



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Gf.III.30.049/2024/10.

A felperesek:

I. rendű felperes: I. r. felperes Kft. (I. r. felperes székhelye)

II. rendű felperes: II. r. felperes Kft. (II. r. felperes székhelye)

Az I. és II. rendű felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Gál & Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Gál Andrea Anna ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

Az alperes:

alperes Kft. (alperes székhelye)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Kántor, Szilasi, Sárközy és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sárközy Szabolcs és dr. Kántor Attila ügyvéd, ügyvédi iroda címe)

A per tárgya:

Vételár hátralék megfizetése

Az elsőfokú bíróság neve és megfellebbezett határozatának a száma:

Kecskeméti Törvényszék 2.G.20.423/2023/21.

A fellebbező felek és a fellebbezés sorszáma:

A felperesek, 2.G.20.423/2023/23.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 1 905 000 (egymillió-kilencszázötezer) forint másodfokú költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

A tényállás

[1] A felperesek voltak a tulajdonosai 1/2-1/2 arányú tulajdoni hányadban a ingatlan 1 helyrajzi száma alatti, „kivett telephely” megnevezésű 10.000 m² alapterületű (ingatlan I) és a ingatlan 2 helyrajzi száma alatt található „kivett telephely, 5 db üzemi épület” megnevezésű 9 585 m² alapterületű (ingatlan II) ingatlanoknak, melyeken Tüzép telepet működtettek.

[2] A felperesek az ingatlanokat 2020 évben meghirdették eladásra, ennek előzményeként a 2020. november 30. napján ingatlanforgalmi szakvéleményt készítettek, mely alapján legalább 1 milliárd forint vételárért kívánták az ingatlanokat értékesíteni.

[3] Az építőanyag nagykereskedelemmel foglalkozó alperesi társaság Magyarországon országos Tüzép hálózatot működtet. A perbeli ingatlanokat arra figyelemmel kívánta megvásárolni, hogy a Tüzép telephely a erőmű neve bővítésénél, a beruházás neve beruházás megvalósításánál építőanyag-beszállítást tudjon végezni.

[4] A végleges adásvételi szerződést megelőző egyeztető tárgyalásokat az alperes ügyvezetője személy 1 neve, az I. rendű felperes meghatalmazott képviselőjével személy 2 neve, valamint a II. rendű felperes törvényes képviselőjével, személy 3 neve folytatta le. Az egyeztetések során a perbeli ingatlanok vételárát nettó 900 000 000 forint határozták meg úgy, hogy az alperesi vevő további nettó 100 000 000 forint vételár megfizetését vállalta ekkor még azzal a feltételszabással, hogy ha a beruházás neve projekt megvalósítására végleges – kormányzati – döntés születik.

[5] A felek erre figyelemmel 2021. június 28. napján adásvételi előszerződést kötöttek a perbeli ingatlanra, melyek együttes vételárát nettó 900 millió forintban határozták meg az előszerződés 4.1 pontja szerint. Az előszerződés 4.2 pontjában a felek rögzítették, amennyiben 2021. december 31. napjáig a beruházás neve projekt megvalósulásáról végleges döntés születik, és ez hitelt érdemlően igazolható, úgy az ingatlanok együttes vételára összesen nettó 1 milliárd forint. A szerződő felek rögzítették továbbá, hogy ez esetben a nettó

100 millió forint vételár különbözetet a vevő legkésőbb 2022. május 31. napjáig köteles megfizetni eladók részére.

[6] Ezt követően a peres felek az adásvételi előszerződést 2021. október 21-én módosították (1. számú módosítás), melyben a végleges szerződéskötés időpontját 2022. január 31-ig elhalasztották.

[7] A 2021. november 16-i, 2. számú módosításban a 4.2. pontot úgy határozták meg, hogy a plusz 100 millió forint vételár kapcsán kikötötték, ha 2021. december 31. napjáig a beruházás neve projekt megvalósulásáról végleges döntés született, és ezt az eladók hitelt érdemlően igazolták, a kifizetés ez esetben válik esedékessé. A szerződő felek megállapodtak abban is, ha a beruházás neve projekt megvalósulásáról kormányzati döntés (kormányrendelet, kormányhatározat, jogszabály) a jelzett határidőig nem lesz, úgy együttesen, írásban nyilatkozhatnak arról, hogy beruházás neve projekt beruházásának megvalósulására jó esélyt látnak és ezen feltétel teljesülését együttesen elfogadják. A nyilatkozat megtételét követően a beruházás neve beruházás esetleges elmaradásának üzleti kockázatát vevő viseli. Három oldalú írásbeli nyilatkozat esetén a vételár tehát nettó 1 milliárd forint összesen.

[8] A szerződő felek ezt követően az előszerződést még egy alkalommal módosították, mely azonban a további vételárfizetés feltételének meghatározását már nem érintette, csupán a végleges szerződés megkötésének határidejét módosították 2022. február 3. napjára.

[9] A szerződő felek a végleges adásvételi szerződésben szerették volna egy pontos meghatározható feltétel bekövetkezéséhez kötni a vevőt terhelő további nettó 100 millió forint vételárrész megfizetését. A felperesek ezért javasolták az alperesnek az hivatal neve (a továbbiakban: hivatal neve) által kiadandó jogerős létesítési engedély, mint feltétel kikötését a végleges szerződésben. személy 2 neve, I. rendű felperes törvényes képviselője 2022. február 2. napján kelt e-mailben azt a javaslatot tette, hogy a beruházás neve projekt kapcsán az hivatal neve által kiadott létesítési engedély az, amire várni kell. Hivatkozott e körben arra, hogy a Miniszterelnök 2022. februárjában a moszkvai hivatalos útján tartott sajtótájékoztatóján úgy nyilatkozott, a projekt erre az egyetlen engedélyre vár.

Az alperes válaszlevelében a létesítési engedély, mint feltétel szerződésbeni rögzítését elfogadta.

[10] Ennek megfelelően a peres felek 2022. február 3. napján megkötötték a végleges adásvételi szerződést. A szerződés 4. pontjában a felek kikötötték, az adásvételi szerződéssel az előszerződés rendelkezéseit akként módosították, hogy a beruházás neve kivitelezésére vonatkozó szerződéses rendelkezéseket törölték, ezen beruházás megvalósulásának, vagy elmaradásának üzleti kockázatát mindkét fél saját maga viseli, a vételárat ezen kockázati tényezők alapján véglegesítették.

[11] Az adásvételi szerződés 5. pontjában rögzítették a fizetendő vételárat. Az 5.1. pont szerint az ingatlanok együttes vételárát nettó 900 millió forintban határozták meg. Az

5.2. pontban a szerződő felek rögzítették továbbá, hogy az ingatlanok együttes vételára nettó 1 milliárd forint, ekként az 5.1. pontban meghatározott 900 millió forinton felül további nettó 100 millió forint megfizetését vállalja a vevő, vételár jogcímén eladók részére 50-50%-ban, ha legkésőbb 2022. december 31. napjáig a beruházás neve projekt megvalósulásáról kormányzati döntés alapján az hivatal neve által jogerős létesítési engedély kiadásra kerül, és ezt eladók hitelt érdemlően igazolják vevő részére. A vevő ezt a további 100 millió forint vételárát teljes egészében önerőből köteles megfizetni eladói igazolást követő 30 napon belül azzal, hogy ha 2022. decemberét megelőzően kerül véglegesítésre a beruházás neve projekt megvalósítása, úgy a vevői fizetési határidő legkésőbb 2022. december 31. napja.

[12] A szerződő felek megállapodtak továbbá abban is, bármely vételárrészlet vevő általi megfizetésének előfeltétele, hogy az eladók az esedékes vételár-részletekről a határidőt megelőzően számlát állítsanak ki és küldjék meg a vevő részére.

[13] Az hivatal neve 2022. augusztus 25. napján határozat száma. számú határozatával a beruházás neve erőmű Zártkörűen Működő Részvénytársaság számára engedélyt adott az előzetes nukleáris baleset elhárítás intézkedési tervre, egyúttal az ügyfél számára létesítési engedélyt adott a paksi telephelyén létesítendő, 5-ös és 6-os erőművi blokkra az engedélyben meghatározott koordinátákkal körülhatárolt területen. A létesítési engedély vonatkozó jogszabályi követelmények betartása mellett feljogosítja az ügyfelet további szükséges engedélyek beszerzése és a nukleáris létesítmények nukleáris biztonsági követelményeiről és az ezzel összefüggő hatósági tevékenységről szóló 118/2011. (VII.11.) Kormányrendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) mellékletét képező nukleáris biztonsági szabályzat (a továbbiakban: NBSZ) 1.2.3.0100. pont a) pontjában leírt, nukleáris létesítmény létesítés szükséges terület előkészítésére. Az NBSZ 1.2.3.0105. pontja alapján a hatósággal előzetesen egyeztetett építmények és berendezések kivételével az NBSZ 1.2.3.0100. b., c., d. pontjában leírtak végzésére akkor jogosítja fel az ügyfelet az engedély, ha a rendelkező részben meghatározott visszatartási ponthoz vagy további engedélyekhez kötöttek teljesülnek és ezen feltételek teljesítésének megfelelőségéről a hatóság írásban nyilatkozik. A hatósági engedély a véglegessé válástól számított 10 évig hatályos.

[14] A határozat visszatartási pontra vonatkozó indokolása kitért arra, hogy a hatóság álláspontja szerint az elbírálás során keletkezett észrevételek kezelésének eredményeivel, illetve a létesítési engedély-kérelem beérkezése óta előállt releváns információkkal frissíteni kell az előzetes biztonsági jelentést (EBJ), illetve annak kiegészítő dokumentumait. Az eljárás részeként kiadott hiánypótlások, illetve a megtartott tényállást tisztázó megbeszélések alapján az ügyfél intézkedési és minőségügyi tervet készített az EBJ frissítésére. A hatóság az ügyfél által készített EBJ-t elfogadja, és egyúttal visszatartási pontot határoz meg, kötelezve az ügyfelet a EB-EBJ benyújtására. Ennek megfelelőségi vizsgálatára a hatóságnak várhatóan 120 npra lesz szüksége.

[15] Az hivatal neve létesítési engedély alapján az I. rendű felperes 2022. október 7. napján, míg a II. rendű felperes 2022. október 10. napján a fennmaradó 50-50 millió forint vételárrészekre az alperes felé számlát állítottak ki, majd a felperesek jogi képviselője 2022. október 12. napján kelt levelében megküldte azokat az alperes részére.

[16] Az alperes 2022. december 30. napján kelt válaszlevelében a kiállított számlákat mind összecszerűségében, mind jogalapjában vitatta arra hivatkozással, hogy az hivatal neve által kiadott létesítési engedély a paksi telephelyen létesítendő 5-ös és 6-os erőművi blokkokra nem végleges, a megvalósítás több feltételhez kötött, így alperes nem tud megbizonyosodni arról, hogy a beruházás neve beruházás ténylegesen megvalósul.

A felperesek keresete, alperes védekezése

[17] A felperesek keresetükkel kérték az alperes kötelezését részükre személyenként 50-50 millió forint hátralékos vételár megfizetésére. A vételárkövetelések után 2023. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat és perköltség tekintetében is kérték az alperes marasztalását.

[18] Kereseti kérelmük jogcímenként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:215.§ (1) bekezdését és a 6:155. § (1) bekezdését jelölték meg.

[19] Indokolásként előadták, hogy az hivatal neve 2022. augusztus 25. napján kiadta a létesítési engedélyt a paksi telephelyen létesítendő 5-ös és 6-os erőművi blokkra. Erre egyfokú közigazgatási eljárásban került sor, így a létesítési engedély a kiadás napján, tehát 2022. augusztus 25. napján véglegessé (jogerőssé) vált. A felek között létrejött adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt feltételek ezzel maradéktalanul teljesültek, ami alapján a szerződés 5.1. pontjában foglalt 900 millió forint összegű vételár 1 milliárd forint összegre emelkedett, a felperesek jogosulttá váltak az 5.2. pont szerinti emelt összegű vételárból még meg nem fizetett 100 millió forint hátralékos vételárra. Ennek alapján kiállították a vételár hátralékról a számlákat, azonban az alperes a Ptk. 6:215. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségét megszegte, mert a vételárat nem fizette meg. Hivatkoztak továbbá arra is, az alperes álláspontjával nem értenek egyet, a beruházás tényleges megvalósulása nem volt az adásvételi szerződés 5.2. pontjában meghatározott feltétel.

[20] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és felperesek perköltségben marasztalását kérte. Hivatkozott arra, hogy a Ptk. 6:116. § (1) bekezdése szerinti feltételhez kötötték a felek a szerződés 5.2. pontjában a per tárgyát képező nettó 100 millió forint vételárrész megfizetését, valamint arra, hogy a Ptk. 6:8. §, 6:86. § és 6:87. § (2) bekezdésének rendelkezései alapján az adásvételi szerződés 5.2. pont első szövegrészletét a második szövegrészlettel együttesen, az előszerződés 4.2. pontja és a felek közötti szerződéses egyeztetések, tárgyalások során feltárt ügyleti akaratának figyelembevételével kell értelmezni, amelyek mindegyike a további nettó 100 millió forint vételárrész megfizetését a beruházás neve projekt megvalósításának végleges elhatározásához kötötte. Az alperes azért vásárolta meg a perbeli ingatlanokat, mert a felek közös feltevése az volt, hogy a beruházás neve projekt megvalósul, illetve annak megvalósítása biztosított, azt véglegesen elhatározzák. A megvalósuláson, annak biztosításán, a megvalósítás végleges jelleggel történő elhatározása alatt a felek azt értették – és ezt is rögzítették az adásvételi szerződésben –, hogy kormányzati döntés alapján az hivatal neve jogerős létesítési engedélyt ad ki legkésőbb 2022. december 31. napjáig. A létesítési engedély alatt a felek 2022. február 3. napján azt értették, amit a jogerős létesítési engedély jogszabályban meghatározott tartalmaként ismertek és elismerhettek. A létesítési engedélyt, mint a nettó 100 millió forint vételárrészt esedékessé tevő objektív

feltételt 2022. február 3. napján jogszabály definiálta: annak tartalmát és a létesítési engedély alapján végezhető tevékenységeket a Korm. rendelet és annak 1. számú melléklete I. kötet 1.2.3. létesítési engedélyre vonatkozó 1.2.3.0100. pontja határozta meg.

[21] A létesítési engedély fogalma alatt a peres felek tehát csak olyan közigazgatási aktust érthettek, amely alapján a fent meghatározott tevékenységek mindegyikét maradéktalanul el lehet végezni, amely engedélyezett tevékenységek összességének a kifejtése eredményeként valósul meg a beruházás neve projekt. Ezt az ügyleti akaratot fejezi ki a "beruházás neve projekt megvalósulása, annak biztosítása, illetve megvalósításának a végleges elhatározása" szerződéses fordulat, amely a jogszabályi definíció értelmezését kisegítő rendelkezés. A peres felek közötti jogviszonyban nem a közigazgatási aktus elnevezése, hanem annak tényleges tartalma fejezi ki a felek ügyletkötési akaratát. Az alperes álláspontja szerint a létesítési engedélynek, mint közigazgatási aktusnak azt kellett volna biztosítania, kifejeznie, hogy azáltal a beruházás neve projekt megvalósul, illetve megvalósítását véglegesen elhatározták.

[22] Az alperes ellenkérelmében hivatkozott arra is, hogy az hivatal neve határozatából megállapítható, az nem felel meg a létesítési engedély fogalmának és annak a szerződéskötéskor hatályos jogszabályok által meghatározott tartamú közigazgatási határozatnak, amelyet a felek az adásvételi szerződésben a további vételár összeg megfizetése feltételül tűztek. Előadta még, hogy a hivatal neve saját honlapján is rögzíti az általa kibocsátott határozat célját, miszerint a létesítési engedélyezési eljárás célja annak igazolása, hogy a megvalósítani kívánt erőmű megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak. Az alperes álláspontja szerint nem csak maga az hivatal neve határozat, hanem a hozzá fűzött hivatalos közlemény sem a jogszabályokban meghatározott, a felek által célként és feltételként kívánt joghatást fűzi a határozathoz.

[23] Az alperes előadta, a felek szerződéses akaratát nem lehet másképp értelmezni, mint úgy, hogy az a beruházás neve projekt megvalósulása, megvalósulásának biztosítása, illetve a megvalósításának a végleges elhatározása esetére rendelte el az alperes kötelezettségül a fennmaradó vételárrész megfizetését, amennyiben a feltétel 2022. december 31. napjáig bekövetkezik. Abban az esetben, ha a szerződő felek által meghatározott feltétel a fenti határidőig nem következik be, az alperest a felperesek irányában további fizetési kötelezettség az adásvételi szerződés alapján nem terheli. Ennek megfelelően az alperesnek, mint vevőnek fizetési kötelezettsége az adásvételi szerződés alapján nincsen, mert a 2022. december 31-i határidő eredménytelenül telt el, a felek által meghatározott feltétel nem következett be. A beruházás neve projekt megvalósulásáról végleges kormányzati döntés nem született, az hivatal neve által kiadott jogerős létesítési engedély sem céljában, sem tartalmában nem felel meg annak a közigazgatási aktusnak, amelyhez a felek a fennmaradó vételárrészt megfizetését köttették, így azt a felperesek hitelt érdemlően nem igazolták, nem is igazolhatták alperes részére.

[24] Emellett az alperes megtámadási kifogással is élt, melyben kérte, a törvényszék állapítsa meg, hogy az adásvételi szerződés 5.2. pontjának azon rendelkezései, amelyeket az alperes az hivatal neve által jogerős létesítési engedély kiadása esetére felperesek javára további nettó 100 millió forint 50-50 százalékos arányban történő megfizetésére kötelezi, érvénytelen. Kérte továbbá, hogy a törvényszék állapítsa meg az alperes eredményes megtámadása következtében az adásvételi szerződés 5.2. pontjának azon rendelkezése,

amelyek az alperest az hivatal neve által jogerős létesítési engedély kiadása esetére a felperesek javára további nettó 100 millió forint 50-50 százalékos arányban történő megfizetésére kötelezte, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal érvénytelenné vált. A megtámadási kifogás jogcímenként hivatkozott a Ptk. 6:89. §-ára, 6:90. §-ára, 6:91. §-ában foglaltakra.

[25] A kifogás kapcsán alperes kifejtette, az adásvételi szerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt. Az alperesi tévedés abban állt, hogy azt hitte, az hivatal neve által kibocsátott létesítési engedély a beruházás neve projekt megvalósulását biztosítja, illetve az hivatal neve olyan létesítési engedélyt bocsát ki, amely biztosítja a beruházás neve projekt megvalósulását. Amennyiben alperes tudta volna, hogy az hivatal neve határozata nem biztosítja a beruházás neve projekt megvalósulását és a kormányrendeletben rögzített tevékenységek végzését, nem fogadta volna el azon felperesi javaslatot, hogy a további nettó 100 millió forint vételár rész megfizetésének feltételül a felek e határozatot szabják. Az alperes ezért szerződési nyilatkozatát jogosult megtámadni, mivel tévedését a felperesek okozták, vagy azt felismerhették. Lényeges körülményre vonatkozik az alperes tévedése, mert amennyiben a felperesek az adásvételi szerződés 2.5. pontjának per tárgyával érintett rendelkezéseit oly módon értelmezik, hogy az hivatal neve olyan tartamú közigazgatási határozata is kiváltja az alperes adásvételi szerződés 5.2. pontjában meghatározott fizetési kötelezettségét, amely közigazgatási határozat nem biztosítja a beruházás neve projekt megvalósulását, kizárólag elnevezésében minősül létesítési engedélynek, de tartalmában nem felel meg a Korm. rendelet és annak 1. számú mellékletében a létesítési engedély alapján foglaltaknak.

[26] A felperesek keresete értelmezhető oly módon is, hogy a peres felek az adásvételi szerződés megkötésekor lényeges kérdésben ugyanabban a téves feltevésben voltak, ezért alperes jogosult az adásvételi szerződés 5.2. pontjában kifogásával meghatározott rendelkezésének megtámadására. A felperesek a szerződés megkötésekor alperessel egyezően abban a feltevésben voltak, hogy az hivatal neve által kibocsátott létesítési engedély biztosítja a beruházás neve projekt megvalósítását, ez a feltevés azonban téves volt. Az alperes a tévedését, a tévedés kockázatát nem ismerhette fel, nem vállalta. Amennyiben a felperesek tudták, hogy az hivatal neve létesítési engedély alapján még nem biztosított beruházás neve projekt megvalósulása, de ennek ellenére a közigazgatási határozat létesítési engedélynek minősül, úgy a felperesek az alperest szándékos magatartásukkal tévedésbe ejtették.

[27] A felperesek válasziratukban az alperesi kifogást alaptalannak minősítették. Előadták, az adásvételi szerződéstervezet egyeztetése során már tisztában voltak a felek azzal, hogy a beruházás neve projekt létesítési engedélyezési eljárása folyamatban van az hivatal neve előtt, ezért javasolták az alperes részére, hogy mérföldkőként az adásvételi szerződésben a létesítési engedély kiadását rögzítsék. E körben a felperesek egymásközi e-mail levelezést csatoltak, ahol az alperes egyértelműen megerősítette, hogy elfogadja kifizetési feltételnek az hivatal neve által jogerősen kibocsátott létesítési engedélyt, további feltételt, kérést, specifikációt ezzel kapcsolatosan nem kért. Az szóba sem került a szerződést kötő felek között, hogy a létesítési engedély tartalmának a Korm. rendelet 1. számú melléklet hivatkozott pontjaiban foglalt definíciónak kellett volna megfelelnie. Álláspontja szerint mind a felperesek, mind az alperes is pontosan tisztában volt azzal, hogy mit tartalmaz az adásvételi szerződés 5.2. pontja és azzal is, hogy ezt úgy kell értelmezni, ha kiadásra kerül a létesítési engedély 2022. december 31. napjáig, akkor az alperes fizetési kötelezettsége beáll. Erre

figyelemmel felperesek álláspontja szerint az adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt szerződési rendelkezések érvényesek.

Az elsőfokú bíróság ítélete és döntésének indokai

[28] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és felpereseket egyetemlegesen kötelezte perköltségfizetésre alperes javára. A bíróság ítéletének jogi indokolásában elsődlegesen a Ptk. és a Korm.rendelet jogvita elbírálása szempontjából lényeges rendelkezéseit idézte. Rögzítette, a peres felek között nem volt vitatott, hogy 2022. február 3-án végleges adásvételi szerződéssel alperes megvásárolta a perbeli ingatlanokat, és az sem, hogy az hivatal neve 2022. augusztus 25-én hozott határozattal létesítési engedélyt adott ki a beruházás neve erőmű Zrt. kérelmező részére az 5. és 6. erőművi blokkra vonatkozóan. A törvényszék a Hivatal engedélyének tartalmát a kormányrendelet szabályozása tükrében vizsgálta és annak egyes pontjait idézve arra a következtetésre jutott, a kiadott engedély csak korlátozottnak minősül, az az érintett terület előkészítésére jogosítja fel az engedélyest. Az NSZB 1.2.3.01001. b. és c. pontjában leírtak elvégzésére csak akkor jogosít fel, ha a határozat rendelkező részében meghatározott visszatartási pontok, illetve további engedélyekhez kötött feltételek teljesülnek, és ezek megfelelőségéről a hatóság írásban nyilatkozik. A kiadott létesítési engedély alapján a b. pontban meghatározott nukleáris létesítmény építményei és épületszerkezetei megépítése még nem kezdődhetett el, ahhoz a kérelmezőnek további, a határozatban megjelölt feltételeket kellett teljesítenie.

[29] A törvényszék mindezekre tekintettel vizsgálta, a peres felek tényleges szerződéskötési szándéka mire irányult, a nettó 100 millió forint vételárrész esedékességét mely feltételhez kötötték. A törvényes képviselők személyes meghallgatását ismertetve, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomását figyelembe véve a törvényszék azt állapította meg, a szerződő felek szerződéskötési szándéka és akarata a 100 millió forint vételárrész megfizetésével kapcsolatos feltételénél az volt, hogy az abban az esetben terhelje a vevőt, amennyiben a beruházás neve projekt ténylegesen megindul. A Ptk. 6:8. § jognyilatkozat értelmezési szabályára utalva, a bíróság hangsúlyozta, az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni, figyelembe véve a felek korábbi, jelen esetben előszerződésben tett jognyilatkozatait is. Mindezek alapján a bíróság álláspontja szerint a 100 millió forint vételárrész fizetésének kötelezettségére vonatkozó feltétel akkor következik be, ha a beruházás neve projekt megvalósítását megalapozó, a tényleges építkezésre feljogosító létesítési engedély kiadására a megjelölt záros határidőn belül sor kerül. A bíróság külön hangsúlyozta, a peres felek akarata nem a létesítési engedélyhez, mint közigazgatási aktus megtörténtéhez, hanem egy teljes körű, a kormányrendeletben meghatározott létesítési engedély tartalmi kellékeivel rendelkező engedélyhez kívánták kötni a vevői többletfizetési kötelezettséget. Ilyen engedély kiadására az hivatal neve részéről azonban a szerződésben megjelölt időpontig nem került sor, ezért a feltétel teljesülésének hiányában az adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt további vételárfizetési kötelezettség nem következett be.

[30] A felek szerződési akaratának értelmezése a bíróság álláspontja szerint azt is eredményezte, hogy az alperes megtámadási kifogása alapos. Az alperes egyoldalú tévedése nem állt fenn jelen helyzetben, mivel csak a határozat kiadását követően szembesülhettek a szerződő felek azzal, hogy a létesítési engedély az elvégzendő tevékenységi körök nagyobb részére nem terjed ki, ezekre nézve további engedélyek beszerzése szükséges. A felperesek

tehát nem okozhatták és nem is ismerhették fel előre az alperes ezzel kapcsolatos tévedését, felperesek részéről szándékos magatartás az alperes megtévesztését illetően nem merült fel.

[31] A bíróság a közös, téves feltevésre alapított megtámadás elbírálása során a perbeli bizonyítékok, illetve az eset összes körülményét értékelve azt a következtetést vonta le, hogy ez az érvénytelenségi ok az alperesi oldalról a szerződés megtámadását megalapozza. A megalapozott megtámadási kifogás azt eredményezi, hogy a peres felek által megkötött adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt feltétel, nevezetesen a létesítési engedélyhez kötött további vételárfizetés szerződési kikötése érvénytelenné válik a megkötés időpontjára visszamenőleg. A bíróság álláspontja szerint ezért a megalapozottan előterjesztett megtámadási kifogásra tekintettel is alaptalan a kereset.

A felperesek fellebbezése és alperes fellebbezési ellenkérelme

[32] Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását akként, hogy a bíróság javukra, személyenként 50-50 millió forint megfizetésére kötelezze alperest a keresetben kért késedelmi kamatokkal együtt. Felperesek az ítélet megváltoztatását az elsőfokú bíróság anyagi jogsértését állítva kérték. Az elsődleges hivatkozás szerint az ítélet azért nem felel meg az anyagi jognak, mert a megállapított tényállás egyes rendelkezései a bizonyítékokkal nem állnak összhangban, azoknak ellentmondanak.

Ezek közül elsődlegesen azt emelték ki, hogy nem az építkezés megkezdése volt a perbeli vételárrész fizetésének feltétele. E tekintetben az elsőfokú ítélet [5] bekezdésében rögzített tényállási megállapítás álláspontjuk szerint helytelen. Idézve az adásvételi előszerződést, valamint annak 2. számú módosítását, felperesek azt hangsúlyozták, hogy ezekben sem merült fel ilyen feltételszabás, ott a felek azt a szóhasználatot alkalmazták, hogy ha a beruházás neve projekt megvalósulásáról végleges döntés születik és ez hitelt érdemlően igazolható. A végleges adásvételi szerződésben pedig már a 2022. december 31. napjáig az hivatal neve által kiadásra kerülő jogerős létesítési engedély szerepel feltételként. A felek az előszerződésben, illetve annak módosításaiban is egyértelműen azt kötötték ki, hogy vagy a beruházás neve projekt megvalósulásáról kormányzati döntésnek kell születnie, vagy a beruházás megvalósulására jó esélyt látnak és ezen feltétel teljesülését együttesen elfogadják. Ebből az következik, hogy a felek olyan feltételt tűztek ki, amely alapján a projekt megvalósulásának a valószínűség szintjét kellett elérnie. Az építkezés konkrét megkezdése feltételként nem merült fel az egész szerződéskötési folyamat során. E tekintetben a bizonyítás eredményéhez képest a törvényszék kirívóan okszerűtlenül állapította meg a tényállást.

[33] Az elsőfokú ítélet [10] bekezdése kapcsán felperesek azért hivatkoztak jogszabálysértésre, mert a vételár, kockázati tényezők alapján történő végérvényes meghatározását felek csak a 900 millió forintos vételárrészre vonatkoztatták. A beruházás megvalósulásának vagy elmaradásának üzleti kockázatát a 900 millió forintos vételár tekintetében a felperesek, míg a 100 millió forintos vételárra kikötött többletfeltétel esetében az alperes vállalta. Felperesek sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság az hivatal neve engedélyben foglalt világos rendelkezést, az ügy szempontjából irreleváns kormányrendeleti szabályokra hivatkozással helyettesítette.

[34] A továbbiakban felhívták a figyelmet a kereset jogalapjának téves megjelölésére az ítélet [17] bekezdésében, az valójában a Ptk. 6:215. § (1) bekezdésén alapul.

[35] Az ítélet anyagi jogi jogszabálysértéseként kérték figyelembe venni, hogy az hivatal neve 2022. augusztus 25. napján végleges hatályú határozattal adott ki létesítési engedélyt, ezzel teljesült azon feltétel, amely további 100 millió forint kifizetését szükségessé teszi, megalapozza az alperes ezzel kapcsolatos perbeli követelését. Felperesi álláspont szerint a szerződés 5.2. pontjában foglalt objektív feltétel világos, érthető, nem volt szükséges ennek értelmezésére, illetve erre nézve külön bizonyítás lefolytatására. Az okiratszerkesztő ügyvéd tanúvallomásában is konkrétumként jelölte meg a feltételt, a létesítési engedély kiadására, ha sor kerül, úgy a feltétel bekövetkezik. Az engedélyben lévő további feltételekkel kapcsolatos alperesi fenntartás nem helyt álló, az lényegében egy üzleti megfontoláson alapul, szerződésszegő magatartás, melyet a bíróság nem fogadhat el jogszerűnek.

[36] A bíróság szerződési feltétel-értelmezésének a tanúvallomások is ellentmondanak, valamint a felek szerződési akaratát tükröző előszerződések egyes idézett pontjai is eltérő értelmezésre vezetnek. A fellebbezési álláspont szerint a peres felek akaratára mindössze arra irányult, hogy a beruházás neve projekt megvalósulására jó esélyt lássanak. Ezt testesítette meg a végleges létesítési engedély kiadása. A felperesek kérték figyelembe venni, hogy ehhez kapcsolódóan további 9 db építési engedély kiadására sor került a szerződésben kikötött határidőn belül és ezen túl számos, a projektet érintő felépítmény is létesítési-építési engedélyt kapott.

[37] Jogszabálysértőnek minősítették felperesek a peres felek közös, téves feltevésével kapcsolatos bírói jogi álláspontot. A felek szándéka pusztán arra irányult, hogy a feltételként egy objektív közigazgatási aktust határozzanak meg, mely arra mutat, hogy jó eséllyel megvalósul a projekt. A felperesek felhívták a figyelmet arra, hogy 1 éves szerződéskötési folyamat végeredményeként került sor e feltétel kikötésére. Alperes elfogadta a felperesek által javasolt feltételszabást, mely kizárólag a létesítési engedély kiadását jelentette. Alperes azonban nem tájékozódott és nem is kért tájékoztatást arra nézve, hogy a létesítési engedély jogszabályi meghatározása, háttere milyen szabályokon alapul, e tekintetben nem a tőle elvárható gondossággal járt el, saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat.

[38] Összegzésként felperesek állították, hogy a törvényszék egyrészt a megállapított tényekből nem a megfelelő következtetéseket vonta le, másrészt a megállapított tényeket nem megfelelően minősítette, így a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti anyagi jogi felülbírálatnak van helye.

[39] A létesítési engedély 2022. december 31. napjáig kiadásra került, ezzel beállt az alperes további 100 millió forintos vételár rész fizetési kötelezettsége a szerződés 5.2. pontjára figyelemmel. Erre nézve a felek sem egyoldalú, sem közös tévedésben nem voltak, felperesek nem tévesztették meg, illetve nem is okozták alperes tévedését, ez fel sem merült, a tényállásból ilyen jogkövetkeztetés nem vonható le.

[40] Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. A felperesi fellebbezésben foglaltakat alperes mindenre kiterjedően vitatta, azt teljes egészében, mind jogilag, mind ténybelileg megalapozatlannak minősítette.

[41] Az elsőfokú ítélet [5] bekezdésében rögzítettekkel kapcsolatban személy 3 neve, személy 1 neve ügyvezetők, valamint a tanúként meghallgatott személy 4 neve perbeli nyilatkozatait idézve kiemelte, tartalmában a felek közös akarata a feltételszabást illetően az volt, hogy a létesítési engedély kiadásával egyidejűleg az erőmű projekt építési fázisba lépjen. Ennyiben alperesi álláspont szerint nem helytelen az ítéleti megfogalmazás az építés megkezdődésének szóhasználatát illetően. Alperes hangsúlyozta, a beruházás megvalósulásának a valószínűségi szintje nem elegendő a feltétel bekövetkeztéhez, annak bizonyosságát kellett volna az építési engedélynek biztosítania. A felek a létesítési engedélyt egyfajta építési engedélynek tekintették, ami után a kivitelezés, építkezés a megvalósítási szakaszba lép.

[42] E tekintetben az elsőfokú ítélet [40] bekezdésével ért egyet az alperes. A felek e-mail váltásaiból azt a felperesi üzenetet emelte ki, mely az engedélyt ugyancsak akként értelmezi, hogy attól függ a beruházás neve projekt megvalósulása. Ez a feltétel azonban nem következett be, még maguk a felperesek sem állították, hogy a beruházás neve projekt 2022 végéig az építési szakaszba került volna. E tekintetben a bizonyítás eredményének mérlegelése okszerű, az elsőfokú bíróság nem sértett anyagi jogszabályt, a feltétel tartalma szerint azt célozta, hogy az építkezés megkezdődjön.

[43] A szerződésben kikötött vételárfizetési kötelezettséget értelmezve alperes előadta, a 900 millió forintos vételárrész megfizetését eladóként feltétel nélkül vállalta, akár megvalósul a beruházás neve projekt, akár nem. Ugyanakkor a további 100 millió forint összegű vételárrészt, amely egyfajta bónuszként szolgált, ahhoz kötötték, hogy a projekt a megvalósulási, kivitelezési szakaszba lépjen a szerződésben meghatározott időpontig.

[44] Az elsőfokú ítélet [13], illetve [17] bekezdésében található elírások kijavítás útján orvosolhatók, ez külön fellebbezési kérelmet nem alapoz meg.

[45] Az hivatal neve által kibocsátott, határozat elnevezését tekintve létesítési engedély azonban olyan közigazgatási aktus volt, amely nem az utolsó, egyetlen, még hiányzó engedély, amely a második, megvalósulási szakba fordítaná át az előkészítési szakaszt. A határozat indokolása tartalmazza, hogy az ügyfelet a további szükséges engedélyek beszerzésére jogosítja fel és csak a létesítéshez szükséges terület-előkészítési munkákat tette lehetővé. A beruházás neve projekt 2022 év végéig és az azt követő további 8 hónapban továbbra is az első előkészítési szakaszban maradt. Ezt maguk a felperesek sem vitatták, ezzel ellentétes bizonyítást nem is indítványoztak.

[46] Az elsőfokú ítélet [38] bekezdésében az engedélyt, tartalma szerint a feltételszabáshoz képest helyesen értelmezte. Annak a kockázatát, hogy bekövetkezik-e a feltétel a szerződésben kikötött véghatáridőig, a felpereseknek kellett viselniük. A feltétel elmaradása miatt a vételár 900 millió forint maradt, így további fizetési kötelezettség alperest nem terheli.

[47] Alperes a továbbiakban személy 4 neve tanúvallomásából emelt ki részleteket, melyekből kitűnik, hogy az alperes a beruházás neve projekt kivitelezéséhez kapcsolódóan fokozott keresletre, megnövekvő forgalomra számított, és ez tette volna lehetővé a további vételár rész megfizetését. A létesítési engedély kiadása azonban még nem jelentette a tényleges építési tevékenység megkezdését, melyből adódóan a perbeli Tüzép telep forgalma sem növekedett meg a kitűzött időpontig. Ez indokolja annak megállapítását, hogy a felek által célzott feltétel nem következett be.

[48] A fellebbezéshez csatolt új bizonyítékok kapcsán kérte a Pp. 373. § (2) bekezdés alkalmazásával azok figyelmen kívül hagyását, másodlagosan táblázatos formában mutatta be, hogy 2023 év során milyen további hatósági határozatok, építési engedélyek kiadására került sor, melyek már valóban a projekt építési, kivitelezési fázisához kapcsolódtak.

[49] Összegzésként előadta, az elsőfokú ítélet nem jogszabálysértő, az mind jogilag, mind ténybelileg megalapozott, érdemben helyes, a tényállásnak és a jogszabályoknak maradéktalanul megfelel. Fenntartotta az érvénytelenségi kifogás megalapozottságával kapcsolatos álláspontját.

Az ítéltábla döntésének indokai

[51] A felperes fellebbezése alaptalan.

[52] A jelen peres eljárásra a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) rendelkezései az irányadók. A Pp. 370. §-a egyértelműen meghatározza, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezés során milyen körben bírálhatja el az elsőfokú bíróság ítéletét. A felülbírálati jogkör az adott kérdés vizsgálatának és minősítésének joga, amely magában foglalja az elsőfokú bíróság döntésének a megváltoztathatóságát. A Pp. 369. §-a a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörének típusait határozza meg, és azt is szabályozza, hogy a felülbírálati jogkör milyen keretek között gyakorolható. Alapvető, hogy a fellebbezés okát és annak indokait a félnek egyértelműen meg kell határoznia és ezzel kell kijelölnie a másodfokú bíróságtól kért jogvédelem tárgyát és körét (Pp. 371. §). Mind a fellebbező félnek, mind ellenfelének tisztában kell lennie azzal, hogy milyen okból, az elsőfokú eljárás konkrétan milyen cselekményeit sérelmezve terjesztette elő a fellebbezést, és csak ez jelölheti ki a másodfokú jogvita kereteit, az ilyen tartalmú fellebbezés, illetve ellenkérelem alkalmazkodik a tisztességes eljárás követelményéhez.

[53] A fellebbezés tartalmát illetően az új Pp. rendelkezései szerint továbbra is a fellebbező fél kötelezettsége annak határozott megjelölése, hogy a jogorvoslat során a másodfokú bíróság milyen döntést hozzon, a kifogásolt rendelkezést vagy annak valamely részét mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül [Pp. 371. § b) pont], továbbá azt az anyagi vagy eljárási jogszabálysértést is meg kell jelölnie, amire a fellebbezését alapítja [Pp. 371. § d) pont].

[54] A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását kérte az első- és másodfokú perköltség viselésre

kötelezés mellett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást a perben rendelkezésre álló adatokkal, okiratokkal, tanúvallomásokkal ellentétesen, jogszabálysértő módon állapította meg és abból okszerűtlen következtetéseket vont le. Ezen állítása kapcsán konkrétan megjelölte az elsőfokú ítélet indokolásának azon bekezdéseit, amelyekben véleménye szerint az elsőfokú bíróság eljárási, illetve anyagi jogszabálysértést követett el.

[55] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú ítélet [13] és [17] bekezdésében felperes által hivatkozott jogszabálysértő szövegrészek egyértelműen csupán elírások, azok az ítélet értelmezését nem lehetetlenítik el és a döntés megalapozottságát sem kérdőjelezi meg. Az elírásokat az ítéltábla jelen jogerős ítélete tényállásában pontosította, kijavította.

[56] Az előbbieken túlmenően a felperes fellebbezésében hivatkozott az elsőfokú bíróság ítéletének [5], [10] és [48] bekezdésében tett megállapításokra, mely szerint a felek szerződéskötési akarata a vételár meghatározásakor rögzített feltétel tartalmát illetően arra irányult, hogy a jogerős létesítési engedély a beruházás neve erőmű építésének, kivitelezésének a megkezdését jelenti. A felperes ezen állítása lényegében az elsőfokú bíróságnak a Pp. 279. §-ában szabályozott, a bizonyítás eredményének mérlegelése körében kifejtett tevékenységére vonatkozik, így ezek esetleges jogszabálysértő voltának megállapításához az elsőfokú ítélet jogi indokolásának érdemi vizsgálatára volt szükség (BDT2023. 4672).

[57] Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helytálló, ténybelileg megalapozott, a bizonyítás eredménye okszerű, az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a bizonyítékokkal összhangban áll. Annyan tévedett ugyanakkor az elsőfokú bíróság, hogy először érdemben vizsgálta a keresetet és ezt követően értékelte az alperes megtámadási kifogását. A szerződés érvényességének kérdése mindenképpen megelőzi a szerződésből eredő követelések vizsgálatát, ugyanis szerződéses szolgáltatásra csak érvényes szerződés alapján tarthat igényt bármely szerződő fél.

[58] A Ptk. 6:89. § (1) bekezdése értelmében a megtámadható szerződés az eredményes megtámadás következtében megkötésének időpontjától – visszamenő hatállyal – érvénytelenné válik.

A (4) bekezdés szerint a megtámadásra jogosult a szerződésből eredő követeléssel szemben kifogás útján megtámadási jogát akkor is érvényesítheti, ha a megtámadási határidő már eltelt.

[59] Az alperes megtámadási kifogásában arra hivatkozott, hogy közös téves feltevésben voltak a szerződő felek, amikor úgy gondolták, hogy a jogerős létesítési engedély alapján megindul a kivitelezés, erre figyelemmel kérte a perbeli szerződés 5.2. pontja érvénytelenségének a megállapítását. Az elsőfokú ítélet másodlagos jogi indokolása ([61] bekezdés) megállapította azt, hogy az alperes erre a közös tévedésre figyelemmel jogszerűen élt kifogással a perben és támadta meg a szerződés ezen rendelkezését.

[60] A Ptk. 6:90. § (3) bekezdése szerint nem támadhatja meg a szerződést az, aki a tévedést felismerhette vagy a tévedés kockázatát vállalta.

[61] A perben tehát azt a kérdést kellett eldönteni, hogy a Korm.rendelet mellékletében szabályozott létesítési engedély minden esetben teljeskörűen kiterjed-e az a)-e) pontokban szabályozott kivitelezési tevékenység megkezdésére vagy van-e olyan jogszabályi előírás, amely az érdekeltek számára előre kijelöli azon kereteket, amely esetben a létesítési engedély korlátozott kiadására van lehetőség ún. visszatartási pont(ok) meghatározása mellett. Ha ugyanis az előbbiek jogszabályban rögzített feltételek, úgy az a felek számára megismerhetők voltak a szerződéskötés időpontjában, így tévedésre egyik fél sem hivatkozhat.

[62] A kérdésre adandó választ a perbeli létesítési engedély indokolásának visszatartási pontra vonatkozó része tartalmazza (F/2. melléklet 27-28. oldal). Ebből megállapítható, hogy kifejezett jogszabályi rendelkezés nincs a visszatartási pont meghatározására, az hivatal neve a Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörével élve határozhat meg visszatartási pontokat.

[63] A Korm. rendelet 22. § (1) bekezdés b) pontja azonban kimondja, a nukleáris biztonsági hatóság a nukleáris biztonsági követelmények betartása érdekében *a nukleáris létesítmények életciklusának valamennyi szakaszában* az 1. mellékletben meghatározott módon *rendszeresen és tervszerűen* legalább az alábbiakat ellenőrzi:

b) A nukleáris építmény tervezése, telephelyének vizsgálata és értékelése, létesítése, üzembe helyezése, üzemeltetése, átalakítása és megszüntetése megfelel a nukleáris biztonsági követelményeknek, a hatósági engedélyek alapjául szolgáló feltételeknek és körülményeknek, valamint az engedélyben előírtaknak.

[64] Az hivatal neve – létesítési engedély indokolásában kifejtett – álláspontja az volt, hogy: „a 2022 júniusában benyújtott létesítési engedély iránti kérelem az új blokkok tervezési folyamatának 2019 év végi állapotát tükrözi. A beruházás természetéből kifolyólag a részletes tervek kidolgozása, a létesítési engedély-kérelem elbírálása tovább folytatódott, az elbírálás eredményeként a hatóság, a szakhatóságok, illetve a felkért szakértők, valamint a NAV észrevételeket tettek. A hatóság álláspontja szerint az elbírálás során keletkezett észrevételek kezelésének eredményeivel, illetve létesítési engedély, kérelem beérkezése óta előállt releváns információkkal frissíteni kell az előzetes biztonsági jelentést, illetve annak kiegészítő dokumentumait. Az eljárás részeként kiadott hiánypótlás, illetve a megtartott tényállást tisztázó megbeszélések alapján az ügyfél intézkedési- és minőségügyi tervet (a továbbiakban: EBJM-ÜT) készített az EBJ frissítésére. A hatóság az ügyfél által készített EBJM-ÜT-öt elfogadja és egyúttal visszatartási pontot határoz meg, kötelezve az ügyfelet az EBJ benyújtására”. Rögzíti az indokolás, a visszatartási pont meghatározásának az volt a célja, hogy a nukleáris biztonság szempontjából fontos létesítmények kivitelezése, mint kritikus létesítési tevékenység, a betonacél szereléseken túl *ne folytatódhasson* addig, míg a hatóság ellenőrzés elfogadja az EB-EBJ-t, a hatóság ezért döntött a visszatartási pont létrehozásáról.

[65] Az hivatal neve tehát *mérlegelési jogkörét* érvényesítve úgy ítélte meg, hogy a kérelem benyújtása óta eltelt időben beállott változásokra figyelemmel még nem adható ki a létesítési engedély a biztonsági szabályzatban meghatározott valamennyi kivitelezési

tevékenységre, ezért visszatartási pontot határozott meg. Az hivatal neve ezen intézkedése azonban a felek számára előre nem volt biztosan tervezhető, megállapítható, ezért az ítéltábla álláspontja szerint nem voltak tévedésben akkor, amikor a szerződéskötéskor úgy gondolták, hogy az hivatal neve által kiadandó létesítési engedély alapján a kivitelezés megindulhat, külön figyelemmel arra is, hogy egy ilyen speciális, egyedi engedélyezési eljárásnak nyilvánvalóan még nem alakulhatott ki közismert, általános gyakorlata. Ennek ellenére további tájékozódás nélkül szövegezték meg a feltételt (személy 3 neve II. rendű felperesi ügyvezető, 19. számú jegyzőkönyv 4. oldal 5. bekezdés, személy 1 neve alperesi ügyvezető, u.o. 8. oldal 1. bekezdés). A perbeli létesítési engedély tehát olyan visszatartási pontokat, lényegében „hiánypótlást” határozott meg, amely miatt a felek által elérni kívánt cél még ezzel nem valósult meg. Ennek a kockázatát a felperesi oldal vállalta azáltal, hogy a feltétel megvalósulásának legkésőbbi időpontjaként 2022. december 31-ét határozták meg a felek.

[66] Az előbbiekre tekintettel az ítéltábla mellőzi az elsőfokú bíróság ítéletének [60] és [61] bekezdésében az alperesi megalapozott megtámadási kifogásra vonatkozó indokolását, mert álláspontja szerint érvényes a szerződési kikötésnek tekintendő feltételszabás, mivel mindkét fél vállalta a tévedés kockázatát (BH2006. 61 szám alatti eseti döntés).

[67] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a jogvita kereteit annyiban, hogy a felek között 2022. február 3. napján kelt végleges adásvételi szerződés 5.2. pontjában rögzített feltétel, nevezetesen az, hogy legkésőbb 2022. december 31. napjáig a beruházás neve számú projekt megvalósulásra kormányzati döntés születik és az hivatal neve által jogerős létesítési engedély kiadására sor került-e, illetőleg ehhez kapcsolódóan fennáll-e az alperes további 100 millió forint vételárfizetési kötelezettsége.

[68] A Ptk. 6:116. § (1) bekezdése a szerződés, mint egész hatályáról rendelkezik, azonban nem mindegyik esetben merül fel az egész szerződés hatályának kérdése. Ahogy a perbeli szerződés esetében is előfordul, hogy a szerződés egy részének időbeli hatálya elválik a többi részétől. A szerződés ugyanis nemcsak a főszolgáltatás tekintetében keletkeztet jogot és kötelezettséget, hanem jogok, kötelezettségek hálóját hozza létre, és ezért a szerződés hatálya is különböző időpontokban kezdődhet, illetve fejeződhet be az egyes jogok, illetve kötelezettségek tekintetében. A perbeli esetben a felek maguk állapították meg, hogy a 100 millió forintos vételárrel kapcsolatos vevői fizetési kötelezettség mely feltétel bekövetkezte esetén álljon be, erre nézve tehát a szerződés hatályba lépése feltételszabástól függően elkülönül az egyéb jogok és kötelezettségek hatályától. Ezen elkülönített vételár rész esetében a szerződés részleges hatályba lépéséről vagy hatályának részleges megszűnéséről kellett döntenie a feltétel bekövetkeztétől függően [Nagykommentár Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: Vékás Lajos-Gárdos Péter, Ptk. 6:116. § (1) bekezdéshez fűzött magyarázat a) pont].

[69] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolásában, mindezek tükrében részletesen tárgyalta és elemezte a perben rendelkezésre álló okirati bizonyítékokat és a meghallgatott tanúk, illetőleg törvényes képviselők előadásának, vallomásának tartalmát és ezeket egybevetve helytállóan állapította meg, hogy a felek szándéka arra irányult; a 900 millió forint feletti 100 millió forintos vételárfizetési kötelezettsége az alperesnek csak akkor áll be, ha megvalósul az a feltétel, hogy 2022. december 31-ig jogerős létesítési engedélyt ad

ki az hivatal neve, amely alapján a beruházás neve projekt erőmű kivitelezése, *építése ténylegesen megkezdődik* (személy 2 neve Tamás tanú 20. számú jegyzőkönyv, II. rendű felperes törvényes képviselője 19. számú jegyzőkönyv 2-5- oldal, alperes törvényes képviselője 19. számú jegyzőkönyv 6-9. oldal).

[70] A perbeli adatokból megállapítható az a lényeges többlétevényállási elem, hogy az alperes a perbeli ingatlant kifejezetten azért kívánta megvásárolni, hogy ott az új erőműblokkok építéséhez szükséges építési anyagokat forgalmazzon, a perbeli ingatlan jövedelmezőségét alapvetően ennek a projektnek a megvalósulásában látta. Ennek a kockázatát nagyobb mértékben ő viselte akkor, amikor 900 millió forint vételár kifizetését feltétel nélkül vállalta és ennek eleget is tett. A teljes vételár további 100 millió forintos részének kifizetését azonban felperesi javaslatra a felek – szerződési szabadságukkal élve, érvényes – feltételhez kötötték; ahhoz, hogy a projekt kivitelezése egy meghatározott időpontig, 2022. december 31-ig bizonyossá váljon. A felek levélváltásából (11. számú beadvány, F/20/1. számú melléklet) megállapítható, hogy a kivitelezés megkezdésének időpontját a jogerős létesítési engedély kiadásához kötötték. A szerződésbe csak a jogerős létesítési engedély kiadása került bele feltételként; az, hogy emögött a felek milyen szándéka húzódott meg (a kivitelezés tényleges megkezdésének bizonyossága), már nem.

[71] Az érvényesnek tekinthető feltételszabás tartalmi értelmezése a Ptk. 6:86. § (1) bekezdés, valamint 6:87. § (2) bekezdés szabályainak együttes alkalmazása folytán lehetséges. A Ptk. a kötelek közös szabályai részben tartalmazza valamennyi címzett jognyilatkozat értelmezésére vonatkozó alapvető rendelkezést [Ptk. 6:8. § (1) bekezdés], mely általános jognyilatkozat értelmezési szabályként vonatkozik a szerződéses jognyilatkozatokra is, sőt mindenekelőtt a szerződések értelmezésénél jut szerephez. A szabály némi pontosítással veszi át a bírói gyakorlathoz igazodóan a korábbi Ptk. erre vonatkozó rendelkezését. Eszerint, a jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az értelmező szabály kiterjed a szerződést megelőző tárgyalásokra, illetve jelen esetben az előszerződésekben rögzítettekre is. A Ptk. 6:87. § (2) bekezdése egyértelművé teszi, hogy a felek korábbi jognyilatkozatait is figyelembe kell venni a szerződésértelmezés során. A szerződés egyes feltételeit, egyes szerződési nyilatkozatokat, illetve a szerződéskötést előkészítő, megelőző nyilatkozatokat a szerződés egészével, céljával összhangban kell értelmezni. E szabály egyfajta iránytű, amely az értelmezés nehézsége esetén a szerződés egészét, tehát a szerződés célját, a nyújtandó szolgáltatások rendeltetését teljeskörűen rendeli figyelembe venni [Nagykommentár a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényhez, szerkesztette: Vékás Lajos-Gárdos Péter, Ptk. 6:87. § (2) bekezdéshez fűzött magyarázat I/a) és b) pontok].

[72] Az említett kiterjedtebb, tartalmi szempontú vizsgálat akkor vezet eredményre, ha a perbeli feltételszabás tartalmi lényegét ragadja meg a bíróság. Kiindulópontul szolgál az a felperesek által sem vitatott alperesi (vevői) érdek, hogy a beruházás neve projekt megkezdése esetén a Tüzép telepként hasznosított ingatlan fokozott jövedelmezőségű legyen. Ezt testesítette volna meg a létesítési engedély, melynek ezáltal nemcsak jogerősnek, véglegesnek, hanem minden további feltétel nélkülinek kellett volna lennie, ellenkező esetben mindezek hiányában nem biztosított az ingatlan jövőbeni fokozott forgalomnövekedése és jövedelmezősége. Az hivatal neve által meghozott létesítési engedély azonban több feltételt (visszatartási pontokat) tartalmaz, lényegében csak a terület előkészítési munkálatokra ad lehetőséget. A határozat a 27., 28. oldalon részletes indokolást tartalmaz a visszatartási

pontok alkalmazása vonatkozásában és kitér arra is, hogy megfelelőségi vizsgálat elvégzésére a hatóságnak még további 120 napra lesz szüksége abban az esetben, ha a kérelmező ügyfél az előírt további hiánypótlásokat teljesíti. Ezen eljárás lefolytatása nyomán alakulhatott csak ki olyan helyzet, amely a felek feltételszabásának megfelelően bizonyossá tette a projekt megvalósítását. A Tüzép telepként hasznosuló ingatlan jövőbeli fokozott jövedelmezőségét csak egy ilyen teljeskörűen lefolytatott hatósági eljárás nyomán meghozott végleges közigazgatási aktus garantálhatta. Erre azonban a szerződésben kikötött, 2022. december 31-i időpontig nem került sor, erre nézve a felperes további peradatot nem szolgáltatott eltérő jogi álláspontja miatt. A célzott feltétel bekövetkezte a megadott szerződési határidőig nem bizonyított, ezért a szerződés hatálya a 100 millió forint vételárrészre vonatkozóan nem állt be. A felperesek a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése értelmében nem követelhetnek teljesítést.

[73] A kifejtett indokolásbeli kiigazítás és kiegészítés mellett az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes döntést tartalmazó ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[75] Az eredménytelenül fellebbező felperesek a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek a jogi képviselővel eljáró, írásbeli ellenkérelmet előterjesztő alperes másodfokú költségeinek megtérítésére, melyet a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján a rendelkező részben foglaltak szerint állapította meg az ítéltábla 1 500 000 forint + áfa összegben.

Szeged, 2024. május 23.

Dr. Hámosi Attila s.k.

Dr. Dobler László s.k.

Dr. Bánfalvi-Bottyán Csilla

s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró