

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.21.202/2012/9.szám

A Kúria a Dr. Rátky és Társa Ügyvédi Iroda, ügyintéző: Dr. Rátky Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Vajda Sándor ügyvéd által képviselt alperes ellen 10.000.000 forint vételár visszafizetése iránt a Megyei Bíróságon 21.P.20.911/2009. szám alatt megindított és a Ítélet tábla Pf.II.20.110/2010/8. szám alatti ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 300.000 (háromszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes Kft.-nek egyedüli tagja a D. Zrt, amely 100 %-ban T. I. tulajdonában áll. A felperes 2008. január 28-án 17.000.000 forintért megvette az alperestől a 0377/4 hrsz. alatti ingatlanon található kitermelhető agyagos kavicsot. A szerződésben rögzítették, hogy a Bányakapitányság engedélyezte a területen 192.830 m3 kavics kitermelését, de ennek feltétele a Kincstári Vagyoni Igazgatóság (KVI) előzetes hozzájárulása, amely iránt az alperes benyújtotta a kérelmét. A felperes a vételárból 10.000.000 forintot megfizetett, a fennmaradó összeg pedig a jogerős engedély kiadását követően illette meg az eladót.

Az ugyanezen a napon megkötött csereszerződéssel T. I. megszerezte a perrel érintett 0377/4 hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogát az alperestől, kifizetett a részére 2.900.000 forint értékkülönbötet

és az alperes tulajdonába adta a 0355 hrsz. alatti ingatlan 1/8 tulajdoni hányadát. 2008. február 5-én az alperes a megkapott tulajdoni hányadot 100.000 forintért eladta T. I.-nek.

Az alperes a KVI-hoz benyújtott kérelmében az ingatlanról kitermelendő nyersanyag utáni járulék összegének a meghatározását kérte, a kitermeléshez és az értékesítéshez szükséges engedélyt nem szerzett be. Azt követően, hogy az ingatlannak T. I. lett a tulajdonosa, már ő járt el - az alperes jogutódjaként - a kitermeléshez szükséges engedélyek beszerzése iránt. A felperes 2008. szeptember 26-án elállt az adásvételi szerződéstől és felhívta az alperest a kifizetett vételárrészlet visszafizetésére.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 10.000.000 forintnak és a kifizetéstől számított késedelmi kamatának a megfizetésére. Előadta, hogy az alperes szerződéses kötelezettségvállalása ellenére nem szerezte be a KVI jogutódjától az MNV Zrt-től a szükséges engedélyt, az ingatlan elidegenítésével pedig a szerződés teljesítése lehetetlenült, a szükséges engedélyek kiadása az alperes részére jogilag lehetetlenné vált. Kérte ezért a kifizetett vételár visszafizetését. Másodlagosan a Ptk. 210. §-ának (1) és (2) bekezdése szerint kérte az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítását és az eredeti állapot helyreállítását, míg harmadlagosan a Ptk. 117. §-a, 365. §-ának (1) bekezdése, a 312. § (2) bekezdése és a 318. § alapján a kifizetett vételárral egyező összegű kártérítés megfizetését, illetve a jogalap nélkül megszerzett vagyoni előny visszatérítését kérte.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 10.000.000 forintot és ennek a 2008. február 1. napjától számított késedelmi kamatát.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az által, hogy a kitermelendő nyersanyag megvásárlására csak az ingatlan tulajdonosa jogosult, az alperes pedig az ingatlan tulajdonjogát átruházta T. I.-re, a peres felek közötti szerződés - az alperes hibájából - lehetetlenült. Az alperes ugyanis a kitermelendő nyersanyagot azt megelőzően idegenítette el, hogy megszerezte volna annak tulajdonjogát. Kötelezte ezért az alperest a Ptk. 318. §-a alapján a kifizetett vételár és a késedelmi kamatainak a megfizetésére.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította.

A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felek által kötött adásvételi és az alperes által T. I.-vel

kötött csereszerződés nem vizsgálható külön, mert azok megkötésének időpontjában T. I. tartotta ellenőrzése alatt a felperes céget, így köztük azonos célok irányába ható gazdasági érdekközösség állt fenn. A felperes és T. I. közös célja az volt, hogy a kitermelhető nyersanyagot a felperes szerezzze meg, a kitermelés zavartalanságát pedig a földtulajdon megszerzésével biztosítsák. A termőföldnek a felperes nem lehetett a tulajdonosa, ezért arra - az elővásárlásra jogosultak kijátszása érdekében - T.I. az alperessel csereszerződést kötött, majd az általa cserébe adott ingatlant jelképes összegért visszavásárolta. A két szerződés következtében az ingatlanon a haszonvevő felperes és a főtulajdonos T. I. között osztott tulajdon jött létre és ezért, valamint a tereprendezési engedély jogosultja személyében bekövetkezett jogutódlás folytán az eredeti állapot helyreállítására már nincs lehetőség.

A felek adásvételi szerződésének tárgya az ingatlan adott részéről - a vevő által ismert állapotban - kitermelhető agyagos kavics volt, amelynek a kitermelésére az alperes nem rendelkezett engedéllyel. Az alperesnek azonban nem is volt és nem is lehetett kötelezettsége a kitermeléshez szükséges előzetes hozzájárulás beszerzése. A szerződésben csupán tájékoztatta a vevőt a kérelem benyújtásáról, de annak megszerzésére nem vállalt kötelezettséget. Az engedély beszerzésének az elmaradása tehát nem valósított meg szerződésszegést a részéről, az alperes felelőssége ezen az alapon nem állapítható meg.

A perbeli esetben a felek között feltétlen reményvásár történt, amely esetben a vevő akkor is köteles a vételár megfizetésére, ha az adásvétel tárgya - a jövőbeni dolog - nem jön létre. A felperes ugyanis a földterület tereprendezési engedély szerinti használatát, a bányakincs kitermelésének a lehetőségét vette meg annak tudatában, hogy a kitermelés engedélyhez kötött. Az engedély beszerzése már nem volt az alperes feladata ezért a felek szerződése hatályba is lépett.

Az alperes csak a tereprendezésre jogosító engedéllyel rendelkezett, ezért az, hogy az ott található bányakincs kitermeléséhez és értékesítéséhez a tulajdonos állam - illetve a képviselője - ad-e ki engedélyt, egy bizonytalan jövőbeni esemény. A felperes gazdasági céljának az esetleges megghiúsulásáért az alperest nem terheli felelősség, de megilleti a felperest annak a lehetősége, hogy az alperes jogutódként a tereprendezési tevékenységet folytassa vagy a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően az eltérő felhasználás engedélyezését kérje. Az alperes érdekkörén kívül esik az, hogy mindezt a felek szerződése alapján már Tamók István kérelmezte. A felek szerződése azonban érvényes, az alperes szerződésszerűen teljesített, a szerződés lehetetlenülése nem állapítható meg, ezért a felperes keresete nem volt megalapozott. A felperes a gazdasági hasznosítás általa

megszerzett jogát T. I.nal szemben érvényesítheti.

Kifejtette a másodfokú bíróság azt is, hogy a felperes eljárása a Ptk. 4. §-ának (1) és (4) bekezdésében foglaltakba ütközik, mert arra irányul, hogy a vele összefonódásban álló T. I.-vel 3.000.000 forintért szerezzék meg a jóval értékeesebb ingatlan tulajdonjogát.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az ásványok az állam tulajdonában vannak, ezért az ingatlan adott földrészletén nem jött létre osztott tulajdon a felek között és feltétlen reményvétel sem történt. A felek szerződése az anyagmennyiség tulajdonjogának az átruházására irányult. Az alperes azonban megtévesztette e tekintetben a felperest, mert a nyersanyag nem járulékfizetés alapját képezte, hanem az állam tulajdonában állt, így annak megvásárlására - külön szerződés alapján - az államtól volt lehetőség. Az alperes erre irányuló kérelmet nem terjesztett elő, nem is kezdeményezte az általa értékesített nyersanyag megvásárlását. Figyelmen kívül hagyta a jogerős ítélet a felek szerződésének ez okból való semmisségét és azt a Ptk. 117. §-ában megfogalmazott jogelvet, hogy az alperes nem rendelkezett az állam tulajdonában álló anyaggal, így azt nem is ruházhatta át a felperesre és azért vételárat sem kaphatott.

A felek között nem a kitermelés engedélyezésére, hanem az ásványi anyag átruházására jött létre megállapodás. A kitermelési engedély a föld tulajdonosát illeti meg, annak feltétele azonban a nyersanyag államtól való megvásárlása. Jogszályellenes ezért az, hogy a jogerős ítélet a felperest haszonvevő tulajdonosnak, T. I.-t pedig főtulajdonosnak tekintette.

A szerződés alapján az alperesnek mint tulajdonosnak az lett volna kötelezettsége, hogy a kitermelt ásványi anyagot az államtól megvásárolva átruházza a felperesre. Az alperes azonban - megszegve a Ptk. 277. §-ának (1) bekezdésében foglaltakat - ennek a kötelezettségének nem tett eleget, így a felperest a szerződéses cél elérése érdekében további 5.100.000 forint vételár megfizetése iránti kötelezettség terheli. A kitermeléshez a tulajdonos hozzájárulása kell, enélkül a felperes az ingatlanon kitermelést nem folytathat.

A felek között más jogügyletek is voltak, így a jogerős ítélet által megjelölt három különálló szerződés sem vonható össze kizárólag a személyi összefonódás miatt. Amennyiben ez helyes lenne, akkor a szerződő felek tényleges akaratának a vizsgálata során az alperes gazdasági befolyása alatt álló B. Kft. és a

felperes között létrejött szerződést is vizsgálni kellene.

A felperes szerint befolyásolta a másodfokú bíróságot az is, hogy kénytelen volt belátni a jogutódlás körében hozott korábbi hibás döntését, ezért a rendelkezésre álló körülményeket a felperes terhére értékelte. A felperes által elérni kívánt célnak azonban nem volt feltétele T. I. tulajdonszerzése az ingatlanon, a szerződésük a nélkül is tejesezésbe mehetett volna. Utalt a felperes arra is, hogy T. I. az alperes által sem vitatottan megfizette az ingatlan forgalmi értékét.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte, hogy a Kúria a jogerős ítéletet tartsa fenn hatályában és kötelezze a felperest a perköltség viselésére.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból lényegében helytálló jogi következtetéseket vont le, ezért az nem jogszabálysértő.

A peres felek között valamint az alperes és T. I. között létrejött szerződéseket - a jogerős ítélet helyes megállapításának megfelelően - csak együtt lehetett és kellett kezelni, illetve értékelni. Nem lehet ugyanis elvonatkoztatni attól, hogy ugyanazon a napon, ugyanazon ingatlanra vonatkozóan jött létre a két szerződés, amelyek közül egyik a kavicsra a másik pedig magának az ingatlannak az átruházására irányult, a vevő pedig a felperes cég illetve a felperes közvetett tulajdonosa mint magánszemély volt. A szerződések ilyen módon történt megkötése egyben célszerű is volt, hiszen a kavics a cégnek kellett, amely viszont a mezőgazdasági ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. A történeteket maga T. I. is így adta elő tanúvallomásában, kifejtve azt is, hogy a két szerződésben megállapított ellenérték összeadásával jött ki a terület teljes ára (19. sorszámú jegyzőkönyv 6. oldal, harmadik bekezdés, 7. oldal, negyedik bekezdés). A két szerződés ilyen módon fennálló kapcsolódását erősítette meg továbbá tanúvallomásában dr. Z. S. J., az okiratot szerkesztő ügyvéd (19. sorszámú jegyzőkönyv 11. oldal, második bekezdés).

A felperes által hivatkozott, a B. Kft-vel kötött szerződésnek más volt a tárgya, eltérő jogviszonyra vonatkozott és maga a felperes sem adta okát annak, hogy az milyen módon állna összefüggésben a perrel érintett szerződésekkel.

A felek között létrejött szerződések célja tehát az volt, hogy 20.000.000 forint vételáron a felperesé, illetve a felperes érdekeltségi körébe legyen az ingatlan a kitermelhető nyersanyaggal együtt. A felek között létrejött szerződéssel a felperes az ásványi

anyag kitermelésének a lehetőségét, jogát vásárolta meg. Erre utal, hogy a hátralékos vételár kifizetésére a felperes már a kavics kitermelése előtt, a jogerős engedély részére történő átadását követően vállalt kötelezettséget, a birtokba adást pedig a szerződés megkötésével megtörténtnek tekintették. Az alperes a szerződésben nem vállalta az engedélyek beszerzését, a szerződés 1. pontjában csupán rögzítették, hogy „benyújtotta a kérelmet a kitermelés előzetes engedélyezése iránt” a KVI-hoz. A kérelmet benyújtó alperes jogutódja azonban az ingatlan új tulajdonosa, T. I. lett. Ezt követően tehát a felperes közvetett tulajdonosa volt az, aki eljárhatott a kérelem ügyében. Mindez pontosan leírásra került a körzeti földhivatal 2008. május 21-én kelt, 10.154/2008. számú határozatában, amely rögzítette azt is, hogy T. I.- az alperes jogutódjaként - átvállalta a bányakapitányság által kiadott szakhatósági nyilatkozatban előírtakat a tereprendezés elvégzése érdekében (1/F/11.). A jogutódlás folytán, amely a felek nyilvánvaló akaratát képezte, az alperes az engedélyezés ügyében már nem volt jogosult eljárni, ezért nem is alapíthatja a felperes az igényét az engedély beszerzésének elmulasztására. A jogutódlás akkor jelentett volna valóságos sérelmet a felperesnek, ha az alperes - a felperessel való megállapodás nélkül - egy ténylegesen kívülálló személy részére adja el az ingatlant. A három szerződő fél szándékegysége folytán azonban a perbeli esetben a felek szerződéskötési szándékának megfelelően mentek teljesedésbe a szerződések. A felperesnek fennáll a lehetősége a kitermelésre, amelyet - jogutódlás révén - már T. I., mint az ingatlan új tulajdonosa biztosít a részére.

A felek szerződéséből nem következik, hogy a kitermeléssel felmerülő további mintegy 5.100.000 forint költséget az alperesnek kellene viselnie, aki az ingatlan átruházásával kilépett ebből a jogviszonyból. Ezt a későbbiekben felmerülő terhet - eltérő megállapodás hiányában - a felperes vagy T. I. viseli, ezt a következtetést dr. Z. S. J.-nek, a szerződést készítő ügyvédnek a tanúvallomása is megerősíti (19. sorszámu jegyzőkönyv 12. oldal, második bekezdés).

A szerződés tehát érvényesen létrejött a felek között és azt az alperes teljesítette, ezért a felperes keresete megalapozatlan. A Kúria a kifejtett indokolásnak megfelelően azonban nem értett egyet a jogerős ítéletnek az osztott tulajdon létrejöttével kapcsolatos okfejtésével, ezért azt az indokolásból mellőzte. Egyebekben a jogerős ítéletben kifejtettekkel minden tekintetben egyetértett. A Kúria mindezekre tekintettel a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet - a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján - hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint

kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § bekezdése szerint ÁFA-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2013. július 2.

Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Dr. Wellmann György s.k. bíró

*A kiadmány hiteléül:
tisztviselő*