

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

*Pfv.VI.20.417/2013/4.szám*

*A Kúria a Busch Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Busch Béla ügyvéd által képviselt felperesnek a 2. számú Miskolci Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Cserbáné dr. Papp Éva ügyvéd által képviselt alperes ellen adásvételi szerződés létrehozása iránt a Törvényszéken 23.P.20.272/2011. szám alatt folyamatban volt és az Ítéeltábla Pf.II.20.501/2012/7. számú ítéletével befejezett perében, a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő*

*í t é l e t e t :*

*A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.*

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

*Az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.*

*I n d o k o l á s :*

*A felperes a külterületi 020 hrsz. alatti ingatlanból mintegy 307580/548500 tulajdoni hányaddal rendelkezett. A 2007. július 12-én megkötött adásvételi előszerződés szerint az alperes 290.409.000 forint vételáron, három éven belül kívánta megvásárolni tőle az ingatlanból a már folyamatban lévő telekmegosztással kialakított 020/1 hrsz. alatti, 84 hektár 7965 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlant. Megállapodtak abban is, hogy amennyiben a végleges szerződés megkötéséig az eladó tulajdoni illetősége növekedne, akkor az adásvételi szerződést az annak megkötése időpontjában az eladó nevére bejegyzett teljes tulajdoni hányadra kötik meg az előszerződésben megjelölt feltételekkel. Az eladó szavatosságot vállalt a kialakítandó ingatlan per, teher és igénymentességére. A vevő a végleges szerződés megkötésétől 25.000.000 forint bánatpénz megfizetése mellett volt jogosult elállni, kivéve akkor, ha három éven belül nem történik meg az ingatlan megosztása és az eladó tulajdonjogának a bejegyzése. A vevő kijelentette, hogy az elállás*

jogát nem kívánja gyakorolni és a felek megállapodtak abban is, hogy a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdésében foglaltakra nem hivatkoznak, ezen a jogcímen nem fogják megtagadni a végleges szerződés megkötését.

Három éven belül megtörtént a telekalakítás és a felperes tulajdonjoga is bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, az alperes azonban a végleges adásvételi szerződés megkötésétől elzárkózott. Az előszerződés megkötését követően a teljes ingatlant nagyvízi mederré minősítették és ezt területet a megyei önkormányzat 10/2009. (V.5.) számú rendeletével jóváhagyott megyei területrendezési terv is ilyen módon jelölte meg, de mindez az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az előszerződés alapján hozza létre a teljes tulajdoni hányadra - 307.959.000 forint vételáron - a végleges adásvételi szerződést.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az előszerződés jóváhagyásához hiányzik az alperes közgyűlésének mint harmadik személynek a jóváhagyása, ezért a szerződés nem jött létre. A szerződés az elővásárlásra jogosultak jogainak megsértésével jött létre, ezért jogszabályba ütközése folytán semmis. Előadta továbbá azt is, hogy az ingatlant kifejezetten beépítésre alkalmas területként kívánta megvásárolni, de az a nagyvízi mederré történő átminősítése folytán erre alkalmatlanná vált. Az eladó tehermentes ingatlan tulajdonjogának átruházását vállalta, így a teljesítése a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése értelmében hibás lenne és ennek alapján az alperes a Ptk. 306. §-a szerint elállásra jogosult. A szerződés megkötését ennek megfelelően tehát a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján megtagadhatja. Hivatkozott arra is, hogy a hibás teljesítésért való felelősség érvényesen nem volt kizárható, a bánatpénzzel kapcsolatos szerződési rendelkezés pedig ellentmondásos és így a Ptk. 228. §-ának (3) bekezdése alapján semmis.

Az elsőfokú bíróság ítéletével létrehozta az adásvételi szerződést a felek között. Az ítélet indokolása szerint az érvényes előszerződés alapján a felperes jogosult volt kérni a szerződés bíróság által történő létrehozását. Az ingatlan azon jellegében, amely szerint árvízi medernek minősül, az előszerződés megkötése és a jelen állapot között változás nem történt. A területnek ez az adottsága már korábban is fennállt, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés pedig nem történt meg, így erről a felek egyike sem rendelkezett tudomással. Az alperes a vételi szándéka kialakítását megelőzően azonban az ingatlant széleskörűen megvizsgálta, arra vonatkozóan szakértői véleményeket szerzett be, így a szerződéskötés - Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján történő - megtagadásának nem lehet jogszerű oka az, hogy a terület árvízi

mederövezet, mert ennek esélyével az alperesnek már eleve számolnia kellett.

