

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Holovits Buda (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I. rendű felperes címe) I. rendű és a II. rendű felperes neve (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - az SBGK Ügyvédi Iroda (alperesi képviselő címe, ügyintéző neve) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. január 10. napján meghozott 18.G.40.654/2010/24. számú ítélete ellen a felperesek részéről 25. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I. rendű felperest 2.540.000 (kétmillió-ötszáznegyvenezer) forint, a II. rendű felperest 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltség 15 napon belüli alperes részére történő megfizetésére kötelezi.

A le nem rótt 1.600.000 (egymillió-hatszáz ezer) forint fellebbezési illetékből az I. rendű felperes 1.088.000 (egymillió-nyolcvannyolcezer) forintot, a II. rendű felperes 512.000 (ötszáz tizenkétezer) forintot köteles megfizetni az államnak külön felhívásra.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az I. rendű felperes keresetében kártérítés címén 417.912.193 forint és törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A II. rendű felperes ugyancsak kártérítés címén 508.000 euró, továbbá 28.000.000 forint és az ezen összegek után járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az I. rendű felperes előadta, hogy vevőként 2004. július 14-én írásbeli adásvételi szerződést kötött az alperessel mint eladóval a perbeli több lakásos épületingatlan megvételére. A vevői kötelezettségek teljesítése mellett vállalta, hogy az alperes nevében eljárva három éven belül az épületben lévő összes önkormányzati

bérlakás bérlőjével létrehozza és megkötí a bérlati jogviszonyt megszüntető megállapodást (továbbiakban: bérlői megállapodás) olyan tartalommal, melyet az alperes előzetesen jóváhagyott. A három éves határidőt a 2008. május 20-án aláírt szerződés-módosítás szerint 2008. augusztus 30. napjáig meghosszabbították. Az alperes azonban jelentősen megnehezítette kötelezettségei teljesítését, mivel a szerződés előírásai ellenére nem bocsátotta rendelkezésére a korábban kötött lakásbérlési szerződéseket, és megtagadta a bérlői megállapodások előkészítéséhez és a szerződések alperes képviselőjében történő aláírásához szükséges külön okiratba foglalt meghatalmazások átadását. Ezzel az alperes a Ptk. 302. §-ának b) pontján alapuló szerződésszegést követett el, mivel elmulasztotta azokat az intézkedéseket és nyilatkozatokat, amelyek szükségesek lettek volna a megfelelő teljesítéséhez. Részéről a késedelem tehát szóba sem jöhet lévén, hogy a Ptk. 303. § (3) bekezdése értelmében azt a jogosult egyidejű késedelme kizárja. Az alperes szerződésszegése ellenére valamennyi bérlővel sikerült határidőben aláíratnia az alperes által előzetesen elfogadott bérlői megállapodás-tervezetet, melyeket 2008. szeptember 1-jéig bezárólag eljuttatott az alpereshez. Az alperes szerződésszerűnek fogadta el teljesítését azzal, hogy Gazdasági Bizottsága 2008. szeptember 10-én meghozott határozataival valamennyi megállapodás-tervezet tartalmát egyenként jóváhagyta, és felkérte a polgármestert a bérlői megállapodások aláírására. Ezt követően szerződésszegésből eredő igényt nem érvényesíthet, mivel nem tett a Ptk. 316. §-ában előírt jogfenntartó nyilatkozatot. Ilyen előzmények után az alperes a Ptk. 320. §-ában meghatározott előfeltételek hiányában döntött úgy a 2009. február 11-én meghozott 43/2009. (II.11.) számú határozatával, hogy az adásvételi szerződéstől eláll, és kijelöli az ingatlant nyilvános pályázat útján történő elidegenítésre. A részére megküldött határozat az elállás okát nem tartalmazta, ezért akkori ügyvédje útján az alpereshez intézett 2009. március 23-i levelében az elállást érvénytelennek tekintette és az adásvételi szerződés teljesítésének megtagadásaként értékelte, mivel az alperes a Ptk. 302. §-ának a) pontjában szabályozott szerződésszegést követett el. Szerződésszegésből eredő kára megtérítésére a Ptk. 318. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő 339. § (1) bekezdése alapján tartott igényt. Az ingatlan eladása kapcsán elrendelt nyomozásról való tudomásszerzése után a Ptk. 348. §-ának (1) bekezdésére is hivatkozott azzal, hogy a tisztségviselői által bűncselekménnyel okozott esetleges kárért az alperes felelős. Kártérítési követelése 376.812.193 forint elmaradt haszonból és a következő tényleges károkból adódik össze: 2.300.000 forint az okiratszerkesztő ügyvéd munkadíja; 4.600.000 forint az adásvételi illeték; 13.700.000 forint a várható büntető illeték; 5.000.000 forint a rendezési terv finanszírozása; 7.200.000 forint a 2008. szeptembertől 2009. februárig felmerült ügyvédi költsége; 300.000 forint a cégalapítás költsége; 8.000.000 forint a **P. S-né** bérlőnek nyújtott kölcsön.

A II. rendű felperes előadta, hogy 2008. augusztus 31-én vevőként üzletrész átruházási szerződést írt alá az I. rendű felperes akkori tagjaival, melynek értelmében megvásárolta a törzstőke 100 %-át megtestesítő üzletrészeket. Mivel az I. rendű felperes ún. „projekt társaságként” került megalapításra, ezért részéről az üzletrészek megvásárlásának kizárólag az volt a célja, hogy az ingatlan

tulajdonjogát megszerezze. Miután az ügyvédi letét kifizetésének feltételei teljesültek az 508.000 euró vételárat hiánytalanul kifizette, és így 2008. október 31-i hatállyal szerzett az üzletrészekben tulajdonjogot. Az adásvételi szerződéssel kapcsolatos alperesi szerződésszegés miatt azonban az ingatlan tulajdonjogának megszerzése megghiúsult. Az alperes az általa okozott kárért elsősorban a Ptk. 339. §-ának (1), (2) bekezdései alapján tartozik megtérítési kötelezettséggel. Másodlagosan a Ptk. 238. § (2) bekezdésére hivatkozott, mivel jóhiszeműen bízott az adásvételi szerződés fennálltában, amelynek érvénytelensége kizárólag az alperes jogellenes magatartására vezethető vissza. Kártérítési követelése az üzletrész 508.000 eurós vételárából, a kilakoltatási megbízás 22.000.000 forintos díjából és a kilakoltatással kapcsolatos 6.000.000 forintos ügyvédi munkadíjból tevődik össze.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Kifejtette, hogy vele szemben a jogosulti késedelem következményei nem alkalmazhatóak, ugyanis nem a bérleti szerződések és a külön okiratba foglalt meghatalmazások átadásának hiánya akadályozta meg az I. rendű felperes határidőben történő teljesítését. A bérleti szerződések kiadását az I. rendű felperes csak röviddel az eredeti három éves határidő eltelte előtt, 2008. február 25-én kérte. Külön meghatalmazásra pedig nem volt szükség, mivel a bérleti megállapodások előkészítését az I. rendű felperes e nélkül is elvégezhetette az adásvételi szerződés 16-17-18. pontjaiban foglalt megbízás alapján. A megállapodás-tervezetek alapján megkötendő szerződést viszont képviselőjében nem a felperesnek, hanem polgármesterének és jegyzőjének kellett (volna) aláírnia. Az I. rendű felperes teljesítése akkor lett volna szerződésszerű, ha 2008. augusztus 30-ig a megállapodás-tervezetek tartalma elfogadásra és aláírásra kerül, és megtörténik a végleges szerződések közokiratba foglalása. Az I. rendű felperes azonban csak a határidő eltelte után, 2001. szeptember 1-jén adott át 13 megállapodás-tervezetet, és két bérleti megállapodás még akkor is hiányzott. További kötelezettségeit egyáltalán nem teljesítette, hiszen augusztus 30-ig nem történt meg a végleges szerződések aláírása és közokiratba foglalása. Vitatta, hogy a Gazdasági Bizottság határozatai részéről tett elfogadó nyilatkozatnak minősülnének. Erre ugyanis a bizottságnak nem volt hatásköre, ilyen döntést csak a képviselő-testület hozhatott volna, amelyre azonban nem került sor. A 2008. december 19-i levelében tájékoztatta az I. rendű felperest, hogy a képviselő-testület elrendelte az ügylet átvizsgálását, melynek eredményéig nem dönt az adásvételi szerződéstől való elállásról és a bérleti megállapodások elfogadásáról. Ezt követően az I. rendű felperes késedelme miatt került sor elállásra az adásvételi szerződés 45. pontja alapján, amely az érdekmúlás bizonyítása nélkül lehetővé tette az elállást, ha az előírt határidőn belül a vevő bármely okból nem állapodik meg a bérlettel a bérleti jogviszony megszüntetéséről. A döntési kompetenciával bíró képviselő-testületi határozatot az I. rendű felperes átvette, mint ahogy azt a 2009. április 7-i levelet is, melyben alpolgármestere útján közölte elállásának okát: azt, hogy 2008. augusztus 30-ig nem történt meg a bérleti megállapodás-tervezetek hiánytalan átadása és a megállapodások közjegyzői okiratba foglalása. Jogszerű elállása folytán nem

tartozik kártérítéssel, de ettől függetlenül az I. rendű felperes követelését összecszerűségében is vitatta.

A II. rendű felperessel szemben a jogellenesség hiányára és arra hivatkozott, hogy eljárásával nem áll okozati összefüggésben a II. rendű felperes kára. Érvelése szerint a II. rendű felperes legfeljebb az üzletrész eladóival szemben érvényesíthetné igényét.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet és az I. rendű felperest 7.874.000 forint, a II. rendű felperest 4.826.000 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére kötelezte az alperes javára.

Az ítélet jogi indokolásában először azt fejtette ki, hogy az alperes által indítványozott felfüggesztésre nincsen ok, mivel a jogvita elbírálása nem függ olyan előkérdéstől, amely büntető bírói hatáskörbe tartozik (Pp.152. §-ának (1) bekezdése) Tartalma alapján a I. rendű felperes és az alperes közötti szerződést megbízással vegyes adásvételnek minősítette, és azt vizsgálta, hogy jogszerű volt-e az alperes elállása. Kifejtette, hogy a határidő számítás szabálya szerint a bérlői megállapodásokkal kapcsolatos kötelezettségek teljesítésének határideje 2008. szeptember 1-jén járt le, mivel 2008. augusztus 30-a szombati, azaz munkaszüneti napra esett. Az I. rendű felperesnek tehát legkésőbb ezen a napon hiánytalanul át kellett volna adni az alperes részére a közjegyzői okiratba foglalt bérlői megállapodásokat. Kétségtelen, hogy ez nem teljesült, sőt 2008. szeptember 1-jén két bérlő (H. E.né és V. L.) még nem írta alá a megállapodás-tervezetet, azok csak szeptember 2-án illetve szeptember 4-én lettek eljuttatva az alpereshez. Az I. rendű felperes mulasztása következtében a módosított szerződés 45. pontja alapján az alperes előtt megnyílt az elállás lehetősége. Ennek gyakorlását megelőzően nem kellett póthatáridőt biztosítani, mivel a szerződés-módosításban megállapított 2008. augusztus 30-i hatánap szigorú határidőnek számít (Ptk. 300. §-ának (2) bekezdése). Az alperes részéről nem volt szükség az érdekmúlás igazolására sem, mivel az I. rendű felperes fix határidőt mulasztott el. Ráadásul a határidőben benyújtott megállapodás-tervezetek egy része nem felelt meg az alperes által előzetesen elfogadott tartalomnak, ami szintén I. rendű felperesi szerződésszegésnek minősül. Az alperes jogszerű elállása megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal felbontotta az adásvételi szerződést, vagyis szerződésszegés hiányában nem tartozik kártérítéssel az I. rendű felperes felé (Ptk. 318. § (1) bekezdésén keresztül érvényesülő Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése). A II. rendű felperessel szemben a jogellenesség hiánya mellett az zárja ki az alperes kártérítési felelősségét, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható volt.

Az ítélet ellen a felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben elsősorban annak megváltoztatását és keresetük teljesítését kérték. A fellebbezésben újabb kereseti kérelmet terjesztettek elő az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt. Másodlagos fellebbezési kérelmük a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján a hatályon kívül helyezésre irányult.

A fellebbezésben előterjesztett kereset alátámasztása céljából új tényként arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének meghozatala óta elsőfokú ítélet

született abban a büntetőeljárásban, melyben - egyebek mellett - a perbeli adásvételi szerződés is a vád tárgyát képezte. Aszerint az alperes korábbi polgármesterét, **H. Gy**-öt hűtlen kezelés és hivatali visszaélés, a Gazdasági Bizottság volt elnökét, **G. Gy**-öt pedig vesztegetés, csalás, hűtlen kezelés és hivatali visszaélés bűntettében találták bűnösnek. E két személy közreműködése mellett az adásvételi szerződés bűncselekmény útján (jogszabályba ütköző módon, ún. tilos szerződésként) jött létre. A Ptk. 200. §-ának (2) bekezdésén alapuló semmisséget a bíróságnak hivatalból észlelnie kell és külön kérelem nélkül le kell vonnia a következményét. Ebből kiindulva kérték a szerződés semmisségének megállapítását és a Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását. Indítványozták a per tárgyalásának felfüggesztését a büntetőeljárás jogerős befejezéséig, mert az adásvételi szerződés jogszabályba ütközésének megállapítása szempontjából a jogerős büntető ítélet előkérdésnek minősül. Ebben az esetben pedig az I. rendű felperes keresetét a Ptk. 348. § (1) bekezdése, a II. rendű felperes keresetét a Ptk. 238. § (2) bekezdése alapján kell elbírálni. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezést arra az esetre indítványozták, ha az eredeti állapot helyreállításához további bizonyítás szükséges. Hangsúlyozták, hogy nem volt tudomásuk az alperes tisztségviselői által elkövetett bűncselekményekről, ezért jóhiszeműen bíztak az adásvételi szerződés fennállásában. A II. rendű felperes erre tekintettel az ingatlan megszerzése céljából vásárolta meg az I. rendű felperesi üzletrészt. Az érvénytelenség oka kizárólag az alperes érdekkörében merült fel, aki a Ptk. 348. §-a alapján munkáltatóként felelős a bűncselekményt elkövető tisztségviselői károkozásáért. Ezen túlmenően fenntartották az elsőfokú eljárás során kifejtett érvelésüket. Hangsúlyozták, hogy a Gazdasági Bizottság 2008. szeptember 10-én határozataiból kitűnően az alperes már nyilvánvalóan tudatában volt a neki felrótt késedelemnek, és megismerte a megállapodás-tervezetek tartalmát, vagyis feltárhatta azok eltérését az általa elfogadott szerződési tartalomtól. Mindezek ismeretében a Gazdasági Bizottság elfogadta a megállapodás-tervezetek tartalmát és pozitív előterjesztést készített elő a képviselő-testület 2008. november 26-i rendkívüli ülésére. Ez a döntés kötötte az alperest, ezért polgármesterének és jegyzőjének alá kellett volna írnia a bérleti megállapodásokat. Ennek hiányában - a szerződés szerint - az alperes helyett és nevében az I. rendű felperes is aláírhatott volna, melyre azért nem volt módja, mert az alperes nem adta át neki a külön okiratba foglalt meghatalmazásokat. Ilyen körülmények után az alperes részéről az aláírás megtagadása és a hónapokkal később bejelentett elállás nyilvánvalóan jogszerűtlen volt. Az elállásról szóló képviselő-testületi határozat szerint az alperes egyébként tisztában volt azzal, hogy jogszerűtlen elállása miatt kárt okozott az I. rendű felperesnek, hiszen a kártérítési felelősség alóli mentesülésre törekedett. Az alperesi érdekmúlást pedig kizárja annak ténye, hogy az ingatlant nyilvános pályázat útján továbbra is értékesíteni kívánta. Szerződésszegő magatartására és jogellenes elállására figyelemmel az alperes mindkettejük irányába kártérítéssel tartozik.

Az alperes ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Értelmezése szerint a szerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségének a megállapítása merülhet fel. Az elsőfokú büntető ítélet perbeli jogügylethez

kapcsolódó megállapításai alapján kifejtette, hogy a jóerkölcsbe ütközés kizárólag az I. rendű felperesnek róható fel. A létrehozott projekt cég ugyanis nem a társasági jog és a piacgazdaság szabályai szerint működött, mivel azt egy rejtett tulajdonosi kör irányította saját anyagi haszonszerzése végett. Ennél fogva az I. rendű felperes tulajdonosi köre pontosan ismerte a szerződéskötés körülményeit és a Gazdasági Bizottság elnökével összejátszva az ingatlan alulértékelése mellett megtévesztésével érték el a szerződés megkötését. Erre figyelemmel nincs helye a Ptk. 238. § (2) bekezdése alkalmazásának, mivel az I. rendű felperes jóhiszeműsége kizárható, saját felróható magatartására pedig előnyök szerzése végett nem hivatkozhat (Ptk. 4. § (4) bekezdés). Rámutatott arra az ellentmondásra, hogy a felperesek a semmisség folytán az érvénytelenség megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását kérték, de azt nem jelölték meg, hogy ezen a címen milyen kártérítésre tartanak igényt. Az összecszerűségében változatlanul fenntartott marasztalási kereset más érvrendszerre épül, viszont más jogcímen ugyanazt követelni nem lehet. Érvénytelen szerződés esetén fogalmilag kizárt az elállás, ennél fogva a jogszerűtlen elállásra alapított kártérítési igény értelmezhetetlenné válik a szerződés semmissége esetén. A fellebbezésben előterjesztett kereset-módosításnak eljárásjogi akadályaira is hivatkoztak. A Pp. 247. §-a szerint ugyanis a másodfokú eljárásban nincs helye keresetváltoztatásnak, ezért a felperesek nem terjeszthettek volna elő újabb kereseti kérelmet. Ezen felül a szerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset nem felel meg a Pp. 123. §-ának, mivel annak előterjesztéséhez hiányzik a felperesek részéről a jogvédelmi szükséglet. Egyebekben a szerződés minősítésére, a határidő számítás módjára, a felperesi késedelemre, szerződésszegése hiányára és a jogszerű elállására vonatkozóan osztotta az elsőfokú bíróság ítéletben kifejtett álláspontját. Fenntartotta, hogy a Gazdasági Bizottság nem a bérleti megállapodásokat hagyta jóvá, hanem csupán a bérloket megillető pénzbeli térítés összegét, vagyis a leadott szerződés-tervezetek bérleti ajánlatnak minősülnek, melyek elfogadásáról képviselő-testületi döntés nem született.

A Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált az elsőfokú bíróság ítéletét, mivel annak fellebbezéssel nem érintett első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt (Pp. 228. § (4) bekezdés).

A felperesek fellebbezése alaptalan.

Az ítéltáblának az érdemi felülbírálatot megelőzően a tárgyalás felfüggesztésével és a fellebbezésben előadott keresetváltoztatás miatt felmerült eljárás kérdésekben kellett állást foglalnia.

A Pp. 152. §-ának (1) bekezdése szerint ha a per eldöntése olyan előzetes kérdés elbírálásától függ, amelynek tárgyában az eljárás büntető bírói hatáskörbe tartozik, a bíróság a per tárgyalását ennek az eljárásnak jogerős befejezéséig felfüggesztheti.

A Pp. 4. §-ának (1) bekezdésében foglalt főszabály szerint a bíróság nincs kötve a büntető ügyben megállapított tényálláshoz, de a (2) bekezdés értelmében nem állapíthatja meg, hogy az elítélt nem követte el a terhére rótt bűncselekményt. Adott

esetben ez azt jelenti, hogy a polgári bíróság a tényállás körében nem tehet olyan megállapítást, ami arra utalna, hogy a bűnösnek talált **G. Gy.** a csalás törvényi tényállását nem valósította meg. A Btk. 318. § (1) bekezdése szerint csalást az követ el, aki jogtalan haszonszerzés végett mást tévedésbe ejt, vagy tévedésben tart és ezzel kárt okoz. E törvényi tényállásból levezethetően a csalás polgári jogi vetülete a tévedés vagy megtévesztés, amely - nem a felperesek által hivatkozott semmisségi ok megállapítására, hanem - a Ptk. 210. §-ának (2), (4) bekezdésein alapulóan a szerződés megtámadására biztosít jogalapot.

Ezek szerint a csalással vádolt alperesi tisztségviselők - köztük az első fokon felmentett polgármester - jogerős elítélése sem érinti az adásvételi szerződés semmisségére alapított érvénytelenségi kereset elbírálását, vagyis a felperesek által indítványozott felfüggesztésre nem volt ok, ezért azt az ítéletábra mellőzte.

Ezután az ítéletábra a fellebbezésben előterjesztett keresetváltoztatás előfeltételeinek teljesülését vizsgálta.

A Pp. - 2011. március 1. napjától hatályos - 247. §-ának (2) bekezdése szerint a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet, és a keresettel érvényesített jog változatlansága mellett annak alátámasztására akkor lehet újabb tényekre hivatkozni (Pp. 146. §-ának (5) bekezdés a) pontja), ha azt a Pp. 235. § (1) bekezdése lehetővé teszi. A felperesek valójában nem új tényekre, hanem új bizonyítékra, nevezetesen az elsőfokú büntető ítéletre hivatkoztak, mint amely alátámasztja a fellebbezésben előterjesztett érvénytelenségi keresetüket. A másodfokú eljárás során kérték először az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását és az érvénytelenség jogkövetkezményének levonását az eredeti állapot helyreállítása útján. Hiányos tartalmánál fogva a jogkövetkezmények levonására irányuló keresetük elbírálásra alkalmatlan maradt, mivel nem ismertették, hogy az eredeti állapot helyreállítását milyen tartalommal kérik (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 2. pontja). Ez a hiányosság azonban nem bír jelentőséggel, mert az újabb keresettel érvényesített jog eltér az elsőfokú eljárás során érvényesített jogtól. Az elsőfokú eljárás során a felperesek érvényesnek tekintették a szerződést, az I. rendű felperes az alperesi szerződésszegésből eredő jogai alapján lépett fel kártérítési követeléssel, míg a II. rendű felperes szintén az alperesi szerződéssel okozati összefüggésben kérte szerződésen kívül okozott kára megtérítését.

A fellebbezésben előterjesztett érvénytelenségi kereset együtt járt a keresettel érvényesített jog megváltoztatásával, ezért a keresetváltoztatás tilalma folytán a másodfokú eljárásban nem kerülhetett sor az elbírálására. Az ítéletábrának mégis vizsgálnia kellett az adásvételi szerződés érvénytelenségét, mert a felperesek keresetükben az elsődleges jogalap mellett, másodlagosan már az elsőfokú eljárásban hivatkoztak jogalapként a Ptk. 348. § (1) és 238. § (2) bekezdésére. Az adásvételi szerződés érvényességéhez, illetve érvénytelenségéhez kapcsolódó eltérő jogalapi hivatkozásra figyelemmel először a szerződés érvénytelensége tekintetében kellett állást foglalni, mivel ennek eldöntése egyidejűleg eldöntötte azt a kérdést is, hogy melyik jogalapon kell elbírálni a kártérítési keresetet.

A felperesek utaltak rá, hogy a semmisségi okot a bíróságnak hivatalból is észlelnie kell. Ilyen tartalmú kötelezettség akkor terheli a bíróságot, ha a rendelkezésre álló bizonyítási anyag alapján a semmisségi ok fennállása egyértelműen megállapítható (2/2010. (VI.28.) PK vélemény 4. pontja). A rendelkezésre álló bizonyítékok - köztük a másodfokú eljárás során csatolt büntetőítélet - azonban nem teszik nyilvánvalóan megállapíthatóvá az adásvételi szerződés Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében fennálló semmisségét.

A felperesek szerint az adásvételi szerződés jogszabályba ütköző módon jött létre, mivel az alperes tisztségviselői, pontosabban Gazdasági Bizottságának elítelt elnöke bűncselekményt követett el a szerződés létrehozása érdekében kifejtett tevékenysége során. A más jogági szabályok megsértése azonban nem szükségszerűen idézi elő a szerződés érvénytelenségét. Azt a polgári jog szabályai szerint kell megítélni, hogy a **G. Gy.** által elkövetett bűncselekmény maga után vonja-e a szerződés érvénytelenségét, vagy sem. Adott esetben a csalás azzal valósult meg, hogy a Gazdasági Bizottság elnöke a valóságtól eltérő forgalmi értébecslést készíttetett az ingatlanra vonatkozóan, melynek felhasználásával megtévesztette az alperesi képviselő-testületet az ingatlan értékét illetően. Ehhez a magatartáshoz azonban a polgári jog szabályai nem fűznek közvetlen szankciót, hanem - a már kifejtettek szerint - a sérelmet szenvedő fél maga dönthet abban, hogy a szerződést megtévesztés címén megtámadja-e vagy sem (Ptk. 210. §-ának (4) bekezdése).

Ezek szerint a szerződés megkötésében közreműködő személyek bűncselekménye önmagában nem váltja ki az adásvétel érvénytelenségét a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján.

A szerződés - alperes által felvetett - jóerkölcsbe ütközése akkor lenne megállapítható, ha a rendelkezésre álló adatok egyértelműen alátámasztanák, hogy a társadalom rosszallását kiváltó közös cél érdekében a szerződéskötés során mindkét fél - vagyis mind az I. rendű felperes, mind az alperes - megsértette az általánosan elfogadott erkölcsi normákat. Ez a normasértés a felperesi oldalon egyértelműen kimutatható, hiszen közokirat hamisítás miatt jogerősen elítélték **P. S.-t**, aki ügyvezetőként képviselte az I. rendű felperest a 2004. július 14-i szerződéskötés során. Elítélése megerősíti, hogy az I. rendű felperes mögött álló befektetési csoport eltitkolta adatait, és fiktív cégalapításokkal leplezték, hogy saját anyagi haszonszerzésük végett, **N. Gy.** kapcsolatait kihasználva, a forgalmi érték alatt kívánják az ingatlant megszerezni. Azt azonban nem támasztja alá még jogerős ítélet, hogy e cél elérése végett **N. Gy.** megvesztegette **G. Gy.-öt**, és kettejük együttműködésének eredményeként sikerült megtéveszteniük az alperes képviselőtestületét az ingatlan forgalmi értékét illetően. Az alperesi oldalon eljáró tisztségviselők által megvalósított normaszegésre vonatkozó büntető bírósági határozat még nem emelkedett jogerőre, ezért a jelenleg rendelkezésre álló tényadatok és bizonyítékok alapján nem lehet az adásvételi szerződés érvénytelenségét jóerkölcsbe ütközése miatt megállapítani.

A felperesek arra is utaltak, hogy a létrejötte során elkövetett bűncselekmény miatt az adásvétel tilos szerződésnek tekintendő. A tilos szerződések fajtáit a Ptk. 204. §-

ának (1) bekezdése sorolja fel, amelyek közé azonban nem illeszthető be az I. rendű felperes és az alperes által megkötött adásvételi szerződés.

A kifejtettek szerint nyilvánvaló semmisségi ok hiányában az ítéltábla az adásvételi szerződést érvényesnek tekintette és ebből kiindulva az elsőfokú eljárásban ismertetett jogalapon: szerződésszegésből eredő kártérítési igényként bírálta el az I. rendű felperes keresetét. További bizonyításra, a felperesek által bejelentett tanúk kihallgatására bizonyítandó releváns tény hiányában nem volt szükség, ezért az elsőfokú ítélet Pp. 252. §-ának (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésére nem volt ok, az ítéltábla a Pp. 253. §-ának (1) bekezdése szerint az ügy érdemében döntött.

Az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást az ítéltábla kiegészíti a következőkkel.

Az alperes a 2008. február 22-i levele mellékleteként megküldte az I. rendű felperesnek azt az általa elfogadott bérlői megállapodás-tervezetet, amelyre rávezette, hogy tartalma megfelel az önkormányzat elvárásainak, és amelyet ellátott a Vagyongazdálkodási Iroda bélyegzőjével és az ügyintéző aláírásával. A szerződés-tervezet 13. pontjában rögzítették, hogy az abban foglalt megállapodás akkor jön létre, ha a bérlő, valamint az önkormányzat polgármestere és jegyzője aláírta. Kikötötték, hogy a hatálybalépéshez valamennyi bérlőnek közjegyzői okiratba kell foglalnia a 3. pontban meghatározott kötelezettségvállalását, azt, hogy a pénzbeli térítés 50 %-ának kifizetésétől számított 90 napon belül kiköltözik, és az üres lakást átadja a bérbe adónak.

Az így kiegészített tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetértett, alapvetően annak jogi indokolását is osztja, amit azonban pontosít és kiegészít a következőkkel.

Az I. rendű felperes azzal érvelt, hogy az alperes szerződésszegése akadályozta meg saját szerződésszerű teljesítését. Egyrészt a Ptk. 302. §-ának b) pontja alapján kifogásolta, hogy az alperes nem adta át részére az általa korábban megkötött bérleti szerződéseket, és a külön okiratba foglalt meghatalmazásokat.

A lakásbérlőkkel kötött bérleti szerződések átadására az alperes valóban kötelezettséget vállalt, és nem tagadta, hogy ennek nem tett eleget az adásvételi szerződés megkötésétől számított 15 napos határidőben. Az I. rendű felperes a 2008. február 25-i levélben hívta fel kötelezettsége teljesítésére. A 2008. május 20-i szerződés-módosítás tartalma valószínűsíti, hogy az alperes felhívást teljesítette, hiszen abban már egyáltalán nem érintették a bérleti szerződések kiadására vonatkozó kötelezettséget és annak határidejét. Ezek szerint 2008. május 20-a után a bérleti szerződések az I. rendű felperes rendelkezésére álltak, azok hiánya nem gátolhatta a bérlői megállapodások határidőben történő előkészítését.

A felek eredeti megállapodása szerint a külön okiratba foglalt alperesi meghatalmazásra azért volt szükség, hogy az I. rendű felperes teljesíteni tudja a megbízással vegyes adásvételi szerződéssel rábízott ügyet: a bérlői

megállapodások előkészítését és azok alperes képviselőjében történő aláírását. A megbízás alapján teljesítendő kötelezettségek körét azonban utóbb módosították. Ezt a szerződés-módosítást sem a felek, sem jogszabály nem kötötte írásbeli alakhoz, ezért akár ráutaló magatartás útján is kifejezésre lehetett juttatni (Ptk. 216. §-ának (1) bekezdése). Ilyen módosításnak tekintendő a bérlői megállapodások egyeztetésére vonatkozó 2008. februári levélváltás. Ekkor az I. rendű felperes a bérlői megállapodások szövegének egyeztetésére vonatkozó kötelezettsége teljesítése céljából a Vagyongazdálkodási Irodától kérte a korábbi szóbeli megbeszélés alapján elkészített szerződés-tervezet jóváhagyását. A szerződés-tervezet jóváhagyó záradékolásával az egyeztetés lezárult, amit az is mutat, hogy ettől kezdődően a felperes a tervezetnek megfelelő tartalmú bérlői megállapodások létrehozására törekedett.

A február 22-én záradékolt okirat azonban két ponton lényegesen eltért a 2004. július 14-i szerződéstől, e szerint ugyanis a bérlői megállapodások aláírása során az I. rendű felperes nem járhatott el az alperes képviselőjében, hanem azt az alperes részéről a polgármesternek és a jegyzőnek együttesen kellett aláírnia. Ezen kívül azt is rögzítették, hogy nem a teljes megállapodást, hanem csupán a bérlő kiköltözésre vonatkozó kötelezettségvállalását kell közjegyzői okiratba foglalni.

Ebből következően a szerződés tartalmának módosítása folytán (Ptk. 240. §-ának (1) bekezdése) 2008. február 22-től kezdődően okafogyottá vált a külön okiratba foglalt meghatalmazások átadása, mivel a felperesi kötelezettség e nélkül is teljesíthető volt. Az alperes tehát e tekintetben sem mulasztott, ezért eljárása nem zárja ki a kötelezett kése delmet.

A kifejtettek tükrében nem volt szükség a felperesek által bejelentett három tanú kihallgatására, akik arra tudtak volna nyilatkozni, hogy milyen okból maradt el a meghatalmazások kiadása. Ez a körülmény az érdemi döntés során nem jutott jelentőséghez, ezért bizonyítására sem kerülhet sor (Pp. 163. §-ának (1) bekezdése).

Az ítéltábla abban egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy az átruházott ingatlanra vonatkozó szabályozási tervek változtatására az alperes nem vállalt kötelezettséget. Ettől függetlenül a jogvita eldöntése szempontjából ez a körülmény szintén nem jutott jelentőséghez, mivel a szerződés teljesítése nem lépett olyan szakaszba, melyben megkezdődhetett a tervezett épület felépítése. A megbízásból eredő felperesi kötelezettségek teljesítése pedig semmilyen összefüggést nem mutat az irányadó szabályozási tervek tartalmával.

A kifejtettek szerint az alperes részéről jogosulti mulasztás nem történt. Erre figyelemmel azt kellett vizsgálni, hogy az alperes elállása jogszerű volt-e, vagy a jogszerűtlen elállást a szerződés teljesítése megtagadásaként kell értékelni.

Az elsőfokú bíróság a határidő számítási szabályok megfelelő alkalmazásával helytállóan mutatott rá, hogy az I. rendű felperesnek legkésőbb 2008. szeptember 1-jén kivétel nélkül át kellett volna adnia az összes bérlői megállapodás-tervezetet az alperesnek. Késedelme t a 2008. szeptember 1-jei levele kétségtelenül bizonyítja, hiszen abban maga tájékoztatta az alperest, hogy két bérlővel, H. E-nével és V. L-

sal még nem állapodott meg. A megállapodás elmaradásának okaként - nem a külön okiratba foglalt meghatalmazás és a bérleti szerződés átadásának hiányára, hanem - arra hivatkozott, hogy a kártalanítási összeg kifizetésének ütemezésében nem tudtak megegyezni. A módosított szerződés 45. pontja viszont egyértelmű abban a tekintetben, hogy az érdekmúlás bizonyítása nélkül mindkét fél számára elállási jogot biztosít arra az esetre, ha az ott megjelölt határnapiig a vevő bármilyen okból nem állapodik meg valamennyi bérlővel a bérleti jogviszony megszüntetésének feltételeiről. Ez a szerződéses kikötés nem mutat eltérést a Ptk. 300. §-ának (2) bekezdésében foglalt szabálytól, miszerint nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál fogva meghatározott időszakban kellett volna teljesíteni. A felek a megbízási kötelezettség teljesítésére ugyanis fix határidőt állapítottak meg, annak elteltét naptár nap szerint megjelölt dátumhoz igazították. Ráadásul maguk is kikötötték, hogy a határnap eltelte után nincs szükség az érdekmúlás bizonyítására az elálláshoz.

Az I. rendű felperes tehát szerződésszerűen nem teljesített, a teljesítéssel késedelembe esett, ezért az alperes előtt megnyílt az elállási jog gyakorlásának lehetősége. A Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése értelmében az elállás a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolható. Ennek az I. rendű felpereshez címzett egyoldalú jognyilatkozatnak az alperes 2009. április 7-i levele felel meg, melyben az okok megjelölése mellett egyértelműen bejelentette az elállás tényét. Abban az I. rendű felperes késedelmére hivatkozott, arra, hogy a 2008. augusztus 30-ig meghosszabbított határnapiig nem adta át az összes bérlővel létrehozott bérlői megállapodás-tervezetet, és azok közjegyzői okiratba foglalására sem került sor.

Az elállás közlése a szerződést a megkötésére visszamenő hatállyal felbontotta feltéve, hogy az alperes a szerződésszegésről tudva nem tett elfogadó nyilatkozatot (Ptk. 316. §-ának (1) bekezdése). Az I. rendű felperes ugyanis azzal érvelt, hogy az alperes képviseletében eljárva a Gazdasági Bizottság 2010. szeptember 10-én meghozott határozataival elfogadta a megbízásból eredő kötelezettsége teljesítését, ezért a szerződésszegésre alapított jogait nem gyakorolhatja. A 2008. szeptember 10-én meghozott határozatok megszövegezése arra utal, hogy a Gazdasági Bizottság nem saját hatáskörében eljárva döntött, hanem a képviselő-testület felé tett ajánlást, és felkérte a polgármestert, valamint a jegyzőt, hogy az önkormányzat képviseletében írják alá a tervezeteknek megfelelő bérlői megállapodásokat. Ez a felkérés illeszkedik a bizottság feladatkörébe tartozó intézkedések sorába, mivel a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 23. §-ának (1) bekezdése szerint a bizottság előkészíti a képviselőtestület döntéseit. Az önkormányzati feladat- és hatáskörök ugyanis az Ötv. 9. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testületet illetik meg, melyet a polgármester képvisel.

A módosított szerződéssel kapcsolatos intézkedések tekintetében tehát az alperes Gazdasági Bizottságát nem illette meg döntési jogkör, feladatkörébe csupán a döntések előkészítése tartozott. Ebből következően a 2008. szeptember 10-i határozatai nem értelmezhetők akként, hogy azokkal az I. rendű felperes teljesítésének az elfogadásáról nyilatkozott.

Az alperes tehát jogszerűen gyakorolta elállási jogát, amely a módosított adásvételi szerződést felbontotta. A szerződés visszamenő hatályú megszűnésére figyelemmel az alperes nem tartozik további szolgáltatással I. rendű felperes felé, ezért teljesítésének hiánya nem fogható fel szerződésszegésként. Szerződésszegés hiányában a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdésén alapulóan nem terheli kártérítési felelősség az I. rendű felperes irányában.

Az I. rendű felperes keresetének alaptalansága maga után vonja a II. rendű felperes keresetének alaptalanságát is. A Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapított kártérítési felelősség konjunktív feltételeinek (jogellenes magatartás, okozati összefüggés, kár) egyike ugyanis nyilvánvalóan hiányzik, mivel az alperes - a jogszerű elállás folytán - nem tanúsított jogellenes magatartást. A törvényi feltételek bármelyikének hiánya önmagában is kizárja a kártérítési felelősséget, ezért az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a II. rendű felperes keresetének elutasításáról.

Az előzőek szerint nem volt szükség a kártérítési felelősség további két konjunktív feltételének: az okozati összefüggésnek és a kár bekövetkezésének a vizsgálatára. Ehhez kapcsolódóan azonban rámutat az ítélet, hogy sem az I. rendű, sem a II. rendű felperes nem bizonyította kára keletkezését és annak összegszerűségét. Különösen igaz ez a II. rendű felperesre, aki nem ismertette az őt ért kár ténybeli alapját, nem adta elő, hogy megtéríteni követelt költségei miből származnak. Arról sem nyilatkozott, hogy az I. rendű felperesi üzletrészt milyen jogcímen ruházta át, az ingyenesen vagy ellenérték fejében történt-e. A nyilvános cégadatokról ugyanis megállapítható, hogy 2009. december 15-e óta nem a II. rendű felperes a tulajdonosa az I. rendű felperesi üzletrésznek. Az üzletrész elidegenítésére vonatkozó adatok feltárása nélkül kétséges az az előadás is, hogy a II. rendű felperes által megvásárolt üzletrész teljesen elértéktelenedett.

Mindezekre figyelemmel - az indokolás kiegészítése mellett - a Fővárosi Ítélet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felpereseket terhelik a másodfokú perköltségek, melynek körében meg kell fizetniük a le nem rótt fellebbezési illetéket, és az alperes ügyvédi költségeit. A perköltségek a kereseti követelések összegének arányában oszlik meg a felperesek között, vagyis az I. rendű felperes 68 %-os, a II. rendű felperes 32 %-os költségviselésre köteles. Az alperest megillető ügyvédi díj összegét az ítélet a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (6) bekezdése alapján a ténylegesen kifejtett jogi képviselési tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amely magában foglalja a 27 %-os áfát.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) - a fellebbezés 2012. május 4-i benyújtásakor hatályos - 46. §-ának (1) bekezdése szerint a fellebbezési illeték összege 2.500.000 forint, melyből a felperesek mindössze 900.000 forintot róttak le illetékbélyegben. A le nem rótt fellebbezési illetékre az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése szerint a költségmentességről szóló jogszabályok vonatkoznak. Ebből kiindulva az

ítélőtábla a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felpereseket a még le nem rótt 1.600.000 forint összegű fellebbezési illeték külön felhívásra történő megfizetésére.

Budapest, 2012. szeptember 21.

Világhyéné dr. Böcskei Terézia s.k.
a tanács elnöke

. Csordás Csilla s.k.. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: