

A Pécsi Ítéltábla dr. Horváth Ágnes ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Juhászné dr. Mülner Marianna ügyvéd által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Pécsi Törvényszék 2012. június hó 28. napján kelt, 10.G.20171/2011/49. számú ítélete ellen az alperes részéről 50., 51. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.063.425,- (egymillió- hatvanháromezer- négyszázhuszonöt) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével - a felek közt 2009. június 29. napján létrejött ingatlan adásvételi előszerződés alapján - a végleges szerződést a h.-ihrsz.-ú ingatlanokra 4.500,- forint/m², összesen 48.996.000,- forint vételár mellett létrehozta. Megállapította a végleges szerződés további feltételeit, így a 4. pontban rögzítette, hogy felperes a vételár kifizetésével egyidejűleg a vevő alperes rendelkezésére bocsátja az számú S. út és B. út közötti út és közműépítés engedélyezés és kivitelezési munkáira vonatkozó mélyépítési és műszaki terveket, az 5. pont szerint pedig felperes vállalja az 5 éves elévülési időn belül az út - közműépítés kivitelezési költsége 20 %-a megfizetését, amennyiben az alperes költségvetési támogatásban részesül, és kifizeti a vételárat. Rögzítette a 2. pontban, hogy a vevő alperes 15 napon belül fizeti meg a vételárat felperes részére. Kötelezte az alperest kártérítés címén 160.160,- forint tőke, és 48.996.000,- forint vételárnak a 2010. december hó 27. napjától számított Ptk. 301/A. § szerinti késedelmi kamata megfizetésére. Álláspontja szerint az alperes a képviselő testület jóváhagyása hiányára nem hivatkozhat, mivel az előszerződést az alperes korábbi törvényes képviselője kötötte meg, és a képviselő testület a szerződést ülésén megtárgyalta. Megállapította, hogy az alperes pénzügyi helyzetében nem

következett be olyan változás, amelyre hivatkozással a Ptk. 208. § (5) bekezdés alapján a szerződés megkötését megtagadhatná. Osztotta az alperesnek azt a jogi álláspontját, hogy a vételár megfizetéséről az előszerződésben a felek jogszabályba (Art. 35. § (4) bekezdése) ütköző módon rendelkeztek, mivel a vételárat a felperesnek az alperessel szemben részben a saját ingatlanai után fizetendő, részben P. M.-től átvállalt telekadó tartozásába kívánták beszámítani. Kiemelte azonban, hogy a vételár megfizetésének módja a szerződésnek nem lényeges tartalmi eleme, emellett a felperest terhelő telekadó fizetési kötelezettség teljesítése folytán a beszámítás végleges szerződésben nem lehetséges, ezért e rendelkezés jogszabályba ütközése az előszerződés érvényességét nem érinti. A végleges szerződést a Ptk. 208. § (4) bekezdése szerint az előszerződésben megállapított feltételek módosításával hozta létre, és meghatározta a vételár megfizetésének módját. Az alperes feltűnő értékaránytalanságra alapított kifogását alaptalannak találta, megállapította, hogy a vételár a szerződéskötés kori ingatlanpiaci forgalmi értéken alapult. Megállapította, hogy az alperes a szerződés megkötésének megtagadásával a felperesnek kárt okozott, mivel felperesnek az átruházni vállalt ingatlanok után 2012-ben is kellett a telekadót fizetnie, illetve nem jutott hozzá a vételárhoz, ezért a Ptk. 318., 339. és 355. §-ai alapján kötelezte az alperest a felperes által 2012. évre kifizetett 160.160,- forint telekadó és a vételár 2010. december hó 27. napjától számított kamatai megfizetésére.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Az elsőfokú eljárás során előadottakkal egyezően hivatkozott arra, hogy az alperes polgármestere a képviselő testület felhatalmazása nélkül írta alá az előszerződést, az adótartozás felperes általi tartozásátvállalásához a jegyző nem járult hozzá. Hangsúlyozta, hogy a vételár megfizetésének előszerződésben meghatározott módja jogszabályba ütközik, a vételár megfizetésének módjára vonatkozó rendelkezés - mivel az önkormányzat a szükséges pénzügyi fedezettel nem rendelkezett - olyan lényeges kérdés volt, mely nélkül a felek a szerződést nem kötötték volna meg, ezért a Ptk. 239. § (1) bekezdése alapján az egész szerződés megdől. Kifejtette, hogy a teljesítési mód megváltoztatását a Ptk. 208. § (4) bekezdése alapján nemzetgazdasági érdek, vagy a felek különös méltánylást érdemlő érdeke nem indokolta. Hivatkozott arra, hogy az előszerződés lényeges rendelkezésének jogellenessége folytán a végleges szerződés elmaradása az alperesnek nem róható fel, ezért a kártérítési felelősség feltételei nem állnak fenn.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges tényállást helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból a kereset körében érdemben helyes jogi következtetést vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alperes fellebbezésében foglaltakkal összefüggésben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását pontosítja, és e körben az alábbiakat emeli ki:

Tévesen hivatkozott az alperes az elsőfokú eljárás során és a fellebbezésben arra, hogy az alperes polgármestere által aláírt előszerződés érvényességéhez a képviselő testület jóváhagyása szükséges. A másodfokú bíróság - BDT. 2004/947. szám alatt közzétett eseti döntésben is kifejtett - álláspontja szerint a polgármester a helyi önkormányzat törvényes képviselőjeként köti meg harmadik személlyel a szerződést, annak érvényessége, hatályossá válása nem függ a képviselő testület jóváhagyásától. A jelen ügyben még alkalmazandó önkormányzati törvény alapján (1990. évi LXV. tv.) az önkormányzat jogi személy, az önkormányzati feladatok és hatáskörök a képviselő testületet illetik meg, a képviselő testületet viszont a polgármester képviseli (Ötv. 9. § (1) bekezdése). Az 1991. évi XX. tv. 139. § (1) bekezdés d) pontja szerint a polgármester a helyi önkormányzat nevében kötelezettséget vállalhat, erre más személyt is felhatalmazhat. Az idézett úgynevezett hatásköri törvény a helyi önkormányzat, illetve a képviselő testület nevében eljáró polgármester képviseleti jogára vonatkozóan harmadik személyek irányában korlátozást nem tartalmaz. Mindebből következően az alperes polgármestere az alperes törvényes képviselőként tett jognyilatkozatot a 2009. június 29. napján kelt előszerződés aláírásakor, mely jognyilatkozat a Ptk. 219. § (2) bekezdése szerint az alperest jogosítja, illetve kötelezi. Az önkormányzati törvény a polgármester képviseleti jogát nem korlátozza, a feleknek lehetőségük van arra, hogy a szerződéshez a képviselő testület jóváhagyását kikössék, amikor is a szerződés a képviselő testület nyilatkozatával jön létre (BDT.2008/1804. szám alatt közzétett eseti döntés), jelen esetben azonban ilyen megállapodás nem történt. Nem volt szükséges a Ptk. 215.§ (1) bekezdése szerint a fentiek alapján a polgármester által aláírt előszerződés létrejöttéhez a képviselő testület jóváhagyása, ennek következtében a Ptk. 215. § (2) bekezdésében megfogalmazott hatálytalanság, illetve a (3) bekezdés szerinti érvénytelenségi jogkövetkezmény, vagy az álképviselet sem jöhet szóba.

Utal arra a másodfokú bíróság, hogy a bírósági gyakorlatban ismert, EBH.2009/2055. számú, és a BH.2009/183. számú döntések szerint a polgármester akkor minősül álképviselőnek, ha a képviselő testület hatáskörébe tartozó - az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlását jelentő - ügyekben jár el a képviselő testület felhatalmazása nélkül. A perbeli esetben viszont nem az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jog gyakorlása volt a szerződés tárgya, hanem ingatlanok megvásárlása, ezért felhívott döntések a jelen ügyben nem irányadók.

Nem osztja a másodfokú bíróság az alperesnek a részleges érvénytelenség körében kifejtett álláspontját sem. Kiemeli, hogy peres felek az előszerződésben meghatározták a szolgáltatást és ellenszolgáltatást, az alperes által teljesítendő ellenszolgáltatás a 13. pontban megjelölt vételár volt. Nem határozták meg azonban

a teljesítési határidőt - a vételár fizetés határidejét -, e helyett úgy nyilatkoztak az előszerződés 14. pontjában, hogy a vételár a felperes által átvállalt, illetve általa fizetendő adó beszámításával kerül kifizetésre. Tényleges beszámításra vonatkozó nyilatkozat azonban nem történt, és erre - mivel az alperesnek végleges szerződés hiányában lejárt, esedékes vételár tartozása a felperes felé nem állott fenn - nem is volt lehetőség, mivel beszámításra egynemű és lejárt tartozások kerülhetnek.

Az előszerződés beszámításra vonatkozó rendelkezése az alperes szándéknyilatkozatának tekinthető, melyben kifejezésre juttatta, hogy a végleges szerződés alapján esedékessé váló vételárat beszámítással kívánta rendezni. Ahhoz azonban, hogy a beszámítás folytán az alperes vételár fizetési kötelezettségének teljesítése mellett az egymással szembeni követelések megszűnjenek, az alperesnek a vételár esedékességét követően kellett volna megtennie a Ptk. 296. § (1) bekezdése szerinti egyoldalú, a követelések megszűnését eredményező, elfogadást nem igénylő beszámítási nyilatkozatát. Ilyen nyilatkozat hiányában szükségtelen annak vizsgálata, hogy a beszámítás annak megtörténte esetén az Art. 35. § (4) bekezdésében ütközött volna, vagy sem.

Az előszerződés beszámítási szándékot rögzítő rendelkezésének érvénytelenségének vizsgálatára csak akkor kerülhetne sor, ha az alperes a szerződést tévedés vagy közös téves feltevés címén megtámadta volna, vagy a perben e jogát kifogás útján érvényesítette volna, hivatkozással arra, hogy abban téves feltevésben volt - mivel a vételár fedezetével nem rendelkezett -, hogy a vételárat beszámítással egyenlítheti ki. Megtámadás jogát azonban ez okból még kifogás útján sem gyakorolta, nem volt helye ez okból a szerződés érvénytelensége vizsgálatának, és érvénytelenség miatt a kereset elutasításának.

Téves az a jogi álláspont is, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 208. § (4) bekezdése szerint, az előszerződésben meghatározott feltételek módosításával hozta létre a végleges szerződést. A Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján a bíróság a szerződés létrehozása esetén a szerződés tartalmát megállapítja, amely nemcsak joga, hanem kötelezettsége is abban az esetben, ha az előszerződés - a szerződés nem lényeges kérdéseiben - hiányos. Az előszerződés a vételár megfizetése határidejét nem, hanem - a fent kifejtettek szerint - csak a beszámításra vonatkozó szándéknyilatkozatot tartalmazta. Az elsőfokú bíróság - mivel a teljesítési határidőre vonatkozó rendelkezése a szerződésnek nem volt - nem az előszerződésben megállapított feltételeket módosította, hanem az előszerződés hiányosságát pótolta akkor, amikor a szerződés teljesíthetősége és végrehajthatósága érdekében a teljesítési határidőt meghatározta. Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság az előszerződés 14. pontja szerint beszámítást nem is alkalmazhatott volna, mivel a felek helyett a beszámítási nyilatkozat megtételére lehetősége nem volt, a felek e nyilatkozatát a bíróság nem pótolhatta, a beszámítási nyilatkozatot a felek tehetik meg a teljesítési határidő lejártá után. A szerződés egyébként a vételár fizetés határidejének meghatározása nélkül is létrehozható lett volna, ez esetben ugyanis a vételár a Ptk. 298. § b) pontja értelmében felszólításra vált volna esedékessé.

Tévesen hivatkozott az alperes arra is, hogy a Ptk. 208. § (5) bekezdése szerint a szerződéskötést megtagadhatta, mivel az előszerződés megkötése után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, a teljesítés lehetetlenné vált. Az adásvételi szerződés alapján alperes a vételár megfizetésére, pénzzolgáltatásra köteles, a pénzzolgáltatás teljesítése pedig soha nem válhat lehetetlenné. Az a tény, hogy alperesnek a vételár fedezete nem állt rendelkezésére, nem ad alapot a szerződéskötés megtagadására, erre az alperes azért sem hivatkozhat, mert az előszerződés megkötésekor is ismert volt ez a tény, (G.20.171/2011/7. és 8. sorszám alatt csatolt, az alperes 2008. és 2009. évi gazdasági helyzetére vonatkozó iratok) emellett pedig lehetősége van az alperesnek arra, hogy a szerződésszerű teljesítéshez a teljesítési határidő lejártáig anyagi forrást szerezzen.

Fentiekre tekintettel az alperes az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötését nem tagadhatta meg, a Ptk. 277. §-a szerint az előszerződésben vállalt kötelezettséget köteles volt teljesíteni, e kötelezettsége elmulasztása folytán pedig az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a végeleges szerződést a Ptk. 208. § (3) bekezdése értelmében létrehozta. Amennyiben az alperes a létrehozott végleges szerződést nem teljesíti, a szerződésszegése következményeit, mint minden más jogalanynak viselnie kell. A kereset nem utasítható el abból az okból, hogy a létrehozandó szerződés megszegésének következményei alól az alperes mentesüljön, és a felperes sem fosztható meg a szerződésszegés esetére biztosított jogai gyakorlásától.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperes az előszerződés megszegése folytán a Ptk. 318., 319. §-a alapján a felróható kötelezettségszegéssel okozati összefüggésben bekövetkezett kár megtérítésére köteles, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által e körben kifejtett indokokkal maradéktalanul egyetért.

Az alperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú eljárási során felmerült költsége megtérítésére, mely a felperes jogi képviselőjének a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíja.

Az eredménytelenül fellebbező alperes illetékmentessége folytán feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

.

P é c s, 2013. április 10.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné Dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró

