

A Pécsi Ítéltábla a dr. Olt György ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű, **II.rendű felperes neve** II. rendű, **III.rendű felperes neve** III. rendű mindhárman (címük) és **IV.rendű felperes neve** (címe) IV. rendű felpereseknek - a dr.jogtanácsos által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen - visszavásárlási jogot alapító szerződés és egyéb létrehozása iránt indított perében aTörvényszék 2013. október 30. napján kelt számú ítélete ellen az I.,II. és III. rendű felperes 17. sorszám alatt és az alperes 18. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja a visszavásárlási jogot alapító szerződés létrehozása iránti keresetet is elutasítja. Mellőzi az alperes elsőfokú perköltségben marasztalását a III. rendű felperes javára, és kötelezi a III. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 800.000 (nyolcszázezer) forint elsőfokú és 400.000 (négy százezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen, 15 napon belül az alperesnek 200.000 (kettő százezer) forint másodfokú perköltséget.

Mellőzi az alperes elsőfokú illetékfizetésre kötelezését, és kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 624.000 (hatszázhuszonnégyezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével visszavásárlási jogot alapító szerződést hozott létre a sz.-i helyrajzi szám alatt felvett,,.....számú ingatlanra 39.000.000 forint vételár mellett a III. rendű felperes javára, 2011. június 17. napjától 5 év időtartamra, a III. rendű felperes és az alperes között a dr. I. közjegyző előtt számú 2009. szeptember 21. napján közjegyzői okiratba foglalt megállapodás 11.) pontja alapján. Ezt meghaladóan, az ugyanerre az ingatlanra bérleti szerződés létrehozása iránt előterjesztett keresetet elutasította. Az alperes viszontkeresete alapján a Ptk. 98. és 99. §-ára utalva kötelezte a felpereseket 2011. július 1. napjától 2013. október 31. napjáig terjedő időre havi 180.000 forint használati díj

fizetésére kamattal terhelten, elszámolva a felperesek javára a már teljesített összeget, ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Álláspontja szerint a felek között 2009. szeptember 21-én kelt megállapodás 11. és 12. pontja a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződésnek minősül, mely szerződésben a felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a sz.-i helyrajzi számú ingatlan tekintetében az alperes opciós jogával él, a korábbi tulajdonos, tehát a III. rendű felperes javára 5 évre visszavásárlási jogot keletkeztetnek, megállapodtak a visszavásárlási jog feltételeiben, a vételárban, és vállalták, hogy a vételi jog alapján történt tulajdonszerzéstől számított 15 napon belül a szerződést aláírják. A megállapodás 12. pontját bérleti szerződés megkötésére irányuló kötelezettségvállalásként értelmezte, azonban az volt az álláspontja, hogy az alperes a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján e szerződés megkötését megtagadhatta, mert bizonyítást nyert, hogy az előszerződés megkötése után beállott körülmény folytán - a felperesek még az általuk reálisnak tekintett díjat sem fizették meg, a bérfizetés elmulasztása esetén pedig a Ptk. 428. § (1) és (2) bekezdése szerint a bérbeadó a bérletet azonnali hatállyal felmondhatja - a szerződés felmondásának lenne helye. A viszontkereset alapján az ingatlant használó I.,II.,III. rendű felperest használati díj fizetésére kötelezte.

Az ítélet ellen az I.,II.,III. rendű felperesek és az alperes is fellebbezést terjesztett elő.

A fellebbező felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a módosított keresettel egyezően - elsődlegesen a becsatolt tervezet szerinti tartalommal, másodlagosan az előszerződésben írt tartalommal - a bérleti szerződés létrehozását kérték. Változatlanul arra hivatkoztak, hogy a szerződéskötési kötelezettség időpontjában semmi olyan ok vagy körülmény nem állt fenn, amely megalapozta volna az elállást vagy felmondást, ezért a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján az alperes a szerződés kötését nem tagadhatta volna meg. Utaltak arra, hogy több alkalommal tárgyaltak az alperessel a bérleti szerződés megkötéséről, amitől azonban az alperes elzárkózott, és az ingatlan kiürítése iránt indított eljárást.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Álláspontja szerint a megállapodásban a tulajdonszerzéstől számított 15 napon belül vállalták felek a szerződés aláírását, a felperesek ez idő alatt szerződési ajánlatot nem küldtek, a határidőt elmulasztották, ezért az alperesnek szerződéskötési kötelezettsége már nincs. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 374. § (1) bekezdése szerint az eladott dolog visszavásárlásának jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg kell írásba foglalni.

A fellebbező felperesek fellebbezése alaptalan, az alperes fellebbezése alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felek előadása és a bizonyítékok egybevetése alapján helyes tényállást állapított meg, a helyes tényállásból azonban a visszavásárlási jogot alapító szerződés létrehozására irányuló kereset tekintetében

téves jogi következtetést vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - fellebbezett részében - részben megváltoztatta, és a visszavásárlási jogot alapító szerződés létrehozása iránti keresetet is elutasította az alábbi indokok miatt:

A Ptk. 374. § (1) bekezdése szerint az eladott dolog visszavásárlásának jogát az adásvételi szerződéssel egyidejűleg írásba kell foglalni. Ingatlanra kikötött visszavásárlási jogot az ingatlannyilvántartásról szóló 1997.évi CXLI. tv. végrehajtására kiadott 109/1999(XII.29) FVM rendelet 14.§ (2) bekezdése értelmében a vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg lehet bejegyezni az ingatlannyilvántartásba. A fentiekből az következik, hogy a visszavásárlás jog alapításában a felek más jogcímen történő tulajdonátruházás esetén érvényesen nem állapodhatnak meg, és nem alapíthatnak érvényesen visszavásárlási jogot az adásvételi szerződés megkötését követő későbbi időpontban sem.

A perbeli megállapodás 11.) pontjában a felek előszerződésben az vállalták, hogy az alperes tulajdonszerzését követően visszavásárlási jogot alapító szerződést kötnek, ezzel azonban lehetetlen szolgáltatásra vállaltak kötelezettséget, mert az általuk meghatározott módon és időben a visszavásárlási jog az idézett jogszabályi rendelkezések folytán érvényesen nem volt megalapítható. A Ptk. 227. § (2) bekezdése szerint a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis. A Ptk. 234. § (1) bekezdése szerint semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség, a semmisséget a bíróságnak hivatalból észlelnie kell, a semmis szerződésen alapuló keresetet el kell utasítani /1/2005 (VI.15) Pk. Vélemény/, ezért a másodfokú bíróság a felperes érvénytelen előszerződésen alapuló szerződés létrehozása iránti keresetét elutasította.

Egyetért a másodfokú bíróság a bérleti szerződés létrehozása iránt előterjesztett kereset kérelem elutasításával, annak indokait azonban az alábbiak szerint módosítja és egészíti ki:

A Ptk. 208. § (4) bekezdése szerint a bíróság a szerződést kivételesen az előszerződésben megállapított feltételek módosításával is létrehozhatja, ha ezt nemzetgazdasági érdek vagy a felek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja. A fellebbező felperesek keresetükben - melyről az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdés alapján dönthetett - az előszerződéstől lényegesen eltérő feltételek mellett kérték a bérleti szerződést létrehozni, a másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatuk szerint azt az alperestől a pert megelőzően is ilyen tartalommal kérték. Az alperes az előszerződésben vállaltaktól eltérő tartalmú szerződés megkötésére nem volt köteles, a szerződés megkötését a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján alappal tagadta meg, és a felperesek által kért tartalommal a szerződés létrehozására a Ptk.208.§ (4) bekezdésében írt feltételek hiányában - melyek fennállására egyébként a felperesek nem is hivatkoztak - az elsőfokú bíróságnak sem volt lehetősége.

A fellebbező felperesek a másodfokú eljárás során terjesztettek elő - másodlagos -

kereseti kérelmet az iránt, hogy a bíróság az előszerződésben írt feltételekkel hozza létre a bérleti szerződést. A Pp. 247. § (1) bekezdés szerint a másodfokú eljárásban a keresetet megváltoztatni nem lehet. A Pp. 146. § (5) bekezdése szerint nem keresetváltatás ha a felperes a keresettel érvényesített jog megváltoztatása nélkül annak megalapozására újabb tények hoz fel; az eredetileg követelt dolog helyett, utóbb beállott változás folytán más dolgot vagy kártérítést követel; a keresetét leszállítja, illetve az eredetileg nem követelt járulékokra vagy a követelésnek, illetőleg a járulékoknak a per folyamán esedékessé vált részleteire is kiterjeszti; megállapítás helyett teljesítést vagy teljesítés helyett megállapítást követel. A perbeli esetben a létrehozandó szerződés tartalmának megváltoztatása olyan keresetváltatás, amely túlmegy a Pp.146.§ (5) bekezdésének keretein, meg nem engedett keresetváltatásnak minősül, ezért azt a másodfokú bíróság nem bírálhatta el.

A felperesi fellebbezés sikertelen volt, az alperes fellebbezése eredményes volt, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperesek az alperes részére mind az első-, mind a másodfokú perköltség megfizetésére kötelesek. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletéből mellőzte az alperes perköltségben és illetékfizetésben marasztalását, és ehelyett javára a visszavásárlási jogot alapító szerződés kapcsán a III. rendű felperest, míg a bérleti szerződés létrehozása körében felpereseket kötelezte az őt képviselő jogtanácsos munkadíjának megfizetésére, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a, b) pontja, valamint az (5) bekezdés alapján állapított meg, figyelemmel a Pp. 67. § (2) bekezdésében foglaltakra. Az I. rendű felperest, aki az eljárás megindulásakor személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte - II. és III. rendű személyes költségmentessége folytán - a bérleti szerződés létrehozásával összefüggésben az állam által előlegezett eljárási illeték megfizetésére, melyet 7.800.000 forintos pertárgyérték alapulvételével állapított meg.

Pécs, 2014. május 28.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Berki Csilla s.k. előadó bíró, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. bíró