

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.501/2012/7. szám

A Debreceni Ítéltábla dr. Remete Gábor ügyvéd ügyintézése mellett a dr. Remete Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd ügyintézése mellett a 2. számú Miskolci Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt M. Város Önkormányzata (alperes címe) alperes ellen adásvételi szerződés létrehozása iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 23.P.20.272/2011/26. sorszámú ítélete ellen az alperes által 28. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a keresetet elutasítja és mellőzi az alperes perköltségben marasztalását a felperes javára.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 1 890 000 (Egymilliónyolcszázkilencvenezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 9 088 819 (Kilencmilliónyolcvannyolcezer-nyolcszázötvenkilenc) forint együttes első- és másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 2 500 000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A tartósan külföldön tartózkodó felperes a meghatalmazottja, **D. G. M.**, az alperes a megbízottja, a **gazdasági társaság** útján 2007. július 12-én adásvételi előszerződést kötöttek. Abban állapodtak meg, hogy az alperes felszólítása esetén azonnal, de legkésőbb az előszerződés megkötésétől számított 3 éven belül végleges adásvételi szerződést kötnek, amelyben a felperes eladja, az alperes megveszi a **S.-i ..0** helyrajzi számú, 86 ha 3132 m² területtel nyilvántartott szántó ingatlan 307580/548500 tulajdoni illetőségét, amely megfelel a folyamatban lévő telekalakítási eljárásban a megosztás eredményeként **..0/1** helyrajzi szám alatti kialakítandó, 84 ha 7965 m² térmértékű ingatlan felperes tulajdonába kerülő illetőségének.

A vételárat 600 forint/m² alapulvételeivel 290 409 000 forintban határozták meg. A felperes szavatosságot vállalt az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Az előszerződés 10. pontja szerint az alperes az adásvételi szerződés megkötésétől 25 000 000 forint bánatpénz megfizetése mellett állhat el. Az alperes kijelentette, hogy a

szerződéssel összefüggésben elállási jogot gyakorolni nem kíván. A 11. pont szerint az alperes az 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 a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdésében foglaltakra nem hivatkozhatnak, ezen a címen nem tagadhatják meg az adásvételi szerződés megkötését.

A felperes tulajdonába a kialakított **..0/1.** helyrajzi számú szántó, községi mintatér művelési ágú ingatlan 332002/548500 tulajdoni hányada került. A **gazdasági társaság** a 2010. május 20-i levelében a felperes megszerzett illetősége vételárát 307 959 244 forintban jelölte meg.

Az előszerződés megkötését követően a terület árvízi meder jellegében változás nem történt, az a VITUKI (Környezetvédelmi és Vízgazdálkodási Kutató Intézet) 1976. és 1977. évi kiadványa (térkép) szerint is kiemelten veszélyeztetett árvízi terület. A terület része a **M.-S.-i** ártéri öblözetnek, a 2010. évi árvíz nem érintette, az ingatlan részlegesen árvízmentesített.

A ... Megyei Önkormányzat 10/2009. (V.5.) számú rendeletével jóváhagyott megyei területrendezési terv a **S.-i ..0** helyrajzi számú ingatlant is magában foglaló területet nagyvízi mederként jelölte ki. E ténynek az ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzése elmaradt.

Az ingatlan beépítésére, a művelési ágának a megváltoztatására jelenleg nincs mód. Elvben áll fenn a lehetősége az ingatlan nagyvízi mederből történő kizárásának.

A felperes a keresetében az előszerződés alapján a Ptk. 208. §-ára hivatkozással a felek között a **S.-i ..0/1** helyrajzi számú, 84 ha 7965 m² térmértékű szántó, községi mintatér megjelölésű ingatlannak a tulajdonában álló 332002/548500 tulajdoni hányadára az adásvételi szerződés létrehozását kérte 307 959 000 forint, átutalással, egy összegben esedékes vételáron. Álláspontja szerint az alperes elállására, felmondására okot adó körülmény nem merült fel, az előszerződés 10. és 12. pontjaiban ennek a lehetőségét ki is zárták, az alperes az elállás lehetőségéről kifejezetten lemondott, azt bánatpénz megfizetése mellett sem gyakorolhatja.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Védekezése szerint az 1/2005. (II.10.) számú rendelete 24. §-a (2) bekezdésének c) pontja szerint a tulajdonosi jogokat gyakoroló közgyűlés a VI-132/16695/2007. számú határozatában az előszerződést azzal a kikötéssel hagyta jóvá, hogy a szerződés érvényessége a jogi és ügyrendi, valamint a gazdasági bizottság jóváhagyását igényli. Az önkormányzati rendelet, mint jogszabály alapján az előszerződés érvényességéhez hiányzik a közgyűlés, mint harmadik személy beleegyezése, anélkül a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése szerint nem jött létre, joghatás kiváltására nem alkalmas, a (3) bekezdés szerint az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni.

További érvei szerint a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény (Tft.) 3. §-ának a) pontja, a 10. §-ának (1) és (6) bekezdése alapján alkalmazni kell az elővásárlási jogra vonatkozó szabályokat, az adásvételi előszerződés megkötését megelőzően a felperesnek, mint eladónak a kapott vételi ajánlatot hirdetményi úton közölnie kellett volna az elővásárlási

jog jogosultjaival. Az elővásárlási jog megsértésével kötött, jogszabályba ütköző szerződés a Ptk. 200. §-ának (2) bekezdése szerint semmis. Az elővásárlási jog jogosultjainak értesítése és a bejegyzéshez a jogszabály által megkívánt nyilatkozataik hiánya akadálya a felperes tulajdonjoga bejegyzésének a Ptk. 117. §-ának (3) bekezdése és a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 75. §-ának (1) bekezdése szerint.

Ellenkérelmének további indokai szerint **S.** szabályozási terve alapján az előszerződés megkötésekor a terület övezeti besorolása mezőgazdasági terület volt. Az 1990-es években épült védőmű nyomvonala szerint a terület korlátozások nélkül mentesített övezetbe tartozott. Ezért mindkét fél joggal feltételezte, hogy a terület beépíthető, gazdasági célra felhasználható. Azonban a megyei területrendezési tervnek a megyei önkormányzat a 10/2009. (V.5.) számú rendeletével jóváhagyott módosítása a területet nagyvízi mederként jelölte meg. Az Országos Területrendezési Tervről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTR) 24. §-a szerint pedig nagyvízi meder övezet területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki, a Vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (Vgtv.) 27. §-a alapján a nagyvízi mederben való elhelyezkedés tényét az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni.

A felperes az ingatlant kifejezetten beépítésre alkalmas területként kínálta fel értékesítésre, az alperes is befektetés céljából, kifejezetten beépítésre alkalmas területként kívánta azt megvásárolni. A felperes az előszerződésben az ingatlan tulajdonjogának per-, teher- és igénymentes átruházására vállalt kötelezettséget. Az előszerződés tárgyát képező ingatlan nagyvízi mederré történt átminősítését a jogszabályi korlátozások miatt teherként kell figyelembe venni. Az átminősítés folytán a terület beépítésre alkalmatlanná vált, ezáltal nem felel meg az előszerződésben meghatározott tulajdonságoknak. Mindebből következően a vevő teljesítése a Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében hibás lenne, amely a Ptk. 306. §-a alapján elállásra jogosít. Így a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján a szerződés megkötését megtagadhatja.

Az előszerződés 12. pontjában kikötöttek ellenében arra hivatkozott, hogy a Ptk. 314. §-ának (2) bekezdése szerint a hibás teljesítésért való felelősség jogszerűen nem zárható ki. Az előszerződés 10. pontjában kikötöttek, mint egymásnak ellentmondó szerződési feltételek pedig a Ptk. 228. §-ának (3) bekezdése szerint semmissek.

Az alperes hivatkozott arra is, hogy az átminősítés miatt a terület fejlesztésre nem alkalmas, a szerződés a Ptk. 312. §-ának (1) bekezdése értelmében olyan okból lehetetlenült, amelyért egyik fél sem felelős, ezért a szerződés megszűnik.

Az átminősítés miatt az ingatlan értéke lecsökkent, ott a mezőgazdasági művelés is csak saját kockázatra folytatható, az ingatlan hitelfedezetnek sem alkalmas, a biztosítók sem vállalnak kockázatot.

Az alperes ellenkérelmének indokaival szemben a felperes azt hangsúlyozta, hogy a szerződés létrehozatala érdekében még a perindítást, a nagyvízi mederkénti kijelölést követően is tárgyaltak. Az alperes szerződéskötési szándékát támasztja alá a közgyűlés VI-157/44048/2010. számú határozata, és a vételárra vonatkozó költségvetési előirányzatot tartalmazó 2011. évi költségvetési javaslata is. Az elővásárlási jog gyakorlása érdekében a hirdetményi kifüggesztés nem a szerződés érvényességének, hanem az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek a feltétele. A felperes álláspontja szerint a nagyvízi mederről szóló 1995. évi LXVII. törvény 1. számú mellékletének 12. pontja, a 24. §-ának (3) bekezdése és a nagyvízi medrek hasznosításáról szóló 21/2006. Korm. rendelet 5. §-a

alapján a nagyvízi mederben az építkezésnek akadálya nincs, mindössze különböző jóváhagyások beszerzése szükséges.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében a felek adásvételi előszerződése alapján létrehozta az adásvételi szerződést, annak tartalma szerint az eladó felperes eladja, a vevő alperes megveszi az **S.-i ..0/1** helyrajzi számú 84 ha 7965 m² térmértékű szántó, községi mintatér megjelölésű ingatlan 332002/548500 tulajdoni hányadát 307 959 000 forint vételáron. A vételár az ítélet jogerőre emelkedésével egyidejűleg, átutalással, egy összegben esedékes.

Az eladó az ingatlant a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg adja a vevő birtokába. Az eladó feltétlen szavatosságot vállal az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért azzal, hogy az ingatlant az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett vezetékszolgalmi jog terheli SENTAB 1000 ivóvíz távvezeték miatt. Az eladó a vételár teljes megfizetésével egyidejűleg külön nyilatkozattal járul hozzá a vevő javára a tulajdonjog adásvétel címén az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez; addig a tulajdonjogát fenntartja.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 7 605 080 forint perköltséget.

Az elsőfokú bíróság az ítéletének indokolásában kiemelte az előszerződést megelőző tárgyalások során a felperes képviselőjében eljáró **M. I. G.**, és az alperes képviselőjében eljáró dr. **H. Gy.** tanúvallomását. **M. I. G.** tanúvallomása szerint a területet az alperes számára kiváló adottságú, ipari, gazdasági tevékenységre alkalmas területként ajánlották fel. A vásárlás célja azonban a szerződésben nem került kikötésre, arról tájékoztatást sem kaptak. Dr. **H. Gy.** tanúvallomása szerint befektetők fogadására alkalmas ipari területeket kívántak vásárolni beruházások céljából. A felperesnek nem említették, hogy kifejezetten ipari beruházás céljából kívánják az ingatlant megvásárolni.

Az elsőfokú bíróság **K. Z.** igazságügyi építési, vízügyi és ingatlanforgalmi szakértő megalapozott, aggálymentes véleménye alapján megállapította, hogy a perbeli - az előszerződés megkötésének időpontjában is árvízi mederjellegű - ingatlan átminősítésére a szakvéleményben meghatározott vizsgálatokat és engedélyezési eljárásokat követően lehetőség van. Kiemelte, hogy a szakértői vélemény nem igazolta azt az alperesi állítást, miszerint az ingatlanon a nagyvízi mederövezet kialakításával oki összefüggésben az alperes által tervezett beruházás, építkezés megghiúsult, a cél lehetetlenült volna.

A szakértő az átminősítés elvi lehetőségét állapította meg. Az elsőfokú bíróság a további szakértői bizonyítást mellőzte, mert a jogvita eldöntése nem függ a nagyvízi mederövezet határmódosítás elvi esélyétől. Annak megítélése pedig, hogy a jelleg miatt az alperes szerződéses célja végleg megghiúsult-e, jogkérdés.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 208. §-ának (3) és (5) bekezdése felhívásával rámutatott arra, hogy az érvényes előszerződés szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet, amely alól csak a törvényi feltételek együttes fennállása ad felmentést. A szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az ingatlan részlegesen árvízmentesített, úgynevezett árvízi meder jellegében az előszerződés megkötését követően változás nem történt. A terület ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett nagyvízi mederövezetté nyilvánításáról az adásvételi szerződés létrehozására irányuló tárgyalások során a felek nem tudtak. Az alperes a szerződéskötés megtagadásának okaként nem hivatkozhat a terület nagyvízi mederövezet

jellegére, mert az árvizek levezetésének esélyével már az előszerződés megkötésekor is számolnia kellett.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az előszerződés 12. pontja nem a szerződésszegésért való felelősséget kizáró vagy korlátozó kikötés, az nem ütközik a Ptk. 314. §-ának (2) bekezdésébe.