A terület nagyvízi mederövezetté nyilvánítása alapján nem lett volna helye a Ptk. 306. §-ának (1) bekezdése szerinti elállásnak, mert ebből eredően nem állapítható meg egyértelműen a felperes teljesítésének hibás volta. Az alperes valóban ipari-gazdasági fejlesztés szándékával vásárolta volna meg az ingatlant, de a beszerzett szakvélemény szerint a megfelelő vizsgálatok elvégzése és engedélyeztetés után nem zárható ki a terület beépíthetősége. Az ingatlan a felperes által vállalt szavatossági kötelezettség ellenére valóban nem tehermentes, de erre alapítottan az alperes elsősorban a tehermentesítést követelhetné, elállásra - a Ptk. 370. §-ának (3) bekezdése szerint - csak akkor jogosult, ha ez lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna. A felperes a tájékoztatási kötelezettségét sem mulasztotta el, mert az előszerződés megkötésekor a terület még nem volt ilyen övezet, az elhelyezkedése, adottságai viszont az alperes által is ismertek voltak. Alapítvánnyal hivatkozott az alperes az előszerződés semmisségére, míg az elővásárlási jog megsértése miatt az erre jogosultak léphetnek fel. A közgyűlés az alperes önkormányzat része, így a jóváhagyás megkövetelése nem jelentheti a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése szerint harmadik személy jóváhagyását, így az erre való hivatkozás is alaptalan volt.

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

A másodfokú bíróság a jogerős ítélet indokolásában osztotta az elsőfokú bíróságnak az előszerződés érvényessége körében elfoglalt álláspontját. Kifejtette azonban, hogy a felek között az előszerződés megkötését megelőzően lényeges szempontként merült fel az ingatlan beruházási célú hasznosíthatósága. A felperes erre a célra alkalmasként ajánlotta az ingatlant megvásárlásra, az alperes pedig ilyen célból akart területet szerezni. A felek képviselőinek nyilatkozataiból is felismerhetően tehát a szerződéskötés időpontjában az ingatlan beépíthetősége - írásba foglalás nélkül is - a megállapodás lényeges elemét képezte.

Az előszerződés megkötése után a szerződés tárgyát, annak lényeges tulajdonságát érintő változás következett be az ingatlan nagyvízi mederré való átminősítésével. Ez a változás nem a terület árvízi veszélyeztetettségében, hanem a jogi minősítésében jelentett változást, mert a 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 5. §-ának (3) bekezdése szerint és az Országos Településrendezési Terveiről szóló 2003. évi XXVI. törvény (OTR) 24. §-ában foglaltakkal összhangban az ilyen minősítésű terület újonnan beépítésre szánt területbe nem sorolható. A területen építmény elhelyezésére engedély csak akkor

kapható, ha az a nagyvízi meder használatával függ össze, közcélú nyomvonalas építkezés, vízi létesítmény, vagy belterületen történő építmény elhelyezésére irányul. Az ingatlan beépítésére tehát nincs mód. (A vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény (Vgtv.) 24. § (3) és (7) bekezdés, 21/2006. (I.31.) Korm. rendelet 5. § (2) bekezdés.)

A felperes mindezekre tekintettel a jogi jelleg - előszerződés megkötését követő - változása miatt nem képes a felek által ismert tulajdonoságú ingatlant szolgáltatni, ezért a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése és 306. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján az alperes a szerződéstől való elállásra lenne jogosult. A jogvitában az alperes hivatkozásának megfelelően a Ptk. 314. §-ának (2) bekezdésében foglaltak az irányadóak. Joglemondás érvényesen nem foglalható a szerződésbe, ilyen nyilatkozatot a jogosult csak a lemondással érintett jog gyakorlásának a megnyílta után tehet. Utalt a másodfokú bíróság arra is, hogy az előszerződésbe foglalt joglemondás egyébként a megfelelő ellentételezés hiánya miatt sem lehetne érvényes. Az alperes tehát jogszerűen tagadta meg a szerződés megkötését, ezért a kereset nem volt megalapozott.

A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben kérte, hogy a Kúria azt helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában a felperes előadta, hogy a jogerős ítélet egyes kiragadott tényekből, nyilatkozatokból, iratellenes megállapításokat, következtetéseket vont le. Az ingatlant az alperes akarta megszerezni és a felperes az alperes kifejezett biztatására vásárolt fel abból további tulajdoni hányadokat. A felperes sosem ajánlotta az ingatlant beruházási célra hasznosíthatóként és az alperes sem közölt vele ilyen szándékot. Az alperes sem a hároméves határidő előtt, sem ezt követően nem hivatkozott elállásra, a vételi szándéka fennállt csak a vételárat nem tudta kifizetni. Az alperes az eredménytelen egyeztetéseket követően utalt először az ingatlan átminősítésére, de ekkor még csak tényként és nem jogi lehetetlenségére hivatkozva. A szakértői vélemény, a vonatkozó jogszabályok és az ilyen jellegű ügyekben hozott határozatok szerint számos példa van arra, hogy az ilyen tartalmú határozatokat visszavonják. Tévesen értékelte ezért a másodfokú bíróság az ingatlan nagyvízi mederré történő - az ingatlan-nyilvántartásba a mai napig be nem jegyzett - átminősítését olyan jogi ténynek, amely alapot ad a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdésében foglaltak alkalmazására. Téves és hibás az az álláspont, amely szerint a felperes nem képes a teljesítésre, mert az ingatlant változatlanul tudja szolgáltatni. Az alperes volt abban a helyzetben, hogy számolhatott az átminősítés veszélyével, a bánatpénz nélküli elállás pedig a Ptk. 4. és 5. §-ában foglaltaknak megfelelően tisztességtelen joggyakorlásnak, joggal való

visszaélésnek minősült.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria is egyetértett, jogszabálysértés nem történt.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt, hogy a vonatkozó jogszabályok alapján a terület nagyvízi mederré való minősítése akadályozza annak beruházási területként történő hasznosítását. Ez az előszerződés megkötését követően bekövetkezett, az ingatlan lényeges tulajdonságát érintő változás ahhoz vezet, hogy szerződés megkötése esetén az alperes a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdése alapján a Ptk. 306. §-a (1) bekezdésének b) pontja szerint jogosult lenne az attól való elállásra. A Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján tehát az alperes jogosult volt a szerződés megkötésének a megtagadására.

Nem volt vitatható a perben az, hogy az alperes kifejezetten ingatlan fejlesztési céllal kívánta megvásárolni a területet. Az ügyletkötésben a felperes képviselőjeként eljáró M. I. G. ugyanis, tanúvallomásában - a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben - úgy nyilatkozott, hogy a területet ipari-gazdasági tevékenységre kiválóan alkalmasnak megjelölve kínálták megvételre az alperesnek. Az alperest dr. H. G. képviselte, aki tanúvallomásában megerősítette azt, hogy a szerződésben a felhasználás célját ugyan nem rögzítették, de ez a felek számára egyértelmű volt.

Az, hogy az esetleges árvízi fenyegetettség már eleve érintette a területet, még nem jelentette azt, hogy a nagyvízi mederré történt minősítés ne változtatott volna az ingatlan helyzetén. Az átminősítés ugyanis nem természeti adottságként, hanem jogi szempontból gátolja az ingatlan használhatóságát, beépíthetőségét, mert mindez még azt is jelenti, hogy az esetleges árvízi védekezés esetén ezt a területet eleve eláraszthatónak tekintik.

A felek csak előszerződést kötöttek, az ingatlan tulajdonjoga nem szállt át az alperesre, ezért a minősítéssel bekövetkezett hátrányos jogkövetkezmények a tulajdonos felperest terhelik. Amennyiben a szakértői véleménynek megfelelően ezt a minősítést meg lehet változtatni, akkor ennek érdekében a felperes járhat el, nem terhelheti ezeket a kötelezettségeket és terheket az alperesre.

Nincs jelentősége az ügyben annak, hogy az alperes mikor hivatkozott a szerződéskötés megtagadásának erre az indokára. A végleges szerződést a felek nem kötötték meg és jogvesztő határidőt az alperes nem mulasztott azzal, hogy álláspontja szerint több oka is volt a szerződéskötés jogos okból történő megtagadására. Az a körülmény, hogy ezek közül a bíróság végül többet nem talált megalapozottnak, nem eredményezte azt, hogy ez okból az alperes erre a megalapozott indokra sem hivatkozhat.

A per tárgyát az képezte, hogy az előszerződés alapján a végleges szerződés bírói úton létrehozható-e. Ennek a kérdésnek az eldöntése szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a felperes vásárolt-e és ha igen milyen okból további ingatlanhányadokat a területen.

A Kúria a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet, a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján, utalással annak helyes indokaira is, 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. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2014. január 21.

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

Szné

A kiadmány hitelélül:  
tisztviselő