



Kovács Ügyvédi Iroda

c H – 4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. sz.
(Alföldi Palota) II. LH – 2. emelet 4.
t 00 36 (52) 597-044
m 00 36 (20) 250 03 80
e office@kps-legale.hu
w www.kps-legale.hu

Szentendrei Járásbíróság

2000 - Szentendre

Dózsa György u. 85. sz.

<<<elektronikusan benyújtva>>

Tisztelt Szentendrei Járásbíróság!

A) A T. Járásbíróság 11.G.40.017/2020/6. sz. végzése alapján – a végzésben megadott 15 napos határidőn belül, mivel felperes a végzés 2020. 05. 19. napon vette kézhez -, a CYEB Energiakereskedő Kft. felperes a 2020. 05. 06. napon benyújtott keresetét az alábbi tartalommal nyújtja be (keresetét módosítja a jelen perirat C) részében írt szövegre) azzal, hogy a keresetben hivatkozott melléletek ismételt benyújtására nem kerül sor, a melléleteket a 2020. 05. 06. napon benyújtott tartalommal és formában, számozással kéri a jelen keresethez figyelembe venni, mivel azokat a módosított keresetben is azonos számmal jelöli.

B) Felperes a végzés nyomán, a jelen keresetben kért – a szentendrei 25/2, 27/2, 25/9, 28/2, 83/6 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozó – perfeljegyzés indokául előadja, hogy az F/B sz. alatt kért szerződésmódosítás érinti az ingatlanokat, így a felperesnek jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az ingatlanokra bejegyzett jogok és tények tekintetében a jelen kereset elbírálásáig és a per jogerős befejezéséig változás ne következhesse be, jog- és tényváltozást az ingatlan-nyilvántartást végző szerv ne jegyezhesse be. Mindezek alapján a per feljegyzésének jogi feltétele az 1997. évi CXLI. tv. („Inytv.”) 64. § (1) bek. b) pontja alapján fennáll, mivel az F/B alatt csatolt szerződésmódosítás a perfeljegyzéssel érintett ingatlanok tulajdonváltóságát szolgálja. Felperes kérelme indokaként hivatkozik az Inytv. kapcsolódó indoklására is (Complex Jogtár nyomán - ...”Az Inytv. által meghatározott „ingatlan tulajdonjogát érintő per” fogalma pontatlan, így túlságosan tág értelmezésre ad lehetőséget. A perfeljegyzés célja ugyanis az, hogy a perbeli ingatlan tulajdonjoga a per feljegyzését követően keletkezett

tulajdonváltástól függetlenül, az ezt követően bejegyzett terhektől mentesen a pernyertes felperes számára megszerezhető legyen.”...), amely a perben érvényesített jog védelmét a perfeljegyzéssel látja biztosítottnak. A jelen peres eljárás kiterjed a perfeljegyzéssel kapcsolatos igény ingatlanait, mivel ezen ingatlanok területének, adatainak megváltozásával – mint telekalakítással – és tulajdoni igénnyel függ össze a peres felek településrendezési szerződésből fakadó jogi kapcsolata, így a keresetnek megfelelően kért, a csereszerződés módosítását jelentő felperesi igény, amely igény az F/B alatti szerződés teljesedésbe menetele esetén a felperes és az alperes ingatlanokkal kapcsolatos tulajdonát módosítja, ez a felperes javára tulajdonjogot eredményez. Felperes a jelen pertől remélt szerződésmódosítás és azon alapuló tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási átvezethetőségét a perfeljegyzés útján látja biztosítottnak, ezért kérte a perfeljegyzés elrendelését (ehhez az előadottakon túl a BH2003. 377. sz. jogesetet is hivatkozva).

C) Megváltoztatott (módosított) kereset tartalma:

Alulírott, **CYEB Energiakereskedő és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (Székhelye és idézhető címe: **2000 Szentendre, Szmolnyica sétány 6/5. sz., Cégjegyzékszám: 13-09-138677, Nyilvántartó hatóság: Pest Megyei Törvényszék Cégbírósága, Adószáma: 22742933-2-44, Képviseli: Szebeni Márton ügyvezető önállóan – rövidített cégneve: CYEB Energiakereskedő Kft.) felperes a mellékelt meghatalmazással igazolt jogi képviselőnk útján (jogi képviselő meghatalmazását **F/1. sz. alatt mellékelten csatoljuk**, a felperesi jogi képviselő adatait a következők szerint adja meg felperes: **KOVÁCS ÜGYVÉDI IRODA – eljáró ügyvéd: Dr. Kovács Tibor József – székhelye: 4024 Debrecen, Csapó u. 1-3. II. Lh. 2. em. 4., telefonszáma: 0652597044, elektronikus levél címe: office@kps-legale.hu, cégkapun elérhetősége: #18997893) az Szentendre Város Önkormányzata (Székhelye és idézhető címe: **2000 Szentendre, Városháza tér 2. sz., Adószáma: 15731292-2-13) alperessel szemben az alábbi******

kereseti kérelmet

terjesztjük elő:

1. A felperes kérelme

Felperes elsődlegesen kéri a T. Bíróságot, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. („Pp.”) 172. § (4) bek. alapján a jelen keresethez F/B sz. alatt mellékelt tartalommal (F/B/1 a módosított tartalmat magában foglaló egységes szerkezetű szöveg, az F/B/2 a szerződésmódosítás alapját képező vázrajz) rendelje el - így hozza létre - a felperes és alperes között 2019. 03. 12. napon létrejött „INGATLAN CSERESZERZŐDÉSSEL



VEGYES TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS" módosítását (a módosítani kért szerződést felperes F/5. sz. alatt csatolta), felperes kereseti kérelme a 2013. évi V. tv. („Ptk.”) 6:192. § (1) bek.-nek megfelelő bírói szerződésmódosításra irányul.

Felperes másodlagosan kéri a T. Bíróságot, hogy amennyiben az elsődleges felperesi kérelmet nem tartaná megalapozottnak, úgy a Pp. 172. § (4) bek. alapján az F/B. alatt csatolt szerződés módosításához szükséges - alperesi módosítást elfogadó nyilatkozatokat - a Ptk. 1:5. § (2) bek. alapján a jelen másodlagos kérelemnek megfelelő ítéletével pótolja.

Felperes a Pp. 173. § (1) bek. alapján előadja, hogy kereseti kérelmei ugyanazon jogviszonyból erednek és a kérelmek között nincs olyan, amelynek elbírálása más bíróság kizárólagos illetékességébe tartozna. Felperes rögzíti, hogy az elsődleges kérelme szerinti F/B. sz. szerződés módosítások elrendelését egymás mellett terjeszti elő, míg másodlagos kérelmét vagylagosan terjeszti elő, arra a nem várt estre, ha a T. Bíróság az elsődleges felperesi kérelmet nem látná megalapozottnak.

Felperes kéri, hogy a T. Bíróság rendelje el a perrel érintett szentendrei belterületi következő hrsz.-ú ingatlanokra, a jelen per fennálltának a feljegyzését: 25/2, 27/2, 25/9, 28/2, 83/6., az 1997. évi CXLI tv. 17. § (1) bek. 18.1. pont alapján.

Felperes kéri továbbá, hogy a T. Bíróság kötelezze az alperest a felperesnek jelen perrel felmerült költségeinek viselésére. A perköltség tekintetében felperes a jelen perrel felmerült valamennyi költségét kéri érvényesíteni, a jogi képviselet ügyvédi költségét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bek. alapján határozza meg, azzal, hogy a pertárgy értékét Pp. 21. § (2) a) pontja alapján kéri megállapítani, valamint azzal, hogy a jogi képviselő ÁFA körbe tartozik. Felperes F/2. sz. alatt mellékelten csatolja a jogi képviseletre vonatkozó megbízási szerződést és a perköltség felszámítására vonatkozó költségjegyzék nyomtatványát.

Felperes fenntartja a jogot arra, hogy az alperes szerződésmódosításokat elutasító magatartása nyomán bekövetkezett károkat alperessel szemben érvényesítse, a kárigény érvényesítése keretváltotatással történhet.

2. A tényállás

a) Felperes előadja, hogy az alperessel 2018. 10. 31. napon „Településrendezési szerződés”-t kötött (F/3. sz. alatt csatolva), amely Településrendezési szerződésben (a továbbiakban a Településrendezési szerződés: „Szerződés”) az alperes vállalta, a felperes tulajdonában álló két ingatlan (ezek a szentendrei 25/2 és a szentendrei 27/2 hrsz.-ú ingatlanok - az

ingatlanokat együtt, a jelen keresetben, mint felperesi ingatlanok hivatkozzuk) telekalakításához szükséges fizikai és jogi változások végrehajtását (a felperesi ingatlanok 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapját *F/4/1. és F/4/2. sz. alatt csatoljuk* az ingatlanok feltüntetésének sorrendjében alkalmazva a mellékletek számozásának sorrendjét), ehhez telekalakítással vegyes csereszerződés megkötését, továbbá az alperesi Önkormányzat területén érvényes Építési Szabályzat (a továbbiakban: „SZÉSZ”) olyan módosítását, amely a felperes F/4/1 és F/4/2 sz. alatti ingatlanain a SZÉSZ alapját adó tanulmánytervnek és a Szerződés végrehajtására létrejövő csereszerződésnek megfelelő fizikai változások figyelembevételével irodai funkcióra vonatkozó építési jogot ad. A peres felek a felperesi ingatlanok fizikai változását – azaz azok telekalakítással elérhető területi módosítását és ennek eredményeként vett egyesítését, a két felperesi ingatlanból egy összefüggő ingatlan kialakítását – a Szerződés alapján és annak végrehajtására 2019. 03. 12. napon megkötött „INGATLAN CSERESZERZŐDÉSSEL VEGYES TELEKALAKÍTÁSI SZERZŐDÉS” (a továbbiakban: „Csereszerződés”) útján kívánták biztosítani (a Csereszerződés a Csereszerződés megkötésére létrejött 2018. 11. 09. napi előszerződés nyomán került megkötésre), a Csereszerződést *F/5. sz. alatt csatoljuk*. A Szerződés és a Csereszerződés az alperesi képviselőtestület jóváhagyásával és felhatalmazása alapján került megkötésre (az alperes 180/2018 (X.11.) Kt. sz. képviselőtestületi határozata hatalmazta fel a Szerződés és a Csereszerződés aláírására alperest). (Megjegyzés: A felperes megjegyzi, hogy a Szerződés és a Csereszerződés létrejöttének előzményeként döntött alperes, a 132/2018 (VII.19.) Kt. sz. képviselőtestületi határozatával arról, hogy elfogadja a felperesi ingatlanok hasznosítása tekintetében készített tanulmánytervet, továbbá döntött a tervezett településrendezéshez kapcsolódó terület kiemelt fejlesztési övezeti statusáról, valamint a SZÉSZ tanulmánytervnek megfelelő módosítására irányuló folyamat elindításáról. A felperes megjegyzi továbbá, hogy a SZÉSZ módosítás 2019. 02. 26. napon lépett hatályba, a SZÉSZ módosítás hatálybalépése a Szerződés alapján vállalt alperesi kötelezettség végrehajtásaként a Csereszerződés létrejöttének feltételét képezte, a feltételt a peres felek a Csereszerződés előszerződésében tűzték ki.)

b) A Szerződés célja, a Csereszerződésnek megfelelő telekalakítás és ebből következő olyan településrendezés volt, amely a felperesi ingatlanok irodaházi beépítését tette lehetővé úgy és olyan módon, hogy az megfelelően a tanulmánytervben foglaltaknak, tehát a felperesi ingatlanok egy ingatlanként – egybevonva – szolgálják az irodaházi beépítést (Szerződés 1. pont). A felperes a Szerződés végrehajtása érdekében a Szerződés 3.1.1. és 3.1.2. pontjai alapján átvállalta az alperestől a SZÉSZ módosítás előzményét képező tanulmányterv tervezési díját (1.900.000 HUF + Áfa értékben) és a SZÉSZ módosítás végrehajtásához kapcsolódó tervezési díjat (500.000 HUF + Áfa értékben), továbbá – a Csereszerződés létrejötté, annak megfelelő telekalakítás és a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése feltételével egyéb beruházások végrehajtását vállalta (Szerződés 3.1.3. pont), a 3.1.3.



pontjában felperesre (a Csereszerződés telekalakításának teljesedésébe menetele feltételével) rótt köteleket peres felek, az alperes javára szóló kötbérikötésekkel biztosították (a Szerződés 3.1.4. pontjának megfelelő kötbér együttes értéke 75.000.000 HUF), továbbá felperes a Szerződés keretében a Csereszerződés telekalakításához alperest terhelő kártalanításból 10.000.000 HUF összeget vállalt át (Szerződés 3.1.7. pont). (Megjegyzés: a felperes a Szerződésben vállalt köteleinek értékét a kötbérikötés és a kártalanítás korlátozott átvállalása értékével egyezően 85.000.000 HUF értékre veszi.) Az alperes a Szerződésben a Csereszerződésnek megfelelő telekalakítást vállalva, kötelezettséget vállalt arra, hogy a SZÉSZ-t módosítja, valamint a SZÉSZ módosítás elleni jogszerű fellépésekkel kapcsolatos önkormányzati álláspontot a felperessel egyeztetni, a tanulmánytervtől eltérő SZÉSZ módosításokat felperessel szintén egyeztetni, mindezekben a felek közös álláspontot képviselnek (Szerződés 3.2. pont). A Szerződésre – mint a Szerződés 4.7. pontja értelmében vett hatósági szerződésre - a „Ptk.” (2013. évi V. tv.) és az „Étv.” (1997. évi LXXVIII. tv.) rendelkezései vonatkoznak (Szerződés 4.8. pont).

c) A Csereszerződés a felperesi ingatlanokat és az alperes tulajdonában álló következő szentendrei belterületi ingatlanokat érintette: a 25/3. hrsz.-ú, a 28/2. hrsz.-ú, a 83/6. hrsz.-ú ingatlanok. A Csereszerződés alapján a felperesi ingatlanokból leválasztott részek, az alperes 25/3. hrsz.-ú és 83/6. hrsz.-ú ingatlanainak adott telekhányadaiért cserébe kerültek elcserélésre (Csereszerződés 7. pont), továbbá felek az így elcserélt ingatlanhányadok figyelembevételével kialakított állapot alapján a Csereszerződés 8. pontjának megfelelő telekalakításban állapodtak meg (felek a cserével érintett telekhányadok értékét a felperes javára érvényesülő értékkülönbözetről való felperesi lemondás nyomán egyenértékűnek vették). A Csereszerződésre a felek a Ptk. rendelkezéseit alkalmazták (Csereszerződés 9. pont). A Csereszerződés eredményeképpen a felperesi ingatlanokból egy – a korábbi felperesi két ingatlan eredeti együttes 9.693 m² területének 8.538 m² területre való csökkenését eredményező – ingatlan jött volna létre új hrsz. alatt (a felperesi ingatlan Csereszerződésnek megfelelő új hrsz.-e a 25/9 hrsz.). A Csereszerződés alapján létrejövő felperesi ingatlan, mint egybefüggő ingatlan a 2019. 02. 26. naptól hatályosan a Szerződésnek megfelelően módosult SZÉSZ szerinti és irodai funkciójú beépítési jellemzőkkel bírhat.

d) A felperes a tényállás keretében adja elő, hogy a peres felek közösen mind a Szerződést, mind a Csereszerződést benyújtották az ingatlan-nyilvántartást vezető kormányzati szervhez, a Szerződés és annak megfelelő településrendezés, többek között a felperesi ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzésre került, továbbá a Csereszerződés feltüntetése un. széljegyként valósult meg (peres felek a Csereszerződés 9. pontjában a függőbentartást kérték) a Csereszerződéssel érintett ingatlanok tulajdoni lapjaira. Felperes előadja, hogy a Csereszerződés aláírása és annak ingatlan-nyilvántartást végző kormányzati szervhez való



benyújtása után (tehát az előbb utalt széljegyek feltüntetését követően) az alperes a 25/3, 25/4 és a 25/5 hrsz.-ú ingatlanok Csereszerződésen túli további és újabb telekalakítása mellett döntött (felperes e helyütt ismét utal arra, hogy a 25/3 hrsz.-ú közterületi ingatlan a Csereszerződéssel is érintett ingatlan volt), és kérte a felperest arra, hogy ezen utóbbi telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése előzze meg a Csereszerződés alapján vállalt és megállapodott telekalakítást. **(Megjegyzés:** A felperes megjegyzi, hogy mivel a Csereszerződés telekalakításának széljegye megelőzte az alperes utóbbi telekalakítását és annak megfelelően kezdeményezett hatósági eljárás lefolytatását, valamint mivel az előbbi széljegy elintézése a rangsor elv alapján kizárta volna az utóbbi telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetését, a felperes a ranghelycseréhez hozzájárult. A felperes megjegyzi azt is, hogy a ranghelycseréhez való hozzájárulás és az utóbbi telekalakítás bejegyzése utáni állapot igényelte a Csereszerződés módosítását, hiszen a 25/3 hrsz.-ú közterületi ingatlan ingatlan-nyilvántartási állapota ezáltal megváltozott. Felperes végül megjegyzi, hogy a ranghelycseréhez való hozzájárulás fejében az alperessel megállapodott a Csereszerződés és annak nyomán a Szerződés – utóbbi telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése utáni – módosításában, amelyhez a felek az alperes által utóbb kezdett telekalakítást csak technikai jellegűnek minősítették, így a telekalakítás a megkezdett folyamat érdemét és abból fakadó jogokat, kötelezettségeket, értékviszonyokat valamint ezek elszámolását nem befolyásolhatta.) A peres felek között nem volt vita a ranghelycserében, de nem volt vita abban sem, hogy a Csereszerződést és a Szerződést az alperes későbbi telekalakításának megfelelő változások figyelembevételével utóbb módosítani fogják, a módosításra azonban nem került sor, így a Csereszerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történhetett meg. A felperes a Szerződés 3.3.2. pont alapján a ranghelycsere során feltételezte az alperes jóhiszemű együttműködését a ranghelycsere teljesítése nyomán előállott helyzet későbbi kezelésében, így feltette alperes együttműködési kötelezettségének a teljesítését a Szerződésmódosítás és a Csereszerződésmódosítás aláírása és végrehajtása tekintetében.

e) A fentiek után a felperes tudomására jutott az, hogy az alperes – a 2019. októberi önkormányzati választásokat követően megalakult új - képviselő testülete 2019. 11. 13. napi ülésén a Szerződést és a Csereszerződést fogja tárgyalni (a testületi ülésre készült előterjesztést a felperes **F/6. sz. alatt csatolja**), amelyre a felperes 2019. 11. 12. napon kelt levelében fejtette ki álláspontját kérve a Csereszerződés módosítását, azaz az alperes eljárása folytán megakadt telekalakítás folytatását (**F/7. sz. alatt csatolva**) és a képviselő testületi előterjesztés nyomán észlelt, de kialakulóban lévő vita megelőzésére ajánlotta fel a felperesi ingatlanokat megvételre alperesnek (felperes álláspontját a testületi ülésen 2019. 11. 13. napon személyesen is kifejtette). Felperes levelére 2019. 12. 19. napi keltezéssel kapott választ alperestől (**F/8. sz. alatt csatolva**), az alperesi válasz az alperes telekalakítási kötelemét elismerte, valamint elismerte alperes felelősségét és érdekkörét a megkezdett



telekalakítás végrehajtásának megakadásában, egyben a felek közötti vita békés megoldását lebegtette felperes előtt. Felek között személyes tárgyalás is történt 2019. 11. 25. napon, ahol alperes megismételve a korábbi levelében írtakat a felperesi ingatlanok megvásárlásában való érdekeltségét erősítette, továbbá felek megegyeztek abban, hogy az ingatlanvásárlás feltételeinek egyeztetése mellett a Szerződés és Csereszerződés szükség szerű módosításait is kidolgozzák, ennek elvégzésére a Szerződést és a Csereszerződést ellenjegyző ügyvédet bízták meg (a személyes egyeztetésen részt vette felperes ügyvezetője Szebeni Márton Úr, a jelen keresetet előterjesztő felperesi jogi képviselő, alperes polgármestere Fülöp Zsolt Úr, alpolgármestere Pilis Dániel Úr, egyebekben Dr. Tarján Livia Úrhölgy, a Szerződést és a Csereszerződést készítő és azokat ellenjegyző ügyvéd). Dr. Tarján Livia ügyvéd és az alperes jogtanácsosa Dr. Klucsó Anita előkészítették 2019. decemberében a Szerződés és a Csereszerződés módosítását, majd mivel a szerződésmódosítások aláírása továbbra sem történt meg, a felperes 2020. 01. 10. napon levélben sürgette a folyamat előrevitelét (**F/9. sz. alatt csatolva**), amelyre választ alperestől nem kapott, mintahogyan alperes a kidolgozott szerződésmódosításokra sem tett észrevételt, egyebekben – annak ellenére, hogy a felperes szolgáltatott adatokat alperesnek a felperesi ingatlanok megvásárlásához, sőt irányirat is megadott – az ingatlanértékesítés érdemi előrehaladása is megakadt a felek között. Mindezek nyomán a felperes 2020. 02. 07. napon megküldte alperesnek a Szerződés és a Csereszerződés alperessel közösen kidolgozott módosításait tartalmazó iratokat, kérve ezek haladéktalan – de legkésőbb 2020. 02. 15. napig való aláírását (**F/10. sz. alatt csatolva**), a felperes e levelére alperestől 2020. 01. 05. napi keltezéssel kapott választ (**F/11. sz. alatt csatolva**), az alperesi válasz – egy büntető eljárásra való hivatkozással – elutasító volt. Felperes később az alperes képviseletében eljáró Dr. Winkler Gábor ügyvédtől 2020. 03. 04. napon e-mail-en kapott egy ügyészégi határozatot, amely a Szerződés említésével korábban folyt, de megszüntetett büntető eljárás folytatását rendelte el 2019. 10. 15. napi keltezéssel (a kapott e-mail és az ügyészégi határozatot **F/12. sz. alatt csatoljuk**). (**Megjegyzés:** az ügyészégi határozata az abban írt adminisztratív indokok alapján – bizonyos iratok vizsgálatának nyomozati eljárásban vett elmaradása okán – rendelte el a nyomozás folytatását, azonban bűncselekmény fennállását nem állapította meg, felperesnek a büntető eljárásról ezen túl tudomása, így információja sincsen.) Felperes a kialakult és alperes aaptalanul elutasító magatartása folytán 2020. 03. 24. napon per előtti felszólítást küldött alperesnek (**F/13. sz. alatt csatolva**) a Szerződés és a Csereszerződés módosításának aláírására felszólítva alperest (ehhez határidőt is tűzve), a felperes e felhívása azonban eredménytelenül telt el, végül alperes részéről 2020. 04. 20. napi keltezéssel érkezett egy választ (**F/14. sz. alatt csatolva**). Alperes választát a felperes elutasításként értékeli, továbbá alperes hivatkozása a szerződésmódosítások aláírásának elutasítása körében az F/12. sz. alatti határozattal összefüggő büntető eljárásra aaptalan (mivel a büntető eljárás felperes tudomása szerint – azaz mert a Szerződés és Csereszerződés érvényes és olyan megállapodás, amely végrehajtása, teljesítése a peres

felek kötelme - nem hat ki a felperes igényére, a büntető eljárás eredménye, így annak hatása a felperes igényére sem igazolható).

f) Felperes előadja azt is, hogy az F/B sz. alatt csatolt Csereszerződés módosítás az alperesi egyoldalú - és a Csereszerződéshez képest későbbi - telekalakítás alapján megváltozott a jelen perindítás idején hatályos ingatlan-nyilvántartási állapot szerinti alperesi ingatlanokat tartalmazza (ezek a szentendrei következő hrsz.-ú ingatlanok: 25/9, 28/2, 83/6, amely ingatlanok 30 napnál nem régebbi tulajdoni lapjait felperes **F/15/1, F/15/2, 15/3 sz. alatt csatolja** – a mellékletek számozása a felsorolt hrsz.-ek sorrendjét követi). A Csereszerződés módosítás alapján a felperesi ingatlanok 8.538 m² alapterülettel, a 25/12 hrsz.-ú egy ingatlanként kerülnének feltüntetésre az ingatlan-nyilvántartásba, míg a 25/10 hrsz.-ú ingatlan – valamint a 25/11., 25/13., 28/2, 83/6. hrsz.-ú ingatlanok – az alperes tulajdonában állanak.

g) Felperes a tényállás részeként említi meg, hogy a Budapesten 2019. 11. 11. napon kelt szándéknyilatkozat szerint vételi ajánlatot kapott a Grifon Property Kft. (1139. Budapest, Váci út 95. sz.) vevőtől, a szándéknyilatkozat (**F/16. sz. alatt csatolva**) azonban – tekintettel, hogy alperes a vele együtt kidolgozott Szerződés módosítást és Csereszerződés módosítást nem írta alá – eredménytelenül telt el, azaz felperes és a vételi ajánlatot adó cég között sem előszerződés, sem adásvételi szerződés nem jöhetett létre. Felperes szintén a tényállás keretében tárja fel, hogy a Szentendrén 2020. 02. 10. napon kelt okirat alapján, adásvételi előszerződést kötött a felperesi ingatlanok értékesítésére a PPD Hungária Kft. (1037. Budapest, Montevideo u. 2/C. sz. 2. emelet) vevővel, az előszerződés (**F/17. sz. alatt csatolva**) a Szerződés módosítás és a Csereszerződés módosítás létrejötté feltétel bekövetkezte mellett tartalmazta a végleges adásvételi szerződés megkötését, a feltételnek az előszerződés értelmében 2021. 01. 01. napig kell bekövetkeznie. (**Megjegyzés:** felperes megjegyzi, hogy az F/15. sz. alatti szándéknyilatkozat szerint a felperesi ingatlanok együttes vételára 525.000.000 HUF + Áfa, míg az F/17. sz. alatti előszerződésben az ingatlanok együttes értéke 550.000.000 HUF + Áfa volt, amely utóbbi érték a felperes álláspontja szerint a felperesi ingatlanok Csereszerződés módosítással előálló forgalmi értéke.) Felperes előadja, hogy a 2020. 03. 02. napon készült igazságügyi ingatlan-értékbecslés „SZAKVÉLEMÉNY”-e alapján (**F/18. sz. alatt csatolva**), a felperesi ingatlanoknak a módosított SZÉSZ szerinti beépítésnek megfelelő állapottal vett forgalmi értéke – azaz olyan értékét, amely a Szerződés és Csereszerződés szerint elvárt telekalakítás és a felperesi ingatlanok egybevonása figyelmen kívül hagyásával a két ingatlan külön állása szerint készült – 289.800.000 HUF nettó érték.

3. Felperesi jogi álláspont



a) A felperes jogi álláspontja szerint az alperes a Szerződésben arra vállalt kötelezettséget, hogy a SZÉSZ-t úgy és olyan tartalommal módosítja, hogy a felperesi ingatlanokat egybevonva arra - az építési szabályokat a tanulmánytervnek megfelelően alakítva - irodaház építését teszi lehetővé, mindezek nyomán az alperes vállalta felperessel Csereszerződés megkötését úgy és olyan tartalommal, hogy a felperesi ingatlanok egyesítve egy ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetőek legyenek, az egyesítésnek megfelelő ingatlanállapotot saját ingatlanrészeinek cseréjével és telekalakítással biztosítva. Mindezek szerint az alperes vállalta a felperessel azt az együttműködést, amely a felperes által tervezett irodaházi beépítést és a beépítés helyéhez tervezett ingatlanállapot elérését szolgálja, felperes e körben nem győzi hangsúlyozni, hogy az elérni kívánt ingatlanállapot a felperesi ingatlanok egybevonásával volt csak elérhető. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes a felperessel való településrendezési együttműködése alapján, a felperesi ingatlanok környezetében lévő saját ingatlanainak az alakítását is el kívánta érni a közterületi funkció érdekében, továbbá a felperesi ingatlanfejlesztés környezetében lévő infrastruktúra (pl. út, parkoló) fejlesztése érdekében, mindezen túl alperes az árvízi védekezés feladatainak részbeni megoldása célját is biztosítani kívánta. **(Megjegyzés:** A Szerződés és a Csereszerződés – valamint mindezek nyomán vett településrendezés és SZÉSZ módosítás – további következményeként, a SZÉSZ módosítás előtti építési szabályoknak megfelelő, a felperesi ingatlanokra meghatározott lakóövezeti beépítés is megváltozott, megváltozhatott irodai funkcióra. Felperes megjegyzi, hogy e változás az ingatlantulajdonos felperessel együttműködésben valósulhatott meg, a felperes hozzájárulása az alperest - a felperesi ingatlanokra alperes által korábban elrendelt változtatási tilalomból eredő kárigény érvényesítésétől, valamint a változtatási tilalom lejárt utáni lakóövezeti beépítés elfogadásától mentesítette – alperes ugyanis azért rendelt el változtatási tilalmat, mert a lakóövezeti beépítést a Duna parti területre ki kívánta zárni.) **A Szerződés és a Csereszerződés az alperes akaratának megfelelő olyan megállapodás, amely az alperes képviselőtestületének határozatán alapul és amelynek a teljesedésbe menetele – a Csereszerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzése – az alperes saját és egyoldalú döntése folytán elrendelt későbbi telekalakítás folytán nem következhetett be, így a Csereszerződés megghiúsulása alperes érdekkörében felmerül okra vezethető vissza, alperes saját érdekkörét és a megghiúsulás körében saját felelőségét elismerte az F/8. sz. alatti nyilatkozatával.** Ugyanakkor a felperes jogi álláspontja szerint a Szerződés és a Csereszerződés jelen időben is érvényes, valamint hatályos megállapodása a feleknek (függetlenül attól, hogy a Csereszerződés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre módosítás hiányában nem alkalmas), amelyet feleknek végre kell hajtaniuk, a végrehajtás elmaradása szerződésszegő. Tekintettel arra, hogy a Szerződés végrehajtása a Csereszerződés módosítása hiányában nem következhet be, a felperes álláspontja szerint alperes köteles a Szerződés és a Csereszerződés módosítására, a peres felek által közösen kidolgozott szerződésmódosítások aláírására, a szerződésmódosítások elmaradása jogellenes és



alperesnek felróható. (Megjegyzés: Alperes magatartásának felróhatósága független attól, hogy alperes a SZÉSZ módosítására vonatkozó kötelezettségét teljesítette, mivel a SZÉSZ módosításon túl alperest a telekalakítás és ahhoz szükséges csereügylet véghezvitelének kötelme egyaránt terhelte. Alperes felróható magatartása következik az F/11. sz. közlés tartalmából is, amely az F/12. sz. határozathoz kapcsolódó büntető eljárásra utalva utasítja el az alperesi magatartás nyomán szükségszerű, de a felperes által sürgetett szerződésmódosításokat, hiszen a büntető eljárás a peres felek vállalt kötelmeire nem hat ki.) A felperes a leírt érvelése keretében utal arra, hogy a Csereszerződés ingatlan-nyilvántartási eljárásban történt benyújtása után az alperes későbbi telekalakítása érdekében történt ranghelycseréhez azért járult hozzá, mert bízva a Szerződés végrehajtásában, valamint az alperes testületi döntéseiben feltételezte a későbbi telekalakításra tekintettel lévő szerződésmódosításokat és mindezekhez alperes együttműködését, amely jogszabályon és a Szerződésen alapuló együttműködési kötelezettségét alperes szintén megszegte, a ranghelycseréhez való hozzájárulás így a Szerződés és a Csereszerződés, valamint ezek módosítása tekintetében joglemondásként nem értékelhető.) **Mindezek alapján felperes jogosult egyfelől a Szerződés és a Csereszerződés módosítására való kötelezését kérni alperesnek, valamint felperes jogosult – a Szerződés és a Csereszerződés módosításának elmaradása esetére – a felperesi ingatlanok tekintetében végbe nem ment adásvételből fakadó kártérítésre.**

b) Felperes álláspontja szerint a perbeli jogviszony során a jogviszonyt létrehozó Szerződés aláírásakor hatályos jogszabályokat kell alapul venni (felperes az általa érvényesíteni kíván joghoz jogalapként a következő szabályokat jelöli meg):

- *Az Étv. rendelkezései és azok alkalmazása*

Az Étv. 30/A. § (1) bek. alapján a helyi önkormányzat és a beruházó vagy ingatlantulajdonos szerződést köthet egymással (un. településrendezési szerződésként) településfejlesztési célok megvalósítására. A településrendezési szerződés un. telepítési tanulmányterven alapul (Étv. 30/A. § (2) bek.), az így megkötött szerződés tárgya lehet főként a tanulmányterv alapján a koncepció megvalósítása, ehhez az un. településrendezési eszközök alkalmazása, továbbá a megvalósítás ráfordításainak átvállalása (Étv. 30/A. § (3) bek.). A településrendezési szerződés mindezek értelmében szükségszerűen tartalmazhatja az önkormányzat eljárásának szabályait és kötelezettségeit a településrendezési eljárásra, annak lefolytatására (Étv. 30/A. § (4) bek.), továbbá a beruházással érintett telek viszonylatában a településrendezés ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, a bejegyzéshez való hozzájárulásra (Étv. 30/A. § (5) bek.). A településrendezési szerződés közigazgatási szerződésnek minősül (Étv. 30/A. § (1) bek.), a szerződést az érintett önkormányzat, mint magánjogi alany írja alá (bírói gyakorlat nyomán – BH2018. 79. sz.), a szerződést írásban kell



megkötni (Étv. 30/A. § (6) bek.). A településrendezés eszközeinek minősül többek között a településszerkezeti terv és a helyi építési szabályzat (Étv. 9/B. § (2) bek.), amely elkészítése településtervezésnek minősül (Étv. 16. § (1) bek.), a telekalakítás a településrendezés megvalósulását szolgáló jogintézmény (Étv. 17. § c) pont), amely az Étv. 23. § (1) bek. alapján jogszerűen (ez alatt értve az építési szabályok, azaz a helyi építési szabályok vizsgálatát is – a bírói gyakorlat nyomán BH2008. 319. sz.), a többek között telekegyesítés (Étv. 24. § (1) bek. c) pont), telekfelosztás (Étv. 24. § (1) bek. b) pont) és telekhatárrendezés (Étv. 24. § (1) bek. d) pont) útján valósulhat meg, a telekalakításra a polgári jogi szabályok az irányadóak (Étv. 24. § (4) bek.).

Az Étv. szabályozása a felperes álláspontja szerint a településrendezési szerződést olyan ügyletként szabályozza, amely – mint közigazgatási szerződés – a szerződést kötő felek (ideértve a szerződő önkormányzatot is) jogviszonyát a polgári jog szabályai szerint tartalmazza. A településrendezési szerződésben vállalt kötelezettségek ennek folytán a polgári jog szabályai szerint kényszeríthetők ki. A településrendezési szerződés létrejötte nem vitatható, ha annak létrejöttét és fennálltát az ingatlan-nyilvántartásba a szerződéssel érintett felperesi ingatlanokra bejegyezték.

A településrendezési szerződés a településrendezési eszközök alkalmazásával, a helyi építési szabályok alakítása és egyéb kapcsolódó jogintézmények útján éri el a településrendezés alapját képező tanulmányterv megvalósulását, valamint annak megfelelő célt. Felperes jogi álláspontja szerint, az F/3. sz. alatt kötött Szerződés céljaként a 132/2018 (VII.19.) Kt. sz. képviselőtestületi határozattal elfogadott tanulmányterv megvalósulása és ennek keretében a felperesi - valamint azt övező - ingatlanok tanulmánytervnek megfelelő alakítása fogható fel, amelyhez a peres felek az F/5. sz. Csereszerződést és abból következő telekalakítást vették igénybe, a telekalakítás végrehajtása mindezek értelmében a Szerződés részeként a peres felek kötelezettsége, a kötelezettségvállalás a telekalakítást szolgáló szerződések szükségszerű módosítására is kiterjed. (Megjegyzés: a Felperes jogi álláspontja szerint az alperes vállalta a telekalakítást, az alperes ekként a Ptk. rendelkezésinek megfelelően a Szerződésmódosítás és a Csereszerződésmódosítás aláírására is köteles.) Alperes részéről a Szerződésmódosítás és a Csereszerződésmódosítás létrehozásának elutasítása szerződésszegő, valamint – tekintettel, hogy alperes idézte elő a módosítások szükségességét eredményező jogi helyzetet – alperesnek felróható.

- A Ptk. rendelkezései és azok alkalmazása

A Ptk. 6:58. § alapján a felek közötti szerződés a kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozatok nyomán jön létre (Ptk. 6:63. §), a szerződésből kötelelem keletkezik a szolgáltatások teljesítésére és jog ered azok követelésére, a szerződések visszterhességet jelentő vélelme

nyomán (Ptk. 6:61. §). A szerződés létrejöttéhez a lényeges feltételekben való megállapodás szükséges (Ptk. 6:63. § (2) bek.), a szerződéseket tartalmuk szerint kell teljesíteni (Ptk. 6:34. §), a teljesítés alkalmassága a rendeltetés szerinti cél alapján ítélni lehet (Ptk. 6:123. § (1) bek.), a teljesítés akadályát a szerződő felek köteles előre közölni (Ptk. 6:126. § (1) bek.). A Ptk. 6:62. § (1) bek. alapján a feleket együttműködési kötelezettség terheli a szerződések létrejötte, teljesítése és megszűnése során, továbbá kötelesek egymás tájékoztatni a szerződést érintő lényeges körülményről, amely kötelezettség megszegése kártérítési kötelezettséggel jár (Ptk. 6:62. § (3) bek.). A felek a szerződés létrejötte, teljesítése, megszűnése kapcsán úgy kötelesek eljárni, ahogyan az az adott helyzetben elvárható (Ptk. 1:4. § (1) bek.), az elvárható magatartás szabályait sértő (azaz felróhatóan eljáró) fél a saját felróható magatartására előnyök szerzésére nem hivatkozhat (Ptk. 1:4. § (2) bek.). A szerződések megszegése kártérítéssel jár (Ptk. 6:519. §) A szerződés tartalma a felek közös megegyezésével módosítható (Ptk. 6:191. § (1) bek.), a szerződés módosításával nem érintett szerződéses tartalom változatlan marad (Ptk. 6:191. § (2) bek.). A bíróság is jogosult a felek között létrejött szerződést módosítani – a felek tartós jogviszonya mellett – a Ptk. 6:192. § (1) bek. alapján, ha szerződés teljesítése a szerződés megkötését követő körülményváltozás folytán a fél jogos érdekét sérti és a körülmények változása a szerződés megkötésekor nem volt előre látható, a körülmények változását nem az arra hivatkozó fél idézte elő, a körülmények változása nem a rendes üzleti kockázat körébe esik.

A felperes jogi álláspontja szerint a Ptk. hivatkozott szabályozása értelmében – a polgári jog szabályainak megfelelő és – létrejövő szerződés olyan a felek akaratát tükröző jognyilatkozat, amely a felek megállapodásához lényegesnek minősülő elemeket magában foglalja, így a lényeges elemekben való megállapodás hiányában szerződés sem jöhet létre. A szerződés teljesítését a szerződéses tartalomnak megfelelően kell és lehet jogszerűnek venni, a szerződéses tartalommal ellenétes teljesítés hibás, a szerződéses kötelezettségek megszegése kártérítést von (vonhat) maga után.

Az F/3. sz. alatti Szerződés ténye és fennállta az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a felperesi ingatlanokra vonatkozóan, így a szerződés feltételét képező lényeges kérdésekben a peres felek között megállapodás jött létre, a megállapodás lényeges kérdésekre kiterjedő tartalma felperes álláspontja szerint utóbb sem vitatható. A felperes jogi álláspontja az, hogy a Szerződés lényeges tartalmi kérdését a peres felek által elérni kívánt és az Étv. körében hangsúlyozott célok jelentették, így a peres felek megállapodtak a tanulmánytervnek megfelelő SZÉSZ tartalomban és az ingatlan-nyilvántartás olyan módosításában, amely megfelel e tanulmánytervnek, valamint a Szerződés alapján létrejövő és F/5. sz. alatt csatolt Csereszerződés szerinti telekalakításnak. (Megjegyzés: a felperes F/3. sz. alatti Szerződéssel elérni kívánt célja – így lényeges kérdésnek minősülő szerződéses akarata – az volt, hogy olyan telekalakítás jöjjön létre, amely a felperesi



ingatlanok telekegyesítése mellett biztosítja az irodaházi beépítést a Szerződés alapját adó tanulmányterv szerint, felperes e lényeges kérdésnek minősülő cél hiányában a Szerződést és annak részét képező Csereszerződést nem kötötte volna meg, és nem vállalt volna a településrendezési eszköz eléréséhez különböző kötelmeket a Szerződés és Csereszerződés szerint.) Alperes a Szerződés felperes által elfogadott lényeges tartalmi elemét szintén elfogadta, így a Szerződés teljesítése felek részéről csak úgy mehet végbe, hogy a felperes által elvárt telekalakítás megvalósul.

A Szerződés részét képező Csereszerződés és annak megfelelő telekalakítás végrehajtásának elmaradása felperes érdekkörén kívül és úgy következett be, hogy a kialakult állapot csak szerződésmódosítás útján érheti el a Szerződéssel kitűzött célt, a szerződésmódosítás hiányában a szerződés lényeges tartalmának megfelelő szolgáltatások sem teljesülhetnek. A szerződésmódosítást a leírt tényállás mellett alperes idézte elő, így annak szüksége alperes érdekkörébe esik, a szerződésmódosítás elmaradása alperesi oldalon szerződésszegést jelent, a szerződésmódosítás elmaradása, vagy annak késedelme alperes terhére és a felperes javára kártérítés eredményezhet. (Megjegyzés: az elmaradt szerződésmódosítás szerződésszegése alperes oldalán az együttműködési kötelezettség megszegésében is érvényesül, amely alperesnek felróható magatartásként alperes előnyszerzését nem szolgálhatja.) Mindezek alapján alperes a Szerződés és a Csereszerződés módosítására köteles.

A szerződésmódosítások alperes részéről való visszautasítása a bírói szerződésmódosítás alapján álló igény érvényesítésének feltétele, az igényérvényesítés a törvényi konjunktív felételek fennállta mellett történhet. Felperes jogi álláspontja szerint a bírói szerződésmódosítás jogi feltételei a felperes keresetében érvényesített joggal kapcsolatosan fennállnak, mivel a szerződésmódosítások alapját adó – az alperes magtartása és egyoldalú döntése szerint a Csereszerződés aláírása és ingatlan-nyilvántartási eljáráshoz való benyújtása után bekövetkező – későbbi telekalakítás olyan lényeges körülményváltozás, amely sem a Szerződés, sem a Csereszerződés megkötésekor nem volt előre látható. (Megjegyzés: A Szerződés és annak részét képező Csereszerződés – mint komplex jogviszony – a felperes értelmezésében tartós jogviszony, amely következik egyfelől a megállapodások időben elhúzódó megvalósulásából, az alperes által vállalt SZÉSZ módosítás eljárásának összetettségéből és ebben a felek együttműködéséből, egyebekben abból, hogy a felperest terhelő kötelmek a telekalakítást követően is fennállnak, azok teljesítése a Szerződés 3.1.3. pontja nyomán években mérhető ideig fennállnak. A felperes ezen túl megjegyzi, hogy az alperes előre nem látható magatartása – azaz az, hogy a szerződésmódosítások hiányában alperes későbbi telekalakítása a Szerződés teljesülését ellehetetleníti – nem lehet felperes üzleti kockázata.) Az alperes szerződésmódosításokat indokolatlanul elutasító magatartása és az a jogos felperesi érdek ami a Szerződés

teljesülésében rejlik megalapozza a Szerződésmódosítás és a Csereszerződésmódosítás felperesi igényét, és az igény bírói szerződésmódosítás keretében való érvényesítését.

c) Felperes a másodlagosan előterjesztett kereseti kérelme alapjául hivatkozza a Ptk. 1:5 § (1) bek. szerinti polgári jogi alapelvet, mely szerint a törvény tiltja a joggal való visszaélést. E körben felperes előadja, hogy az alperes szerződésmódosítást megtagadó eljárása nyilvánvalóan a hivatkozott alapelvbbe ütközik, hiszen a szerződések alapját képező állapot megváltozása, így a perrel érintett szerződésmódosítási okok az alperes érdekkörében merültek fel, így az alperesi megtagadás olyan joggal való visszaélést valósít meg, ami a felperesnek súlyos érdeksérelem okoz és amelyet a jogszabály kifejezetten tilt.

Felperes rögzíti, hogy a Ptk. 1:5. § (2) bek. szerint, ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez nyomós közérdeket, vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért a bíróság a nyilatkozatot ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másképpen nem hárítható el.

Felperes előadja, hogy a szerződésmódosításokhoz szükséges alperesi nyilatkozat jogszabály által megkívánt nyilatkozat, felperes e körben rögzíti, hogy a Ptk. 1:4. § (1) szerint a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az adott helyzetben általában elvárható – így a peres felek közötti jogviszonyban, miután az alperes érdekkörében felmerült a szerződések módosításának igénye, az alperestől mint a kiváltó okot előidéző féltől a hivatkozott jogszabályhely szerint elvárható lett volna, hogy a szerződésmódosításokhoz szükséges jognyilatkozatokat megtegye. Mindezek alapján az alperes elutasító eljárása a Ptk. 1:4 § által megkívánt jognyilatkozat megtagadásaként értékelhető.

Felperes előadja, továbbá, hogy az alperesi jognyilatkozat megtagadás a felperes különös méltánylást érdemlő magánérdekét sérti. Felperes rögzíti, hogy a peres felek közötti jogviszony létrejötté egy komplex és összetett beruházási folyamatokat indított el, amely során a felperes a telekalakítás érdekében vett kötelezettségeivel már jelentős költsége merült fel, továbbá a felperes a jelen kereseti kérelmének tényállást rögzítő részében, annak g) pontjában már részletesen kifejtette a beruházással kapcsolatosan felmerült előszerződés létrejöttét, amelynek a szerződésmódosítások elmaradása következtében történő megghiúsulása estén felperes súlyosa anyagi károkkal lesz kénytelen számolni, amelyek összességüképpen a különös méltánylást érdemlő magánérdek megalapozott.

Felperes végül előadja, hogy amennyiben elsődleges kereseti kérelmét a T. Bíróság nem látja megalapozottnak és azt elutasítja, úgy a felperest ért érdeksérelem másképp nem hárítható el, csak úgy, hogy ha a T. Bíróság ítéletével pótolja a másodlagos kereseti kérelem szerinti alperesi nyilatkozatokat. Felperes álláspontja szerint a Ptk. 1:5. § (2) bek. szerinti konjunktív

feltételek másodlagos kérelme szempontjából véve a fentiek szerint kétséget kizáróan fennállnak, így azok megalapozottak.

d) Felperes az alperesi magatartás kapcsán – azaz, ha a szerződésmódosítások elmaradnak és a fenntartott kereseti kérelem körében felperes kárigényt érvényesítene az alperessel szemben – a kár összegszerűségét a következők szerint tartja levezethetőnek:

A felperes által F/18. sz. alatt csatolt szakvélemény szerint meghatározott – a szerződésmódosítások elmaradása esetén érvényes ingatlan-nyilvántartási állapotot és a SZÉSZ szabályait figyelembe vevő - forgalmi értéket (ami 289.800.000 HUF) kell kivonni az F/17. sz. alatti előszerződés szerint megadott forgalmi értékből (ami 550.000.000 HUF), amely különbséget kell csökkenteni a felperest a Szerződés 3.1.4. és 3.1.7. pontjában meghatározott kötelezettségek 85.000.000 HUF mértékű értékével (az előszerződésben meghatározott vételár e kötelezettségeket ugyanis felperesre rótták). **A felperes káraként a meghiúsult előszerződés esetén így 175.200.000 HUF érték mutatható ki.**

e) Felperes hangsúlyozza, hogy többször – a tényállás során feltárt levelezés bizonyosságával - kísérelte meg a jelen perben érvényesített igényének egyezségeen alapuló rendezését, azonban alperesi készség hiányában arra lehetősége nem volt. Felperes ezért jogainak védelme érdekében kényszerül jelen kereset benyújtására, mivel az alperes egyoldalú eljárása a felperes jogai és jogos érdekeit sérti, továbbá mert a felperes által F/17. sz. alatt kötött előszerződés felperesi teljesítése az alperes részéről visszautasított szerződésmódosítások nélkül nem lehetséges. A felperes igényérvényesítése, a Ptk. 6:525. § (1) bek. alapján fennálló kármegelőzést is szolgálja, mivel felperes az előszerződés teljesülése hiányában károsodást szenvedhet, így a jelen kereset benyújtásának hiányában őt mulasztás terhelhetné (Ptk. 6:525. § (3) bek.).

Mindezen túl az F/14. sz. alatti alperesi nyilatkozat a felperes álláspontja szerint a Szerződés és a Csereszerződés fennálltát és annak alapján a felperes által érvényesített szerződésmódosítási igényt elismeri, mivel alperes kizárólag a büntető eljárás alapján utasítja vissza a felperes által kért szerződésmódosításokat. A Pp. 263. § (2) bek. a jelen kereset nyomán induló peres eljárásnak nem lehet akadálya az alperes által hivatkozott büntető eljárás.

4. Bizonyítási kérdések és indítványok

a) Felperesek Pp. 170. § (2) bek.-ben a jelen kereseti kérelemben megjelölt okirati bizonyítékokkal a megfelelően az alábbi tényeket kívánják bizonyítani, mely bizonyítékok az alábbiak szerint alkalmasak a bizonyításra:



- F/1 sz. melléklet igazolja felperes jogi képviselőjének képviseleti jogát.
- F/2. sz. melléklet bizonyítja a felperes és jogi képviselője között létrejött megbízási jogviszonyt a jelen perhez kapcsolódóan, amely jogviszony a felperes perköltségének ügyvédi munkadíj alapú igényét is igazolja.
- F/3 sz. melléklet Szerződése igazolja a peres felek településrendezési jogviszonyát és annak tartalmát, amellyel felperes bizonyítani kívánja a megállapodás lényeges tartalmi elemeit.
- F/4. sz. alatti mellékletek a felperesi ingatlanok jogi statusát tanúsítják.
- F/5. sz. alatti melléklet Csereszerződése, a felek által vállalt területrendezés és telekalakítás jogi tartalmát és feltételeit bizonyító szerződés.
- F/6. sz. – F/11. sz. mellékletek bizonyítják a peres felek közötti egyeztetés jogi tartalmát a felperes által érvényesített jog vonatkozásában, e mellékletek peres felek álláspontját és a jogvita peren kívüli elintézésének megkísérlését tanúsítják, felperes kiemeli, hogy az F/8. sz. mellékletben alperes a felperes által kért szerződésmódosítások szükségességét nem vitatta, továbbá kiemeli, hogy az F/11. sz. melléklet szerint alperes szerződésmódosítások aláírását megtagadó egyetlen érve a folyamatban lévő büntető eljárás volt.
- F/12. sz. melléklet az alperes által hivatkozott büntető eljárás folytatásának elrendelését tartalmazó ügyészi álláspontot tanúsítja, amelyből felperes szerint következtethető, hogy a büntető eljárásnak a felperes igényre hatása nincsen.
- F/13. sz. melléklet felperes per előtti felszólításának megtörténtét igazolja.
- F/14. sz. melléklet bizonyítja alperes felperesi igényt visszautasító álláspontját, amely a jelen perindítást felperes javára megalapozza.
- F/15. sz. sz. mellékletek az alperesi ingatlanok jogi statusát tanúsítják.
- F/16. sz. és F/17. sz. mellékletek a felperesi ingatlanok szerződésmódosítást követő forgalmi értékét bizonyítják.
- F/18. sz. melléklet a felperesi ingatlanok szerződésmódosítás elmaradása esetére vett forgalmi értékét bizonyítja.
- F/19. sz. melléklet a tanúbizonyítás lefolytatását szolgálja.
- F/20. sz. melléklet a felperes jogi statusát igazolja és bizonyítja felperes törvényes képviseletét, a képviseletre jogosult személy azonosításához.

Felperes az okirati bizonyítást a Pp. 267. § alapján kéri a perben bizonyításra alkalmas bizonyítékként figyelembe venni, mivel azok alkalmasak a felperes által leírt bizonyításra (Pp. 268. (1) bek.).

b) Mindezen túl felperes – azonos ténybeli és jogi alapon - kéri tanúbizonyítás lefolytatását, amelyre a Pp. 284. § (1) bek. alapján az alábbiak szerint tesz indítványt



(kérve a következő személyek tanúkenti meghallgatását, ehhez megjelölve a tanúk által bizonyítani kíván tényeket is):

- *Szebeni Márton Úr tanúkenti meghallgatását kéri, aki a felperes ügyvezetőjeként részt vett a Szerződés, a Csereszerződés (valamint az azt megalapozó előszerződés) megkötésében, a szerződéskötést megelőző egyeztetéseken, egyebekben részese volt a felperes által kért szerződésmódosításokkal kapcsolatos, alperessel folytatott egyeztetéseknek is (a tanú nyilatkozni tud a Szerződés és a Csereszerződés céljáról, a peres felek szerződésnek megfelelő akaratáról és azokról a lényeges feltételekről, amelyek a szerződések tartalmát képezték).*
- *Verseghi-Nagy Miklós Úr tanúkenti meghallgatását kéri, aki az alperes korábbi polgármestereként részt vett a Szerződés, a Csereszerződés (valamint az azt megalapozó előszerződés) megkötésében, a szerződéskötést megelőző egyeztetéseken, és aki ismeri az alperes településfejlesztési elképzeléseit, ezen elképzeléseknek a szerződéskötésben játszott szerepét, továbbá az azokkal kapcsolatban igénybe vett településrendezési eszközök megvalósulását (a tanú nyilatkozni tud a Szerződés és a Csereszerződés céljáról, a peres felek szerződésnek megfelelő akaratáról és azokról a lényeges feltételekről, amelyek a szerződések tartalmát képezték, de nyilatkozni tud a Csereszerződés létrejötte után alperes által végzett utóbbi telekalakításról, e telekalakításnak a peres felek jogviszonyára vonatkozó hatásáról, az alperes utóbbi telekalakítása nyomán vállalt kötelezettségeiről a szerződésmódosítások tekintetében.)*
- *Aba Lehel Úr tanúkenti meghallgatását kéri, aki alperes korábbi főépítészeként részt vett a SZÉSZ módosítási eljárásában, valamint azt megelőző tanulmányterv kialakításában és elfogadásában, mindezek alapján ismeri azt a településrendezési koncepciót, valamint annak eszközeit, amelyek a Szerződés és a Csereszerződés tárgyát képezték (a tanú nyilatkozni tud a Szerződés és a Csereszerződés céljáról, a peres felek szerződésnek megfelelő akaratáról és azokról a lényeges feltételekről, amelyek a szerződések tartalmát képezték, de nyilatkozni tud a Csereszerződés létrejötte után alperes által végzett utóbbi telekalakításról, e telekalakításnak a peres felek jogviszonyára vonatkozó hatásáról, az alperes utóbbi telekalakítása nyomán vállalt kötelezettségeiről a szerződésmódosítások tekintetében.)*
- *Dr. Tarján Livia Úrhölgy ügyvéd tanúkenti meghallgatását kéri, aki a Szerződést és a Csereszerződést, valamint ezek módosításait készítette és aki egyeztetett alperes munkatársaival és képviselőivel ezen okiratok tartalmáról, aki a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásokban felek képviselője is volt (a tanú nyilatkozni tud a Szerződés és a Csereszerződés létrejöttének körülményeiről, ezek teljesítésének további körülményeiről, valamint azokról az egyeztetésekről, amelyek a peres felek között a*



- szerveződések teljesítése, a szerveződésmódosítások tartalmának kialakítása körében folytak, de nyilatkozni tud a kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásokról is).
- *Dr. Klucsó Anita Úrhölgy tanúkenti meghallgatását kéri, aki az alperes jogtanácsosaként részt vett ügyintézőként a Szerveződés, a Csereserveződés (valamint az azt megalapozó előszerveződés) megkötésében, részese volt a felperes által kért szerveződésmódosításokkal kapcsolatos, alperessel folytatott egyeztetéseknek is (a tanú nyilatkozni tud a Szerveződés és a Csereserveződés céljáról, a peres felek szerveződésnek megfelelő akaratáról és azokról a lényeges feltételekről, amelyek a szerveződések tartalmát képezték).*
 - *Alföldiné Petényi Zsuzsanna Úrhölgy tanúkenti meghallgatását kéri, aki az alperes vagyongazdálkodási tevékenységét végző munkatársaként részt vett ügyintézőként a Szerveződés, a Csereserveződés (valamint az azt megalapozó előszerveződés) megkötésében, részese volt a felperes által kért szerveződésmódosításokkal kapcsolatos, alperessel folytatott egyeztetéseknek is (a tanú nyilatkozni tud a Szerveződés és a Csereserveződés céljáról, a peres felek szerveződésnek megfelelő akaratáról és azokról a lényeges feltételekről, amelyek a szerveződések tartalmát képezték).*

A tanúk idézhető címét tartalmazó tanúívet felperes *F/19. sz. alatt csatolja.*

c) Felperes kéri kötelezni alperest arra, hogy a 132/2018 (VII.19.) Kt. sz. és a 180/2018 (X.11.) Kt. sz. képviselőtestületi határozatokat mellékleteivel együtt nyújtsa be, e határozatok és mellékleteik igazolják ugyanis alperes által vállalt településrendezést és ahhoz kapcsolódó célokat, ideértve a felperes ingatlanainak egyesítéséhez való jogot is, azzal, hogy amennyiben az alperes ezen okiratok nem nyújtja be, úgy a Pp. 165. § (3) bek. szerinti a felperes által igazolni kívánt tényeket valósnak kell elfogadni.

d) Felperes a kárigényre és annak összecszerűségére akkor terjeszt elő bizonyítást, ha a kártérítésre fenntartott keresete benyújtásra (előterjesztésre) kerül és ehhez felperes keresetmódosítást nyújt be.

e) Felperes álláspontja szerint kereseti kérelmében előadott érvelése, a csatolt dokumentumok, jogszabályi hivatkozások, tényelőadások kellőképpen alátámasztják a felperes által kért bírói szerveződésmódosítást.

Mindezekre tekintettel felperesnek további bizonyítási indítványa jelenlen időben nincs, viszont az alperes érdemi védekezésének előterjesztése esetén fenntartja, hogy még a perfelvételi szakban további bizonyítási indítvánnyal éljen (Pp. 191. § (4) bek.).



5. Záró rész

Felperes nyilatkozik, hogy a pertárgy értékét a Pp. 21. § (1) alapján nem lehet meghatározni, így az eljárás illetékének alapját az illetékről szóló 1990. évi XCIII. tv. – „Itv.” - 39. § (3) bek. a) pontja szerint számítja, míg a mértékét az Itv. 42. § (1) a) pontja alapján állapítja meg, ennek megfelelően a 44/2004. (XII. 20.) PM rendelet 6/A. § (3) bekezdés alapján a jelen kereset benyújtását követően a bírósági elektronikus rendszer érkeztető - UKM azonosítót tartalmazó – visszaigazolásának beérkezését követő 3 napon belül, összesen 21.000 HUF összegű illetéket fizet meg banki átutalás formájában.

Felperes a T. Bíróság hatáskörét a Pp. 20. § (3) a) pontja alapján állapította meg, tekintettel, hogy a felperes által érvényesített vagyoni jogi igény értéke nem határozható meg. Felperes a T. Bíróság illetékességét a Pp. 27. § (2) bek. alapján állapította meg, tekintettel arra, hogy az F/3. sz. alatt csatolt Szerződés 4.4. pontja a T. Bíróság illetékességét kötötte ki.

Felperes előadja, hogy perbeli jogképessége a Pp. 33. §-án alapul, hiszen a polgári jog szabályai szerint jogok illethetők és kötelezettségek terhelhetők. Felperes a polgári jog szabályai körében hivatkozik a Ptk. 3:1 §-ra mi szerint a jogi személy jogképes, jogai és kötelezettségei lehetnek, valamint Ptk. 3:88 § (1) bek.-re, mely meghatározza, hogy a gazdasági társaság jogi személy, végül pedig a Ptk. 3:159. §-ra, mely rendelkezés pedig rögzíti, hogy a korlátolt felelősségű társaság gazdasági társaságnak minősül.

Felperes előadja, hogy törvényes képviselője Szebeni Márton Úr ügyvezető, akinek képviseleti jogát igazolja az **F/20. sz. alatt csatolt** 30 napnál nem régebbi cégkivonata, valamint a Ptk. 3:29. § (1) bekezdése is, miszerint a jogi személy törvényes képviselét a vezető tisztségviselő látja el.

Felperes jogi képviselőjének perbeli képviseleti jogosultságát az F/1. sz. alatt csatolt ügyvédi meghatalmazás, valamint a Pp. 64. § (1) bek. és a Pp. 65. § (a) pontja alapozza meg.

Felperes kijelenti, hogy amennyiben a per bármely tárgyalásán nem jelenne meg, úgy kéri e tárgyalások távollétében történő megtartását.

Debrecen, 2020. május 22. napján

Tisztelettel:

CYEB Energiakereskedő Kft. felperes, képv.:
(Dr. Kovács Tibor József ügyvéd)



