés tervezetét - állítása szerint - XY nem látta, lényegi tartalma azonban megegyezik az általa adott ajánlattal. /G.40.128/2001/11/F/1./

E tervezet benyújtását követően a jegyző által kijelölt jogi iroda készítette el az alapszerződés tervezetét. Észlelték, hogy az igazgató által készített tervezetben a földterület tulajdonosa, az önkormányzat nem szerepel. Ezt követően kezdeményezett tárgyaláson vetődött föl, hogy a háromlanyú szerződésben ne csak bérleti díj, hanem földhasználati díj is szerepeljen.

Az alapszerződés tervezetének előkészítése során a szerződés mellékleteként feltüntetett vázrajz csatolásra nem került, amelyen rögzítették volna az alperes által bérbe veendő területet, amelyen saját beruházásban üzletházat épít, parkolókat alakít ki. Erre az elvi építési engedély részletezettsége miatt szükség lett volna. Szervezeti és működési szabályzat hiányában az egyébként pályáztatás nélküli ajánlatot követő tárgyalás menete, a felperes képviselőjében tárgyaló személyek szerepe elkülöníthetően pontosan nem állapítható meg. Nem állapítható meg pontosan a Sport- és Szabadidőcentrum igazgatójának a tárgyalások folyamán a leendő szerződő fél törvényes képviselői, ill. közvetítői szerepének mikénti elkülöníthetősége sem.

III.

1993. október 19-i földhasználati és bérleti szerződés, parkoló-létesítés

A szerződéskötés időpontjában az elvi engedély műszaki tartalma szerinti üzletház: tetővel ellátott könnyű szerkezetes, belül kialakított pavilonokkal, flexibilis megoldással. Ez azonban nem valósult meg a későbbiek során.

A háromoldalú tárgyalások eredményeként a felek, illetőleg a Sport- és Szabadidőcentrum 1993. október 19-én ún. földhasználati és bérleti szerződést kötöttek.

A szerződés 1. pontja rögzíti, hogy a szabadidőcentrum, mint bérbeadó bérbe adja az alperes jogelődjének, XY-nak atulajdoni lapon5.,1. és2.. hrsz alatt felvett, a felperes tulajdonát képező területeket. Az üzletház a .../5. hrsz-ú ingatlan érintette /összevonást követően később változott ezen ingatlan helyrajzi száma hrsz-ra/.

A felek megállapodtak abban, hogy a bérlő a bérlet tárgyát képező területeken saját beruházásban üzletházat épít, parkolókat alakít ki. Az üzletház építéséhez és a parkolók kialakításához szükséges építési és szakhatósági engedélyek beszerzése alperesi jogelőd

feladata. A földtulajdonos felperes vállalta ugyanakkor, hogy a megállapodás aláírásával hozzájárulását adja az építési engedély kiadásához, továbbá ahhoz, hogy az üzletház tulajdonjoga a Ptk. 97.§ /2/ bekezdésének megfelelően az építkezőt illesse meg. A parkolók területe továbbra is az önkormányzat tulajdonában marad, illetve kiépítést követően is a bérlő csak a bérleti jogviszony keretében használhatja.

Az 5. pont szerint a területek bérleti ideje a létesítendő épület használatba vételi engedélyének jogerőre emelkedésének töredék naptári éve + 10 teljes naptári év. A bérleti díj fizetésének kötelezettsége az építkező általi hasznosítás napján, de legkésőbb az épület használatbavételi engedélye jogerőre emelkedése napján kezdődik.

A szerződés 6. pontja szerint felek a bérlő ellenszolgáltatását két részben határozták meg:

a./ pont: földhasználat ellenértékeként a földtulajdonos részére teljes naptári évenként az épület forgalmi értékének 1/10-e, mely - a földtulajdonos választása szerint - az épület tulajdonjogának átadásával is kiegyenlíthető.

b./ pont: a területbérlet ellenértékeként a bérbeadó részére a 7./ pont szerinti, pénzben kiegyenlítendő bérleti díj.

A 7. pont értelmében a bérleti díjat az 5. pontban meghatározott időponttól számított 18 hónapra havi 600.000 Ft-ban állapítják meg havonta előre, egy összegben esedékesen. A 8. pont szerint a Sport- és Szabadidőközpont bérbeadó a bérleti díjat 18 hónap után évente az MNB által előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta mértékéig egyoldalú nyilatkozattal a következő hónap 1. napjától emelheti.

A 9. pont értelmében a földtulajdonos részére a földhasználatért fizetendő ellenértéket a naptári év leteltét követő 30 napon belül kell az építkezőnek kifizetnie. A 10. pont értelmében az építkező a létesítendő üzletházra a földtulajdonosnak - a szerződés 6/a. pontjában biztosított választási lehetősége biztosítására - naptári évente az épület 1/10 - 1/10 hányadára vételi jogot enged, melyet a jogosult az ellenérték fizetésének esedékessé válásától és annak mértékében az adott év június 30-ig gyakorolhat. A 11. pont értelmében az építkező kötelezi magát arra, hogy a bérleti és földhasználati jogviszony fennállása alatt az önkormányzat és közte keletkező közös tulajdon megszüntetését, illetve a földrészlet tulajdonjogának megszerzését hatóság vagy bíróság előtt nem kezdeményezi. A 12. pont értelmében az építkező a bérleti szerződés, ill. földhasználati jog megszűnéséig az üzletház önkormányzat tulajdonába kerülő tulajdoni hányadának használatára és hasznosítására ellenérték nélkül jogosult.

A 14. pont értelmében a megállapított bérleti és földhasználati díj nem ellentételezi a bérlő és földhasználó alperes által igénybe vett közüzemi szolgáltatások díjat, akkor sem, ha ezek igénybevételi lehetőségeit a bérbeadó saját közüzemi hálózatán keresztül biztosítja. Külön ellenszolgáltatás nélkül biztosítja az üzletház használói és látogatói számára a mosdó és WC helyiséget, az igénybe vett közüzemi fogyasztás külön megállapodás szerinti megtérítése mellett.

A 15. pont értelmében a bérbevett terület átadása, a bérleményhez és épülethez vezető közlekedési utak biztosítása a bérbeadó feladta külön ellenszolgáltatás nélkül. A Sport- és Szabadidőcentrum bérbeadó az üzletház nyitvatartási idején kívül, ill. rendezvények idején egész nap a bérlő által létesített parkolókat ellenszolgáltatás nélkül használni.

A 16. pont szerint a bérbeadó kötelezte magát arra, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt az üzletház 50 méteres körzetében hasonló létesítményt nem épít, ill. ehhez területet nem biztosít.

A 17. pont szerint a bérbeadó és bérlő megállapodott abban, hogy az üzletház - annak mobil rendszerű belső szerkezeti elemeit igény szerinti eltávolítva - a bérlő a bérbeadó ingyenes rendelkezésére bocsátja évente június 1- augusztus 31. között legfeljebb két alkalommal, összesen évente legfeljebb 30 napra 2 rendezvény biztosítása céljából. Ezen időtartam alatt a bérlő mentesül bérfizetési kötelezettsége alól.

A 20. pont értelmében a bérbeadó a bérleti jogviszony felmondásának jogával a szerződés időtartama alatt csak akkor élhet, ha a bérlő a bérleti díj fizetésével 3 hónapot meghaladó késedelembe esik. Ebben az esetben az épület tulajdonjoga, ill. a meg nem szerzett tulajdoni hányada a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában további ellenszolgáltatás nélkül az önkormányzat tulajdonába kerül. A bérlő a bérleti jogviszonyt 6 hónapos felmondási idővel felmondhatja. Ebben az esetben a jogviszony megszűnésének időpontjáig az adott naptári év töredékének arányában a önkormányzat tulajdonosává válik az őt teljes naptári év eltelte esetén a földhasználat ellenértékeként őt megillető tulajdoni hányadnak, az épület tulajdonjoga fennmaradó részének rendezésére pedig külön megállapodást kell kötniük.

A polgármester a tulajdonosi hozzájárulást az önkormányzati vagyonhasznosítási rendelet alapján adta meg, a pályázatás lehetősége nem merült fel.

A perbeli üzletház - és az ahhoz az alperes által kiépített parkoló - megközelítésére szolgáló, a közterületről való megközelítési lehetőséget biztosító kiépített út, járda és parkoló nem közterület, azok a felperes tulajdonában álló, „sporttelep”-ként bejegyzett hrsz-ú ingatlanon helyezkednek el, de nincsenek elzárva a közhasználat elől. Az ingatlan környezetében már ekkor üzletházak, áruházak, üzemanyag-töltő állomások, szolgáltató, kereskedelmi egységek voltak, a közeli határátkelőhelyre és élénk bevásárló turizmusra tekintettel a megállapodás idején kereskedelmi szempontból a város egyik legfrekvenciáltabb területe volt. A terület, ahol az ingatlan elhelyezkedik, magas fokon közművesített volt az alperesi beruházás előtt. Villamos-energia ellátás a sportszarnokhoz vezető körkábeltől volt biztosítható, a csapadékvizet az ingatlan közelében húzódó városi csapadékvíz csatornába lehetett bekötni, a gázellátás is biztosítható volt a perbeli épülettől 1,5 m-re a Ny-i homlokzat mellett húzódó vezetékre való csatlakozással.

1993. november 5. napján XY alperesi jogelőd bérleti szerződést kötött a Sport- és Szabadidőcentrum bérbeadóval, mely szerint bérbe veszi a/1. és a/2. hrsz-ú ingatlanokat. A bérleti díjat oly módon határozták meg, hogy az megegyezik a bérlő által saját beruházásban megépített parkoló beruházási értékének az amortizációval csökkentett

maradvány értékével /G.40.128/2001/15./ A sportcentrum mögött található kb. 500 m² parkolót az alperes létesítette, kiegyenlítést követően lebetonoztatta. Az ellentételezés része volt, hogy e nagyobb parkolót a sportcentrum is használhatta. A bérleti szerződés megszűnése esetén e parkolóért az alperes megtérítést nem igényelhet.

IV.

Megvalósulás az 1994. július 20-i használatba vételi engedély, ill. a 1994. november 15-i I. számú szerződésmódosítás időpontjában

Az 1994. árpilis 11-én kiadott módosított építési engedély alapján, a kiviteli terv szerinti beépített alapterülettel megvalósított ingatlant az alperes a használatba vételig csak a villamosenergia-hálózatra, valamint a csapadékvíz csatornára kötötte rá. Előbbiért 542.297 Ft hálózatfejlesztési hozzájárulás és szerelési költség terhelte, utóbbiért nem kellett közműfejlesztési hozzájárulást fizetni.

Az építkezés 1994. áprilisában kezdődött. XY 1994. június 15-én ideiglenes használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújtott be, a EXPÓ idejére ezen engedélyt megkapta. Az 1994. július 20-án kelt végleges használatba vételi engedély augusztus 5-én emelkedett jogerőre.

Az épület bruttó alapterülete kerekítve 914 m². A meglévő felperesi vasalatlan térburkolat alapterülete 498,96 m², az alperesi kiegészítés alapterülete vasalással 414,46 m².

1994. július 20-án, a használatba vételi engedély időpontjában az üzletház nettó létesítési költsége 28.318.000 Ft. Nettó újraelőállítási költsége - körültekintő tervezés és kivitelezés mellett középár szerinti költsége - 26.196.000 Ft, mely összeggel a nettó műszaki érték összege megegyezik.

Az üzletház és az általa elfoglalt, részben térburkolattal ellátott terület forgalmi értéke 1994. július 20-i időpontban összesen: 37.217.000 Ft, amelyből a felperes által biztosított ingatlanrész /4.424.000 Ft telek + 278.000 Ft térbeton/ 4.702.000 Ft, az alperes által létesített üzletház 32.515.000 Ft értékű.

A használatbavételt követően az 1994. november 15-i szerződésmódosításig az alperes elvégezte a befejező munkákat /az üzletek takarításához szükséges melegvíz biztosítását, az ehhez kapcsolódó víz- és csatornabekötést, valamint a két végponthoz csatlakozó szélfogók létesítését/. Az üzletház 1994. november 15-i készültségi fok szerinti nettó létesítési költsége 1994. november 15-i árszinten 30.017.000 Ft, nettó újraelőállítási költsége 27.793.000 Ft, mellyel egyezik a nettó műszaki érték. Az üzletház és az általa elfoglalt, részben térburkolattal ellátott terület forgalmi értéke az 1994. november 15-i szerződésmódosítás időpontjában összesen: 39.465.000 Ft, amelyből /4.643.000 Ft telek + 321.000 Ft térbeton/ 4.964.000 Ft a felperes által biztosított ingatlanrész, míg az alperes által létesített üzletház értéke 34.501.000 Ft.

A használatba vételi engedély kiadásakor elkészült az alperes létesítésében az ún. „hátsó” nagy parkoló /45.sz./. Ebben az időpontban alperes a Sport- és Szabadidőcentrum bérbeadóval, a centrum Shell benzinkút felőli bejárata előtti területre 20 gépkocsi beálló helyet biztosító bérleti szerződést is kötött az ún. „oldalsó parkolóra”, amelyet az 1997. január 9-i három hónapos felmondási idővel történő időszakot számítva használt /G.40.034/2004/45./.

V.

1994. november 15-i I. számú szerződésmódosítás

XY már 1994. év I. felében elkezdte toborozni az üzletház leendő bérlőit, felkért jogi képviselője ekkor látta az alapszerződést, s aggályait kifejezve véleményezte is azt. XY az üzemeltetés megkezdése utáni időszakban felkereste a vagyongazdálkodási osztály vezetőjét azzal a panasszal, hogy „kétszer” fizet ugyanazért a szolgáltatásért, a tulajdoni hányadok átadásával kapcsolatosan is jelzett problémát, végül közölte, hogy ha nem sikerül módosítani a szerződést, akkor bíróság előtt megtámadja.

Az önkormányzat részéről az okozott technikai problémát, hogy miként oldják meg a tulajdoni hányadok évenkénti átírását.

A szerződésmódosítás során - jogi képviselője korábban kifejtett aggályai ellenére - XY jogi képviselőt nem kért fel.

1994. november 15-én a felek és a perben nem álló Sport- és Szabadidőcentrum /képviseli ... igazgató/ módosítják az 1993. október 19-i alapszerződést. Ekkor már a felek előtt ismert volt a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésének 1994. augusztus 5-i időpontja a töredék év meghatározása céljából.

Az alapszerződés 6/a. pontját akként módosították, hogy a földhasználat ellenértékeként a földtulajdonos tulajdonába kerül, könyv szerinti értéken az épület tulajdonjoga 2006. január 1-jéig. A bérlő feltétlen beleegyezését adta, hogy a földtulajdonos épületre vonatkozó tulajdonjoga a megjelölt időpontban az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre kerüljön. Az alapszerződés 6/a. pontjának módosítása miatt az alapszerződés 9., 10. és 12. számú pontját törölték.

Az alapszerződés 11. pontját akként módosították, hogy az építkező kötelezte magát arra, hogy a bérleti és földhasználati jogviszony fennállása alatt a földrészlet tulajdonjogának megszerzését hatóság vagy bíróság előtt nem kezdeményezi.

Módosították a 20. pontot is a következőkre: Bérbeadó a bérleti jogviszony felmondásának jogával a szerződés időtartama alatt csak akkor élhet, ha a bérlő a bérleti díj fizetésével 3 hónapot meghaladó késedelembe esik. Ebben az esetben az épület tulajdonjoga a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában további ellenszolgáltatás nélkül az önkormányzat tulajdonába kerül. Bérlő a bérleti jogviszonyt 6 hónapos felmondási idővel felmondhatja. Amennyiben a felmondásra 2001. január 1-jéig sor kerül, a jogviszony megszűnésének

időpontjáig, az adott naptári év töredékének arányában az önkormányzat a felépítmény tulajdonosává válik az öt - teljes naptári év eltelte esetén a földhasználat ellenértékeként - megillető tulajdoni hányadnak. A fennmaradó tulajdoni hányadot a könyv szerinti értékének 50 %-a vételáron megvásárolja. 2001. január 1-je után történő felmondás esetén az épület teljes tulajdonjoga, további ellenszolgáltatás nélkül az önkormányzat tulajdonába kerül.

Az 1993. október 19-én kötött alapszerződésnek az 1994. november 15-i módosításával egybevetett értelmezése szerint az I. sz. módosítás a peres feleknek a felperes tulajdonszerzésére vonatkozó megállapodását annyiban érintette, hogy a földhasználati díj ellenételezéseként az évenként esedékes résztulajdoni hányadok átvezetése helyett, a szerződés megszűnésének időpontjában határozták meg a felek a végleges elszámolási kötelezettséget. A módosítás következtében a felperes a földhasználati díj évenként esedékes tulajdoni hányada megszerzésének jogát nem veszítette el, az elszámolási mód változott meg.

A módosított 1993. október 19-i szerződés tekintetében a felperes nem ejtette tévedésbe az alperest, tévedését nem ismerhette fel. A szerződés nem ütközik jó erkölcsbe.

Értékaránytalan annyiban, hogy a könyv szerinti érték 50 %-on történő megvásárlás lehetőségének biztosítása mellett a felperes évenkénti 1/10-ed arányban résztulajdoni hányadot szerez az üzletházban.

VI.

XY kérelmére a 914 m² alapterületű üzletház önálló épületként való kiemelését a földhivatal elvégezte .../A. hrsz. alatt, ezen épület javára a felperesi tulajdont képező ... hrsz-ú ingatlant földhasználati jog terheli /45. alatti iratok/.

A perben nem álló sportcentrummal kötött megállapodás alapján 1997. január 1. napjától 5.000 Ft + Áfa/hó térítést fizet az alperes a mosdó és WC helyiség közüzemi fogyasztásának megtérítése tárgyában. 1995. október 18-án hőszolgáltatási szerződést is kötöttek, az alperes havonta fűtési alapidíjat fizet a tényleges fogyasztásán felül /45. alatt csatolt szerződések/. Az üzletház fűtésének megoldására 1996-ban került sor. Az üzletház fűtése a sportszarnok kazánjáról biztosított a két épület közötti kb. 50 m hosszú vezetéken keresztül. Elkészült az álmennyezet és a tető hőszigetelése 1997. évi befejezéssel.

A szerződés későbbi módosításai közül az 1998. január 12-i ún. IV. sz. szerződésmódosítás a bérlet-, illetve földhasználat tárgyául szolgáló .../A. hrsz-on összevont, korábban .../5. , .../1. és .../2. hrsz. területekért a „területbérlet és földhasználat” ellenértékeként felszámított bérleti díjat 679.400 Ft + ÁFA havonta fizetendő értékben határozta meg azzal, hogy 2000. január 1-jétől a területbérleti és földhasználati szerződés lejártáig fizetendő bérleti díj megállapítására 1999. december 15-ig kerül sor. A IV. sz. szerződésmódosításban foglaltakkal szemben az ún. „hátsó parkoló” a .../1. és a .../2. korábbi hrsz. alatt lett kialakítva, míg az üzletház a .../5. korábbi hrsz-ú ingatlanon. Ezen ingatlanok lettek összevonva hrsz. alatt, s ezen került kiemelésre a 914 m² alapterületű üzletház/A. hrsz. alatt.

XY 1998-ban többször - eredménytelenül - megkísérelte az I. sz. alatt módosított alapszerződés - általa pontosításként értelmezett - módosítását a visszteher tárgyában. 1998. június 29-én kelt tervezete, az 1998. július 15-én megküldött, általa készített tervezete szerint a területbérleti díj havonta fizetendő, „a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése, illetve lejárta esetén a bérbeadó tulajdonába került a bérlő által létesített építmény a bérleti szerződés megszűnésekor fennálló könyvszerinti értéknek a szerződés megszűnésétől számított 30 napon belüli megváltásával" /G.40.128/2001/29/F/3-F/4.és14/F/1./

1999. március 31-i létesítő okirattal XY egyéni vállalkozását átalakította, az átalakulás folytán jött létre az alperesi kft., amelynek tagja és ügyvezetője XY /Soproni VB. P.20.164/2000/9/F/1./ Az átalakuláskor az ingatlan felértékelésre került, a cég könyvelőjének nyilatkozata szerint a bekerülési költség kb. duplájára /G.40.128/2004/11. jkv. 4.old./.

2000. február 16-án a perben nem álló Sport és Szabadi dőcentrum pert indított az üzletházat üzemeltető XY ellen a Soproni Városi Bíróság előtt P.20.064/2000. szám alatt bérleti díj felemelése, megfizetése iránt. E perben a sportcentrum jogutódja felperes mellett beavatkozott az önkormányzat, a jelen per felperese. A peres felek egyezően nyilatkoztak, hogy a bérleti szerződés tárgyát kizárólag az üzletház által elfoglalt földterület képezi /P.20.164/2000/10.jkv.2.old./ A perben a Kft viszontkeresetet terjesztett elő a bérleti díj csökkentése érdekében. E per tárgyalása 2005. november 16-án kelt, december 7. napján jogerőre emelkedett végzéssel felfüggesztésre került jelen per jogerős elbírálásáig.

2000. december 20-án kelt, felpereshez intézett nyilatkozatában az alperes az I. sz. módosítással érintett szerződés 20. pontjára hivatkozással 2001. június 30-i hatállyal felmondta a bérleti szerződést. Indoklása szerint a szerződésből „az első módosítások során kikerült azon rész, hogy az Önkormányzat évente tulajdoni hányadokat szerezne a tárgyi telken épített üzletházban." Szerződés felmondása esetén a teljes felépítményt kell az önkormányzatnak a könyvszerinti érték 50 %-ért megvásárolni. A felmondás szerint az üzletház nyilvántartott értéke 62.872.194 Ft + ÁFA, tehát az önkormányzatnak ezen összeg 50 %-ért kell megvásárolni az üzletházat.

A felperes vitatta a felmondásban foglalt alperesi álláspontot, a 2001. február 22-i egyeztető tárgyalás eredményre nem vezetett.

2001. június 30-i hatállyal a felek szerződése megszűnt.

A szerződés megszűnésekor /figyelemmel a fűtés megoldására, az álmennyezetre és a tető hőszigetelésére/ az egész ingatlan forgalmi értéke 88.968.000 Ft. A felperes által biztosított ingatlanrész /telek 18.600.000 Ft + térbeton 563.000 Ft/ 19.163.000 Ft, az alperes által létesített üzletház forgalmi értéke pedig 69.805.000 Ft

1994. július 20-án, a használatba vételi engedély időpontjában a telek és azon meglévő térburkolat együttes forgalmi értéke 4.702.000 Ft, a földhasználat jog ellenértéke 1.881.000

Ft. Ezen bontásban az 1994. november 15-i szerződés módosításakori érték 4.964.000 Ft - 1.986.000 Ft, 2001. június 30-i megszűnéskor pedig 19.163.000 Ft - 7.665.000 Ft.

A Sport- és Szabadidőcentrum névváltoztatást követően Sportlétesítményeket Fenntartó Szervezet lett, amely intézmény jogutódlással megszűnt, jogutóda a Ingatlankezelő Kft., amely beolvadt 2006. május 31-én a Holding Vagyonkezelő Zrt-be, az önkormányzat vagyonkezelő holdingjába.

Az alperes 2001. június 1. óta havi fizetést nem teljesít.

- o - o - o -

A **felperes** módosított kereseti kérelmében 65/100-ad arányban kéri a tulajdonszerzése mértékét megállapítani a hrsz-ú üzletház megnevezésű ingatlan vonatkozásában. Hivatkozott a módosított szerződés 20. pontjában foglalt megállapodásra. 1994. augusztus 5-től számított tört évet nem számítva 1995. január 1 - 2001. június 30. között 6,5 év telt el, ekként évenként 1/10-ed tulajdonszerzést számítva a felperest 65/100-ad arányban illeti meg tulajdoni arány.

Hivatkozott arra, hogy a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.825/2003/3. számú hatályon kívül helyező végzésében foglaltak kötik az eljáró bíróságot. Az 1993. október 19-i alapszerződés, illetőleg 1994. november 15-i szerződésmódosítás ismeretében az ítéltábla a szerződés tartalma tekintetében állást foglalt. Az 1994. november 15-i ún. I. számú módosítás nem vonja kétségbe a felperes tulajdonjog megszerzésére vonatkozó igényét.

Az alperes 1993. március 22-i ajánlata havi bérleti díj megfizetésére szól, illetőleg a földhasználati jog fejében az épület átadására. Ezen ajánlatot fogadta el a felperes. 2003. március 22-én és június 17-én kelt ajánlatában az alperes 30 millió Ft-ra tette a megépítendő épület költségeit, a tényleges bekerülési költség ez alatt maradt.

Az új eljárás adatai nem igazolják a szerződés megkötésekor a jó erkölcsbe ütközést, az alperesi tévedést, illetőleg a feltűnő értékaránytalanságot. Az alperes minden évben több bérleti díjat szedett be, mint amit neki fizetnie kellett, s ha ehhez számítjuk a felépítmény évenkénti 1/10-ed értékét, a szerződés nem tekinthető feltűnően aránytalannak. A PK 267. sz. állásfoglalás alapján kérte értékelni, hogy XY - bár korábbi tevékenysége más szervezeti keretek között zajlott - jól ismerte az adott területet, értékviszonyokat, a rentábilis működés körülményeivel tisztában volt, saját ajánlatát ezek ismeretében adta. Nagy értékű ügyletkötésnél különös gonddal értékelendő az értékarányosság kérdése, esetleges könnyelmű kötés nem szolgálhat az alperes javára.

A felperes bizonyítási indítványában kérte az alperes kötelezését a bérlőkkel kötött szerződések becsatolására, s a szakértői vélemény kiegészítését arra vonatkozóan, hogy az üzletház használatba vételétől kezdődően milyen összegű bérleti díjat fizettek az üzletház

bérlői az alperes részére évente. Kizárólag akkor van lehetőség a feltűnő értékaránytalanság megállapítására, ha az alperes által nyújtott valamennyi szolgáltatás /a havonta fizetett bérleti és földhasználati díj, valamint az üzletház szerződés kötés kori értékéből számított 1/10 részek összege/ jelentősen meghaladja azt az összeget, amelyet az alperes a hasznosítás során „beszedett” a bérlőktől. /73. szám/

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Elsődleges védekezését fenntartotta, mely szerint a felek között nem jött létre megállapodás a tulajdonjog megszerzése tárgyában.

Ennek alaptalansága esetén másodlagos védekezését a szerződés érvénytelenségére alapította. Feltűnő értékaránytalanság, tévedés, jó erkölcsbe ütközés jogcímén előterjesztett érvénytelenségi kifogásait fenntartotta.

Hivatkozott arra, hogy a szerződéskötés körülményei speciálisak voltak. A felperes részéről bejelentett tanúk meghallgatásából nem lehet olyan következtetést levonni, hogy a szerződés írásba foglalt tartalmát a felek pontosan kitárgyalták volna, az „önkormányzati sajátosságok” érvényesültek.

Tisztázódott, hogy meghatározott földrészlet használatára került sor az alperes részéről, amely után bérleti díj, illetve földhasználati díj megfizetése terhelte. Az alperes mindvégig abban a hiszemben volt, hogy bár jogilag külön jogalannyal szerződött, a sportcentrum elkülönített vagyona az önkormányzat vagyonát képezi, bármit fizetett az alperes, azt az önkormányzatnak fizette. A tévedését erre alapozta. A gazdasági, piaci viszonyok együttes értékelésével a perbeli szerződés jó erkölcsbe ütközik, s értékaránytalan is. Az önkormányzat olyanra szerződött, amiért többlétszolgáltatást nem nyújtott. A korábbi vásárolói tevékenység és az üzletház létesítése, működtetése nem ugyanaz a kategória. Ha és amennyiben a havonta fizetendő díj összege megállapításra kerül, ez esetben a földhasználati ellenérték címén előterjesztett felperesi tulajdoni igényt tartalmazó kereset alaptalan.

Álláspontja szerint a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzését követő megismételt eljárás feltárt új tényállási elemeket, feltárta a tervezés folyamatának alakulását, tisztázta a parkolók kérdését, s egyértelművé tette, hogy az alperes akarata nem irányult ajándékozásra, az épület térítés nélküli átadására. Az 1993. március 22-i és június 17-i ajánlata jogilag rendezett formában történő átadásról szólt.

A feltűnő értékaránytalanság megítélésénél a szerződéskötés számít, de az 1993. október 19-i szerződéskötéshez képest ez legkorábban az 1994. július 20-i használatbavételi engedély kiadásának időpontja lehet.

Vitatta a szakértői vélemény megállapítását, s a tényleges bekerülési költséget kérte figyelembe venni.

1994. július 20-án a földhasználati jog értéke 1.881.000 Ft volt. Ha és amennyiben ezt a PK 267-es állásfoglaláshoz igazodóan - csakis elméletben - kb. 50 %-os mértékkel ezen összeget megemeljük, ez esetben az épület bruttó értékéhez viszonyítva legrosszabb esetben is csak 8/100-ad arány fogadható el, s nem a kereset szerinti mérték. A részbeni érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása esetén 1.881.000 Ft földhasználati jog ellenértékét - bírósági döntés esetén - hajlandó megfizetni, azonban felperesi tulajdoni igényt nem ismer el.

A szakértői vélemény kiegészítését kérte a 25. szám alatti kérelmek megválaszolása érdekében.

- 0 - 0 - 0 -

A felperes keresete - az alperes értékaránytalanságra történő támadására figyelemmel - alaptalan.

A megyei bíróság a megismételt eljárás során kötve volt a Fővárosi Bíróság 7.Pf.21.825/2003/3. számú hatályon kívül helyező végzésben foglalt megállapításaihoz és állásfoglalásához is. E határozat hozatalakor rendelkezésre álló peranyag a tekintetben nem módosult, hogy az alapszerződés módosítása a feleknek a felperes tulajdonszerzésére vonatkozó megállapodását annyiban érintette, hogy a földhasználati díj ellentételezéseként az évenként esedékes résztulajdoni hányadok átvezetése helyett, a szerződés megszűnése időpontjában határozták meg a felek a végleges elszámolási kötelezettséget. Ez a módosítás nem azt jelentette, hogy a felperes a földhasználati díj évenként esedékes tulajdoni hányada megszerzésének jogát elvesztette volna. Ezt támasztja alá az I. sz. módosítás 20. pontjának szövegezése is, mely szerint: amennyiben az alperes a felmondási jogát 2001. január 1-ig gyakorolja, az épület addig meg nem szerzett tulajdoni hányadát a felperesnek a könyv szerinti érték 50 %-áért kell megvásárolnia. Az alapszerződésnek a felperes évenkénti résztulajdon szerzése átvezetésével kapcsolatos pontjainak törlése is összhangban van a könyveléstechnikai okok miatt megváltoztatott elszámolási móddal.

A megismételt eljárás során ismételten meghallgatott 1. tanú /szerződéskötéskor polgármester/, 2. tanú /szerződéskötéskor jegyző/, 4. tanú /vagyongazdálkodási iroda ügyintézője/, 7. tanú /jogi előadó/, 3. tanú /szerződéskötéskor a sportcentrum igazgatója/, 9. tanú /építési ügyintéző/ tanúk vallomása alapján nem lehetett egyértelműen megállapítani az alapszerződés időpontjában adott alperesi ajánlat műszaki tartalmát.

Az elvi engedélyezési iratokból, a tervező tanúvallomásából az megállapítható, hogy XY eredeti elképzelése különálló pavilonok elkészítésére szólt, amely a későbbiekben módosult kívülről egységes üzletház képét mutató pavilonsorra.

.A tervező 1993. június 4-én, majd október 28-án kapott tervezői megbízást „pavilonsor” engedélyezési és kiviteli terveinek elkészítésére /23.jkv. 3/T/2. és 3/T/4./. A tervező tanúvallomásában elmondta, hogy már az 1993. június 4-i megbízás előtt szóbeli felkérésre

elkészítette az 1993. májusi színes tervi vázlatokat. 4 vázlat készült, a pavilonsor tetővel fedett. A funkcionális kialakítást pedig az határozta meg, hogy a városi kiállítások megrendezésénél az elkülönített pavilonok összenyithatók legyenek. Az 1993. augusztus 27-én kelt alperesi kérelem már tartalmazta azokat a lényegi elképzeléseket, amelyek az egyes pavilonokat épületté fogja össze tetővel. Az elvi engedély alapján és abban az időpontban csak az volt eldöntve, hogy könnyű szerkezetes lesz az épület, amelynek anyaga lehet az engedély szerinti fa, üveg, acél, egyéb könnyű szerkezetes anyag: tetővel ellátott, könnyű szerkezetes üzletház, belül kialakított pavilonokkal, flexibilis megoldással. Az 1993. december 23-i építési engedély alapját olyan lefedett pavilonsor képezte, közepén Viacolor-burkolattal, ahonnan a pavilonok egy fedett udvarról voltak megközelíthetők, elől-hátul és oldalt nyitott bejáratokkal, amely leegyszerűsítve „fedett udvar”. Az építési engedély módosításra került, a kivitelezés ez alapján történt meg, s megépült a zárt, fűthető csarnok. Ez már üzletháznak tekinthető. /G.40.034/2004/52.jkv./.

E tanúvallomást a bíróság részben fogadta el, abban a részében nem, hogy az 1993. október 7-i elvi engedély alapja az ún. 4 db színes vázlattevé lett volna. A szakértő az elvi építési engedélyezési iratok alapján megállapította, hogy a 4 tervlapból álló, színes, 1993. májusi dátumot viselő vázlattevé az engedélyezési iratoknál ugyan fellelhető, de azon érkeztető, iktató nincs, e terveken szereplő épület műszaki tartalma az üzletek száma és alapterülete tekintetében nincs összhangban az 1993. augusztus 27-én kelt elvi engedély iránti kérelemben foglaltakkal. Az I. fokú építésügyi hatósági iratok tervi hiányossága miatt a szakhatóságoktól beszerzésre kerültek a tervdokumentációk, s ezek alapján állapította meg a megyei bíróság az elvi engedélyezési kérelem műszaki tartalmát. Az 1993. október 7. napján kelt elvi építési engedély műszaki tartalma: két egymással szemben fekvő pavilonsorban kialakított - fedett, de nyitott udvaron kirakodási, árubemutatói lehetőséggel is rendelkező - üzletek kialakítása. Az üzletek szociális helyiségek hiányában és egyedi fűtési mód miatt komfortnélküliek.

E tények jelentőségét az adja meg, hogy az 1993. október 19-i alapszerződés megkötésekor az alperes szolgáltatása vázlattevé szinten volt meghatározható, ugyanakkor a helyszínrajzi vázlat és a metszet más méreteket tartalmazott.

Jelentősége van annak is, hogy az 1993. október 19-i alapszerződés megkötését követően nem az elvi engedély szerinti műszaki tartalom valósult meg, hanem a módosított végleges építési engedély szerinti műszaki tartalom. Az értékarányosságot a szerződéskötés időpontjában kell vizsgálni, azonban az 1993. október 19-i alapszerződés megkötését követően nem az 1993. október 7-i elvi engedély szerinti műszaki tartalom valósult meg.

Ezért van kiemelt jelentősége az 1994. november 15-i I. sz. szerződésmódosításnak. Az alperes 1994. július 20-án használatba vételi engedélyt kap az üzletházra /mely jogerőre augusztus 5-én emelkedik/, a leendő bérlők felé fennálló kötelezettségeit, jogosultságait már számba vette, s kellően mérlegelhetette a tényleges megvalósulás függvényében a felperes felé vállalt szerződéses kötelezettségei tartalmát, az ellenszolgáltatásnál értékelve a kiállításokra történő átengedés kötelezettségét is.

3. tanú /sportcentrum igazgatója/ tanúvallomása szerint XY ajánlata az volt, hogy fizet bérleti díjat, 10 év után átkerül a létesítmény önkormányzati tulajdonba. Konkrétan olyant nem mondott XY, hogy ingyen adná át az épületet. Az I. sz. szerződésmódosítás előtti szakban XY azt mondta neki, hogy beszélt a jogi képviselőjével, aki azt mondta, hogy az „átadás” nem teljesen tisztázott dolog, s ha nem tud megegyezni, megtámadja a szerződést /G.40.128/2001/11. jkv. 8-10.old./ . A tanú XY-tól úgy értesült, hogy a megvalósult épület jóval többbe került, mint ami az eredeti elképzelés volt, s elkezdődött a felek között az „alkudozás”. Az alperes nem mondta, hogy ingyen átadja az épületet. Arról volt szó, hogy majd 10 év elteltével valamilyen könyv szerinti értéken lesz valamiféle elszámolás /G.40.034/2004/12.jkv.5-6.old./.

10. tanú 1993-ban vette át a vagyongazdálkodási osztály vezetését, vallomása szerint az 1994. november 15-i szerződésmódosítás előtt kereste fel XY azzal a panasszal, hogy magas a bérleti díj, s hogy miért kell fizetnie a bérleti díjon felül földhasználati díjat. Kétszer fizet ugyanazért, s probléma a tulajdoni hányadok átadása. Ha nem tudnak megegyezni, a szerződést módosítani, akkor megtámadja. A tanú tudomása szerint az önkormányzatnak is problémát jelentett az, hogy nem lehetett technikailag lebonyolítani a tulajdoni hányadok átírását. /G.40.128/2001/11. jkv.10-11.old./

Ilyen előzmények után került sor 1994. november 15-én az I. sz. szerződésmódosításra. XY alperes - holott korábban jogi képviselője aggályosnak ítélte az „átadást” - jogi képviselő nélkül járt el a nettó 28.318.000 Ft-os létesítésű költséggel felépített üzletház „sorsának” meghatározásakor.

Nem merült fel a felek között annak tisztázása iránti igény sem, hogy tisztázzák azt, hogy az üzletház felépítése mellett a parkolók kialakítása miként történt, mit értenek a bérlet tárgyát képező „területeken”, az alapszerződésben 3. pontban meghatározott „vázrajz melléklet” nem készült el ekkor sem.

Ez különösen fontos lett volna azért is, mert az alapszerződést ismerő, a polgármesteri hivatalban jogi előadóként dolgozó 7. tanú szerint az alapszerződés megkötésekor már kifogásként felmerült, hogy a bérbeadó a sportcentrum, de a tulajdonos önkormányzat nem szerepel a tervezetben. „Ekkor vetődött fel az, hogy a szerződésben ne csak a bérleti díj szerepeljen, hanem a földhasználati díj is rendezésre kerüljön”. Az alapszerződésben abban állapodtak meg, hogy XY által felajánlott ellenszolgáltatást megosztották, egyrészt az alperes fizet, mint területért a parkoló és az egyéb kiszolgáló létesítmények után, míg földhasználati díjat fizet az üzletház alatti terület után. XY által felajánlott ellenszolgáltatást próbálták megosztani, XY. ajánlata az volt, hogy fizet havi bérleti díjat és 10 év után ingyenesen az önkormányzat tulajdonába adja az épületet /G.40.128/2001/11..jkv. 6-7.old/.

A polgármester szerint az I. sz. módosításkor az alapszerződés szelleme megmaradt, csak az évenkénti 1/10-ed leírás került ki a szerződésből könyveléstechnikai okokból, de 10 év elteltével az önkormányzat tulajdonába kerül az épület. Úgy „gondolja”, hogy a földhasználati ellenértéket az alperes azért fizette volna, amelyre felépült az üzletház, a területbért pedig a parkoló ellenértékeként. Az alapszerződést, és az I. sz. módosítást a

felperes képviselőjében aláíró polgármester nem tudott arra választ adni, hogy miért került be az I. sz. szerződésmódosításba a könyv szerinti érték, de arra határozottan emlékezett, hogy ha és amennyiben a szerződésben meghatározott 10 év eltelte előtt mondja fel az alperes a szerződést, a bruttó fennmaradó érték 50 %-áért vásárolhatja meg az önkormányzat az épületet. A polgármester szerint a szerződéskötéssel, módosítással kapcsolatos kérdéseket szakembereik, a vagyongazdálkodási osztály dolgozói vizsgálták. Volt a parkoló, s volt az építési terület. /G. 40.034/2004/12. jkv. 3.old. és G.40.128/2001/11. jkv 4.old./

A megyei bíróság megállapította, hogy az 1993. október 19-i alapszerződés tárgyát a 914 m² terület képezte, amelyen az alperesnek joga volt a ingatlan-nyilvántartásba saját tulajdonaként bejegyezhető önálló épület, üzletház felépítésére. A terület körül ki volt építve az elektromos hálózat, ezt az alperes - hálózatfejlesztési hozzájárulás befizetése ellenében - átvehette, s ráköthetett a csapadékvíz csatornára. A szennyvíz csatorna kialakítására nem volt szükség, a WC és mosdó használatot külön megállapodás alapján a sportcentrum biztosította /az 1997. január 1-én kelt 5.000 + Áfa Ft/hó megállapodásig/ ingyenesen. Az alperes 1995-ben nem önálló rendszert kialakítva végezte el a fűtési rendszer kialakítását a sportcentrumhoz kapcsolódóan. Az épület alatt meglévő térbeton is az alperesi építkezést szolgálta annyiban, amennyiben az alperes által szükségszerűen kiegészített alapterület mértékét meghatározta. E körben a bíróság a szakértő kiegészítő szakértői véleményét elfogadta, s ez egyben a létesítési költségeket is módosította /75. sz. szakvélemény kiegészítése, 76. sz. jkv./.

Az ún. kb. 500 m² területű „hátsó parkolót” az 1993. november 5-i bérleti szerződéssel vette bérbe az alperes. A saját beruházásban megépített parkoló beruházási értékének az amortizációval csökkentett maradvány értéke volt a bérleti díj, kifizetése a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában esedékes. „Lelakhatta” az alperes e beruházása ellenértékét, e beruházás nemcsak az üzletház, hanem a sportcentrum, illetőleg a lakosság érdekében is szolgált az ellentétel részeként /G.40.034/2004/12/A/1. melléklet/.

Az üzletház mellett lévő ún. „oldalsó parkolóra” az alperes visszerthes bérleti szerződést kötött, amelyet 1997. január 9-én három hónapos felmondási idővel mondott fel /G.40.034/2004/45./.

Az alperes valamennyi szerződéses ajánlata tartalmazza, hogy 10 év után az önkormányzat tulajdonába kerül az üzletház. Az I. sz. módosítás 6/a. pontja szerint a „földhasználat ellenértékeként a földtulajdonos tulajdonába kerül könyv szerinti értéken az épület tulajdonjoga 2006. január 1-jéig. A bérelő ezennel feltétlen bejegyezését adja, hogy a földtulajdonos épületre vonatkozó tulajdonjoga a megjelölt időpontban az ingatlan-nyilvántartásba átvezetésre kerüljön”. A tulajdonba adás ténye a szerződéskötéskor, azt követő módosításkor, ill. a tartós jogviszonyban felmerült vitás kérdésének rendezésekor, egyeztetési eljárások során soha vitatásra nem került, annak a módja azonban igen.

Az 1994. november 15-i szerződésmódosítás ténybeli alapjai ezek voltak. Ezen időpontban az üzletház nettó létesítési költsége 30.017.000 Ft volt a szakvélemény szerint, a nettó újra előállítási költsége, ill. nettó műszaki értéke pedig 27.793.000 Ft. A szakértői véleményt -

alperesi kifogás ellenére - e körben is elfogadta a bíróság, a szakértő kellő magyarázatot adott az eltérés okáról, a reális műszaki érték alkalmazásának indokoltságáról /75. és 76. sz./

Ebben az időszakban az üzletház és az általa elfoglalt, részben térburkolattal ellátott terület forgalmi értéke 39.465.000 Ft volt, amelyből 4.643.000 Ft volt a telek, 321.000 Ft a meglévő térbeton, illetőleg 34.501.000 Ft az alperes által létesített üzletház forgalmi értéke.

Kétségtelen, hogy ekkor nem készült „értékbecslés”, de az alperes tisztában volt az általa létesített üzletház bekerülési költségével. Az általa 70. szám alatt becsatolt, eredetben felmutatott fővállalkozói elismervények és nyugták összesített adata 27.650.000 Ft volt /annak ellenére, hogy számlát a fővállalkozó csak 19.600.000 Ft + 4.900.000 Ft Áfaösszegekről, összesen 24.500.000 Ft-ról adott, s emiatt ezen Áfa volt visszaigényelhető/. A műszaki átadási-átvételi jegyzőkönyvben szereplő nettó 19.6 millió Ft-os összeg a számlázott összeg miatt került meghatározásra, a valós nettó 22.250.000 Ft-tal szemben. /A nem számlázott résznek nem volt, nem lehetett Áfa tartalma/. Emiatt került az 1994. július 18-i műszaki átadási-átvételi jegyzőkönyvbe a 19.6 millió Ft + Áfa fix ár, a tényleges fizetés azonban XY. által felmutatott eredeti elismervények és nyugták alapján a fenti összegben történt. /G.40.034/20004/40/F/1. átadási jkv./

Az alperes tudta, hogy 10 év után az épület tulajdonát át kell adnia, s addig „piacos” havi bérleti díjat kell fizetnie. A jogerős használatba vételi engedélytől számított 18 hónapon keresztül a bérleti díj összege bruttó havi 600.000 Ft volt azzal, hogy város célú kiállítások ideje alatt bérleti díj fizetésének kötelezettsége nem terhelte.

Annak ellenére, hogy az alperest az 1994. november 15-i szerződésmódosítás előtt egyértelműen az motiválta, hogy kétszer ne fizessen az adott területért, a képviselője által aggályosnak ítélt „átadást” rendezze, a szerződés erre figyelemmel kerüljön módosításra, az I. sz. szerződésmódosítást az ismertetett tartalommal aláírta.

A Fővárosi Ítéltábla az alapszerződést és az I. sz. szerződésmódosítást összevetette, megállapítását határozatában az ismertetett tartalommal rögzítette, a megismételt eljárásban a megyei bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás anyaga a szerződési nyilatkozatok értelmezésével kapcsolatos álláspontot megerősítette.

Ennek alapján az alperes - elsődleges védekezése szerint - alappal nem hivatkozhat arra, hogy a felek között nem jött létre megállapodás a tulajdonjog megszerzése tárgyában. A Ptk. 207.§ /1/ bekezdése alapján értelmezett szerződési nyilatkozata e védekezését cáfolja. Arra pedig alappal az alperes /illetve XY jogelőd/ nem hivatkozhat, hogy a szerződéskötéskor, a szerződés módosításakor nem járt el körültekintően. Az I. sz. szerződésmódosítás tartalmaz olyan elemeket, amelyek „pontosításának szükségességét” a pert megelőzően az alperes maga is érezte akkor, amikor többször - eredménytelenül - kezdeményezett a visszteher tekintetében módosításokat.

A másodlagos alperesi védekezés első kifogása - tévedés jogcímén a szerződés érvényességének megtámadása a Ptk. 236. § /3/ bekezdés szerint minősülő kifogás útján - alaptalan.

A Ptk. 210. § /1/ bekezdése értelmében, aki a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, a szerződési nyilatkozatát megtámadhatja, ha a tévedését a másik fél okozta, vagy felismerhette.

A Pp. 164. § /1/ bekezdése alapján a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítani, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. A bizonyítás eredménytelensége e felet sújtja. Az alperes nem bizonyította, hogy a szerződéskötéskor lényeges körülmény tekintetében tévedett, ill. a tévedését a másik fél okozta, ill. felismerhette. Az alapszerződés aláírásakor tudta, hogy a szerződés három alanyú, tudta, hogy a szerződés szerint havi bérleti díjat kell fizetnie a sportcentrum részére, illetve a földhasználat fejében az önkormányzat földtulajdonos részére teljes naptári évenként az épület forgalmi értékének 1/10-edét, amely a földtulajdonos választása szerint az épület 1/10-ed tulajdonjogának átadásával is kiegyenlíthető. Az ellenérték meghatározása tekintetében ennek van relevanciája, s nem annak, hogy a sportcentrumot az önkormányzat alapította, tartotta fenn, a sportcentrum elkülönített vagyona az önkormányzat vagyonához tartozik. /Jelenlegi helyzet szerint az önkormányzat kiszervezte holdingba a vagyonával kapcsolatos teendők ellátását./

XY elfogadta a sportcentrum igazgatója segítségét, szavait idézve „ajánlatot tettem az igazgató felé, és aztán ő egyeztetett tovább az én nevemben a város vezetőivel” /G.40.128/2001/11.jkv.7.old./. Az igazgató az építési engedélyezési iratok szerint tevőlegesen is intézkedett, XY ajánlatának elfogadása érdekében támogatásért folyamodott /76.jkv.F/1. melléklet/. 4. tanú ügyintéző szerint XY és az igazgató keresték meg a polgármesteri hivatalt, ajánlatuk lényege az volt, hogy egy bérleti konstrukció keretében a sportcentrum mellett egy épületet építhet alperes, s ott vásárokat tarthat. /14.jkv. 1.old./

XY maga hivatkozott arra, hogy ügyvédje az alapszerződést aggályosnak tartotta, úgy véleményezte, hogy „egy szolgáltatásért kétszer fizet” /G.40.128/2001/11. jkv. 2.old./. Ez alapján kezdte a szerződésmódosítást intézni. Az elvárható felelős magatartás részéről az lett volna, hogy az alapszerződést ismerő, azt véleményező, az érdekeit képviselni képes jogi képviselőt felkéri. Az érdekérvényesítés során azonban ezt nem tette meg, az 1994. november 15-i I. sz. szerződésmódosítást a tényállásban rögzített tartalommal az alperes aláírta. A szerződési nyilatkozata pedig a Ptk. 207.§ /1/ bekezdése szerint értelmezendő.

Ez alapján - eredményes bizonyítás hiányában - arra nem hivatkozhat, hogy lényeges körülmény tekintetében a tévedését a felperes okozta, ill. azt a felperes felismerhette.

A másodlagos alperesi védekezés második, a jó erkölcsbe ütközés jogcímén előterjesztett kifogását is alaptalannak ítélete a megyei bíróság.

A Ptk. 200. § /1/ bekezdése szerint a felek a szerződés tartalmát szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha a jogszabály az eltérést nem tiltja. A /2/ bekezdés utolsó mondata szerint azonban semmis a szerződés, ha nyilvánvalóan a jóerkölsbe ütközik. A Ptk. 234.§ /1/ bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.

A jóerköls fogalmát maga a jogszabály nem tartalmazza. A bírói gyakorlat által kimunkált jóerköls a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A szerződéses szabadság tehát nem korlátlan, a törvény nem fogadja el érvényesnek azokat a szerződéseket, amelyek nyilvánvalóan sértik az általánosan kialakult erkölcsi normákat. A Ptk. 4.§-a a kódex eszmei alapjaként emelte jogszabályi rangra azt az erkölcsi szabályt, hogy a jóhiszeműség és a tisztesség követelményének megfelelően kell eljárni a polgári jogi jogviszonyokban. Mindebből az következik, hogy az üzleti életben a tisztességesen gondolkodó emberek értékrendje az a mérce, amely a jóerköls absztrakt fogalmának meghatározásánál irányadó.

Az alperes gazdasági értelemben együtt kezeli a szolgáltatást, úgy számol, hogy mit kellett fizetnie a Sportcentrum jogutódjának, s mit a jelen per felperesének, az önkormányzatnak. Az alperesi állítás szerint az önkormányzat olyanra szerződött, amire többlétszolgáltatást nem nyújtott. Különböző érdekeket figyelembe kellett venni, volt, aki támogatta, volt, aki ellenezte a megállapodás megkötését. Valós ellenszolgáltatás hiányában a tulajdonjog megszerzését biztosító megállapodás jó erkölcsbe ütközik.

A peradatok szerint az 1993. március 22-i és június 17-i ajánlatában az alperes 30 millió Ft-ra tette az általa megépítendő épület költségeit, s emellett vállalta a havi 600.000 Ft-ra felemelt bérleti díj megfizetését, 10 év után pedig jogilag szabályozott formában az épületegyüttes önkormányzat tulajdonába adását. Az nem volt, nem lehetett soha kétséges, hogy a felperes az épület alatti földterület használatáért és az építkezés engedélyezéséért az épület tulajdonjogának megszerzésére igényt tart, a tulajdonjog átadására irányuló megállapodás lényeges kérdésében megegyeztek a felek, a szolgáltatás ellenértéke is - miként azt a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.825/2003/3.sz. végzése kifejtette - megállapítható. Az önkormányzat felperes vállalta, hogy az építési engedély kiadásához tulajdonosi hozzájárulást ad, s vállalta azt is, hogy az épület tulajdonjoga a Ptk. 97.§ /2/ bekezdés értelmében az építkezőt illesse. XY a tervét csak úgy tudta megvalósítani, ha ahhoz a felperes hozzájárult. 7. tanú szerint XY tisztában volt azzal, hogy olyan ajánlatot kell tennie az önkormányzat felé, amely megítélése szerint alkalmas az ellenállás legyőzésére /G.40.128/2001/11. jkv.7.old./.. A tervező tudott a közvélemény részéről felhangzó ellenkezésről, újságbeli támadásról, erős érveket kellett felsorakoztatni a projekt mellett, hogy XY és a város érdekei is biztosítottak legyenek /G.40.034/2004/52.jkv. 8.old./..

A megvalósított üzletház alapvetően az alperes üzleti céljait szolgálta, s egyben otthont adott volna a város érdekében évente 2 alkalommal rendezendő kiállításnak. Az üzleti lehetőséget az alperes számára a felperes biztosította az üzleti terve megvalósításához. A felek között

1993. október 19-én létrejött szerződés tette lehetővé a föld és épület tulajdonjogának elválását, az épület önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartásba vételét, a meglévő, nem közterületként nyilvántartott terület ellenszolgáltatás nélküli közlekedési útként való biztosítását, a meglévő, s részletesen ismertetett közművekre történő csatlakozást. Ez a valós szolgáltatása a felperesnek annak fejében, hogy a szerződésben meghatározottak szerint a későbbiek során az épület tulajdonjogát megszerzi.

Önmagában az épület és a föld tulajdonának elválására vonatkozó megállapodás értékarányossági támadása, az értékaránytalanságra történő hivatkozás a jóerkölcsbe ütközés törvényi fogalmát nem meríti ki.

A semmisségi kifogás alaposságát az alperes nem bizonyította, e címen a szerződés - akár részbeni érvénytelenségének - megállapítására nem kerülhet sor.

Az alperes másodlagos védekezése annyiban alapos, hogy a szerződéses megállapodás részbeni érvénytelensége - értékaránytalanság címén előterjesztett harmadik kifogása alapján - az alábbiak szerint megállapítható.

A Ptk. 201.§ /2/ bekezdése értelmében, ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést megtámadhatja. A megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján a megtámadási jogát akkor is érvényesítheti a Ptk. 236.§ /3/ bekezdése értelmében, ha a megtámadási határidő /Ptk. 236.§ /2/ bekezdés c./ pontja szerinti/ már eltelt.

A Ptk. 97.§ /1/ bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg /aedificium solo cedit elve/. A Ptk. 97.§ /2/ bekezdése kivételt szabályoz, az építkezőnek a földtulajdonossal kötött megállapodása alapján az épület tulajdonjoga az építkezőt illeti meg. E rendelkezés csak az építkező javára enged kivételt. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény /Inytv./ 12.§ a./ pontja, illetőleg az Inytv. végrehajtásáról szóló 109/1999. /XII. 29./ FVM rendelet 9.§ /1/ bekezdése alapján földhasználati jog illeti meg az alperest az üzletház által elfoglalt 914 m² területen.

Megállapodáson alapuló földhasználati jog jött létre a peres felek között, e szerint az alperest megilleti az épület rendeltetésszerű használatához szükséges 914 m² használata. Ez az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre is került. A Ptk. 97.§ /2/ bekezdése alapján kötött megállapodás ezt biztosította. A szerződés tartalma azonban ennél tágabb volt, biztosított az építkező alperes részére a közlekedési utat, a közművekhez való csatlakozást, a sportcentrumban lévő WC és mosdóhelyiség használatát /1997. január 1-ig ingyenesen/, a fűtési rendszerhez való kapcsolódást, továbbá az építési engedély kiadása érdekében szükséges parkoló kialakításának lehetőségét is. E lehetőség biztosítása nélkül az alperes építési engedélyt nem kaphatott a parkoló kialakításával kapcsolatos létesítési szerződéstől, a „lelakhatást” biztosító megállapodástól függetlenül. A szerződés tartalmazott arra vonatkozó megállapodást is, hogy kiállítások céljára az üzletházat évi két alkalommal az alperes a város rendelkezésére bocsátja.

A földhasználati szerződés alapján a földhasználó /épülettulajdonos/ jogosult volt a 914 m² földrészletet birtokolni, használni és hasznait szedni, s egyúttal viselni a földrészlettel kapcsolatos terheket /Ptk. 156.§ /1/ bekezdés/.

A földhasználatért járó ellenszolgáltatásról a Ptk. 155-156.§-a nem rendelkezik, a Ptk. 97.§ /2/ bekezdése ezt a kérdést a felek megállapodására bízta. Ellenkező megállapodás hiányában a visszterhesség Ptk. 201.§ /1/ bekezdésében foglalt vélelem alapján a földhasználatért ellenérték jár.

Az ellenérték meghatározásánál figyelemmel kell lenni a helyben szokásos ingatlanárakra és használati díjakra, az adott földhasználati jog terjedelmére.

A földhasználati díj fizethető a jogviszony létrejöttékor egy összegben, de nincs akadálya a folyamatos, rendszeres /pl. havonta, évente/ visszatérő díjfizetésnek, ill. a kombinált megoldásoknak sem.

Az 1993. október 19-i alapszerződés és az I. számú, majd azt követő szerződésmódosítások tartalma egyértelmű abban, hogy a szerződő felek a kereskedelmi üzletág sajátosságaira figyelemmel határozták meg a havonta fizetendő díjat. Az üzleti életben megszokott inflációs változásokra is figyelemmel voltak a tartós jogviszonyban a szerződéskötést követően fellépő változásoknál. Az alapszerződés 8. pontja értelmében e havonta fizetendő /a használatbavételi engedélyt követő 18 hónapon keresztül havi bruttó 600.000 Ft-ot/ díjat „évente az MNB által előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta mértékéig egyoldalú nyilatkozattal - a következő hónap 1. napjától számított hatállyal emelheti”.

Az 1997. május 20-i III. sz. szerződésmódosítás a 8. pontot módosította: „A bérbeadó a területbérlet ellenértékeként felszámított bérleti díjat 1997. évre 15 %-kal, 1998. január 1-től a szerződés megszűnéséig évente egyszer tárgyév január 1. napjától az MNB által előző évre vonatkozóan közzétett inflációs ráta - 5 %-os mértékéig egyoldalú nyilatkozattal emelheti /G.40.128/2001/5.sz. melléklet/. Az 1998. január 12-i IV. sz. szerződésmódosítás a 8. pontot módosította: „A bérbeadó a területbérlet és földhasználat ellenértékeként felszámított bérleti díjat 1998. és 1999. évekre az 1997. évi árszinten, azaz 679.400 Ft + Áfa havonta fizetendő értékben határozza meg a kereskedelmi forgalomban bekövetkezett jelentős csökkenés miatt. 2000. január 1-től a területbérleti és földhasználati szerződés lejártáig fizetendő bérleti díj megállapítására 1999. december 15. napjáig kerül sor” /G.40.128/2001/3. sz. melléklet/.

A Sportlétesítményeket Fenntartó Szervezet /sportcentrum jogutódja/ 1997. június 17-én pert indított a Soproni Városi Bíróság előtt G.20.627/1997. szám alatt a ..Rt ellen azon kárát továbbhárítása érdekében, amely amiatt érte, hogy a benzinkút építése miatt a perbeli üzletházat üzemeltető XY havi bércsökkentést követelt az üzletmenet 1995. június 23-án kezdődő megzavarása miatt. Tárgyalásokat követően - a forgalomvesztésre tekintettel - XY-nal 20 %-os csökkentésben állapodtak meg. XY a 1998. március 4-én tartott tárgyaláson tanúként vallott az üzletház elszenvedett „keresetvesztéséről”, s arról, hogy az adott időszakra vonatkozóan a sportlétesítményeket fenntartó szervezet részére járó

kötelezettségeit 321.000 Ft összeggel csökkentve fizette meg, mivel a forgalomkiesés miatt a saját bérlőinek is engedményt kellett adnia /G.20.627/1997/9.sz. jkv.2-3. oldal/. E pert jogerősen megnyerte a sportcentrum jogutódja, 250.000 Ft kár megfizetése iránti igénye alapos volt./Soproni V. B.G.20.627/1997. sz. hivatkozott pere a SoproniVB P.20.164/2000. számú peréhez csatolásra került./

A Sportlétesítményeket Fenntartó Szervezet 2000. február 16-án P.20.164/2000. szám alatt azért indított keresetet a Soproni Városi Bíróság előtt az alperessel szemben annak érdekében, hogy a havonta fizetendő díj mértékét a bíróság megállapítsa. Az alperes a perben azzal védekezett, hogy időközben negatív hatások és körülmények következtek be, az önkormányzat az üzletház közvetlen szomszédságában lévő bérlemények díját az üzleti-kereskedelem visszaesése miatt radikálisan csökkentette az utóbbi időben. A 2000. január 1. napjától fizetendő díj megállapítására vonatkozó viszontkeresetét erre is hivatkozva terjesztette elő. Hivatkozott a város megváltozóban lévő kereskedelmi életére, a határátlépési és vámolási szabályok megváltozását követő bevásárlási turizmus visszaesésére, új kereskedelmi egységes nyitására, ill. az elkerülő út létrejöttével kapcsolatos helyzetre, amely az üzletház működtetését lényegesen befolyásolta /P.20.164/2000/7. számú. ellenkérelem 2.old., illetőleg 49. viszontkereset 7-8. old./.

Mindezekből, s az alapszerződésből, valamennyi módosításából az következik, hogy az üzletház működtetésével kapcsolatos, havonta fizetendő díj összegét - tartós jogviszonyról lévén szó a díj mértéke a Ptk. 241.§-a szerint idővel módosításra szorulhat - a peres felek a földhasználati jogviszony időtartamának megszűnésekor irányadó, az épület tulajdonának átadásával kapcsolatos megállapodástól külön kezelték. A földhasználati díj ún. „kombinált” megállapításának két eleme így került meghatározásra.

A Soproni Városi Bíróság előtt az 1993. október 19-i szerződés harmadik alanya, azaz a Sport- és Szabadidőcentrum jogutódja által indított per tárgyát képezi a „piaci viszonyoknak” megfelelően térítendő havi összeg megállapítása, a felmondást követő időszak tényleges használata miatti visszteher megállapítása.

A tartós jogviszony alapján havonta fizetendő díj fentiek szerint meghatározott módja alapján a bíróság a jogvita eldöntése során a szerződés alanyára, tárgyára és tartalmára figyelemmel úgy ítélte meg, hogy a perben nem álló Sport- és Szabadidőcentrum jogutódja és a peres felek között kényszerű pertársaság nem áll fenn. Ezen álláspont következik a Fővárosi Ítélet tábla 7.Pf.21.825/2003/3. számú hatályon kívül helyező végzésének a megyei bíróságra kötelezően előírt rendelkezéséből is, miszerint jelen perben az önkormányzat és az üzletházat működtető alperes közötti tulajdonjog megszerzésére irányuló jogvitában az alperes kifogásai, ekként értékaránytalansági kifogása is elbírálendő.

A megyei bíróság jelen perben a jelen kereseti kérelem elbírálásakor abból indult ki, hogy a tartós jogviszonyból származó, a havonta fizetendő díj mértéke - a sportcentrum jogutódjának keresete, ill. az alperes viszontkeresete alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadása után - a Ptk. 241. §-a szerinti eljárás keretében kerül vizsgálatra.

Ennek alapján, s figyelemmel a Győri Ítéltábla - a szerződés érvénytelenségére alapított alperesi kifogás egyes kérdéseiről tárgykörben meghozott - 1/2005. /11.11./ számú kollégiumi véleményben kifejtettekre is a megyei bíróság a jelen perben álló felek között az értékaránytalansági érvénytelenségi kifogást érdemben bírálta el. Ezen jogi álláspont az indoka annak, hogy a megyei bíróság az igazságügyi ingatlanforgalmi és építésügyi szakértő feladatát az adott keretek között határozta meg, s nem rendelte el a szakértői vélemény kiegészítését az alperes bérlőktől beszédett bérleti díjának tisztázása, ill. az alperes 25. sz. kérelmének megválaszolása érdekében. A felek szükségtelen bizonyítási indítványát ez okból utasította el.

A szerződés szerint 10 év elteltével, az I. sz. módosítás szerint 2006. január 1-jéig kerül az épület tulajdonjoga a földtulajdonos önkormányzat tulajdonába.

E szerződéses megállapodás valamennyi alperesi ajánlatnak lényeges eleme volt, e nélkül a szerződés nem jöhetett volna létre. A jegyző az 1995. február 27-i - az üzletház évenkénti átadásával kapcsolatos - egyeztetésen kifejezetten hangsúlyozta is, hogy 10 év után az önkormányzatnak „szabad keze lesz, hogy később milyen célra fogja hasznosítani”. XY pedig azzal érvelt, hogy „nincs értelme, hogy lepusztult állapotban kapja meg az önkormányzat 10 év múlva az épületet. /G.40.128/2001/29/F/1.jkv./. A felek által kötött szerződés - a Ptk. 155.§-a megfelelő értelmezése szerint - alapján a földhasználati jog nem az épület fennállásáig illeti meg az épület tulajdonosát, hanem a szerződésben meghatározott ideig, mely időpontban megszűnik az épület elkülönült tulajdonjoga, ha a megállapodásban foglaltak teljesülnek. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az egyébként 20-50 év közti élettartamú épülethez kapcsolódó földhasználati jog - felmondás hiányában - alig több, mint 10 éves időtartamra állt volna fenn. Peradat van arra nézve is, hogy a perbeli ingatlant az ÁRT fedett sportlétesítmény elhelyezése céljára jelölte ki, kereskedelmi célú építmények építésére nem adott lehetőséget, ugyanakkor ha a rendezési terv végrehajtása érdekében távlati /tíz éven túli/ területbiztosítás szükséges, a későbbi területfelhasználás megvalósításának terheit leginkább csökkentő, átmeneti területhasználásról kell gondoskodni. Az OÉSz. 9.§ /1/ bekezdése szerinti távlati célnak minősült a fedett sportlétesítmények építése /38. sz. 10. old./, ill. a szerződés biztosította a város érdekében évente legfeljebb két alkalommal megrendezendő kiállítások helyszínét is.

Erre is figyelemmel alappal hivatkozik az alperes arra, hogy ha a 2001. június 30-i szerződés megszűnése időpontjában az önkormányzat megszerzi az épület 65/100-ad tulajdoni hányadát, s csak a fennmaradó rész tekintetében terhelné a könyv szerinti érték 50 %-kon történő megvásárlása, a szerződés alapján a tartós jogviszony szerint havonta esedékesen fizetendő összegre figyelemmel a szolgáltatás-ellenszolgáltatás értékarányossága nem állapítható meg.

A Ptk. 201.§ /2/ bekezdés szerint az 1993. október 19-i szerződéskötés időpontjában - a meg nem valósult pavilonsor nettó létesítési költsége mérettől függően 12,5 millió, avagy 16 millió Ft volt.

Az 1994. november 15-i I. sz. szerződésmódosítás időpontjában - amely módosítás célja az ellenszolgáltatás egyértelművé tétele is volt - a nettó létesítési költség 30.017.000 Ft, a nettó újraelőállítási és nettó műszaki érték pedig 27.793.000 Ft. Ezen időpontban az üzletház és az általa elfoglalt, részben térburkolattal ellátott terület forgalmi értéke összesen 39.465.000 Ft volt, melyből 4.643.000 Ft a telek, 321.000 Ft a térbeton, összesen 4.964.000 Ft volt a felperes által biztosított ingatlanrész, míg az alperes által biztosított üzletház értéke pedig 34.501.000 Ft.

1994. november 15-i I. sz. szerződésmódosítás időpontjában a 4.964.000 Ft-os telekérték mellett a földhasználati jog értéke 1.986.000 Ft volt. Az 1993. október 19-i szerződés alapján kiszabott fizetési meghagyásban az illetékhivatal 685.500 Ft után szabta ki az illetéket /G.40.034/2004/40/A/3.számú fm./. A perben a bíróság a szakértő által megállapított értéket vett figyelembe, elfogadta a megalapozott szakértői megállapítást.

A bíróság a szerződéskötés körülményeit, a szerződés egész tartalmát, a forgalmi értékviszonyok adatait, az ügylet jellegéből fakadó sajátosságokat vizsgálta, s úgy ítélte meg, hogy az alperes eredményesen tudta bizonyítani a Ptk. 201.§ /2/ bekezdése alapján a szerződés részbeni érvénytelenségét: a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnően nagy értékkülönbségét, ennek az értékkülönbségnek a szerződés időpontjában való fennállását, az ajándékozási szándék hiányát. XY ajánlata - szemben az általa aláírt szerződéssel, I. sz. szerződésmódosítással - az épület „jogilag rendezett átadásáról” szolt, ingyen a sportcentrum igazgató tudomása szerint sem kívánta az épület tulajdonjogát a meghatározott határidő elteltével átengedni. Ezen ajánlata - figyelemmel a havonta megfizetni vállalt kötelezettsége mértékére a tartós jogviszony teljes időtartalmára - okszerű volt. Ekként kívánta az alperes az 1994. november 15-i I. sz. szerződésmódosítást követően az általa „pontosításként” értelmezett szerződésmódosítást véghez vinni, az ajánlatában foglalt „jogilag szabályozott keretek közötti átadást” korabelileg ezen tartalommal kitölteni, amely eredményre nem vezetett. 5. tanú /felperesnél irodavezető/ szerint már az 1997-es bérleti díj megbeszélésekor felmerült a földhasználat kérdése, 1998. júliusában ismételt kérelem érkezett XY részéről, amelyet a felperes nem támogatott /tényállás VI. negyedik bekezdés - ill. G.40.128/2001/14.jkv. 3.old/.

Az alperes által havonta fizetendő, s a tartós jogviszony szerint őt terhelő kötelezettségekre figyelemmel a tulajdonjog kereset szerinti megszerzése az egyenértékűség elvét sérti.

A földhasználati jogviszony megszűnésekor járó ellenérték tekintetében már az kedvezményt jelent, hogy a földtulajdonos tulajdonába nem forgalmi értéken, hanem könyvszerinti értéken kerül az üzletház. 10. tanú /az 1994. november 15-i szerződésmódosításkor a vagyongazdálkodási osztály vezetőjeként közreműködő/ elmondta, hogy amennyiben a forgalmi érték helyett a könyv szerinti érték meghatározása nem az alperesnek, hanem az önkormányzatnak kedvezőbb. E minősítést a tanú annak kiemelése mellett tette, hogy ha 10 év után kerül az önkormányzat tulajdonába az építmény ingyenesen, akkor a kérdés irreleváns, akkor van jelentősége, ha a futamidő előtt az alperes felmondja a szerződést. /G.40.128/2001/11. jkv. 10. old./

A 2001. június 30-i hatállyal történő szerződés megszűnése időpontjában az egész ingatlan forgalmi értéke 88.968.000 Ft volt, a felperes által biztosított ingatlanrész /telek 18.600.000 Ft + térbeton 563.000 Ft/ 19.163.000 Ft, az alperes által létesített üzletház forgalmi értéke pedig 69.805.000 Ft volt. A földhasználati jog ellenértéke pedig 7.665.000 Ft.

Ilyen adatok mellett a szerződés azon kikötése, hogy a 2001. január 1-ig történő felmondás esetén az önkormányzat a jogviszony megszűnésének időpontjáig, az adott naptári év töredékének arányában a felépítmény tulajdonosává válik a szerződés részbeni érvénytelenségét okozta a Ptk. 239.§-a értelmében. A tulajdonjog megszerzésére vonatkozó megállapodás érvénytelensége folytán a szerződés többi része nem dőlt meg. A 2001. június 30-i szerződés megszűnésekor arányos ellenételezés az, ha a felperes a földhasználati jog ellenértékeként a könyvszerinti érték 50 %-os vételárán vásárolja meg az ingatlant annak figyelembe vételével, hogy az alperest terheli a havonta fizetendő díj fizetésének kötelezettsége.

Nem fogadta el a megyei bíróság a felperes érvelését a PK 267. sz. állásfoglalás kiemelt részére történő hivatkozás tekintetében. Nagy értékű üzletkötésnél az esetleges könnyelmű üzletkötésre a szerződő fél megtámadási jogot eredményesen valóban nem alapozhat. A szerződéskötésnél az „önkormányzati sajátosságok”, s a valódi /nem közvetítő által bonyolított/ alperesi képviselő hiánya is érvényesültek, csak az alperes terhére rótt „könnyelműség” nem állapítható meg. Önmagában - az összefüggésekből kiemelve - annak sem lehet ügydöntő jelentőséget tulajdonítani, hogy az alperes által 1993. márciusában, illetőleg júniusában adott ajánlatban szereplő 30 millió Ft-os bekerülési költséghez viszonyítva némileg kevesebb összegért építette meg XY az üzletházat. A felhívott ajánlatok egyértelműen az épület „jogilag szabályozott keretek között történő átadását” tartalmazták, ez alatt pedig az alperes - szemben az általa aláírt szerződéssel, s az I. sz. módosítással - nem értett ingyenes átadást. A szerződés a tulajdonjog évenkénti 1/10-ed hányadának átadásával kapcsolatos rész tekintetében - értékaránytalanság miatt - részben érvénytelen.

Az önálló épület tulajdonjogát ingyenesen átadni nem kívánó alperes a 2000. december 20-i felmondásában írt álláspontja szerint a teljes épület könyvszerinti nyilvántartott értékének 50 %-káért vásárolhatja meg az önkormányzat az üzletházat. Ezen álláspontot képviselte XY a perbeli meghallgatása során is, szinkronban az I. számú szerződésmódosítást követő eredménytelenül végződő több kísérletével /G.40.034/2004/40. jkv. 9.old./. Ilyen indokkal adott magyarázatot arra is, hogy az I. számú módosítást miért írta alá az adott tartalommal. Állítása szerint megnyugodott, amikor az alapszerződésben szereplő forgalmi érték „kikerült” a szerződésből, s az I. sz. módosításba bekerült a könyvszerinti érték. „A könyvszerinti érték a vállalkozó könyveiben szereplő műszaki értéknek felel meg”, az I. sz. módosítást úgy értelmezte, hogy az önkormányzat a könyvszerinti értéken vásárolja meg az épületet. „Lényegében a földhasználat ellenértéke az, hogy az önkormányzat a kedvezményes könyvszerinti értéken vásárolhatja meg az üzletközpontot”. Az I. számú módosítást követően ezt tolmácsolta a könyvelő részére, 6. tanú, az alperesi könyvelő tanúvallomása ezt alátámasztotta /G.40.128/2001/11. jkv. 2-3. old., illetőleg 14. jkv. 3. old./.

Az alperesi felmondásban közölt 62.872.194 Ft + Áfa érték tekintetében a bíróság - miután a jogvita keretei nem érintik - nem foglalt, nem foglalhatott állást. Amennyiben a könyvszerinti érték tekintetében a felek között a jövőben vita lesz, e tárgyú jogvitájukat peresíthetik.

Az alperes érvénytelenségi kifogásának fentiek szerinti sikeressége következtében a megyei bíróság a felperes 65/100-ad tulajdoni arány megállapítására irányuló kereseti kérelmét elutasította.

A peresztes felperes illetékmentes. Szakértői költségekre a felperes 98.000 Ft-ot, az alperes pedig 198.230 Ft-ot előlegezett. Az ügyvédi költségek összegéről a 32/2003. /VIII.22./ IM rendelet 5.§-a alapján alkalmazandó 8/2002. /III.30./ IM sz. rendelet szól. Értékelte a bíróság a Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében a felek javára egyenlően meghatározott 400.000 Ft fellebbezési eljárási költséget is, s ezek eredményeként a Pp. 78.§ /1/ bekezdése alapján a rendelkező részben foglalt perköltség megfizetésére kötelezte a peresztes felperest.

A feljegyzett kereseti illetéket a 6/1986. /VI.26./ IM sz. rendelet 14.§-a értelmében az állam viseli.

Az ingatlanügyi hatóság felhívása az Inyvtv. 65.§-án alapul.

Győr, 2008. július 17.

Savanyóné dr. Lakatos Erzsébet
bíró