

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szarvas Imre Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szarvas Imre ügyvéd fél címe 2) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Kaposvári 10. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Dobos Pál ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Kaposvári Törvényszék 2014. július 22. napján kelt 21.P.21.144/2013/19. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek 20. és 21., a felperes 22. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az I. és II. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek tizenöt napon belül egyenként 130.200 (egyszázharmincezer-kettőszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

2004. évben a felperes a tulajdonában álló, H belterület 000/2 helyrajzi számú beépítetlen terület megnevezésű 6039 m² alapterületű, és a 000/3 helyrajzi számú, 266 m² alapterületű út megnevezésű ingatlanokat összesen 20.000.000 forintért eladta egy 62 lakásos garzon lakópark létesítését tervező társaságnak, az ügylet azonban nem ment teljesedésbe, a szerződés megszűnt. Időközben az ingatlanokon az I. rendű alperes érdekeltségébe tartozó és ügyvezetése alatt álló kft. közműberuházást hajtott végre, melynek ellenértékét a megrendelő nem térítette meg.

A fenti előzményekre figyelemmel a felperes és az I. rendű alperes elhatározták, hogy a II. rendű alperes bevonásával közösen valósítják meg a tervezett beruházást. Erre a célra a peres felek 2006. február 20. napján három 1.000.000 forint névértékű üzletrészből álló törzstőkével megalapították a „T...” Kft.-t, amelyet a Somogy Megyei Bíróság Cg.14-19-000000 cégjegyzékszámom vett nyilvántartásba. 2006. április 27. napján a peres felek a „T...” Kft. projekt célkitűzéseinek előmozdítására szindikátusi megállapodást kötöttek. Rögzítették, hogy a 000/2

helyrajzi szám alatti ingatlanon négy építési tömbből álló, összesen 86 lakást magában foglaló beruházást kívánnak megvalósítani, azokat a vevők részére értékesíteni. A felperes kötelezettséget vállalt, hogy a 000/2 helyrajzi szám alatti építési telekingatlant és a 000/3 helyrajzi szám alatti magánút megnevezésű ingatlan 90%-át a kft. rendelkezésére bocsátja. Emellett a felperes kötelezettsége volt a könyvelés ellenőrzése. Az I. rendű alperes kötelezettsége a szennyvíz- és ivóvíz beruházás kft. részére történő átadása volt 14.000.000 forint értékben, valamint 6.000.000 forint befizetése, míg a II. rendű alperes mindösszesen 20.000.000 forint befizetését vállalta. A szindikátusi szerződés szerint a beruházás 60.000.000 forint feletti része bankhitelből történik. A hitel fedezetét a tagok közösen, egyenlő arányban vállalták biztosítani a finanszírozó bank igénye szerint.

2006. augusztus 25. napján a felperes, mint eladó, az alperesek, mint vevők üzletrész adásvételi előszerződést kötöttek. Ebben rögzítették, hogy a felperes a társasági szerződés módosítása során 20.000.000 forint értékben ingatlanokat apportál a társaságba, így a „T...” Kft.-ben tulajdonát képezi 20.000.000 forint értékű üzletrész. A bejegyzésre kerülő üzletrészre az alperesek vállalták 2006. december 31. napjáig a végleges adásvételi szerződés megkötését azzal, hogy azt egymásközt $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban összesen 20.000.000 forint vételárért vásárolják meg, 760.000 forintot 2006. október 10. napjáig fizetnek meg foglaló címén, míg a fennmaradó 19.240.000 forintot az üzletrész adásvételi szerződés aláírásával egy időben és összegben. A szerződés 6. pontjában a felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a 000 helyrajzi szám alatti ingatlanán lévő panziót és éttermet 2011. december 31-ig működteti és ezen idő alatt közvetlen családtagjain kívül az ingatlan tulajdonjogát harmadik személy részére semmilyen jogcímen nem ruházza át. A 000 helyrajzi szám alatti ingatlanon ekkor kizárólag étterem üzemelt.

A „T...” Kft. társasági szerződésének 2006. augusztus 28-i módosításával a peres felek a felperes üzletrészét érintő tervezett változtatásokat megvalósították. Ennek eredményeként a felperes 20.000.000 forint névértékű üzletrésszel rendelkezett, melynek tényleges forgalmi értéke 13.500.000 forint volt.

2006 májusában a „T...” Kft. további földrésztleteket vásárolt. 2006 novemberében módosított építési engedélyezési tervdokumentációt készíttetett, amelyben 72 lakásos lakóparkot tervezett.

2007. május 21. napján a felperes és az alperesek üzletrész adásvételi szerződést kötöttek, mellyel az alperesek a felperesnek a „T...” Kft.-ben meglévő 20.000.000 forint névértékű üzletrészből 2-2.000.000 forint, összesen 4.000.000 forint vételárért 2-2.000.000 forint névértékű üzletrészt megvásároltak.

A felperes több pénzintézetnél is eljárta annak érdekében, hogy a „T...” Kft. beruházása megvalósuljon, hitelt azonban nem kaptak. Ebben közrejátszott, hogy a tagok személyes kötelezettségvállalást a kft. által felveendő hitelért nem tettek; így a tervezett beruházás - a 2008-ban kitört gazdasági válságra is visszavezethetően - nem valósult meg.

A felperes az adásvételi előszerződés 6. pontjában rögzítetteknek megfelelően a hosszúhetényi 000 helyrajzi szám alatti ingatlanon működő étterem üzemeltetését bérleti szerződéssel próbálta biztosítani; a bérlő 2007. szeptember 18-án a

szerződést egyebek mellett a lakópark építésének elmaradására hivatkozással felmondta.

A felperesnek többszöri szerződésmódosítást követően 2007. június 20. napján lejáró kölcsöntartozása volt az ... Bank Zrt. felé, melyet 2007. augusztus 2. napján fizetett vissza; fizetési kötelezettségének az étterem részbeni értékesítésével tudott eleget tenni.

H Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 4/2010. (IV.28.) rendeletével 2010. május 5. napjától változtatási tilalmat rendelt el, mely tilalom az 1997. évi LXXVIII. tv. (Épt.) 20.§ (1) bekezdés a) pontja, 21.§ (1) bekezdése alapján az helyi építési szabályzat készítésének időszakára, legfeljebb azonban három évig (2013. május 5. napjáig) állhatott fenn.

A felperes az alpereseket 2010. augusztus 6. napján hívta fel az adásvételi szerződés megkötésére. Az alperesek ettől elzárkóztak arra hivatkozással, hogy az előszerződés színlelt, másrészt a felperes magatartása hiúsította meg a projekt megvalósítását.

Az elsőfokú bíróság a felperes és az alperesek között az adásvételi szerződést azzal a tartalommal hozta létre, hogy a felperes Somogy Megyei Cégbíróságnál Cg.14-09-000000 szám alatt bejegyzett „T...” Kft.-ben meglévő 16.000.000 forint névértékű üzletrészből az I. rendű alperes 8.000.000 forint névértéket 4.750.000 forint, a II. rendű alperes 8.000.000 forint névértéket 4.750.000 forint, mindösszesen 9.500.000 forint vételáron megvásárol. Az adásvételt követően az üzletrész felosztásra kerül, az I. és II. rendű alperesek meglévő üzletrészeivel egy üzletrészt fog képezni, azzal, hogy ehhez a „T...” Kft. hozzájárulása szükséges.

Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy harminc napon belül fizessenek meg a felperes részére fejenként 4.750.000 forint vételárat, valamint egyetemleges kötelezettséggel 557.000 forint részperköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Indokolásában megállapította, hogy a felperes a Ptk.208.§ (1) bekezdésében szabályozott előszerződés alapján a szerződéskötés elmaradása miatt a szerződés Ptk.208.§ (3) bekezdése szerinti létrehozását kérte. A perben érdemi elbírálásra az alperesek többirányú ellenkérelme szorult.

Az adásvételi előszerződés színleltségére alapított érvénytelenségi kifogást az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak. A Ptk.207.§ (6) bekezdése szerinti hivatkozás kapcsán kiemelte, hogy az alpereseket terhelte a színleltség bizonyításának kötelezettsége. A színleltséget megállapítani azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem lehetett, az okiratot szerkesztő dr. G. V ügyvéd tanúvallomásában nem zárta ki, hogy az adásvételi előszerződést a felperes banki tartozása miatt kötötték meg, a felperes ... Bank Zrt. felé fennálló tartozásának meghosszabbításából önmagában azonban az adásvételi előszerződés színleltsége nem következik. A színleltség ellen szól, hogy előszerződés megkötését követően 4.000.000 forint névértékű üzletrészre a végleges adásvételi szerződést is megkötötték a felek.

Kifejtette az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi előszerződés az alperesek hivatkozásával szemben nem irányult a Ptk.227.§ (2) bekezdése szerinti lehetetlen szolgáltatásra azon okból, hogy az előszerződés aláírásának időpontjában az

apportálás még nem fejeződött be. E körben annak volt jelentősége, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjára a felperes a tulajdonjogot megszerezte.

Úgy ítélte meg, hogy a Ptk.208.§ (5) bekezdése alapján az alperesek a szerződés megkötését nem voltak jogosultak megtagadni. E körben az alperesek a panzióval kapcsolatosan vállalt kötelezettségek megszegésére, a hitelfelvétel, ezáltal a tervezett lakópark megvalósítására hivatkoztak, mindebben azonban maguk is közrehatottak. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az étterem további működéséről a felperes gondoskodott, a bérlő általi felmondás oka részben a lakópark-beruházás elmaradása volt, míg a tulajdon részbeni elidegenítésére a végleges adásvételi szerződés megkötésének hiányában kényszerült a felperes. A felek a szindikátusi szerződésben a hitel fedezetét közösen vállalták biztosítani, a készfizető kezesi szerződés aláírását nem csak a felperes nem vállalta, hanem az alperesek sem.

Az adásvételi előszerződés aláírásának idején a felek a Helyi Építési Szabályzat alapján tudomással bírhattak volna arról, hogy emeletes épület a változtatási tilalom folytán nem létesíthető. A földrészlet ettől függetlenül beépíthető, átervezéssel a lakópark kivitelezhető. Nincs szó arról, hogy a beruházás megvalósítása lehetetlenné vált volna.

Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a Ptk.208.§ (5) bekezdése körében részletesen indokolta, miért nem voltak jogosultak az alperesek a szerződéskötést megtagadni, ugyanezen okok a Ptk.312.§ (3) bekezdése szerinti jogszerű elállást is kizárják.

Az alperesek arra is hivatkoztak, hogy a panzió felperes általi értékesítésével bontó feltétel következett be, a szerződés hatálya megszűnt, ilyen feltételt azonban a megállapodás nem tartalmazott, amiként olyan rendelkezést sem, hogy a 4.000.000 forint névértékű üzletrészre vonatkozó adásvételi szerződés megkötésével fennmaradó részében a felek az előszerződést megszüntették volna.

Az alperesek állították azt is, hogy az adásvételi előszerződésben meghatározott vételár feltűnően aránytalan a Ptk.201.§ (2) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság ezért az üzletrész forgalmi értékének megállapítására igazságügyi szakértőt vezetett be. Rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a per tárgyát nem az apportálási szerződés képezte, az üzletrész 13.500.000 forint adásvételi előszerződés időpontja szerinti forgalmi értékére figyelemmel az eltérés 48 %, ami feltűnően aránytalan.

A Ptk.208.§ (4) bekezdésében foglalt lehetőséggel élve az elsőfokú bíróság a szerződést az előszerződésben megállapított feltételek módosításával hozta létre, a vételárat 13.500.000 forintban határozta meg. A vételár megfizetésére a Ptk.365.§ (1) bekezdése alapján az alpereseket kötelezte, a késedelmi kamat iránti igényt azonban alaptalannak találta, mivel a vételár a szerződés létrejöttével vált esedékessé.

Az elsőfokú ítélet ellen mindkét fél fellebbezéssel élt.

A felperes kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával az alpereseket egyenként 5.400.000 forint vételár és egyetemlegesen összesen **822.000** forint összegű elsőfokú perköltség

megfizetésére kötelezze. A fellebbezését azzal indokolta, hogy a 2007. május 21. napján kötött üzletrész adásvételi szerződés semmilyen módon nem érintette a perbeli adásvételi szerződés létrehozását. Az alperesek a 2007. május 21. napján kötött üzletrész adásvételi szerződést nem támadták meg, ilyen tárgyú viszontkeresetet nem terjesztettek elő, így a 2007. május 21. napján kötött üzletrész adásvételi szerződéssel kapcsolatosan elszámolási kérdés nem merült fel. A jelen per ítélete nem hathat ki a 2007. május 21. napján kötött adásvételi szerződésre és az az alapján kapott vételár nem vonható be a jelen per elszámolásába.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy az ítélet indokolása nagy részben iratellenes, a tényeknek meg nem felelő megállapításokat tartalmaz. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a „T...” Kft. tevékenysége széleskörű volt, holott valójában a társaság ún. projekt társaság volt, kizárólag a nyugdíjas otthon megépítésére hozták létre, egyéb tevékenységet nem folytatott. Hiányolták az elsőfokú ítéletből azt a megállapítást, hogy a szerződésben kikötött foglalo átadására nem került sor, ami véleményük szerint a színleltséget támasztja alá.

Az elsőfokú bíróság tévesen rögzítette, hogy a tervek az adásvételi előszerződés megkötésekor sem voltak megvalósíthatóak; az igaz, hogy azóta az építési engedélyek lejártak, csak 36 lakásos ingatlanegyüttes létesíthető, amelynek megépítése azonban nyilvánvalóan nem lehet gazdaságos, így a tervezett projekt ellehetetlenült, amint azt az alperesek a per során mindvégig állították. Tévesen következtetett arra is az elsőfokú bíróság, hogy egyik fél sem vállalt a társaság kölcsönfelvétele kapcsán kezességet; ilyen nyilatkozatot az alperesek soha nem tettek, ennek ellenkezője felel meg a tényeknek.

Az alperesi álláspont szerint a 13.500.000 forintos érték téves az előszerződés megkötésekor. Kifogásolták, hogy a bíróság a jelenlegi forgalmi értéket nem vizsgálta és nem állapította meg, ami álláspontjuk szerint nulla, hiszen sem az ingatlanok, sem az üzletrész nem értékesíthető.

A színleltég körében az elsőfokú bíróság dr. G. V, az előszerződést szerkesztő ügyvéd vallomását tévesen értékelte, nem vette figyelembe, hogy a tanúvallomás szerint az előszerződés megkötésére a felperesi hitel miatt került sor.

Alaptalanul utasította el az alperesek azon ellenkérelmét, mellyel a Ptk.227.§ (2) bekezdése alapján az előszerződés lehetetlen szolgáltatásra irányulását kérték megállapítani; ezzel szemben tényként megállapítható, hogy az adásvételi előszerződést kötő felek akkor írták alá az előszerződést, amikor a törzstőke felemelése még nem történt meg, így az eladó az előszerződés megkötésének időpontjában nem rendelkezett 20.000.000 forint névértékű üzletrésszel.

Kifogásolták fellebbezésükben az alperesek azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem látta megalapozottnak a Ptk.208.§ (3) bekezdésében *[helyesen (5) bekezdésében]* meghatározott elállásra történő hivatkozásukat, mert elfogadta, hogy a felperes az alperesek közrehatásával előállt kényszerhelyzetben értékesítette az ingatlant. Álláspontjuk szerint azonban ez kizárólag feltételezésen alapuló, elfogadhatatlan megállapítás, ténylegesen semmiféle kényszerhelyzetről nem lehetett szó. A felperesnek fel kellett volna szólítania az alpereseket a szerződéskötésre, amit azért mulaszthatott el, mert feltételezhetően maga is színleltnek tekintette az

előszerződést. Az alperesek hangsúlyozták, hogy ők a kezességet vállalták volna, a beruházás megvalósításának megghiúsulása a kötelezettségvállalás felperesi visszautasítása miatt következett be.

Az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy a Ptk.208.§ (5) bekezdés alapján fennálló alperesi jogosultságot - miszerint a szerződés megkötését jogosultak megtagadni - miért nem fogadta el.

Vitatták az elsőfokú bíróság azon megállapítását, miszerint az előszerződés 6. pontja bontó feltételnek nem minősül; ezzel szemben álláspontjuk szerint a felek a szerződésben kifejezetten rögzítették a felperes működtetési kötelezettségét, amit a felperes megszegett; ezen kiszolgáló egység nélkül a beruházás nem valósulhatott volna meg. A felek maguk kiemelt fontosságúnak tartották ezt a feltételt, ezért rögzítették azt írásban.

Érthetetlennek találták az alperesek, hogy a feltűnő értékaránytalanság körében milyen tényre tekintettel határozta meg az elsőfokú bíróság az eltérést 48 %-ban.

Az alperesi álláspont szerint a feltűnő értékaránytalanság esetében nincs helye a szerződés létrehozásának, annak semmilyen indoka nem áll fenn. Amennyiben a bíróság mégis létrehozza a szerződést, akkor a PK 267. számú állásfoglalás alapján olyan mértékű ellenszolgáltatást kell megállapítani, amely mellett az értékkülönbség már nem feltűnően nagy; ezen elv alapján a jelen ügyben csak az üzletrész jelenlegi értékének megfelelő vételár lenne megállapítható, melyre vonatkozó kérdés megválaszolására a bíróság a szakértőket nem hívta fel.

A peres felek fellebbezési ellenkérelme az ellenérdekű fél fellebbezésével érintett részében az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezések alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetéseket levonva hozta meg érdemben is helyes ítéletét, mellyel a másodfokú bíróság egyetért.

Az alperesi fellebbezési támadásban foglaltakkal szemben az elsőfokú bíróság azon megállapítását, hogy a T... Kft. tevékenysége széleskörű volt, a cégjegyzék adatai alátámasztják; a céget a társasági szerződés szerint számos tevékenységre alapították. Valóban lényeges körülmény, hogy a társaság alapításához vezető elsődleges cél az eredetileg a felperes tulajdonában álló ingatlanokra tervezett építőipari beruházás megvalósítása volt, ez a tény azonban az elsőfokú ítéletből is következik.

Alaptalanul támadták az alperesek az elsőfokú bíróság azon megállapítását is, hogy kezességet a „T...” Kft. adós kölcsönfelvétele kapcsán egyik peres fél sem vállalt. Erre nézve a 21.P.20.649/2011/7. számú jegyzőkönyv 15. oldalán rögzített alperesi személyes előadások egyértelmű, az elsőfokú bíróság e vonatkozású megállapítását alátámasztó nyilatkozatokat tartalmaznak.

Megfelelően mérlegelte az elsőfokú bíróság a peres felek valós szerződési akaratának meglétével, illetve annak alperesek által állított hiányával kapcsolatos bizonyítékokat is. A peradatok összességükben történő értékelése a színleltséget

nem támasztotta alá. Egyes körülmények - így az, hogy a felperes hosszabb ideig nem lépett fel a szerződés megkötése érdekében - mutathattak ugyan a színleltség irányába, az alperesi hivatkozásokkal szemben azonban dr. G. V., a szerződést szerkesztő ügyvéd tanúvallomásából nem a szerződés színleltségére, hanem éppen annak ellenkezőjére lehet következtetni. A másodfokú bíróság megítélése szerint a valós szerződési akarat meglétére utal a szerződés alperesek által több más vonatkozásban kiemelt 6. pontja is; elméletileg nem kizárt ugyan, hogy a felek a szerződésnek csak egyes elemeit színleljék, más rendelkezéseit nem, a perbeli esetben azonban a szokásos szerződési gyakorlattól eltérő, sajátos (és ilyenként a színleléstől idegen), az alperesek által is valószínűként hangsúlyozott kötelezettségvállalás szerződésbe foglalásának kézenfekvő magyarázatául az szolgál, hogy a társaságtól megválni készülő felperes esetében, ezen helyzeténél fogva nem állt fenn kellő súlyú önérdék az étterem (tervezett panzió) tulajdonlásának, üzemeltetésének fenntartása mellett; ezért lehetett indokolt a társaság számára fontos tevékenységre külön és kifejezetten is kötelezettséget vállalnia.

Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy a Ptk.227.§ (2) bekezdése szerinti érvénytelenség miatt nem kerülhet szóba; a szolgáltatás nem lehetetlen amiatt, mert annak tárgya felett a kötelezettséget vállaló fél csak a későbbiekben, de még a teljesítési határidő lejárta előtt szerez rendelkezési jogot. Ez a körülmény az előszerződést kötő felek mindegyike számára ismert volt és a későbbiekben a társasági szerződés módosításával a szerződő felek az adásvételi előszerződésben is rögzített szándékuknak megfelelően, együttesen hozták létre azt a helyzetet, mellyel a felperes az adásvételi előszerződésben vállalt szolgáltatás teljesítésére képessé vált.

A Ptk.208.§ (5) bekezdése alapján az alperesek a szerződés megkötését az előszerződés létrejötte után beállott olyan körülményre hivatkozással tagadhatták volna meg, mely körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak lenne helye; az egyéb megtagadási okok (teljesítőképeség elvesztése, nemzetgazdasági érdeksérelem, felmondási ok bekövetkezése) a perbeli jogviszonyra, annak természeténél fogva, illetve a peres felek körülményeire figyelemmel nem alkalmazhatóak.

Az elállás lehetőségét ebben az esetben előrevetítve, a megkötendő adásvételi szerződésre és annak tárgyára, az üzletrészre vonatkoztatva kell értelmezni.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése alapján elállásnak szerződésnél vagy jogszabálynál fogva lehet helye. A felek szerződésen alapuló elállási jogot nem határoztak meg, így a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a megkötendő adásvételi szerződéstől történő, jogszabályon alapuló elállásra okot adó körülmények bekövetkeztek-e.

A Ptk. 300. § (1) bekezdése a kötelezett késedelme (a 313.§ folytán történő alkalmazásakor a teljesítés megtagadása), a Ptk. 306. (1) bekezdés b) pontja a szavatossági jogok második lépcsőjében a hibás teljesítés - a szolgáltatás kellékhánya - esetére biztosítja az elállás jogát a jogosult számára. A Ptk. 369. § (1) bekezdése szerint, ha harmadik személynek az adásvétel tárgyára olyan joga van, amely a vevő tulajdonszerzését akadályozza, a vevő elállhat a szerződéstől. A Ptk.

370. § (3) bekezdése ugyanezt a lehetőséget arra az esetre nyitja meg, ha a harmadik személy joga a vevő tulajdonjogát korlátozza, és a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan költséggel járna.

A fent részletezett elállási okok közül a kötelezetti késedelem és a teljesítés megtagadása egy még meg sem kötött adásvételi szerződés esetében fel sem merülhet, így a kellék- és jogszavatosság felől közelítve kellett vizsgálni, hogy az üzletrész valamely, az előszerződés megkötését követően bekövetkezett hibája vagy terhe elállást megalapozhatna-e. Ebből a megközelítésből egy, nem a tárgybani gazdasági társaság tulajdonában álló ingatlannal kapcsolatosan vállalt kötelezettség (panzió üzemeltetése, tulajdonjogának megőrzése) jelentőséggel nem bírhat, és nem lehet ok a társaság hitelképességének lerontása (biztosítéki kötelezettségvállalás elmulasztása) sem akkor, ha az meghatározott alkalomra vonatkozóan történt és így az átruházandó üzletrész „tulajdonságait” nem befolyásolta; míg az üzletrésznek a tervezett beruházás ellehetetlenülése miatti elértéktelenedésére vonatkozó alperesi hivatkozásokat a per adatai nem támasztották alá.

A megkötendő adásvételi szerződéstől történő hipotetikus elállás (mint szerződéskötés-megtagadási ok) nem mosható egybe az előszerződéstől történő „tényleges” elállással. Amennyiben az alperesek per során tett nyilatkozatai elállásnak értelmezhetőek, úgy azt kell vizsgálni, hogy az előszerződéstől a hivatkozott felperesi szerződésszegő magatartás miatt az alperesek elállhattak-e. Mivel elállásra a szerződés kifejezetten nem jogosította fel őket, így arra joghatályosan csak valamely, a jogszabályban meghatározott esetben kerülhetett sor. Az előszerződésben vállalt szolgáltatás alapvetően az adásvételi szerződés megkötése volt, emellett vállalt a felperes egyéb (a panzió üzemeltetésére vonatkozó) kötelezettséget. A két kötelezettségvállalás között azonban az előszerződést kötő felek nem alakítottak ki olyan kapcsolatot, miáltal az egyéb kötelezettség megszegése az úgymond főkötelezettség tekintetében gyakorolható jogokra bármely tekintetben kihatott volna; így erre hivatkozással elállási jog sem gyakorolható.

A felperes a 6. pontban vállalt kötelezettségének nem tett eleget, szerződésszegő magatartása azonban az alperesek szerződéskötési kötelezettségét nem befolyásolja. Ez a körülmény nem zárja el őket a szerződésszegés egyéb lehetséges következményeinek érvényesítése iránti fellépéstől.

Az alperesek a Ptk. 312.§ (3) bekezdését illetően (mely rendelkezés szerint a kötelezett szabadul tartozása alól, ha e teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért a jogosult felelős) tévesen indultak ki abból, hogy a tervezett építkezés esetleges lehetetlenülése egyúttal az előszerződés teljesítésének lehetetlenüléseként lenne értékelhető. A projekt lehetetlenülése valójában az üzletrész adásvételi szerződés megkötésének (ebben az esetben az előszerződésben vállalt „szolgáltatás” teljesítésének) lehetőségét nem befolyásolja; ha a teljesítés nyilatkozattétellel történik, gazdaságossági megfontolások a szerződésnek való megfelelést szubjektíve elnehezíthetik ugyan, de a szerződési akarat kifejezését nem akadályozzák. Az üzletrész adásvételi szerződés szempontjából az építkezés megghiúsulása legfeljebb megghiúsult várakozásnak

minősülhet, esetlegesen tévedést, közös téves feltevést alapozhat meg, az alperesek azonban ilyen címen nem támadták a szerződést, de nem is tehették volna, mert a várakozás megghiúsulásában maguk is közrehatottak.

Az alperesek a valós forgalmi érték és a szerződésben kikötött vételár feltűnő értékaránytalansága körében az elsőfokú bíróság által kimutatott 48% mértékű eltérést nem tudták értelmezni, holott ez az arány a 6.500.000 forint különbözet (többlet) és a 13.500.000 forint forgalmi érték arányosításából, egyszerű matematikai művelet eredményeként kézenfekvően következik, azt az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg.

A BH1984.355. számú eseti döntésben közzétettek szerint a feltűnő értékkülönbség miatt az előszerződés is megtámadható; ilyenkor a megtámadás feltételeinek az előszerződés megkötésének időpontjában kell fennállniuk. Helyesen járt el tehát az elsőfokú bíróság, amikor a feltűnő értékaránytalanság szempontjából az előszerződés megkötésekor értékviszonyokat vizsgálta, és jól döntött akkor is, amikor a szerződést ennek megfelelő vételár meghatározása mellett hozta létre. Az alperesek 2007. január 1. napjától késedelemben vannak, a felperes a teljesítést a Ptk. 300.§ (1) bekezdésére figyelemmel ettől kezdődően ugyanazon feltételek mellett követelheti; az azóta bekövetkezett esetleges forgalmi értékváltozás (legyen az bármilyen előjelű), így a jelenlegi forgalmi érték is irreleváns.

Nem volt alapos a felperes fellebbezése sem. Az alperesek az adásvételi előszerződésben a felperes üzletrészének egészére vállalták adásvételi szerződés megkötését, az üzletrész megvásárlását. Nem vitatottan a 2007. május 21. napján kötött üzletrész adásvételi szerződés alakilag önálló szerződésként jelentkezett, tartalmilag azonban a felek között megkötött és a jelen per tárgyává tett üzletrész adásvételi előszerződés részteljesítésének minősül, ahogy arra a per során a felperes a színleltség ellenérveként maga is hivatkozott. Az elsőfokú bíróság a részteljesítés elszámolásával helyes számítási módot követett, amikor a felperesi üzletrész egészére vetítve a 13.500.000 forint összegű vételárat, abból a már nem vitásan teljesített 4.000.000 forintot levonásba helyezte és így a még nem teljesített vételár megfizetésére kötelezte az alpereseket. A peres felek között 2007. május 21. napján megkötött üzletrész adásvételi szerződés és a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés együttesen eredményezi a peres felek között létrejött adásvételi előszerződés teljesülését.

A fentiekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Mindkét peres fél fellebbezése eredménytelen volt, a saját fellebbezéseik tekintetében felmerült költségeiket maguk viselik. Az alperesenként 4.750.000 forint pertárgyértékű sikertelen alperesi fellebbezés következtében a felperesnek a Pp.239.§-a folytán alkalmazandó Pp.78.§ (1) bekezdése alapján járó, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-a alapján megállapítható ügyvédi munkadíj alperesenként 150.800 forint, ezt az összeget azonban beszámítás folytán csökkentti az a perköltség, melyet a felperesnek saját

eredménytelen fellebbezése folytán kell alperesenként 650.000 forint pertárgyértékű követelés után az alpereseknek a felhívott IM rendelet alapján 20.600 forint összegben megfizetnie. A kettő összeg különbözeteként jelentkező 130.200 forint ekként az alpereseket terheli.

P é c s , 2015. január 29.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, dr. Vogyicska Petra s.k. bíró