Az elsőfokú bíróság szerint nem állapítható meg egyértelműen a felperes hibás teljesítése amiatt, hogy az ingatlan nem felel meg a vele szemben támasztott tulajdonságoknak, miután beépítésre alkalmatlan. Ezért a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdése alapján sincs helye a nagyvízi mederövezetté történő nyilvánítás következtében a szerződés megkötése utáni elállásnak.

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 ennek a jövőben az ingatlan nem tud megfelelni. A felperes nem is kapott tájékoztatást arról, hogy az alperesnek mi a célja az ingatlannal.

A Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése felhívásával kiemelte, hogy nem volt szerződéses kikötés az, hogy az ingatlan beépíthető legyen, és azon beruházásokat lehessen elvégezni, és nem is zárható ki az, hogy az ingatlan beépítésre alkalmas területté átalakítható. Az OTR 24. §-ának rendelkezése ellenében a szakvéleményre hivatkozott. Ezért az átminősítés miatt elállásnak nincs helye.

A felperes által az előszerződésben az ingatlan tehermentességéért vállalt szavatosságot illetően a Ptk. 370. §-ának (1) és (2) bekezdése felhívásával úgy foglalt állást, hogy az alperes a szerződéskötés megtagadására nem jogosult, a tehermentesítést vagy a teher átvállalása fejében a vételár megfelelő csökkentését követelheti a felperestől, és csak az esetben állhat el a szerződéstől, ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna.

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

Nem találta alaposnak az elsőfokú bíróság az alperesnek az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos védekezését sem. Indokai szerint az elővásárlási jog a rendelkezési jogot nem korlátozza, a jogot szerző fél számára teremt függő jogi helyzetet. Az elővásárlási jog megsértése a szerződés érvényességét nem érinti, az elővásárlás jogát gyakorló a megkötött szerződés vele szembeni hatálytalanságára hivatkozhat és kérheti annak a megállapítását, hogy a szerződés közte és az eladó között jött létre. Annak pedig nincs akadálya, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez az eladó a kapott vételi ajánlatot hirdetmény útján utólag közölje az elővásárlásra jogosultakkal.

Nem találta alaposnak az elsőfokú bíróság az alperesnek a harmadik személy beleegyezése, a jogi, ügyrendi, és gazdasági bizottság jóváhagyása hiányával kapcsolatos védekezését sem a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése szerinti jóváhagyás hiányában. Az előszerződés 10. pontjában foglalt kikötést nem ítélte ellentmondásosnak. Miután az alperes az elállás jogáról lemondott, mindez úgy tekinthető, hogy az elállás jogát a felek nem kötötték ki. Adásvételi szerződés esetén pedig az elállás jogát írásban kell kikötni.

A perveztes alperest a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes javára perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. A fellebbezési kérelme elsődlegesen az ítélet megváltoztatására, a kereset elutasítására irányult,

másodlagosan szakértői bizonyítás lefolytatása érdekében az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárás lefolytatására utasítását kérte. Hangsúlyozta, hogy az előszerződés megkötésekor számára lényeges körülmény volt a terület ipari beruházásra alkalmassága, azt a felperes ilyen hasznosításra alkalmas területként ajánlotta. Az előszerződés megkötését követően az ingatlan nagyvízi mederövezetbe történt besorolása miatt az ingatlan az elvárásának, a beépíthetőségnek nem felel meg. Az alperes álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor nem tett különbséget az árvízi meder, mint földrajzi kategória és a nagyvízi meder, mint jogi kategória között. Az árvízi meder jelleg a terület nyilvánvalóan nem változó elhelyezkedéséből adódik. Az ingatlanra vonatkozó jogi környezet változott azzal, hogy az árvízi mederövezet egy részét, köztük a perbeli ingatlant nagyvízi mederként jelölték ki és arra alkalmazandóvá vált a nagyvízi medrek hasznosításáról szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet. Ez azt jelenti, hogy a tulajdonos ott bármely tevékenységet kizárólag saját kockázatára, a környezet-, természet- és a kulturális örökségvédelmi előírások betartásával, az árvizek levezetésének az akadályozása nélkül folytathat. A terület újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható, ott semmilyen építkezésre nem kerülhet sor. Az előszerződés megkötésekor **S.** szabályozási terve szerint a terület övezeti besorolása mezőgazdasági terület, az ingatlan szántó művelési ágban nyilvántartott volt átminősítési tilalom nélkül. Az alperes szerint tény, hogy az ingatlan a beruházási célnak nem felel meg. Azon túl, hogy költséges, hosszadalmas és bizonytalan kimenetelű átminősítési eljárást igényel, a beruházás pénzügyi finanszírozását is lehetetlenné tette, mert kizárt a biztosítása. Kifogásolta az elsőfokú ítéletnek az ingatlan tehermentességére vonatkozó szerződéses kikötését, mert a nagyvízi meder jogi jelleg az ingatlan terhe. Ennek jelentőségét szemléltette azzal, hogy az előszerződésben a kevésbé fontos, az ingatlan-nyilvántartásban fel nem jegyzett vezetékJogra is utaltak. Az ingatlan tehermentesnek nem tekinthető.

Az alperes további fellebbezési érvei szerint a szerződés 12. pontjában foglalt kikötés semmis, a Ptk. 208. §-a (5) bekezdése alkalmazásának, az előszerződés létrejötte után bekövetkezett körülmény alapján elállásának lenne helye.

Az ingatlan nagyvízi mederövezetből történő kivonása a szakértő szerint is elvi lehetőség, annak költségvonzata a vételárat meghaladja.

Támadta az első fokú ítélet azon jogkövetkeztetését is, hogy az előszerződés 10. pontjában lemondott az elállás jogáról. Értelmezése szerint a 11. pont alapján szankció nélkül, a 10. pont alapján indokolási kötelezettség nélkül bánatpénz ellenében jogosult elállásra. Fenntartotta az ellenkérelmének az elsőfokú eljárásban az elővásárlási jog megsértésével, illetve a harmadik személy beleegyezésének hiányával kapcsolatos indokait is.

A másodlagos fellebbezési kérelme indokaként a szakértői véleményre utalással azt hangsúlyozta, hogy a terület csak ún. ártéri szigetként vonható ki a nagyvízi meder területéről, amely a környezet nagyvízi mederövezetbe tartozásán nem változtatna. Az ahhoz fűződő jogszabályi tilalmak az ingatlanon az építkezést, a közmű kiépítését és a szállítást továbbra is kivitelezhetetlenné tennék. Ipari park ilyen körülmények között nem valósítható meg, illetve nem tartható fenn.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alapos.

Az ítéletábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítélezése alapjául elfogadta, csak részben osztotta azonban az abból levont jogkövetkeztetéseit és nem értett egyet érdemi döntésével sem.

Tekintettel arra, hogy az alperes másodlagos fellebbezési kérelmének a teljesítése kizárja az elsőfokú bíróság ítéletének érdemben történő felülbírálatát, az ítéletáblának először arról kellett állást foglalnia. Az alperes tartalmában a Pp. 252. §-ának (3) bekezdésén alapuló fellebbezési kérelme nem alapos, a kereset érdemi eldöntése érdekében a releváns adatokat az elsőfokú bíróság feltárta, a bizonyítást a szükséges körben lefolytatta, a további szakértői bizonyítás nem szükséges. Ennek hiányában pedig nincs helye az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésének a per újabb tárgyalása érdekében.

Az ítéletábla osztotta az elsőfokú bíróságnak az előszerződés érvényessége mellett elfoglalt álláspontját, az előszerződés az alperes által megjelölt okokból nem érvénytelen. Az elsőfokú bíróság által kifejtett indokokkal az ítéletábla is egyetértett, azok megismétlése nélkül mutat rá a következőkre:

Az irányadó jogszabály, az alperes vagyonáról és a vagyona feletti rendelkezésről szóló 1/2005. (II.10.) rendeletének 24. § (2) bekezdés c) pontja alapján a felek adásvételi előszerződése a közgyűlés döntését igényelte, a közgyűlés az előszerződést VI-132/16.695/2007. számú határozata 1. pontjában jóváhagyta. Felhatalmazta a **gazdálkodó szervezetet** az önkormányzat nevében előszerződés kötésére a felperes tulajdoni illetőségére 600 forint/m² fajlagos vételáron arra történő kötelezettségvállalás mellett, hogy 3 éven belül adásvételi szerződést kötnék. A közgyűlés azon döntése, hogy saját bizottsága elé kell terjeszteni jóváhagyás céljából az előszerződést, és az elmaradt, az előszerződés érvényességét nem érinti. Az alperes közgyűlése 2010. szeptember 9-i ülésén hozott VI-157/44.048/2010. számú határozata 1. pontjában megerősítette az ingatlan megszerzésére vonatkozó szándékát azzal, adásvétel helyett adásvétellel vegyes csereszerződés kötésére vállalt kötelezettséget. A Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése harmadik, azaz a feleken kívül álló személy beleegyezésének az esetre vonatkozik, ilyenek az alperes közgyűlésének bizottsága nyilvánvalóan nem tekinthető.

Az elővásárlási jog megsértésével kapcsolatos alperesi érvek ellenében az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást akként, hogy az nem érvénytelenségi ok, hanem az elővásárlásra jogosulttal szemben a szerződés hatálytalanságát eredményezi (PK 9. számú állásfoglalás VIII. pont, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiumának az elővásárlási joggal kapcsolatos egyes jogértelmezési kérdésekről nyilvánított 2/2009. (VI.24.) PK véleménye 8.) pontja). A PK véleményben kifejtettek szerint vételi ajánlatnak minősül a tulajdonos (eladó) és az ajánlattevő (vevő) által - az elővásárlási jog gyakorlásától függő hatállyal - kötött adásvételi (elő)szerződés is. A Ptk. 373. §-ának (1) bekezdésében - és a 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet 1. §-ának (1) bekezdésében - a vételi ajánlatnak az elővásárlásra jogosultakkal történő közlése időpontjára vonatkozó, a „szerződés megkötése előtt” törvényi körülménynek megfelelő megoldásként fogadja el a bírói gyakorlat azt is, amikor a tulajdonos (eladó) és az ajánlattevő (vevő) függő hatállyal megkötik a szerződést (amelynek a hatálya így csak akkor áll be, ha az elővásárlásra jogosult nem él a jogával) és azt küldik meg az elővásárlásra jogosultnak azzal a felhívással, hogy nyilatkozzon: élni

kíván-e a jogával (2/2009. (VI.24.) PK vélemény 1.) pontjához fűzött indokolás). Az elsőfokú bíróság ítélete sem jogszabálysértő az okból, hogy a felperestől nem kívánta meg a kereset teljesítésének feltételeként az ítélethozatalt megelőzően az elővásárlásra jogosultakkal az előszerződés, mint vételi ajánlat közlését.

Az alperes által az előszerződés 10. pontját érintően hivatkozott érvénytelenség sem állapítható meg. Az általa itt hivatkozott Ptk. 228. §-ának (3) bekezdése szerint az érthetetlen, ellentmondó, jogellenes vagy lehetetlen feltétel semmis. Azonban a (3) bekezdés rendelkezése csak az (1) és a (2) bekezdésben foglaltakkal együtt értelmezhető, azaz arra az esetre irányadó, ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), vagy ha a felek a szerződés hatályának megszűntét tették bizonytalan jövőbeni eseménytől függővé (bontó feltétel). Az elállási jog alperes részéről történő gyakorlásának szerződéses szabályai nem minősülnek sem felfüggesztő, sem bontó feltételnek. Az előszerződés 10. pontja a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése szerint értelmezendő szerződési nyilatkozat, amelyet vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az ítélet tábla szerint azonban abból - figyelemmel a 11. pontban foglaltakra is - az elsőfokú bíróság szerinti értelmezés, mely szerint az alperes az elállás jogáról lemondott, nem következik. Az ítélet tábla az alperes fellebbezésében kifejtettekkel értett egyet, mely szerint a 11. pont szankció, azaz bánatpénz nélkül, a 10. pont bánatpénz ellenében indokolás nélkül jogosítja őt az elállásra.

A Ptk. 208. §-ának (6) bekezdésében foglalt utaló szabály alapján az előszerződésre megfelelően irányadók az adásvételi szerződésre vonatkozó szabályok, így az írásba foglalt előszerződés tartalmi követelményeit illetően az ingatlan-átruházási szerződés érvényességéről hozott XXV. számú Polgári Elvi Döntés is. Ennek megfelelően a vétel céljának szerződésben rögzítése nem elvárás, az arra vonatkozó szerződéses akarat feltárható a szerződéskötés körülményeinek feltárásával is. Itt utal az ítélet tábla a Ptk. 208. §-ának (3) bekezdésére, amely alapján a bíróság a szerződést akkor is létrehozhatja, ha az előszerződés a szerződés lényeges kérdéseiben való megállapodást nem tartalmazza. Ezért a bíróságnak a szerződés létrehozására irányuló kereset érdemi elbírálása során tisztázni kell az előszerződésbe nem foglalt lényeges szerződési tartalmat is a felek tárgyalásai és az eset összes körülményei alapján.

A felek között a szerződéskötést megelőzően lényeges szempontként merült fel az ingatlan ipari beruházási célú hasznosíthatósága, a felperes az ingatlant erre alkalmasként ajánlotta megvételre az alperesnek, aki ilyen célból kívánt ingatlant vásárolni. Az alperes számára a szerződéskötési szándékának kialakulásában nem vitásan fontos szempont volt az ingatlan beépíthetőségének lehetősége, az ingatlannak ezen tulajdonsága a számára lényeges volt, és azt lényegesnek ítélte a felperes is, amikor az ingatlant e tulajdonságra hivatkozással ajánlotta az alperesnek megvételre. Az ítélet tábla az elsőfokú bíróságtól eltérően azt állapította meg, hogy a felek képviselőinek nyilatkozatából felismerhetően az ingatlan beépíthetősége, mint az ingatlan szerződéskötés időpontjában fennálló lényeges tulajdonsága része volt a felek megállapodásának írásba foglalás hiányában is.

Ezért az előszerződés alapján az adásvételi szerződés létrehozására irányuló kereset érdemi elbírálása során az a lényeges kérdés, hogy az eladó felperes tudja-e azt a dolgot szolgáltatni, amelynek későbbi adásvételében a felek megállapodtak, amelyre vonatkozóan az alperes a vételi szándékát kinyilvánította.

Az előszerződés megkötése után a szerződés tárgyát, annak lényeges tulajdonságát érintő változás következett be az ingatlan nagyvízi mederré történt átminősítésével. Ez a változás pedig a felperes és az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően nem az ingatlan árvízi veszélyeztettségében, hanem az ingatlan jogi minősítésében következett be.

A folyók nagyvízi medrének használatáról és hasznosításáról is szóló 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet 5. §-a (3) bekezdésének egyértelmű rendelkezése szerint a nagyvízi meder területe újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható. A rendelkezés összhangban van az OTR 24. §-ával, amely szerint nagyvízi meder övezete területén beépítésre szánt terület nem jelölhető ki.

A Vgtv. 27. §-a alapján a nagyvízi mederben való elhelyezkedés tényét, mint jogi jelleget a vízügyi hatóságnak az érintett ingatlanra vonatkozó jogerős határozata alapján az ingatlan-nyilvántartásba fel kell jegyezni. Az ingatlan jogi jellegét az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 17. §-a (1) bekezdésének g) pontja az ingatlanhoz kapcsolódó jogilag jelentős tényként jelöli. Az Inytv. 3. §-ának (4) bekezdése alapján a jogilag jelentős tények bejegyzésének elmaradása a hozzájuk fűződő joghatást nem érinti.

A nagyvízi mederben való elhelyezkedés ténye, mint jogi jelleg megváltoztatása jogszabályváltozást igényel. A Vgtv. 24. §-ának (3) bekezdése szerint a nagyvízi mederben építményt elhelyezni az érintett folyószakasz mederkezelőjének hozzájárulásával lehet. A 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet 5. §-ának (2) bekezdése alapján építmény nagyvízi mederben történő elhelyezéséhez a folyószakasz mederkezelője akkor járulhat hozzá, ha van az igénybe vett területre vonatkozó, kihirdetett nagyvízi mederkezelési terv és annak figyelembevételével az építmény megvalósítható. A Vgtv. 24. §-ának (7) bekezdése szerint a folyók nagyvízi medrére vonatkozóan kezelési tervet a vízgazdálkodásért felelős miniszter rendeletben állapítja meg.

A 21/2006. (I.31.) Kormányrendelet 5. §-a (2) bekezdésének második mondata szerint nagyvízi mederkezelési terv hiányában a folyószakasz mederkezelője az a)-c) pontokban foglaltak szerint olyan esetekben járulhat hozzá az építmény-elhelyezéshez, ha a kérelem a folyómeder, illetve a nagyvízi meder használatával összefüggő építmény, közcélú nyomvonalas építmény vagy vízelétesítmény; illetve belterületen történő építmény-elhelyezésre irányul.

Az É-m-i Környezetvédelmi és Vízügyi Igazgatóság alperes által csatolt állásfoglalása és a szakértő véleménye szerint sincs mód a perbeli ingatlan beépítésére.

A fent kifejtettekből következően a szerződés tárgyát jelentő ingatlan jogi jellegének az előszerződés megkötését követő és a felek tudomására 2011. tavaszán jutott megváltozása miatt a felperes nem képes azt a dolgot, a felek által közösen ismertnek megfelelő tulajdonságú ingatlant szolgáltatni, amelyre az alperessel előszerződést kötött.

A felperes által a keresetében felajánlott szolgáltatás a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése szerint az előszerződésben meghatározott tulajdonságoknak nem felel meg, alkalmatlan szolgáltatás, amely miatt az alperes a Ptk. 306. § (1) bekezdésének b) pontja alapján elállásra lenne jogosult.

Az alperes a Ptk. 314. §-ának (2) bekezdése felhívásával az előszerződés 12. pontjában foglalt kikötés semmisségét, a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alkalmazhatóságát állította. Jogi álláspontját az ítéletábra is osztotta, megállapította, hogy a jogvitában a Ptk. 314. §-a (2) bekezdése alkalmazásának van helye.

Az ítéletábra az előszerződés 12. pontjában foglalt kikötés kapcsán szükségesnek tartotta rámutatni arra is, hogy a jogról történő lemondással, a Ptk. 207. §-ának (4) bekezdése alkalmazásával kapcsolatos bírói gyakorlat a megszorító értelmezés mellett áll. A bírósági gyakorlatban kialakult értelmezési elv szerint lemondás jogszerűen nem foglalható a szerződésbe. Ilyen nyilatkozatot a jogosult csak a lemondással érintett jog gyakorlásának megnyíltá után tehet, az azt megelőzően tett lemondó nyilatkozatot nem tekinti érvényesnek, a jog megszűnése nem következhet be szerződésbe foglalt lemondással. A jogosult a szerződésszegés bekövetkezése után mondhat le az ezen alapuló igényéről is. A Ptk. 314. §-ának (2) bekezdése szerint a szerződésszegésért való felelősséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - nem lehet kizárni és korlátozni, kivéve, ha az ezzel járó hátrányt az ellenszolgáltatás megfelelő csökkentése vagy egyéb előny kiegyenlíti. E rendelkezés alapján az előszerződés 12. pontjában foglalt lemondás a megfelelő ellentételezés hiánya miatt sem érvényes.

Mindebből következően az alperes a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján a szerződés megkötését jogszerűen tagadta meg, bizonyította, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásának lenne helye. Ezért tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az ítéletében a Ptk. 208. §-ának (3) bekezdése alapján, a (4) bekezdésben foglalt feltételek hiányában, a felek között a szerződést létrehozta és tartalmát, a szerződés tárgyát illetően, az előszerződéstől eltérően megállapította.

A fent kifejtett indokai alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján megváltoztatta, a keresetet elutasította és mellőzte az alperes perköltségben marasztalását.

A perveztes felperes köteles a Pp. 78. §-ának (1) bekezdés alapján a jogi képviselővel eljáró alperes javára első- és másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét az ítéletábra a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján - a 4/A. § (1) bekezdésére is figyelemmel - az elsőfokú eljárásban 5 000 000 forintban, a másodfokú eljárásban 2 000 000 forintban, együttesen 1 890 000 forint általános forgalmi adót tartalmazó 9 088 819 forintban határozta meg, amely tartalmazza az alperes által előlegezett 198 819 forint szakértői költséget is. A felperes köteles az illetékmentes alperes által meg nem fizetett fellebbezési illeték megfizetésére is a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

D e b r e c e n, 2012. december 6.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Kocsis Ottília s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

- kiadó -