

Miskolci Törvényszék
23.P.20.272/2011/26.

A Miskolci Törvényszék a dr. Remete Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Kis-Hunyad utca 6. szám alatti székhelyű, ügyintéző: dr. Remete Gábor ügyvéd) által képviselt **felperes neve(felperes címe** szám alatti lakos) **felperesnek** – a 2. számú Miskolci Ügyvédi Iroda (3525 Miskolc, Dózsa György út 11. szám alatti székhelyű, ügyintéző: dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címszám alatti székhelyű) **alperes** ellen **adásvételi szerződés létrehozása** iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A törvényszék **a peres felek között 2007. július 12. napján megkötött adásvételi előszerződés alapján a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő között az adásvételi szerződést létrehozza az alábbi tartalommal:**

1. *Eladó eladja, Vevő megveszi Eladó 332002/548500 arányú tulajdonát képező az ingatlan-nyilvántartásban **hrs. száma** hrsz alatt nyilvántartott 84 ha 7965 m² térmértékű szántó, községi mintatér megjelölésű ingatlant. (továbbiakban ingatlan)*
2. *Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára 307.959.000 Ft, azaz Háromszázhéttmillió-kilencszázötvenkilencezer forint összeg. A vételár jelen Ítélet jogerőre emelkedésével egyidejűleg, átutalással, egy összegben esedékes.*
3. *Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába.*
4. *Eladó feltétlen szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért azzal, hogy az ingatlant ténylegesen érinti a SENTAB 1000 ivóvíz távvezeték, mely vonatkozásában azonban az ingatlant terhelő vezetékszolgalmi jog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.*
5. *Eladó a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozattal hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan 332002/548500 arányú tulajdonjoga Vevő javára adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön; addig az időpontig a tulajdonjogát fenntartja.*
6. *Felek kijelentik, hogy Eladó nagykorú magyar állampolgár, Vevő helyi önkormányzat, az elidegenítést és szerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák. felperes nevekijelenti, hogy tartósan külföldön tartózkodik, személyi azonosító jellel nem rendelkezik, és nem is kívánja annak beszerzését. A fentiek alapján felperes nevekéri az illetékes földhivatalnál, hogy a személyi részben foglaltakat vegye figyelembe a tulajdonjog átvezetésénél.*
7. *Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.*

A bíróság **kötelezi az alperest**, hogy **fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 7.605.080** (Hétmillió-hatszázötezer-nyolcvan) **forint perköltséget.**

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított **15 napon belül** a Debreceni Ítéltáblához van helye fellebbezésnek, melyet írásban, **három egyező példányban** a Miskolci Törvényszéken kell előterjeszteni.

A bíróság tájékoztatja a peres feleket arról, hogy a másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló esetleges fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a

perköltség viselésére, vagy összegére vonatkozik, ha a fellebbezés a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul.

Ez esetekben a fellebbező fél fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását.

Ugyancsak tárgyaláson kívül bírálja el az esetleges fellebbezést a másodfokú bíróság, ha a felek ezt a fellebbezési határidő lejárta előtt kérték.

Tárgyaláson kívül bírálhatja el a másodfokú bíróság az ítélet ellen irányuló esetleges fellebbezést, ha megítélése szerint – tekintettel a fellebbezési /csatlakozó fellebbezési/ kérelemben, illetve fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra – az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

Az ítéltábla előtti eljárás jogi képviselő köteles.

I n d o k o l á s :

A bíróság a keresetlevél és mellékletei, a peres felek írásbeli és szóbeli nyilatkozatai, a meghallgatott tanúk vallomása, **szakértő neve** igazságügyi szakértő szakvéleménye, a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság **ügyszám.** számú perének iratai, és a jelen per teljes iratanyaga alapján az alábbi **tényállást** állapította meg:

A peres felek 2007. július 12. napján kötöttek adásvételi előszerződést a **település neve** külterület, **hrsz. száma** helyrajzi szám alatt felvett, szántó megjelölésű, 86 ha, 3132 m² térmértékű ingatlanon a felperes által megszerzendő mindösszesen 307580/548500 tulajdoni illetőségre vonatkozóan.

Rögzítették, hogy az ingatlanra jelenleg telekalakítási eljárás van folyamatban, a megosztás eredményeként a **település neve** külterület, **szám 2..**, **szám 3..** és **szám 4..** helyrajzi szám alatti ingatlanok kerülnek kialakításra.

Az adásvételi előszerződés 3./ pontjában foglaltak szerint a felek abban állapodtak meg, hogy az alperes ezirányú felszólítása esetén azonnal, de legkésőbb az előszerződés megkötésétől számított 3 éven belül egymással végleges adásvételi szerződést kötnek, amelyben a felperes eladja, az alperes pedig megveszi a **település neve** külterület, **hrsz. száma** helyrajzi szám alatt felvett, szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű ingatlan, 307580/548500 tulajdoni illetőségét, amely megfelel majd az ezen ingatlanból kialakítandó, **település neve** külterület, **szám 2..** helyrajzi szám alatti, szántó ingatlan-nyilvántartási megjelölésű, 84 ha, 7965 m² térmértékű ingatlan felperesnek a telekalakítási és tulajdonjog bejegyzési eljárás lefolytatását követően tulajdonába került illetőségének.

Ezen ingatlanilletőség vételárát 290.409.000 forint összegben határozták meg (600 forint/m², azaz 6.000.000 forint/hektár alapulvételeivel) azzal, hogy a vételár a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg átutalással egy összegben esedékes.

Az előszerződés 4./ pontjában foglalt rendelkezés szerint a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a végleges szerződés megkötéséig az eladó fentiekben meghatározott tulajdoni illetősége növekedne, a végleges adásvételi szerződést annak megkötése időpontjában fennálló, az eladó felperes nevén jegyzett tulajdoni hányadra vonatkozóan kötik meg az előszerződésben foglalt feltételekkel.

A 7./ pont szerint a felperes a kialakítandó ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalt.

Megállapodtak a felek abban, hogy az alperes a végleges adásvételi szerződés megkötésétől bánatpénz megfizetése mellett állhat el, melynek mértékét 25.000.000 forintban állapították meg. Az alperes kijelentette, hogy a szerződéssel összefüggésben esetlegesen felmerülő elállási jogot gyakorolni nem kíván. (10. pont)

A 11./ pont rögzítette azt, hogy az alperes a végleges adásvételi szerződés megkötésétől az előző pontban foglalt szankció nélkül abban az esetben állhat el, amennyiben az ingatlan megosztása és a felperes tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan-nyilvántartásban 3 éven belül nem történik meg.

A 12./ pont szerint megállapodtak abban, hogy a Ptk. 208. §. (5) bekezdésében foglaltakra nem hivatkozhatnak, ezen a címen nem tagadhatják meg a végleges adásvételi szerződés megkötését.

Az adásvételi előszerződésben rögzített telekalakítási eljárás befejeződött, a **hrs. száma.** helyrajzi szám alatti, szántó, községi mintatér művelési ágú ingatlan tulajdonosa 332002/548500 arányban a felperes.

Az alperes a felperes felszólítása ellenére sem kötötte meg a végleges adásvételi szerződést.

Az alperes képviselőjében eljáró **alperes neve.** a 2010. május 20. napján kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy tudomásuk van arról, hogy a szerződésben meghatározott telekalakítási eljárás lezajlott, a felperes tulajdoni illetősége 332002/548500 mértékre változott, így a fizetendő vételár összege 307.959.244 forint.

Miután az alperes által elfogadott gazdaságfejlesztési program és stratégia egyértelműen definiálta a város gazdaságfejlesztését, az ezzel kapcsolatos munkaerő-foglalkoztatás melletti elkötelezettséget, és a stratégiában foglaltak megvalósításához elengedhetetlenül szükséges újabb fejlesztési területek létrehozása, ezért továbbra is elkötelezettek a terület megszerzése vonatkozásában. Azonban az előszerződés megkötése óta eltelt időszakban a gazdasági életben bekövetkezett kedvezőtlen változások eredményeként az alperes az előszerződésben rögzített vásárlási kötelezettségének nem tud eleget tenni, miután az elmúlt időszakban fejlesztési forrásai más célra lekötésre kerültek. Tehát a költségvetési forrásuk beszűkülése miatt fenntartva az előszerződéssel biztosított fejlesztési terület szükségességét, ingatlant felajánlva, adásvétellel vegyes csereszerződés megkötésére tett indítványt.

Az adásvételi előszerződés megkötését követően sor került a **település neve hrsz. száma** helyrajzi szám alatti ingatlan nagyvízi mederré történő átminősítésre, a nagyvízi meder határát kijelölő térképmásolat alapján a teljes perbeli ingatlan területe nagyvízi medernek minősül. A terület vonatkozásában a vízügyi hatóság a nagyvízi mederben való elhelyezkedés tényét a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára nem jegyeztette fel.

Az átminősítés a B.A.Z. Megyei Önkormányzat 10/2009. (V.5.) számú rendeletével jóváhagyott, 2009. évben módosított megyei területrendezési terven alapul, amely Miskolc város M30-as autópálya keleti oldalát és a bekötő **szám**-es számú út déli oldalát, valamint északi irányban teljesen **város neve** város település határáig, közöttük a perrel érintett területet is nagyvízi mederként jelöli meg.

A terület természetben a **település neve** mellett megépített M30-as autópálya keleti oldalán a **település neve**be vezető bekötőúttól északra található. A 2010. évi árvíz idején ezen külterület elöntésre nem került. A terület az árvízi nyilvántartás szerint a **szám sz. települések**

neve ártéri öblözetnek a része. Az árvízvédelmi töltés csak részben mentesíti az árvízi elöntések alól, azaz az ingatlan jelenlegi állapotában részlegesen árvízmentesített területnek tekinthető.

Jogszabályi értelmezés szerint a **település neve** külterület **hrsz. száma** helyrajzi számú ingatlan beépítésére, az ingatlan művelési ágának megváltoztatására jelenleg nincsen mód. Ugyanakkor az érintett ingatlan teljeskörű árvízi biztonsága többféleképpen megteremthető. Az árvízi nagymeder a perbeli terület árvíztől való mentesítési munkáinak eredményeként leszűkülhet.

A kialakuló helyzet és annak következményeinek feltárására egyrészt széleskörű vizsgálatokat kell elvégezni, másrészt ennek eredményei alapján engedélyezési eljárásokat kell lefolytatni. Így el kell készíteni a terület hidraulikai modellvizsgálatát, és a folyó nagyvízi mederkezelési résztervét. Az árvízmentesítés pontos költség- és időigénye csak konkrét tervek alapján határozható meg. A település végleges árvízmentesítésének megoldásával a terület árvízi veszélyeztetettsége megszűnik.

Elvben tehát fennáll annak a lehetősége, hogy a perbeli ingatlan átminősítésére sor kerüljön, és azon esetleg megvalósíthatóak legyenek az alperes által eredetileg tervezett ipari, gazdasági célú beruházások. Az esetleges átminősítést megelőzően a fentiekben részletezett vizsgálatok elvégzettetése, elvégzése szükséges, és azok eredményétől függően lehet az átminősítési eljárást megkezdeni, vagy attól elállni.

Az a körülmény, hogy a 2010. évi árhullám idején a perbeli terület nem vett részt az árvízi vízhozam levezetésében, valamint nem került elöntésre, valószínűsíti annak lehetőségét, hogy a szükséges tervezési munka és engedélyeztetési eljárás eredményeként megtörténhet a terület átminősítése, és az alperes által szándékolt felhasználása.

A terület nem indok nélkül került nagyvízi mederövezetté nyilvánításra, hiszen bár az az árvízvédelmi töltés révén a közvetlen elöntéstől védett ugyan, de alulról nem zárt, ezért az árhullám magasságától függ, hogy mikor és milyen mértékben kerülhet elöntésre. Ugyanakkor miután a terület a kiépített árvízvédelmi töltés és a környezet domborzati alakulatai miatt úgynevezett áramlási árnyékban van, ennek következtében elvben lehetséges, hogy a nagyvízi mederből esetleg kizárható.

Ennek igazolására vizsgálatokat szükséges végezni.

Az előszerződés megkötésének időpontja és a jelenlegi helyzet között a terület jellegében (árvízi meder) változás nem állt elő. Az érintett terület már a VITUKI (Környezetvédelmi és Vízgazdálkodási Kutató Intézet) 1976. és 1977. évi kiadványa (térkép) alapján is kiemelten veszélyeztetett árvízi területnek minősült. Árvízi egyidejűség esetén a terület elöntésének valószínűsége 1%-os, azaz elméletileg 100 évenként egyszer fordul elő. Az autópálya megépítése a megközelítést megkönnyítette, a terület felhasználását csábítóbbá tette, de az árvízi meder jellegét nem változtatta.

Keresetében a felperes kérte, hogy a Ptk. 208. §-a alapján a peres felek között a hrsz. száma. helyrajzi szám alatti ingatlanra vonatkozóan a végleges adásvételi szerződést, az alábbi tartalommal az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésre alkalmas állapotban hozza létre:

8. Eladó eladja, Vevő megveszi Eladó 332002/548500 arányú tulajdonát képező az ingatlan-nyilvántartásban **hrsz. száma** hrsz alatt nyilvántartott 84 ha 7965 m² térmértékű szántó, községi mintatér megjelölésű ingatlant. (továbbiakban ingatlan)
9. Felek rögzítik, hogy az ingatlan vételára 307.959.000 Ft, azaz Háromszázhetmillió-kilencszázötvenkilencezer forint összeg azzal, hogy a vételár a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, átutalással, egy összegben esedékes.
10. Eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja Vevő birtokába.

11. Eladó feltétlen szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért azzal, hogy az ingatlant ténylegesen érinti a SENTAB 1000 ivóvíz távvezeték, mely vonatkozásában azonban az ingatlant terhelő vezetékszolgalmi jog nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.
12. Eladó a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozattal hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan 332002/548500 arányú tulajdonjoga Vevő javára adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön; addig az időpontig a tulajdonjogát fenntartja.
13. Felek kijelentik, hogy Eladó nagykorú magyar állampolgár, Vevő helyi önkormányzat, az elidegenítést és szerzést jogszabályi rendelkezések nem korlátozzák, illetve akadályozzák. felperes nevekijelenti, hogy tartósan külföldön tartózkodik, személyi azonosító jellel nem rendelkezik, és nem is kívánja annak beszerzését. A fentiek alapján felperes nevekéri az illetékes földhivatalnál, hogy a személyi részben foglaltakat vegye figyelembe a tulajdonjog átvezetésénél.
14. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései az irányadók.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Ellenkérelmét a következők szerint terjesztette elő.

Nem vitatva azt, hogy a kereseti kérelemben is megjelölt tartalommal a peres felek 2007. július 12. napján adásvételi előszerződést kötöttek, egyrészt arra hivatkozott, hogy az alperes a vagyon feletti rendelkezés és tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól, a vagyongazdálkodása rendjéről szóló 1/2005. (II.10.) számú rendeletének 24. §. (2) bekezdés c./ pontjában foglaltakra (amely szerint a forgalomképes vagyon hasznosítása során 25.000.000 forint egyedi értékhatár felett a közgyűlés gyakorolja a tulajdonosi jogokat), valamint a peres felek által megkötött előszerződésben meghatározott vételárra tekintettel az előszerződés érvényességéhez Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlésének jóváhagyására volt szükség. Erről a tényről mindkét fél tudomással bírt.

Az előszerződésre vonatkozó jóváhagyását a közgyűlés **ügyszám** számú határozatában azzal a feltétellel adta meg, hogy a szerződés érvényessége a jogi és ügyrendi, valamint a gazdasági bizottság jóváhagyásától függ. A közgyűlési határozatot csatolta.

Továbbá a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 3. §. a./ pontjában foglalt meghatározásra, a 10. §. (1) bekezdésének és (6) bekezdésének rendelkezéseire hivatkozással, miután a perbeli ingatlan termőföldnek minősül és annak eladása esetén az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat is alkalmazni kell, hiszen a felperes az ingatlannak csak meghatározott tulajdoni illetőségével rendelkezik, az adásvételi előszerződés megkötését megelőzően a felperesnek, mint eladónak a kapott vételi ajánlatot hirdetményi úton közölnie kellett volna az elővásárlási jog jogosultjaival, erre azonban nem került sor.

A jogszabályban meghatározott elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés, mint jogszabályba ütköző szerződés a Ptk. 200. §. (2) bekezdése szerint semmis.

Ezen túlmenően a Ptk. 117. §. (3) bekezdésére és a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 75. §. (1) bekezdésében foglalt szabályozásra utalással előadta, hogy a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének akadályja van, miután az elővásárlási jog jogosultjainak értesítése nem történt meg, és a jogszabály által megkívánt bejegyzéshez szükséges nyilatkozatok nem állnak a felperes rendelkezésére.

Miután tehát az önkormányzati rendelet alapján, vagyis jogszabály erejénél fogva a közgyűlésnek, mint harmadik személynek a beleegyezése volt szükséges az előszerződés érvényességéhez, az a Ptk. 215. §. (1) bekezdése értelmében nem jött létre, a közgyűlés beleegyezéséig. A közgyűlés viszont a fenti határozatában a felperessel kötött előszerződés jóváhagyására vonatkozó döntését a jogi, ügyrendi, valamint a gazdasági bizottság jóváhagyásának megadásától tette függővé, és ezen bizottsági jóváhagyó határozatokat a mai napig nem állnak rendelkezésre.

Ezért az előszerződés tehát a Ptk. 215. §. (1) bekezdése szerint nem jött létre, a kívánt joghatások kiváltására nem alkalmas. Ebből következően a felperes nem követelheti az előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötését, illetve a (3) bekezdés szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell rá alkalmazni.

Arra az esetre, ha a bíróság ezen álláspontját nem találja elfogadhatónak, másodlagosan a következőkre hivatkozott.

Az előszerződés megkötésekor a **település neve** Község Településére és Közigazgatási Területére vonatkozó szabályozási terv (melyet ugyancsak csatolt az alperes) a területet övezeti besorolás szerint mezőgazdasági területként tüntette fel, a későbbiekben az övezeti besorolás vonatkozásában tilalmi helyzetet nem jelölt meg. Miután a terület a település külterületén helyezkedik el, mindkét fél joggal feltételezte, hogy a szabályozási terv módosítása kapcsán a kiválasztott terület gazdasági célú felhasználása megoldható.

Ezt a feltevést támasztotta alá egyrészt az a körülmény, hogy a B.A.Z. Megyei Önkormányzat Területrendezési Terve, amely ugyan nem került jóváhagyásra az önkormányzat részéről, a települések településfejlesztési és területrendezési terveinek készítésére vonatkozóan iránymutatást adott. A megyei önkormányzat területrendezési terve a kérdéses területet nem jelölte nagyvízi, illetve belvizes területként.

Tovább erősítette a felekben az érintett terület gazdasági célú hasznosíthatóságának feltevését az, hogy az 1990-es években megépült védőmű nyomvonalának térképi vezetése joggal utalt arra, hogy a kérdéses terület mentesített övezetbe tartozik, hiszen arra vonatkozóan vízügyi igazgatás szempontjából korlátozásokat nem tartalmazott.

Mindezekből az következett, hogy a terület övezeti besorolása változtatható, és az beépíthető gazdasági területként számba vehető, a jelen perrel érintett ingatlant is magába foglaló terület átminősítésnek nincs akadálya.

Azonban a megyei önkormányzat a 10/2009. (V.5.) számú rendeletével jóváhagyta a 2009. évben módosított megyei területrendezési tervet, amely Miskolc város M30-as autópálya keleti oldalát és a bekötő úgynevezett **szám** számú út déli oldalát, valamint északi irányban teljesen **város neve** város település határáig, tehát a perrel érintett területet is nagyvízi mederként jelöli meg (a topográfiai térképet, területrendezési terv mellékletet csatolta).

Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 24. §-a szerint nagyvízi meder övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Ez azt jelenti, hogy ezeken a területeken gazdasági célú fejlesztési terület nem alakítható ki, épületek nem építhetők.

Utalt a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 27. §-ában foglaltakra, mely szerint a nagyvízi mederben való elhelyezkedés tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni, és bár a vízügyi hatóság ezen tényt nem jegyezte fel az érintett ingatlan tulajdoni lapjára, azonban ez nem változtat azon a tényen, hogy az ingatlan a megyei területrendezési terv 2009. évi módosítása óta nagyvízi medernek minősül, és ezért az beépítésre alkalmas területként nem jelölhető ki.

A Ptk. 208. §. (5) bekezdése szerint a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak, vagy felmondásnak lenne helye.

A Ptk. 305. §. (1) bekezdése értelmében a kötelezett hibásan teljesíti, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Már pedig az előszerződésben a felperes az ingatlan tulajdonjogának per-, teher- és igénymentes átruházására vállalt kötelezettséget, és ezt a kötelezettségvállalását a kereseti kérelemben is megerősítette.

A tényállásból azonban egyértelműen megállapítható, hogy a 2009. évben módosított megyei területrendezési tervvel az előszerződés tárgyát képező ingatlant nagyvízi mederré minősítették át, mely minősítést az ismertetett jogszabályi korlátozások miatt az ingatlan terheként kell figyelembe venni.

A felperes az ingatlant kifejezetten beépítésre alkalmas területként kínálta fel értékesítésre, az alperes is befektetés céljából, kifejezetten beépítésre alkalmas területként kívánta azt megvásárolni.

Az előszerződés megkötése óta eltelt időszakban azonban az érintett terület nagyvízi mederré történő átminősítése folytán a terület beépítésre alkalmatlanná vált, vagyis nem felel meg az előszerződésben meghatározott tulajdonságoknak, és annak a gazdaságpolitikai célnak, amely az alperest az előszerződés megkötésére vezette.

Mindebből az következik, hogy ha a felek között az előszerződésben foglalt feltételekkel a végleges adásvételi szerződés létrejönne, úgy a vevő teljesítése hibás lenne, hiszen az ingatlan a teljesítés időpontjában nem felelne meg a szerződésben vele szemben támasztott tulajdonságoknak, hiszen beépítésre alkalmatlan.

A Ptk. 306. §. ad lehetőséget arra, hogy hibás teljesítés esetén a jogosult a szerződéstől elálljon.

Jelen esetben tehát a felperesi hibás teljesítés jogkövetkezményeként az alperes elállásra jogosult, erre alapítottan a szerződés megkötését megtagadhatja, a Ptk. 208. §. (5) bekezdése szerint.

Utalt a 314. §. (2) bekezdésében foglaltakra is, ami alapján a szerződésszegésért való felelősséget nem lehet kizárni és korlátozni.

Bár a felek az előszerződés 12./ pontjában kikötötték, hogy a Ptk. 208. §. (5) bekezdésében foglaltakra hivatkozással a végleges adásvételi szerződés megkötése nem tagadható meg, azonban ezen jogszabályhely alkalmazása végső soron a felperesnek a végleges adásvételi szerződés létrejötte esetén megvalósuló hibás teljesítésére vezethető vissza. A hibás teljesítésért pedig az alperes felelősséggel tartozik, amely jogszerűen nem zárható ki.

Utalt mindemellett még az előszerződés 10./ pontjában foglalt kikötésre, mely szerint a vevő az adásvételi szerződés megkötésétől csak bánatpénz megfizetése mellett állhat el, és a vevő kijelentette azt is, hogy a szerződéssel összefüggésben felmerülő elállási jogát gyakorolni nem kívánja.

Ezen pont egymásnak egyértelműen ellentmondó szerződési feltételeket tartalmaz, ami a Ptk. 228. §. (3) bekezdése szerint semmis.

Az elállás jogának gyakorlása tekintetében a felek közös szerződéses akarata az volt, hogy az alperes az elállás jogának gyakorlására jogosult ugyan, de csakis 25.000.000 forint összegű bánatpénz megfizetése mellett.

Így az elállási jog gyakorlása esetére történő bánatpénz fizetésére vonatkozó kikötés a Ptk. 320. §. (2) bekezdése szerint érvényesnek tekintendő, vagyis az alperes jogosult az adásvételi szerződés megkötését megtagadni, ezért a felperes szerződés létrehozására irányuló keresete megalapozatlan.

Az alperesi védekezések kapcsán a felperes jogi álláspontja az volt, hogy a hivatkozott bizottság általi jóváhagyások nem érvényességi feltételei a perbeli előszerződésnek, figyelemmel a Ptk. 4. §-ában foglaltakra is.

Ha e körben a hozzájárulás beszerzése érdekében nem tanúsított megfelelő magatartást az alperes, ennek következményeit nem háríthatja át a felperesre.

Az alperes hivatkozása azért is alaptalan, mert a szerződés teljesülését az elmúlt hónapokban is maga is kívánta, hiszen a perindítást követően is folyamatos tárgyalások zajlottak a felek között a szerződés létrehozatala érdekében. Az alperes szerződéskötési szándékát támasztja alá a közgyűlés alperes által is hivatkozott határozata, majd az ezt követően **ügyszám.** szám alatt meghozott határozata.

Az alperes 2011. évi költségvetési javaslata, majd költségvetése előirányzatot tartalmaz a vételár megfizetésére vonatkozóan.

A termőföldről szóló törvény valóban előírja az elővásárlási jog gyakorolhatósága érdekében a hirdetményi kifüggesztést, azonban ez nem érvényességi feltétele a szerződés létrejöttének, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés feltétele. Az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozat, azaz a hirdetmény közzététele megtörténhet a vevő részéről tett egyszerű nyilatkozat alapján is, illetve akár a végleges adásvételi szerződés alapján is. A kifüggesztés megtörténtének az igazolása szükséges a nyilvántartási bejegyzéshez, arra vonatkozóan sem a Tft., sem a kormányrendelet nem tartalmaz előírást, hogy annak mikor kell megtörténnie, és különösen nem támaszt érvényességi kikötést.

Érthetetlennek és ellentmondónak tartotta az alperes harmadik személy jóváhagyására vonatkozó előadását, hiszen a jogi és ügyrendi, valamint gazdasági bizottság az alperes szervezeti rendszerének a része, nem önálló jogi személy, harmadik személynek nem minősíthető.

Továbbá az alperes álláspontja szerint a nagyvízi mederről szóló 1995. évi LXVII. törvény 1. számú mellékletének 12. pontja, a 24. §. (3) bekezdésének és a nagyvízi meder használatáról rendelkező 21/2006. Korm. sz. rendelet 5. §. (5) bekezdésének rendelkezéseiből egyértelműen az következik, hogy a nagyvízi mederben történő építkezésnek akadálya nincs, mindössze különböző jóváhagyások beszerzése szükséges. Az alperes által hivatkozott jogszabály területrendezési kérdéseket és építési előírásokat tartalmaz, annak alapján nagyvízi mederben építésre szánt terület nem jelölhető ki, azonban ez az építést nem zárja ki, mindössze kezelői jóváhagyáshoz köti, egyeztetés szükséges a kezelővel.

Az alperes maga is elismerte, hogy a nagyvízi mederkénti kijelölésre 2009. évben került sor. A közgyűlés és különböző szervei ezt követően is megerősítették a szerződéskötési szándékukat. Így érthetetlen és alaptalan a Ptk. 208. §-ában foglaltakra történő hivatkozás, hiszen a hivatkozott jogszabályhelyben megjelölt okok a perbeli esetben nem állnak fenn, az alperes maga is akarta a szerződés megkötését, erre vonatkozóan érvényes közgyűlési döntéssel rendelkezik, sőt a költségvetése erre a célra elkülönített tételeket tartalmaz. Nem merült fel olyan körülmény, amelyre figyelemmel elállásra, vagy felmondásra lenne jogosult, de ezen jogszabályhely alkalmazásának a lehetőségét ki is zárták az előszerződés 12./ pontjában.

Az alperesnek a hibás teljesítéssel összefüggő nyilatkozatai a felperes számára érthetetlenek, hiszen hibás teljesítés lehetősége fel sem merül. Az adásvételi szerződés létrejöttét feltételhez nem kötötték, ilyenről az előszerződésben nem rendelkeztek.

Álláspontja az volt, hogy az előszerződés 10./ pontjában foglaltak szerint a felek kikötötték az elállás jogát, azonban a vevő rögtön nyilatkozott is, hogy azt gyakorolni nem kívánja, ezzel akarta szerződéskötési szándékát megerősíteni. Azaz az elállás lehetőségéről kifejezetten lemondott, azt már bánatpénz megfizetése mellett sem gyakorolhatja.

A peres eljárás további szakaszában az alperes arra is hivatkozott, hogy a szerződés lehetetlenült amiatt, hogy az alperes kifejezetten beruházási céllal kívánta megvásárolni az ingatlant, azon építkezni kívánt, az átminősítés eredményeként mindez megghiúsult. Az ingatlan értéke lecsökkent, ott a mezőgazdasági művelést is csak saját kockázatára folytathatná, a jogköröket a vízügyi hatóság gyakorolja, az ingatlan hitelfedezetnek nem alkalmas, a biztosítók kockázatot nem tudnak vállalni.

Az átminősítés eredménye tehát az, hogy a szerződés lehetetlenült, a fenti okok miatt a terület fejlesztésekre nem alkalmas, és a Ptk. 312. §. (1) bekezdése értelmében, ha a lehetetlenülésért egyik fél sem felelős, érdekbeli vagy gazdasági lehetetlenülés esetén a szerződés megszűnik.

Miután a perben a felperes vitatta azt, hogy tudomással bírt volna arról az előszerződés megkötésekor, hogy az alperes milyen céllal, akár gazdaságfejlesztési, beruházási céllal kívánta-e megvásárolni az ingatlant, vagy azt termőföldként akarta-e hasznosítani, a bíróság e körben fogatosított tanúbizonyítási eljárást.

Ugyancsak bizonyítás került lefolytatásra annak megállapítása érdekében, hogy az adásvételi előszerződés megkötésének időszakában, illetve akkor, amikor az alperes szerződéskötési szándékát megerősítette, a teljesítésre vonatkozóan módosító indítványokat tett a felperes felé, tudomással bírt-e a településrendezési tervről és a nagyvízi mederbővítésről, miután az alperes arra hivatkozott, hogy csak 2011. áprilisában értesült a nagyvízi medret érintő rendezési terv módosításáról.

Az ingatlangazdálkodó Rt. vezetőjeként a perbeli ügylet előkészítésében résztvevő, majd 2010. október 29. napjáig a **Zrt. neve** Zrt. elnök-igazgatójaként tevékenykedő **tanú**

1.tanúvallomásából megállapíthatóan a **település neve** ingatlanok tulajdonosaival, közöttük a felperessel is akként került kapcsolatba az alperes, hogy befektetők fogadására alkalmas ipari területeket kívántak vásárolni beruházások céljából. A felperessel megkötött szerződés fizetési feltételeire vonatkozó előterjesztést a közgyűlés még 2010. októberében is megerősítette.

Az adásvételi előszerződés előkészítésének időszakában a megvásárolni kívánt perbeli területet különböző szempontok alapján, az uniós pályázatokra is figyelemmel részletesen megvizsgálták, szakvéleményeket szereztek be. Teljeskörűen jártak el ennek során, ebben az időszakban fel sem merült az, hogy az ingatlan árvízveszélyes terület lehetne. A tanúnak nem is volt arról tudomása, hogy azt utóbb nagyvízi mederövezetté nyilvánították.

Megerősítette tehát azt, hogy a szerződéskötést megelőzően sok szempontot vettek figyelembe az ingatlan adottságainak vizsgálatakor. A tárgyalásokat folytató városfejlesztési munkatársak részéről egyértelmű volt az, hogy milyen célból vásárol az önkormányzat, de a felperes felé nem említették és nem hangsúlyozták ki, hogy milyen célból kívánják megvásárolni a területet. A tanú maga is egyeztetett a felperes képviselőjében eljáró **képviselő neve**, de neki sem említette, hogy kifejezetten ipari beruházás céljából kívánják az ingatlant megvásárolni. Feltételként ezt nem szabták, a szerződésben nem szerepel, de a kollégáival a területet ilyen szemmel az ipari beruházási célra figyelemmel vizsgálták meg.

Mindemellett véleménye szerint az előkészítések, egyeztetések során lezajlottak alapján tudomással kellett, hogy bírjon arról a tulajdonos, hogy mi a célja az ingatlannal az alperesnek.

tanú 2. érdektelen tanú, aki a felperes képviselőjében tárgyalta a vevő alperes képviselőjével a perbeli ingatlan eladása tárgyában, akként nyilatkozott, hogy a területet az önkormányzat számára azzal ajánlották fel, hogy kiváló adottságú terület, ipari, gazdasági tevékenységre alkalmas.

Azonban nem került kikötésre a szerződésben, hogy azt milyen célra vásárolják meg, és nem is kaptak tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy mire kívánják majd hasznosítani a területet, mindez a szerződéskötést megelőző hosszas tárgyalásokból sem tűnt ki.

A tanú megerősítette, hogy csak perindításkor szereztek tudomást arról, hogy a területet nagyvízi mederövezetté nyilvánították, azonban azon az építkezés véleménye szerint továbbra is megvalósítható, a terület átminősíthető.

A perben a felperes annak igazolására, miszerint tudomással kellett, hogy bírjon az alperes már 2008. októberét megelőzően is a nagyvízi mederrel kapcsolatos módosítási tervekről, a Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal főépítészének 2008. október 8. napján kelt, a megyei közgyűlés elnökének címzett levelét csatolta, amelyben nevezett nem támogatta a megyei településrendezési terv szabályozását.

tanú 1. tanúként nyilatkozott, hogy az alperes megbízásából elkészült területrendezési terv a **Zrt. neve** Zrt-hez felülvizsgálatra, javaslatételre megküldésre nem került, illetve megerősítette, hogy csak utóbb hallott az átminősítésről, arról, hogy ez a tavalyi őszi közgyűlést követően megtörtént.

A perbeli ingatlan tulajdoni lapjából megállapíthatóan a nagyvízi meder jelleg ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére nem került sor.

Az viszont tény, hogy a B.A.Z. Megyei Önkormányzat 10/2009. (V.5.) számú rendeletével jóváhagyta a 2009. évben módosított megyei területrendezési tervet, amely Miskolc város 030-as autópálya keleti oldalát és a bekötő úgynevezett **szám**-es számú út déli oldalát, valamint északi irányban teljesen **város neve** város határáig, azaz a perrel érintett területet is nagyvízi mederként jelöli meg.

A perben a bíróság szakértői bizonyítást rendelt el annak megállapítása érdekében, hogy van-e arra lehetőség, hogy a perbeli ingatlan átminősítésére sor kerüljön, és azon megvalósíthatóak legyenek az alperes által eredetileg is tervezett ipari, gazdasági célú beruházások.

A szakértő feladatává tette annak megállapítását, hogy fennáll-e annak az elvi lehetősége, hogy a szükséges engedélyek beszerzését követően az alperes által tervezett építkezések megvalósíthatóak legyenek, amennyiben igen, ehhez milyen eljárás lefolytatása szükséges. Ugyancsak a szakértő feladatává tette annak véleményezését, hogy esetlegesen indokolatlanul került-e sor a terület nagyvízi mederövezetté történő átminősítésére, és levonható-e egyértelműen arra utaló következtetés, hogy a terület további átminősítésére már lehetőség nincs, a szükséges engedélyek kiadásának akadálya van.

A bíróság **szakértő neve igazságügyi építési, vízügyi és ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleményét megalapozottnak, aggálymentesnek találva állapította meg a tényállási részben foglaltakat** az ingatlan elhelyezkedésére, adottságára és arra vonatkozóan, hogy a perbeli ingatlan átminősítésére, a szakvéleményben meghatározott vizsgálatok elvégzését, a szükséges engedélyeztetési eljárások lebonyolítását követően van lehetőség.

Ugyancsak a szakértői vélemény alapján volt rögzíthető az, hogy az előszerződés megkötésének időpontjában a terület jellege ugyanolyan árvízi mederjellegű volt, mint jelenleg, vagyis változás a terület jellegében nem állt be.

Mindezek alapján, figyelemmel **tanú 1.** tanú vallomására is, miszerint az adásvételi előszerződés megkötését körültekintő és részletes alapos vizsgálatok előzték meg, megállapítható az, hogy a terület adottságaiban változás az adásvételi szerződés megkötését követően nem történt, mindössze területrendezési tervben került sor az érintett terület nagyvízi mederként történő megjelölésére. Az átminősítés ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére azóta sem került sor.

A szakértői vélemény nem igazolta azt az alperesi állítást, miszerint a perbeli ingatlanon az alperes által tervezett beruházások, építkezések elvégzésére már véglegesen nem áll fenn a lehetőség, azaz egyértelműen megghiúsult, lehetetlenült volna ez a cél, mégpedig a nagyvízi mederövezet kialakításával oki összefüggésben.

Éppen ellenkezőleg, azt állapította meg a szakértő, hogy elvben fennáll az átminősítés lehetősége, és azon megvalósíthatók az eredetileg is tervezett gazdasági célú beruházások, a szükséges vizsgálatok elvégzését, engedélyeztetési eljárások lefolytatását követően.

A bíróság nem tartotta szükségesnek a beszerzett szakértői vélemény kiegészítését, az alperes által indítványozott azon kérdés vonatkozásában, hogy az elmúlt 3 évben bármely nagyvízi mederövezet határának területének módosítására sor került-e az ÉKÖVIZIG működési területén, valamint, hogy a nagyvízi meder igénybevételére vonatkozóan indított megkeresésekben, eljárásokban milyen arányban történt olyan döntés, amelyben az igénybevétel engedélyezésére sor került.

A perbeli jogvita eldöntésének ugyanis nem függvénye az, hogy mekkora az elvi esélye annak, hogy a vizsgálatok eredményeként van-e lehetőség a nagyvízi mederövezet határának módosítására, vagy sem.

További szakértői nyilatkozatot nem igényelt annak megválaszolása sem, hogy a nagyvízi mederjelleg miatt az alperesi szerződéses cél véglegesen megghiúsult-e, miután ennek eldöntése már jogkérdés.

A bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján a következők szerint találta alaposnak a felperes kereseti kérelmét.

Tény, hogy a felek között 2007. július 12. napján a **Ptk. 208. §-ában** szabályozott előszerződés jött létre, hiszen a felek abban állapodtak meg, hogy az alperes ezirányú felszólítása esetén azonnal, de legkésőbb az előszerződés megkötésétől számított 3 éven belül egymással végleges adásvételi szerződést kötnek, amelyben a felperes eladja, az alperes pedig megveszi a **hrs. száma.** helyrajzi szám alatti ingatlan felperesi illetőségét 600 forint/m²-enkénti ár alapulvételével.

Az előszerződést a felek az ingatlan adásvételi szerződésére előírt írásbeli alakban kötötték meg. Az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötöni.

A **Ptk. 208. §. (3) bekezdése** alapján a szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja, és tartalmát megállapíthatja.

Tekintettel arra, hogy a végleges szerződés megkötését az alperes megtagadta, a felperes kérte az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozását.

A **Ptk. 208. §. (5) bekezdése** biztosít arra lehetőség, hogy a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági

érdeket sértene, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak, vagy felmondásnak lenne helye.

Az érvényes előszerződés szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet, amely alól csak a fenti törvényi feltételek együttes fennállása ad felmentést, de a szerződéskötés a kívánt törvényi feltételek fennállása mellett sem tagadható meg minden esetben jogszerűen. Amikor a fél saját felróható magatartásával idézi elő azt a helyzetet, amely miatt a teljesítésre képtelen – a Ptk. 4. §. (4) bekezdésében írtakra is figyelemmel –, a szerződéskötést alappal nem háríthatja el. Ugyanígy nincs helye a szerződés megtagadásának olyan okra alapítottan sem, amellyel már az előszerződés megkötésekor számolni kellett.

A bíróság álláspontja az, hogy a beszerzett szakértői vélemény alapján igazoltan megállapíthatóan a perbeli ingatlan azon jellegében, mely szerint részlegesen árvízmentesített területnek, úgynevezett árvízi medernek minősül, az előszerződés megkötése és a jelen állapota közötti időben változás nem történt.

Azaz az ingatlan ugyanilyen adottságokkal rendelkezett az előszerződés megkötésének időpontjában, mint amely adottságai (elsősorban az elhelyezkedése) következtében nagyvízi mederövezetnek nyilvánították.

Ezen tény ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a jogszabályi kötelezettség ellenére nem került sor, és erről a tényről igazoltan sem a felperes, sem az alperes nem tudott a végleges adásvételi szerződés létrehozására irányuló tárgyalások során.

Ugyanakkor **tanú 1.** tanúvallomásával alátámasztotta a perbeli ingatlan kiválasztására és az alperesi vételi szándék kialakítására azt követően került sor, hogy a területet számtalan szempont alapján részletesen megvizsgálták, szakvéleményeket szereztek be. A tanúnyilatkozat szerint teljeskörűen jártak el ennek során, bár akkor fel sem merült, hogy a terület árvízveszélyes lenne, vagy hogy utóbb azzá minősíthetik, holott ahogy a tanú fogalmazott, a Sajó akkor is ott folyt, ahol jelenleg.

Mindezek alapján a bíróság álláspontja az, hogy miután a szerződéskötés megtagadásának egyik okaként az alperes arra hivatkozott, hogy a terület nagyvízi mederövezet, ezen hivatkozása nem lehet jogszerű megtagadási ok, hiszen az árvizek levezetésének esélyével már az előszerződés megkötésekor is számolnia kellett.

Másrészt utal a bíróság arra is, hogy a szerződés 12./ pontjában foglaltak szerint a felek megállapodtak abban, hogy a **Ptk. 208. §. (5) bekezdésében** foglaltakra nem hivatkozhatnak, ezen a címen nem tagadhatják meg a végleges adásvételi szerződés megkötését. Ezen szerződéses kikötés nem minősül olyan megállapodásnak, amely a szerződésszegésért való felelősséget zárna ki, vagy korlátozná, vagyis a felek rendelkezése nem ütközik a **Ptk. 314. §. (2) bekezdésében** foglaltakba.

A bíróság álláspontja szerint nincs helye a nagyvízi mederövezetté történő nyilvánítás következtében a szerződés megkötése utáni elállásnak a **Ptk. 306. §. (1) bekezdése** alapján sem, miután nem állapítható meg egyértelműen az, hogy a felperes teljesítése hibás lenne amiatt, hogy az ingatlan nem felel meg a vele szemben támasztott tulajdonságoknak, miután beépítésre alkalmatlan.

Igazolást nyert ugyan a perben az, hogy az alperes beépítési, ipari gazdasági fejlesztési szándékkal kívánta megvásárolni az ingatlant, azonban a szakvélemény nem támasztotta alá azt, hogy ezen célkitűzéseknek a jövőben az ingatlan nem tud megfelelni. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény 24. §-a szerint nagyvízi meder övezete területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

Viszont a szakvélemény rögzítette, hogy milyen vizsgálatok elvégzésére, milyen engedélyeztetési eljárások lefolytatására van szükség ahhoz, hogy a terület átminősítése megtörténhessen, és nem zárható ki az, hogy mindez meg is valósítható, melynek eredményeként a tervezett beruházások elvégezhetők. Vagyis hibás teljesítés nem állapítható meg a fentiek miatt, de legfőképpen azon okból kifolyólag, hogy az adásvételi szerződés ezen szerződéses feltételt nem is tartalmazta. A felperes nem is kapott konkrét tájékoztatást arra vonatkozóan, hogy mi a célja az alperesnek a megvásárolni kívánt ingatlannal. Mindezt a két tanúvallomás alátámasztotta.

Márpedig hibás teljesítésről a **Ptk. 305. §. (1) bekezdése** értelmében csak akkor lehet beszélni, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak.

Nem volt szerződésben meghatározott kikötés az, hogy az ingatlan beépíthető legyen, és azon beruházásokat lehessen elvégezni, továbbá a kifejtettek miatt nem zárható ki az, hogy az ingatlan beépítésre alkalmas területté legyen átalakítható.

Ezért a szerződés megkötése után beállt azon ok miatt, hogy a 2009. évben módosított megyei területrendezési terv az ingatlant nagyvízi mederré minősítette át, elállásnak nincsen helye.

Tény, hogy az adásvételi előszerződés szerint a felperes az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért szavatosságot vállalt.

A **Ptk. 370. §. (1) bekezdése** alapján, ha harmadik személynek a dolgon olyan joga áll fenn, amely a vevő tulajdonjogát korlátozza, a vevő megfelelő határidő tűzésével tehermentesítést követelhet, és a tehermentesítésig megtagadhatja az ehhez szükséges összeg megfizetését.

A **(2) bekezdés** alapján a határidő eredménytelen eltelte után a vevő a dolgot az így rendelkezésre álló összegből, vagy egyébként az eladó költségén tehermentesítheti. Ezen jogszabályhelyi rendelkezés alapján tehát az alperes ugyancsak nem tagadhatja meg az adásvételi szerződés megkötését, hanem tehermentesítést követelhet esetlegesen a felperestől, és csak abban a (3) bekezdés szerinti esetben állhat el a szerződéstől, ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna.

Ugyanakkor arra is van lehetőség, hogy a teher átvállalása fejében a vételár megfelelő csökkentését követelje.

Az, hogy a tehermentesítés lehetetlen lenne, bizonyítást nem nyert, az pedig, hogy milyen költségkihatása lenne a szükséges eljárások lefolytatásának, nem képezte jelen jogvita tárgyát.

Nem mulasztotta el - az alperes által hivatkozottakkal ellentétben - a felperes a tájékoztatási kötelezettségét sem, hiszen az előszerződés megkötésekor a terület még nem volt nagyvízi mederövezet, az pedig, hogy hol helyezkedik el, milyen adottságai vannak, az alperes által is teljeskörűen ismert volt.

Nem találta alaposnak a bíróság az alperesnek az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos védekezését, hivatkozását sem.

A **Ptk. 145. §. (2) bekezdése** írja elő, hogy a tulajdonostárs tulajdoni hányadára a többi tulajdonostársat harmadik személlyel szemben elővásárlási jog illeti meg, az elővásárlási jogosultság azonban a tulajdonosi jogok, a rendelkezési jog gyakorlását azonban nem korlátozza a körben, hogy a tulajdonostárs szabadon döntsön arról, hogy mikor és milyen tartalommal, kivel kíván szerződést kötni.

Mindössze viszont többletkötelezettséget ró a tulajdonostársra, és a jogot szerző fél személyét illetően függő jogi helyzetet teremt.

Az elővásárlási jog megsértése kapcsán azonban csak a megkötött szerződés hatálytalanságára hivatkozhat az a tulajdonostárs, aki egyidejűleg gyakorolja is az elővásárlás jogát.

Ha az egyik tulajdonostárs úgy köt tehát szerződést kívülálló harmadik személlyel, hogy a megelőző vételi ajánlat közlésére vonatkozó kötelezettségének nem, vagy nem teljeskörűen

tesz eleget, akkor a szerződés az elővásárlási jog megsértésére hivatkozó tulajdonostársal szemben hatálytalan, ami azt jelenti, hogy ezen tulajdonostárs az elővásárlási jogát a sérelemről való tudomásszerzést követően akkor is gyakorolhatja, ha a tulajdonostársa a szerződést már a kívülálló személlyel megkötötte.

Kereseti kérelme ilyen esetekben is csak arra irányulhat, hogy a bíróság az eladó és a vevő között létrejött szerződés vele szembeni hatálytalanságát állapítsa meg, valamint azt, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre.

Mindebből következik az, hogy a megkötött szerződés érvényességét az elővásárlási jog megsértése nem érinti.

Ezért nem alapos az az alperesi hivatkozás, miszerint az elővásárlási jog megsértésével kötött szerződés, mint jogszabályba ütköző szerződés semmis lenne.

Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez valóban szükséges az, hogy az eladó a termőföld vonatkozásában kapott vételi ajánlatot hirdetmény útján közölje az elővásárlási jogosultakkal, mindezek pótlásának azonban akadálya nincsen. Utólag is csatolhatók az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges tulajdonostársi nyilatkozatok arra vonatkozóan, hogy az elővásárlás jogával nem kívánnak élni.

A tulajdonjog megszerzése az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez kötött, de az adásvételi szerződés érvényes megkötésével nincs akadálya a fenti nyilatkozatok utólagos beszerzésének.

Ugyancsak nem volt alapos az az alperesi védekezés, miszerint harmadik személy beleegyezésének hiányában szerződés nem jött létre, és így a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kellene alkalmazni.

A Ptk. 215. §. (1) bekezdése szerint valóban, ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése, vagy hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténteig a szerződés nem jön létre, de a felek nyilatkozatukhoz kötve vannak.

Az alperes által hivatkozott önkormányzati rendelet alapján a perbeli szerződés érvényességéhez a közgyűlés beleegyezése szükséges. A Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése a felperessel megkötött előszerződés jóváhagyására vonatkozó döntését a jogi, ügyrendi, és gazdasági bizottság jóváhagyásától tette függővé.

Az 1990. évi LXV. törvény 62. §. (2) bekezdése szerint a megyei jogú város képviselő-testülete a közgyűlés.

A közgyűlés nem vitásan az alperesi önkormányzat része, vagyis ugyanazon jogi személyről van szó, így a jóváhagyásának megkövetelése nem jelentheti a Ptk. 215. §. (1) bekezdése szerinti harmadik személy jóváhagyását sem. Azaz jelen szerződés esetében a Ptk. 215. §. (1) bekezdésének szabályai nem alkalmazhatók.

Nem látta ellentmondásosnak a bíróság a szerződés 10./ pontjában foglalt szerződéses kikötést.

A felek megállapodtak abban, hogy bánatpénz megfizetése mellett állhat el a végleges adásvételi szerződés megkötésétől az alperes, ugyanakkor ki is jelentette, hogy a szerződéssel összefüggésben esetlegesen felmerülő elállási jogát gyakorolni nem kívánja. Ennek szerződéses akadálya nincs, és nyilván erre is figyelemmel állapodtak meg abban, hogy a 11./ pontban rögzítettek szerint mikor van lehetőség szankció nélküli elállásra.

Miután pedig az alperes elállási jogáról a szerződésben foglaltak szerint lemondott, mindez úgy tekinthető, hogy az elállás jogát a felek nem kötötték ki. Adásvételi szerződés esetén pedig az elállás jogát írásban kell kikötni.

Mindezek alapján a bíróság a felperes kereseti kérelmének helyt adva a felek között az adásvételi szerződést az előszerződésben foglalt tartalommal létrehozta. Miután a felperes keresete jogalakító kereset, a felek közötti jogviszonyt a bíróság ítélettel hozza létre, a szerződés létrejöttéhez annak aláírása nem szükséges, ezért a bíróság az előszerződés 2./

pontjában foglaltakat – a fizetési határidő tekintetében - értelemszerűen módosította, a rendelkező részben foglaltak szerint.

A perköltségviselés kérdésében a bíróság a **Pp. 78. §. (1) bekezdése** alapján határozott, és a pervesztes alperest kötelezte a felperes által megelőlegezett 900.000 forint mértékű eljárási illeték megfizetésére.

Az alperes köteles továbbá ügyvédi munkadíj fizetésére, melynek mértékét a bíróság a **32/2003. (VIII.22.) IM. sz. rendelet 1. §. (1) bekezdés, 3. §. (1) (2) bekezdés c./ pontja** alapján állapította meg, 5.279.590 forint összegben.

A **4/A. §. (1) bekezdése** szerint az ügyvédi díj 3. §-ban meghatározott összege a tevékenység ellenértékét terhelő ÁFA összegét (1.425.490 forint) nem tartalmazza, azt a díj összegén, mint adóalapon felül kellett felszámítani.

A teljesítési határidő a **Pp. 217. §. (1) bekezdésén** alapul.

A **Pp. 73/A. §. a./ pontja** alapján az ítéletábla előtti eljárásban a fellebbező fél köteles jogi képviselettel eljárni, ellenkező esetben a **Pp. 73/B. §-a** szerint a fellebbezése hatálytalan, így azt a törvényszék el fogja utasítani.

Miskolc, 2012. június 14. napján.

. Hercsik Zita s. k.
törvényszéki bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó