



Győri Ítéltábla

Pf.IV.20.016/2022/6.

A Győri Ítéltábla a dr. Méhes László ügyvéd (cím8) által képviselt Felperes1 (cím2) felperesnek a dr. Schultz Ügyvédi Iroda (Cím9; ügyintéző: dr. Schultz András ügyvéd) által képviselt Alperes1 (cím1) I. r. alperes, és a dr. Schultz Ügyvédi Iroda (Cím9; ügyintéző: dr. Schultz András ügyvéd) által képviselt Alperes2 (cím1) II. r. alperes ellen 99.300,- EUR megfizetése iránt indított perében a Győri Törvényszék 2021. november 29-én kelt P.20.370/2020/39. számú ítélete ellen a felperes részéről 41. sorszámon benyújtott fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az alperesek, mint eladók és a felperes, mint vevő 2018. október 19-én adásvételi szerződést kötöttek az eladók egymás között egyenlő arányú tulajdonát képező, helység1 belterület helyrajzi szám1 alatt nyilvántartott, „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 702 m2 területű, természetben a cím1 szám alatt található ingatlanra.

[2] A felek a szerződés I. 1-11. pontjaiban tüntették fel az ingatlan terheit. A vételárat a szerződés II. pontja szerint 80.000.000,- Ft-ban állapították meg, s az eladók az ingatlan tehermentesítését a vételárból vállalták teljesíteni. A szerződés III. 4. pontjában rögzítették, a vevő a vételárat akként fizeti meg, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben, foglaló jogcímén megfizet az eladóknak 16.000.000,- Ft-ot, amelynek kifizetése EUR-ban történik, majd a vevő 2018. december 15-éig átutalással megfizet az eladók részére további 30.000.000,- Ft-ot, amelynek átutalása EUR-ban történik, végül a vevő a vételárból a fentiekben túl fennmaradó 34.000.000,- Ft-ot 2019. február 28-éig fizeti meg az eladóknak átutalással, ugyancsak EUR-ban. Rendelkeztek arról is, hogy a vevő által a szerződés aláírásakor megfizetett 16.000.000,- Ft foglaló összege a szerződés teljesítése esetén a vételárba beleszámít, továbbá rögzítették, hogy a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszíti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. Ha pedig a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Az adásvételi szerződés V. 7. pontja szerint megállapodtak, hogy a megtekintett állapothoz képest az eladók elvégzik 2019. február 28-áig az ingatlan a szerződésben rögzített részletezett felújítását, valamint vállalták egy új, 27 m2 területű, 2,8 m belmagasságú épületrész hozzáépítését a meglévő épületrészhez. A

szerződés V. 9. pontja értelmében a vevő 2019. február 28-áig lép az ingatlan birtokába, feltéve, hogy a teljes vételár megfizetésre kerül. Az eladók a szerződés VI.10. pontjában kötelezték magukat, hogy az ingatlant 2018. december 15-éig az I. 1. pontban részletesen felsorolt terhek alól mentesítik, és azt minden tehertől mentesen adják a vevő birtokába.

[3] A perbeli szerződéssel érintett ingatlan kertvárosi lakóövezetbe sorolt, beépítési módja oldalhatáros, a minimális telekméret 700 m², a beépíthető terület 25 %. A szabályozási terv építési helyet is meghatároz ebben a lakóövezetben, melyet 5 méter előkert, 6 méter oldalkert és 14 méter kötelező zöldfelületként kialakítandó hátsó kert határol.

[4] A felperes a szerződés megkötésének napján, 2018. október 19-én megfizetett az alpereseknek foglalóként 49.650,- EUR-t.

[5] A peres felek között a perbeli ingatlan beépíthetősége, a beépíthetőségi százalék esetleges túllépése körében vita alakult ki. Emiatt az eladók a 30.000.000,- Ft-nak megfelelő EUR vételárrész megfizetésére a vevőnek 2018. december 30-áig póthatáridőt biztosítottak.

[6] A vevő 2018. december 21-én a fenti vételárrészletet ügyvédi letétbe helyezte a ügyvédi irodánál, azzal, hogy az eladókkal 2019. január 15-éig egyeztetést folytat a kialakult vitás kérdések tisztázására, és amennyiben ezek az egyeztetések eredménnyel zárulnak, úgy a letevő vevő külön okiratban feljogosítja a letéteményest a letétbe helyezett összeg eladók részére kifizetésére.

[7] A felperes jogi képviselője útján a 2019. január 9-én kelt levelével tájékoztatta az alpereseket arról, hogy a szerződésben vállalt 27 m² faház megépítésének jogszerűségével kapcsolatban kételyei merültek fel; ezért kérte az alpereseket, hogy biztosítsák a saját költségén megbízott geodéta és építészmérnök belépését az ingatlanra helyszíni bejárás céljából.

[8] Miután az alperesek a helyszíni bejárást nem tették lehetővé, a felperes 2019. január 15-én kérte a letétbe helyezett 30.000.000,- Ft vételárrészlet visszautalását a letéteményes ügyvédtől.

[9] Arra hivatkozással, hogy a felperes az esedékes vételárrészletet a biztosított póthatáridőn belül sem fizette meg, az alperesek a 2019. február 18-án a szerződéstől elálltak.

[10] A felperes jogi képviselője a 2019. február 25-én kelt levelével a 16.000.000,- Ft összegű foglaló visszafizetésére szólította fel az alpereseket. Tájékoztatta őket arról, hogy álláspontja szerint a perbeli szerződés jogszabályba ütközik (Ptk. 6:95. §), valamint lehetetlen szolgáltatásra irányul (Ptk. 6:107. §), ezért semmis, így az eredeti állapot helyreállításának van helye.

[11] A felperes 2019. március 27-én kérte az építésügyi hatóságtól, hogy vizsgálja meg, az ingatlanon található építmények megfelelnek-e az építési szabályoknak. A Megyei

Kormányhivatal helységli Járási Hivatala 2019. szeptember 24-én meghozott Gy-04D/EPH/494-12/2019. számú határozatában rögzítette, hogy a perbeli ingatlanon a lakóépületen kívül még három épület áll a telken: egy kerti tároló és a hozzá épített kereti kiülő, egy szerszámtároló és egy gépkocsitároló épület. Az építésügyi hatóság megállapította, hogy a kerti tároló és a szerszámtároló 10 éven túl épült, így ezek vonatkozásában a hatóság nem intézkedhet, azonban a kerti tárolóhoz épített kerti kiület és a gépkocsitárolót 10 éven belül létesítették, ezért ezek szabályosságát vizsgálta. Megállapította, hogy a kerti kiülő és a garázs épületei már nem férhetnek bele a telken megengedett beépíthetőségbe, mivel a telek enélkül is túlépített (a szabályos, illetve a hatóság által nem vizsgálható épületekkel együtt 30 %-ban beépített). Ezért kötelezte az alpereseket a kerti kiülő és a garázs lebontására. A Megyei Kormányhivatal 2019. december 2-án meghozott GYD-01/812-2/2019. számú határozatával az elsőfokú építésfelügyeleti hatóság határozata ellen az alperesek által benyújtott fellebbezést elutasította, a határozatot helybenhagyta.

[12] A felperes végleges keresetében elsődlegesen 99.300,- EUR, és ezen összeg után 2018. október 20-ától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket. Hivatkozott arra, hogy a szerződés az építési szabályoknak megfelelően létesített ingatlan adásvételét célozta, az alperesek pedig a szerződés V. 7. pontjában körülírt 27 m² faház megépítésének vállalásával megsértették az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48. § (1) bekezdésének a) pontját, mert a helyi építésügyi szabályzat által előírt 25 % beépíthetőséget meghaladó volt az említett épület megépítésének vállalása. Emiatt az alperesek szabályszerűen nem tudnak teljesíteni, így a teljesítés megghiúsulásáért felelnek (Ptk. 6:157. §), és a Ptk. 6:185. §-a alapján a kapott foglalt kétszeresének visszafizetésére kötelesek.

[13] A felperes másodlagosan 49.650,- EUR, és ezen összeg után 2018. október 20. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamat egyetemleges megfizetésére kérte az alperesek kötelezését. Ebben a vonatkozásban utalt arra, hogy az alperesek a szerződés megkötésekor tudták, nem tudnak szerződésszerűen teljesíteni, mert az ingatlanon fennálló felépítmények és az újonnan építendő melléképület a beépítettségi előírásokat sértik. E magatartásukkal őt megtevésztették, ezért a szerződés a Ptk. 6:91. §-a szerint érvénytelen. Előadta továbbá, amennyiben az alperesek nem tudtak arról, hogy az építendő 27 m²-es melléképület a beépítettségi szabályoknak nem felel meg, úgy a felek közös téves feltevésben voltak, ami ugyancsak érvénytelenséghez vezet.

[14] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Kifejtették, hogy a szerződés érvényesen létrejött, a szerződésszerű teljesítés a felperes érdekkörében felmerült okból maradt el, ezért nem tarthat igényt sem a foglalt egyszeres, sem kétszeres összegére.

[15] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg az alperesek, mint egyetemleges jogosultak részére 800.000,- Ft perköltséget. Megállapította, hogy a fentieket meghaladóan a felek költségeiket maguk viselik.

[16] Ítéletének indokolásában rögzítette azt is, hogy irányadónak tekintette a Legfelsőbb Bíróságnak a semmisségi ok hivatalbóli észlelése kapcsán követendő eljárásról

szóló 1/2005. (VI.15.) PK véleményét, amely szerint, ha az eljárás során a bíróság semmisségi ok fennálltát hivatalból észleli, lehetőséget biztosít a feleknek, hogy az érvénytelenség megállapításának esetére vonatkozó érdemi nyilatkozataikat megtehessek, majd a kereseti kérelem és ellenkérelem, illetve a jogorvoslati kérelem és jogorvoslati ellenkérelem korlátaira tekintettel dönt a kereset elutasításáról, illetve a jogkövetkezmények alkalmazásáról. Kiemelte továbbá, hogy a bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Ez a szabály kizárja, hogy a felek alanyi jogaival rendelkezzen, nem zárja azonban ki, hogy a tényállás megállapítása körében olyan körülményeket is figyelembe vegyen, amelyekre a felek nem hivatkoztak.

[17] Utalt a Legfelsőbb Bíróságnak az érvénytelenségi perekben felmerülő egyes eljárásjogi kérdésekről szóló 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 6. a) és b) pontjaira, melyek szerint a bíróság először a szerződés létrejöttével, vagy létre nem jöttével kapcsolatban felmerült kérdésekről határoz, illetve elsőként vizsgálhatja a hivatalból észlelt semmisségi ok fennállását. A bíróság a bizonyítási eljárás nélkül is egyértelműen megállapítható semmisségi ok fennállását hivatalból elsőként megállapíthatja. Először a semmisségi okokat vizsgálja akkor is, ha a fél elsődlegesen megtámadási okot jelölt meg, és csak ha a semmisségi okra hivatkozás eredménytelen, úgy térhet át a fél által felhozott megtámadási okokra vagy egyéb igényekre, például a szavatossági igény megalapozottságának vizsgálatára.

[18] Idézte a 2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. a) pontját is, melynek értelmében a bíróságnak a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján tényként egyértelműen megállapítható, nyilvánvaló semmisséget kell hivatalból észlelnie. Annak érdekében, hogy a semmisség megállapítható legyen, a bíróság hivatalból bizonyítást nem folytat le. Az 1/2005. (VI. 15.) PK véleményben foglaltak szerinti, a semmisségi ok észleléséről történő tájékoztatás nem minősül prejudikálásnak, a tájékoztatás ugyanis nem terjedhet ki a kereset (vizontkereset) anyagi jogi tartalmára, és különösen nem annak várható eredményességére. A bíróság csupán azt közli a felekkel, hogy a perben felmerült tények, adatok alapján meghatározott semmisségi ok fennálltát észleli, melyhez képest milyen bizonyításra lehet szükség, és lehetőséget ad a felek érdemi nyilatkozatainak a megtételére.

[19] A törvényszék hangsúlyozta, hogy a bíróság ítéletében az egyes kereseti kérelmek megalapozottsága felől dönt; ha a kereseti kérelem bármely okból alaptalannak bizonyul, úgy azt elutasítja. Ebből az is következik, hogy amennyiben a szerződés alapján marasztalásra irányuló kereseti kérelem elbírálása során a bíróság azt állapítja meg, hogy olyan ok áll fenn, amely miatt a szerződés semmis, a marasztalásra irányuló kereseti kérelmet – érvényes anyagi jogi igény hiányában – el kell utasítania akkor is, ha a semmisség okára a felek egyike sem hivatkozott.

[20] Felhívta a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.40.008/2018/6. számú ítéletét (megjelent: BDT2020. 4227.), és kiemelte: a szerződés semmisségét nem csak polgári jogi, hanem más jogági norma megsértése is megalapozhatja. A szerződés semmis akkor is, ha ezt a más jogági jogszabály külön nem mondja ki, azonban megállapítható, hogy a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása.

[21] A Pp. 170. § (2) bekezdésének b) pontja és 199. § (2) bekezdésének b) pont ba) alpontját idézve kifejtette, hogy a jogi képviselővel eljáró fél jogállításával szemben a Pp. által támasztott új elvárás, hogy jogállítása, azaz az érvényesített jog meghatározása a jogalap (másként a keresettel érvényesített igénynek az anyagi jog valamely konkrét rendelkezésén nyugvó jogi alapja) megjelölése útján történjen.

[22] Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a fél rendelkezési jogára, saját ügyének viteléért való egyéni felelősségére építő koncepció szellemével összhangban kötelező az érvényesíteni kívánt jog nevesítése; a felperesnek a keresetlevélben kifejezetten meg kell jelölnie, hogy az alperessel szemben milyen jogalapon, mely jogát érvényesíti. Ehhez párosul a bíróság érdemi döntésének korlátját szabályozóan a Pp. 342. § (3) bekezdése, amely kimondja a fél által megjelölt joghoz, a jogcímhez kötöttséget. E rendelkezés nem jogosítja immár a bíróságot arra, hogy a keresetet a tartalom szerinti elbírálás elve alapján a felperes által megjelölttől eltérő anyagi jogi jogalapon bírálja el. A Pp. fenti rendelkezési alapján az érvényesített jogot tehát a felperesnek kell meghatároznia a jogalap megjelölése útján, a bíróság döntése pedig a Pp. 342. § (1) bekezdése szerint nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, azaz nem dönthet olyan jogról, amelyet a fél a perben nem állított.

[23] A törvényszék anyagi pervezetése során jelezte, hogy a jogvitában felmerülhet a semmisség miatti érvénytelenség a jogszabályba ütköző, illetve jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés miatt, a felperes azonban jogalapként, illetve érvényesített jogként a Ptk. szerinti semmisségi okot nem jelölt meg a fenntartott kereseti kérelmében.

[24] Felhívta a Ptk. 6:88. §-át [semmisség], 6:95. §-át [tilos szerződés], 6:107. §-át [lehetetlen szolgáltatás], továbbá helységi Város Önkormányzat Képviselő-testületének helységi Helyi Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (IX.12.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: HESZ) 81. § (1)-(4) bekezdéseit, és megállapította, hogy a perbeli szerződés tárgyát képező ingatlanon csak egy lakóépület állhat, és a beépíthetőség nem haladhatja meg a 25 %-ot. Rögzítette, hogy a perbeli ingatlanon már meglévő, szabályosan létesített és a hatóság által már nem vizsgálható épületek együttesen meghaladják az engedélyezett 25 %-os mértékű beépíthetőséget, ezért a felek által megkötött szerződés a HESZ kötelező érvényű jogszabályi előírásainak megsértése miatt jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányul, valamint jogszabályba ütközik, ezért semmis. Arra tekintettel ugyanakkor, hogy a felperes fenntartott keresete semmisségi jogcímet nem tartalmaz, a jogcímhez kötöttség miatt a keresetet elutasította.

[25] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett; elsődlegesen annak megváltoztatásával elsődleges, illetve másodlagos kereseti kérelmének megfelelő határozat hozatalát, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, s az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[26] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság hiányosan állapította meg a tényállást, a rendelkezésre álló tényekből és bizonyítékokból pedig téves jogi következtetést vont le.

[27] Hangsúlyozta, hogy a Ptk. alapján sem minden jogszabályba ütköző szerződés semmis. Amennyiben a jogszabály kimondja a semmisséget, úgy - akár más jogkövetkezmény mellett is - meg kell állapítani azt. Ha azonban a jogszabály nem

rendelkezik kifejezetten a semmisségről, úgy vizsgálni kell, hogy a jogszabály annak megsértéséhez más jogkövetkezményt kapcsol-e. Amennyiben a jogszabály önálló szankciót tartalmaz, azonban a semmisséget nem mondja ki, úgy nincs fogalmilag kizárva, hogy a szerződés más jogkövetkezmény mellett is semmis legyen. Abban az esetben, ha az adott jogszabály teleologikus értelmezéséből levezethető, hogy a jogszabályi tilalom célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megvonása, a semmisséget meg kell állapítani. Ha a jogszabály önálló szankciót nem fűz a kógens norma megsértéséhez, ebben az esetben is szükséges annak vizsgálata, hogy a jogszabályi tilalom egyben a szerződés érvénytelenségének elérését is célozza-e.

[28] A felperes előadta: a jelen esetben nem áll fenn a semmisség a Ptk. 6:95. §-ában foglaltak szerint. Kiemelte, hogy a felek között adásvételi szerződés jött létre, az adásvételi szerződéssel elérni kívánt joghatás pedig a tulajdonosi pozícióban történő változás.

[29] Hangsúlyozta, hogy az alperesek a HÉSZ 81. § (4) bekezdésének d) pontjában és 81. § (1) bekezdés a) és b) pontjaiban rögzített – a beépítettségre vonatkozó – előírásokat nem tartották meg.

[30] A felperes rámutatott arra, hogy az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló a 312/2012. (XI.8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. r.) 67. §-a rögzíti az építésfelügyeleti hatóság építésrendészeti eljárásának menetét, és az ott alkalmazandó jogkövetkezményeket, így szabálytalanság észlelése esetén a fennmaradási engedély iránti eljárás szabályait is. A jelen esetben a szabálytalanul, szakszerűtlenül, a HÉSZ előírásaiba ütköző módon megépített, és az adásvételi szerződésben megépíteni vállalt 27 m²-es irodaépülettel összefüggésben az építésügyi hatóság a Korm. r. 67. § (3), (3a) és (3b) bekezdéseiben foglalt jogkövetkezményeket alkalmazza, s a jogszabály értelmében nem jogkövetkezmény az így kivitelezett épületek vonatkozásában megkötött adásvételi szerződések semmissége. A semmisség ilyen szűk értelmezése, mely szerint semmisséget eredményez a HÉSZ szabályaiba ütköző szerződéses feltétel, oda vezetne, hogy azok a szerződések, amelyek a Korm. r.-ben és az Étv.-ben rögzített fennmaradási engedély iránti eljárással szabályossá tehető ingatlanok adásvételéről rendelkeznek, az épületek fennmaradási engedélyéhez szükséges 10 év elteltéig ugyan semmisnek, azonban azt követően már érvényesnek minősülnének.

[31] Álláspontja szerint az alperesek a Ptk. 6:62. §-ában foglalt tájékoztatási kötelezettségüket megszegték, amikor nem tájékoztatták őt arról, hogy a megvásárolni kívánt ingatlan nem felel meg a HÉSZ szabályainak. Hangsúlyozta, hogy a szerződéskötés előtt a perbeli ingatlan ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatairól tájékozódott, a beépítettségi szabályok nyomon követése pedig a laikus vevőtől nem elvárható.

[32] Összességében tehát az elsőfokú bíróságnak véleménye szerint abban kellett volna állást foglalnia, hogy melyik szerződő fél miatt hiúsult meg a szerződés.

[33] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az ítélet helybenhagyását kérték. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság helyes tényállást állapított meg, és abból helytálló jogi következtetést vont le. A jogi képviselővel eljáró felperes a törvényszék anyagi pervezetése

körében adott tájékoztatás ellenére sem terjesztett elő semmisségi okra hivatkozva kereseti kérelmet, ezért az elsőfokú bíróság a keresetet helytállóan utasította el.

[34] A fellebbezés alaptalan.

[35] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból az alább kifejtettek szerint érdemben helytálló jogi következtetést vont le, ugyanakkor döntésének indokait az ítéltábla nem osztja maradéktalanul.

[36] A másodfokú bíróság osztotta a törvényszéknek a Kúria 1/2014. PJE határozatának, s ezen keresztül a Legfelsőbb Bíróság 1/2005. (VI.15.) és 2/2010. (VI.28.) PK véleményeinek felhívásával kifejtett azt az értelmezését, mely szerint a bíróság először a szerződés létrejöttével, vagy létre nem jöttével kapcsolatban felmerült kérdésekről határoz, illetve elsőként vizsgálhatja a hivatalból észlelt semmisségi ok fennállását, továbbá a semmisségi okok vizsgálata körében a fél által előadott kérelmek sorrendje nem köti. Irányadó, hogy a bíróság akkor is elsőként a semmisségi okot vizsgálja, ha a fél elsődlegesen megtámadási okot jelölt meg, és csak másodlagosan hivatkozik semmisségi okra. Ugyancsak helytállóan hivatkozott arra a törvényszék, hogy a semmisségi ok hivatalból történő észlelése esetén a bíróság az észlelt semmisségi okot közli a felekkel, és lehetőséget ad érdemi nyilatkozataik megtételére.

[37] Az ítéltábla osztja az elsőfokú bíróságnak azt az érvelését is, hogy a bíróságot köti a kereset jogcíme, s döntését nem alapíthatja a felek által nem érvényesített jogra.

[38] Nem vitás, hogy az érintett ingatlanra vonatkozó beépítettség a HÉSZ-t sérti, illetőleg az sem, hogy a 27 m² alapterületű épületrész létesítésére az építésügyi jogszabályok nem adtak lehetőséget. Az ágazati jogszabály kötelező rendelkezését sértő rendelkezés ugyanakkor a polgári jog szabályai szerint csak akkor érvénytelen, ha a jogszabály ezt külön kimondja, vagy ha a jogszabály célja a szerződéssel elérni kívánt joghatás megtiltása; ez utóbbi a jogszabály teleologikus értelmezésével, esetről esetre állapítható meg. Abban az esetben viszont, ha az ágazati jogszabály olyan tilalmat tartalmaz, amelynek megsértése kizárólag az adott jogág viszonylatában, a jogági funkció érvényesülése érdekében jogellenes, s ezért csak az ágazati jogszabályban írt speciális szankciók kapcsolódnak hozzá, úgy a polgári jogi érvénytelenség levonására nincs mód (Szegedi Ítéltábla Pf.I.20.304/2017/6. számú ítélete).

[39] A HÉSZ, mint kogens jogszabály célja – az Étv. 13. § (1) bekezdésére figyelemmel, annak 1. § (2) és (3) bekezdéseiből megállapíthatóan – az, hogy építési munkát folytatni, s erre hatósági engedélyt kiadni kizárólag az abban foglalt előírásoknak megfelelően lehessen, illetve, hogy az építési telkek beépítetlen részén, a meglévő épületekben és a beépítetlen telkeken csak az engedélyeztethető építmények rendeltetésével megegyező tevékenységet lehessen folytatni. Az Étv. az épített környezetet védi, s ezzel összefüggésben határoz meg annak átalakítására vonatkozóan szabályokat. Az Étv. 48. § (5) bekezdésének a) pontja szerint szakszerűtlenül – a HÉSZ rendelkezéseitől eltérően - végzett építési tevékenység következménye tipikusan lehet építésfelügyeleti bírság kiszabása, építésfelügyeleti intézkedésként a bontás elrendelése (miként a jelen esetben történt), vagy a fennmaradási engedély megadása. Mindemellert az építésfelügyeleti hatóság az Étv. 46. § (2)

bekezdés d)-e) pontja szerinti intézkedéseket a szabálytalan tevékenységtől számított tíz éven belül teheti meg [Étv. 46. § (4) bekezdésének b) pontja].

[40] A fentiek alapján az építésügyi hatósági eljárásra vonatkozó szabályok célja nem a polgári jogi szerződés tartalmára is irányadó szabályozás megalkotása volt, így a szerződés érvénytelenségére a Ptk. 6:95. §-a alapján a törvényszék tévesen vont következtetést; emiatt ebben a körben a másodfokú bíróság az ítélet jogi indokait mellőzi.

[41] Az elsőfokú bíróság helytállóan észlelte viszont, hogy a perbeli szerződés jogi okból lehetetlen szolgáltatásra irányul, a szerződéses szolgáltatás teljesítésére az alperesek részéről nem kerülhetett sor, a szerződéses cél eleve nem volt elérhető, így a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése alapján a szerződés semmis.

[42] Abból kellett kiindulni, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanon található felépítmények – miként azt a hatóság megállapította - önmagukban túllépik a HÉSZ-ben megengedett 25 %-os mértékű beépítettséget, így az adásvételi szerződésben az eladók által vállalt további, 27 m² nagyságú felépítmény létesítése nyilvánvalóan csak a HÉSZ rendelkezéseibe ütközően valósulhatna meg.

[43] Az ítéltábla megjegyzi: a Ptk. a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződések semmisségét annak ellenére tartotta fenn, hogy ez több külföldi jogrendszerben visszaszorulóban van, illetve egyes nemzetközi jogegységi dokumentumok (például az UNIDROIT Alapelvek, az Európai Szerződési Jog Alapelvei) sem tekintik önálló semmisségi oknak, másrészt pedig tényleges alkalmazási köre – a magyar bírói praxisban is – folyamatosan szűkül (Bán Dániel: De lege ferenda a lehetetlen szerződések semmisségéről, Polgári Jog 2016/4.).

[44] Az adott jogszabályi környezet mellett ugyanakkor a lehetetlenség ténye automatikusan vezetett a szerződés feltétlen érvénytelenségéhez, a HÉSZ-be ütköző adásvételi szerződés teljesítésére nincs mód, így érvényes szerződés hiányában nem is értelmezhető az a felperesi érvelés, hogy a teljesítés megghiúsulásáért az alperesek felelősek. Más, jelen per keretein kívül eső kérdés, hogy az érvénytelen szerződés megkötéséért felelős fél az eset körülményeihez képest deliktuális kárfelelősséggel tartható.

[45] Az elsőfokú bíróság törvényesen járt el, amikor anyagi pervezetése körében tájékoztatta a feleket az általa hivatalból észlelt, a teljes szerződést érintő semmisségi okokról, és lehetőséget a felperesnek e körben megfelelő kereset előterjesztésére. A felperes azonban az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése ellenére – eltérő jogi álláspontja miatt – semmisség iránt nem terjesztett elő keresetet, az elsőfokú bíróság a jogszabályoknak megfelelően járt el, amikor a felperesnek a semmis szerződésen alapuló elsődleges, valamint másodlagos keresetét is elutasította.

[46] Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[47] Mivel a pernyertes alperesek másodfokú perköltségüket nem számították fel, az ítéltábla a felperest javukra másodfokú perköltség megfizetésére nem kötelezte [Pp. 81. § (1), (3) és (5) bekezdései, 82. § (3) bekezdése]; fellebbezési eljárási költségeiket így a felek maguk viselik.

Győr, 2022. március 30.

Dr. Zámbó Tamás sk.

Dr. Szabó Péter sk.

Dr. Szalay Róbert sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró