

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.417/2014/3.szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Tóthné dr. Baumann Irén ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Varga István ügyvéd által képviselt I. r. és Királyváriné dr. Szabó Ilona ügyvéd által képviselt II. r. alperesek ellen szerződésből eredő követelés érvényesítése iránt indított perében a Gyulai Törvényszék 2014. július 11. napján kelt 3.G.40.039/2013/48. számú ítélete ellen a felperes 50. sorszám alatt benyújtott fellebbezése és a II. r. alperes Gf.II.30.417/2014/2. szám alatt benyújtott csatlakozó fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását részben, az alábbiak szerint **megváltoztatja:**

Mellőzi annak megállapítását, hogy a felperes és a II. r. alperes által 2002. április 18. napján kötött vállalkozási szerződésből a II. r. alperest 4 474 982 (négy millió-négy százhetvennégyezer-kilencszáznyolcvankettő) Ft megfizetésének kötelezettsége terheli, továbbá hogy a felperes ezzel kapcsolatos igénye nem évült el.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 635 000 (hatszázharmincezer) Ft, a II. r. alperesnek 16 700 (tizenhatezer-hétszáz) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 2 500 000 (kettő millió-öttszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket a felperes köteles megfizetni az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

(település neve) Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala 1993. évben ajánlati felhívást tett közzé, amelyben befektető partnert keresett a városi piac bővítéséhez és az ehhez tartozó közterületi parkolók megépítéséhez. A felhívásra a felperes jogelődje, az (A.) Rt. (a továbbiakban: felperes) tett ajánlatot, amely alapján közte és az I. r. alperes között 1994. május 25. napján vállalkozási szerződés elnevezésű megállapodás jött létre. E szerint a felperes vállalta, hogy megépíti az engedélyes kiviteli terv alapján a kibővített piacot és a kapcsolódó létesítményeket a szerződés I. fejezetében részletezettek szerint, biztosítja az ehhez szükséges anyagi fedezetet, a szerződésben rögzített feltételek mellett 2007. december 31. napjáig üzemelteti az újonnan létesülő

és a meglévő piacot, amelyért a szerződésben meghatározott mértékű bérleti díjat fizet, az üzemeltetési szerződés lejártával pedig az általa létrehozott tárgyi vagyont adásvételi szerződéssel átadja az I. r. alperesnek.

A felek megállapodtak abban (V. fejezet), hogy a szerződés nem teljesítése illetve lejárta esetén „automatikusan érvénybe lép” az az adásvételi szerződés, amely szerint a felperes eladja az I. r. alperesnek 10 000 Ft-ért az általa a piacberuházás során létrehozott és tulajdonát képező (az 1. számú melléklet szerinti) tárgyi vagyont, és hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan tulajdonjoga a vevő nevére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön (1/F/3.).

A felek utóbb a szerződést többször módosították és kiegészítették. A módosítások és az új rendelkezések többek között a felperes mint üzemeltető által a leendő bérlelőkkel kötendő bérleti szerződés feltételeit, a beruházások felülvizsgálatát, a felperes által fizetendő bérleti díjat és az üzemeltetési idő tartamát érintették.

A felperes a szerződésben vállalt beruházásokat elvégezte, az általa megvalósított létesítmények műszaki átadása 1995. augusztus 29-én megtörtént, majd az építésügyi hatóság 1997. november 7-én illetve december 19-én kiadta a használatbavételi engedélyt.

(település neve) Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2001. július 12-én kelt 353/2001. (VII.12.) számú határozatában rögzítette, hogy az önkormányzat a vásárcsarnok 80 000 000 Ft értékű korszerűsítési, beruházási munkáinak elvégzésére a felperessel külön megállapodást köt és vállalja, hogy a munkálatok költségéből 35 000 000 Ft-ot megtérít. A csarnok korszerűsítésével kapcsolatos beruházásból a kiegészítő munkák elvégzését 10 000 000 Ft-nak megfelelő értékben magára vállalja, azt saját költségére elvégzi illetve elvégezteti. Hozzájárul a vállalkozási szerződés szerinti bérleti díj 50 %-os csökkentéséhez bérleti díj beszámítása címén, az üzemeltetési időszakot pedig 2011. december 31-ére módosítja (1/F/11.)

A 2001. október 18. napján kelt 497/2001. (X.18.) határozattal **(település neve)** Megyei Jogú Város Közgyűlése a vásárcsarnok és a piac ingatlanát a II. r. alperesnek üzemeltetésre átadta, megbízta a II. r. alperest a vásárcsarnok beruházási, korszerűsítési munkáinak elvégzésével, elvégeztetésével, a műszaki ellenőrzési feladatok ellátásával, amelyhez 45 000 000 Ft fejlesztési célú pénzeszközt biztosított a vásárcsarnok korszerűsítési munkáira elkülönített pénzeszközből. A határozat rögzíti, hogy a felperes és az I. r. alperes között létrejött szerződésekből eredő jogok és kötelezettségek a II. r. alperest illetik és terhelik, fenntartva azt a jogot, hogy a további felújítások, beruházások kérdésében, valamint az alapszerződés feltételeinek módosításában csak a közgyűlés dönthet (1/F/12.).

(település neve) Megyei Jogú Város Közgyűlésének 353/2001 (VI.12.) és 497/2001 (K.18) Kgy. határozata alapján a peres felek 2002. augusztus 1. napján megállapodtak abban, hogy a felperes és az I. r. alperes között a piac bővítésére, korszerűsítésére és üzemeltetésére 1995-ben létrejött és többször módosított szerződésben 2002. január 1. napjától az I. r. alperes helyébe a II. r. alperes lép. Egyidejűleg a szerződés hatályának lejártát 2011. december 31-re változtatták, és módosították a felperes által fizetendő bérleti díj összegét is.

Még ezt megelőzően, ugyancsak a fenti közgyűlési határozatokra utalással a felperes és a II. r. alperes 2002. április 18-án vállalkozási szerződést kötöttek, amelyben rögzítették, hogy az 1994.

május 25-én kelt szerződésből eredő tulajdonost megillető jogok és kötelezettségek a II. r. alperest illetik illetve terhelik. Egyidejűleg a II. r. alperes a szerződés részét képező költségelosztási táblázat alapján megrendelte a vásárcsarnok felújításának és korszerűsítésének kivitelezési munkáit. A munkák teljes értékét 90 038 144 Ft + 25 % áfa összegben határozták meg azzal, hogy a felperes által saját forrásból megvalósított beruházás összege 45 033 740 Ft + 25 % áfa, a II. r. alperes által megrendelt és finanszírozott beruházások összege 34 956 341 Ft + 25 % áfa, míg az épületszerkezetekre, az előtetők és nyílászárók mázolására vonatkozó 10 048 063 Ft értékű munkák megrendelését, kivitelezését külön szerződésben rögzítik. A megállapodás 13. pontja szerint a költségvetéstől eltérő és műszaki szükségességből adódó többlet- és pótmunkákat a megrendelő jóváhagyó naplóbejegyzése után a vállalkozó elkészíti, az ebből adódó többletköltségeket közösen viselik (F/15., 1.F/14.).

A felperes a 2002. április 18. napján kelt vállalkozási szerződés alapján, az annak mellékletét képező költségvetés szerinti felújítási munkákat elvégezte, a létesítmény műszaki átadás-átvétele megtörtént. Elkészült továbbá a költségvetésben elmaradó tételként feltüntetett ipari padlóburkolat, szennyfogó szőnyeg, sugárzó fűtés, és részben az áruvédő rácsok (egy üzlethelyiség kivételével) valamint a rönkfaburkolat is. A munkák nettó költsége a felperes és a II. r. alperes képviselőinek részvételével 2004. május 28. napján tartott megbeszélésről készült jegyzőkönyvben 37 089 726 Ft-ban került megállapításra (1/F/17.).

A felperes módosított keresetében az 1994. május 25. napján kelt szerződéshez kapcsolódóan 267 600 000 Ft, a 2002. április 18. napján létrejött vállalkozási szerződésre alapítottnan 36 600 000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest (3.G.40.095/2011/51.)

A II. r. alperessel szemben tűrésre kötelezésre irányult a keresete.

Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a vállalkozási és üzemeltetési szerződés V. fejezetében rögzített adásvételi szerződés érvényesen nem jött létre, mert nem felel meg a XXV. számú PED-ben foglaltaknak, a szerződés tárgya nem került rögzítésre, tartalma pedig nem felel meg a felek közös akaratának. Álláspontja szerint ezért megilleti őt az általa megvalósított beruházások szakértő által meghatározott forgalmi értéke. Másodlagosan az adásvételi szerződést a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára alapítottnan megtámadta a 2012. március 9. napján érkezett, és az alperesnek közvetlenül megküldött beadványában.

A 36 600 000 Ft összegű követelését arra alapította, hogy az I. r. alperes a vásárcsarnok felújítása során elvégzett beruházásainak teljes költségét nem térítette meg. E kereseti kérelme eshetőleg jogalapjaként a Ptk. 361. §-át jelölte meg. Álláspontja szerint az alperesek elévülési kifogása alaptalan, írásbeli felszólításai ugyanis az elévülési határidőt megszakították.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. r. alperes védekezése szerint a felek szerződése megfelel valóságos akaratuknak, az adásvételi szerződés tárgyát a 391/1999. számú közgyűlési határozat melléklete rögzíti. Vitatta a szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított keresetet is azzal, hogy a felperes által csatolt igazságügyi

könyvszakértői vélemény annak alátámasztására nem alkalmas. Elismerte, hogy a felperes a vásárcsarnok felújításával, korszerűsítésével kapcsolatos munkákat elvégezte, az ezzel kapcsolatos felperesi igény azonban véleménye szerint elévült.

A II. r. alperes védekezésében csatlakozott az I. r. alperes ellenkérelmében foglaltakhoz, külön kiemelve a követelés elévülését. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperes csak az önkormányzat

hozzájárulásával végzett felújítási munkák értékére tarthat igényt, az érvényesíteni kívánt követelés vonatkozásában azonban ez hiányzik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 4 500 000 Ft, a II. r. alperesnek pedig 215 000 Ft perköltséget. Mindenekelőtt rámutatott arra, hogy az 1994. augusztus 25. napján kötött szerződés az adásvételi eleméhez kapcsolódó jogokra és kötelezettségekre nem terjedt ki, ezért a felperes a piacbővítéssel kapcsolatos igényét az I. r. alperessel szemben érvényesítheti. Nem találta ugyanakkor megalapozottnak az adásvételi szerződés érvénytelenségére alapított keresetet. A csatolt okirati bizonyítékok, valamint a meghallgatott tanúk **(tanúk neve)** vallomása alapján álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy a felek szerződési szándéka nem irányult arra, hogy a felperes által végzett beruházás ellenértékét a szerződés lejártával elszámolják. A felperes beruházásokkal felmerült kiadásainak a piac üzemeltetéséből származó várható haszonból kellett megtérülnie a felek szándéka szerint, és ezt a további szerződés-kiegészítések és módosítások sem érintették. Rámutatott, a felek nem abban állapodtak meg, hogy az üzemeltetési idő lejártát követően kötnék adásvételi szerződést, hanem azt a szerződés aláírásának napján meg is kötötték, amit a megállapodás IV. pontjának rendelkezései egyértelművé tesznek. Kiemelte, az a körülmény, hogy a szerződéskötéskor a tervek nem álltak rendelkezésre, a beruházás költségkihatásának kockázatát jelentette, amit a felperes vállalt. A szerződés V. pontjában rögzített adásvételi szerződés álláspontja szerint valamennyi lényeges tartalmi elemet magában foglalja, és a felek valóságos akaratát rögzíti.

Megállapította, a felperes határidőben támadta meg a szerződést, okfejtése szerint azonban a feltűnő aránytalanság megállapításához nem elegendő a szerződés egy elemének a vizsgálata, ahhoz fel kell tárni mind a felperes szolgáltatását (bérleti díj fizetése, beruházás), mind pedig a piac használatból eredő bevételeit. Kiemelte, erről a felperest a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján tájékoztatta, a felperes bizonyítással nem kívánt élni, az általa csatolt könyvszakértői vélemény viszont a megtámadási ok megalapozottságának bizonyítására nem alkalmas. Mindezt értékelve arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés érvényes, így a felperesnek nem lehet megalapozott igénye a piac bővítésével kapcsolatosan.

A vásárcsarnok felújítási és korszerűsítési munkálatait illetően a költségvetéstől eltérő munkák közül két tételt, a szennyfogó szőnyeg 782 450 Ft, és az ipari padlóburkolat 8 167 514 Ft költségét találta elszámolhatónak azzal, hogy a műszaki ellenőr ezek szükséges és indokolt voltát elfogadta. A felek költségviselését egyenlő arányúnak tekintette, ezért

megállapította, hogy a felperes 4 474 982 Ft megfizetésére tarthat igényt. Az alperesek elévülési kifogását alaptalannak ítélte, megállapítása szerint ugyanis a követelés a munkák leigazolását és átvételét követően 2004. május 28-án vált esedékessé, a felperes által csatolt 2007. május 18-án és 2008. június 12. napján kelt dokumentumok pedig az elévülést megszakították. Mindezek ellenére ezt a kereseti kérelmet is teljes egészében alaptalannak minősítette. Kiemelte, hogy az erre vonatkozó vállalkozási szerződést a felperes és a II. r. alperes kötötték, így a felperes az e szerződésből eredő igényét a II. r. alperessel szemben érvényesítheti, tekintettel azonban arra, hogy vele szemben kizárólag tűrésre kötelezésre irányult a keresete, a II. r. alperes marasztalására nem kerülhetett sor.

A jogalap nélküli gazdagodásra alapított igényt illetően hangsúlyozta, hogy a felperes mindkét

követelése a felek között létrejött jogviszonyon alapul, ezért e jogintézmény alkalmazására nem kerülhet sor. Utalt arra, hogy a felperesi keresetmódosítás kapcsán okafogottá vált a II. r. alperessel szembeni tülésre kötelezésre irányuló kereset, ezért azt elutasította.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezést, a II. r. alperes csatlakozó fellebbezést nyújtott be.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet módosított keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Előadta, hogy a szerződéskötés időpontjában a felek nem rendelkeztek olyan lényeges információkkal, amelyek az egyértelmű akaratnyilvánításhoz szükségesek voltak, illetve a szerződés megkötését követően a körülményekben elsődlegesen az I. r. alperes oldalán bekövetkező változások történtek. Ennek alátámasztásául hivatkozott **(jegyző neve)** jegyző I.214-6/1995. számú közgyűlési jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozatára, amely szerint a megváltozott körülmények miatt járult hozzá az I. r. alperes ahhoz, hogy a megépített garázsok eladásra kerüljenek úgy, hogy a felépítmény értéke őt (a felperest) illette meg. Érvelése szerint ez bizonyítja a felek közötti elszámolási szándékot.

Hivatkozott arra, a szerződés II.5. pontjában írt keretszerződés rögzíti, hogy a saját forrásból megépített üzletek bérleti jogát a bérlőkre ruházhatja át. Az I. r. alperesnek felróható okból azonban ezzel a jogosultságával élni nem tudott, így beruházásai ellenszolgáltatás nélkül maradtak. Előadta továbbá, hogy a szerződés III.1., 2., 3. pontjai fizető parkolók üzemeltetéséről rendelkeznek, a parkolók azonban ingyenesen üzemeltek, és az I. r. alperes készfizető kezességvállalása sem valósult meg.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a tanúvallomásokat, elemezte a **(tanú neve)** által előadottakat.

Változtatlanul fenntartotta azt az álláspontját, hogy az adásvételi szerződés nem tartalmazza a XXV. számú PED-ben meghatározott lényeges tartalmi elemeket.

Megítélése szerint a feltűnő értékaránytalanság ténye a perben bizonyítást nyert, az általa beszerzett magánszakértői vélemény az elsőfokú bíróság által hiányolt komplex elemzést tartalmazza. Utalt arra, hogy az I. r. alperes mulasztása vagy késedelme (a terület későbbi átadása, a parkolók díjmentessé tétele, a bérleti díjak korlátozása, stb.) miatt bevételektől esett el.

Előadta, hogy a 2002. augusztus 1. napján kelt háromoldalú megállapodás megkötésére csak azért került sor, mert az I. r. alperes a vásárcsarnok felújításával kapcsolatos költségek tekintetében ki akarta kerülni az áfa miatti veszteséget.

Hangsúlyozta, hogy a vásárcsarnok felújításával kapcsolatosan elvégzett munkák a rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenek voltak, nem minősülnek pótmunkának. Érvelése szerint azt, hogy az I. r. alperessel szemben érvényesítheti ezt az igényét, alátámasztja a 497/2001. (X.18.) közgyűlési határozat 4. pontja, amely szerint az önkormányzat, mint tulajdonos fenntartja a jogot arra, hogy a további felújítások, beruházások kérdésében az alapszerződés feltételeinek módosításában csak a közgyűlés dönthet.

A II. r. alperes csatlakozó fellebbezése az elsőfokú ítélet indokolásának megváltoztatására irányult. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság indokolásában figyelmen kívül hagyta a 2002. április 18-án kelt vállalkozási szerződés 13. pontját, amely kimondja, hogy a költségvetéstől csak akkor lehet eltérni, ha azt a II. r. alperes építési naplóbejegyzéssel jóváhagyta. A felek szerződéses akarata tehát arra irányult, hogy a felperes akkor számolhatja el a költségvetésben nem szereplő tételeket, ha

abban a felek előre megállapodtak. Ilyen előzetes jóváhagyás a szennyfogó szőnyeg és az ipari padlóburkolat szükségessége kapcsán hiányzott, azt a műszaki ellenőr teljesítési igazolása nem pótolja, ezért alaptalan az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, miszerint a vállalkozási szerződésből eredően a felperes jogszerűen tarthat igényt 4 474 982 Ft-ra.

Tévesnek minősítette az elsőfokú bíróság elévüléssel kapcsolatos álláspontját is.

A fellebbezés alaptalan, a csatlakozó fellebbezés alapos.

I.

A felperes piacbővítés keretében végzett beruházásai értékének megtérítésére irányuló kereset tárgyában az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetéseivel és érdemi döntésével is egyetért az ítéletábra az alábbiak kiemelése mellett.

A polgári jogban a szerződéses szabadság alapelve érvényesül, amelynek alapján a felek szabadon állapíthatják meg a szerződés tartalmát. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek (1959. évi IV. tv. - a továbbiakban: Ptk. - 200. § (1) bekezdés). A tartalom-meghatározás szabadsága kiterjed a típuszabadságra, azaz a felek nemcsak a törvényben külön nevesített szerződések valamelyikét választhatják, de több szerződéstípus elemeit vegyíthetik (vegyes szerződések) illetve olyan megállapodást is köthetnek, amely sajátos elemei folytán egyik típusba sem sorolható (atipikus szerződés).

E dispozitív rendelkezésnek megfelelően jött létre a felperes és az I. r. alperes között az 1994. május 25. napján kelt vállalkozási szerződés elnevezésű, ténylegesen azonban a vállalkozás mellett a haszonbérlet és az adásvétel elemeit is hordozó megállapodás, amely - annak tartalmát tekintve - az ún. PPP (public-private partnership) szerződéses konstrukciónak feleltethető meg. Ennek lényege, hogy valamely közfeladat ellátásához szükséges létesítmények, intézmények, eszközök tervezésébe, létrehozásába, fenntartásába, finanszírozásába és üzemeltetésébe az állam illetve az önkormányzat bevonja a magánszektor. Az együttműködés jogi formája egy olyan hosszútávú magánjogi szerződés,

amely alapján a magánpartner megvalósítja az állam, illetve az önkormányzat által ellátandó közfeladatokat illetve közszolgáltatásokat, valamint az elvégzendő infrastrukturális fejlesztéseket, és ezek ellentételezéseként díjazásra tarthat igényt az állami vagy önkormányzati partnertől, avagy közvetlenül a nyújtott szolgáltatás használóitól. A PPP konstrukció egyik lényeges célja a projekt megvalósítása során jelentkező kockázatok jelentős részének áthárítása a magánszektorra. Az együttműködés típusától függően a felek megállapodhatnak abban, hogy a szerződés megszűnésekor az állami vagy az önkormányzati partner megszerzi a létrehozott infrastruktúra tulajdonjogát. Ez esetben az állami vagy az önkormányzati partner köteles a szerződés megszűnésekor az ellenérték megfizetésére, amely ugyancsak a megállapodás tartalmától függően lehet piaci érték, maradványérték, vagy jelképes összeg.

A felperes és az I. r. alperes 1994. május 25. napján kötött szerződése mindenben megfelel a PPP konstrukció fent részletezett jellemzőinek: a felperes vállalta, hogy saját anyagi erőforrásainak felhasználásával elvégzi a piac felújítását, bővítését. Ennek ellentételezéseként a szerződésben és kiegészítésében rögzített időtartamra megszerezte a piac üzemeltetésnek jogát (az ún. régi piac tekintetében a piacinál alacsonyabb bérleti díj ellenében), továbbá az általa megvalósított

infrastruktúra hasznosításának a jogát. A szerződés részét képezte, hogy a szerződés megszűnésekor a felperes által létrehozandó „tárgyi vagyon” az I. r. alperes tulajdonába kerül jelképes összeg fejében.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a beruházás költségeinek elszámolása nem képezte a felek megállapodásának a tárgyát. A konstrukció lényegéhez tartozó kockázatvállalás körében kötötte a felperes a szerződést, a szerződési feltételeket nyilvánvalóan úgy ítélte meg, hogy annak teljesítése révén tisztességes üzleti haszonra fog szert tenni. A felperes, mint az üzleti, gazdasági élet professzionális résztvevője nyilvánvalóan tudatában volt annak, hogy minden üzleti vállalkozás kockázattal jár, azzal a jelen szerződés megkötésekor számolnia kellett, hiszen e szerződési konstrukciónak a kockázatvállalás lényegi velejárója.

Egyetért az ítéletábra az elsőfokú bíróság szerződés létrejöttével és érvényességével kapcsolatos álláspontjával is. Tény, hogy a perbeli szerződés tulajdon-átruházási elemet is tartalmaz, ezért arra irányadónak kell tekinteni a Legfelsőbb Bíróság ingatlan-átruházási szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges tartalmi elemek meghatározása tárgyában hozott XXV. számú Polgári Elvi Döntésében foglaltakat. Amint azonban azt az elsőfokú bíróság is helytállóan megállapította, a perbeli szerződés az elvi döntésben megjelölt valamennyi lényeges tartalmi elemet - köztük a szerződés tárgyát is - rögzíti. Ennek nem mond ellent az a tény, hogy maga a szerződés konkrétan nem nevesíti azokat a vagyontárgyakat, amelyek tulajdonjogának I. r. alperesre történő átruházására a felperes kötelezettséget vállalt. Az adásvételi szerződés érvényessége és létrejötte ugyanis elismerhető akkor is, ha az adásvétel tárgya magából az okiratból nem állapítható meg ugyan minden kétséget kizáró bizonyossággal, de nyilvánvaló, hogy a felek előtt a szerződés tárgya nem volt kétséges, így főleg akkor, ha az okirat utalásából vagy a megállapodás megkötésének - az okirat tartalmával szoros kapcsolatban álló - körülményeiből, továbbá a feleknek a szerződés teljesítésére

irányuló magatartásából kétségtelenül kiderül, hogy a felek szerződési akarata mely dolog adásvételére vonatkozott (XXV. számú PED 1.b) pont). A perbeli szerződés e követelménynek megfelel: I. pontjának bevezető rendelkezéséből kitűnően a tulajdon-átruházás tárgyát az engedélyes kiviteli tervben meghatározott létesítmények képezik, a szerződés 1/3-7. és 11-12. pontjai konkretizálják az elvégzendő beruházások körét, az V. fejezet pedig az e beruházással létrehozott tárgyi vagyon tulajdonjogának átruházására vonatkozó rendelkezést tartalmaz. A fentiek miatt nincs jelentősége annak, hogy az I. r. alperes által csatolt közgyűlési határozat mellékletét képező jegyzőkönyv (6/A/1.) önmagában nem alkalmas a szerződés tárgyának szerződéskötés időpontjában való meghatározása bizonyítására.

Helyesen foglalt az állást az elsőfokú bíróság a szerződés szolgáltatás-ellenszolgáltatás feltűnő aránytalanságára alapított megtámadásának alaptalanságát illetően is.

A szerződés tartalmának szabad megállapítása elvéből (Ptk. 200. § (1) bekezdés) következik, hogy a szerződő felek a szerződéses értékviszonyokat is szabadon alakítják és egyező akarattal eltérhetnek a szolgáltatás közgazdasági értéke alapján indokolt valós értéktől. A szerződéses kapcsolatokban ezért az egyenértékűség követelménye a szerződés valamennyi sajátossága által indokolt és annak megfelelő ellenszolgáltatás nyújtásának kötelezettségét jelenti. Szankciót a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékegyensúlyának feltűnő megbomlása esetére szabályoz a jog akként, hogy e címen a szerződés megtámadásának a lehetőségét biztosítja.

Vannak azonban olyan szerződések, amelyeknek speciális kockázati eleme eleve kizárja, hogy a

szerződéskötés kori szolgáltatás-ellenszolgáltatás értéke meghatározható legyen. Ilyenek a tartási-, az életjáradéki- és az öröklési szerződések, de a jelentős kockázati elemet tartalmazó más típusú szerződések esetén is csak kivételes esetben kerülhet sor e jogcímre alapított eredményes megtámadásra. A perbeli PPP szerződés - a fentebb részletezettek szerint - jelentős kockázati elemet tartalmazott azzal, hogy ezt a kockázatot a felperesnek kellett vállalnia, és amely kockázati elemre figyelemmel a szerződéskötés időpontjában nem is volt meghatározható, hogy a felperes az általa nyújtott szolgáltatás ellentételezéseként milyen értékű ellenszolgáltatásban fog részesülni. A szerződésnek a szolgáltatás és ellenszolgáltatás feltűnően nagy értékkülönbségére alapított megtámadására nem ad okot az, hogy a felperesnek nem váltak be a számításai, a szerződésből nem származott olyan haszna, mint amivel a szerződéskötéskor kalkulált (BH2012. 225).

Kiemelendő továbbá, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének összevetésekor - a szerződés összetett jellegéből következően - nem lehet kizárólag a vételárral összevetni a felperes által megvalósított tárgyi vagyoni értékét. Ahogyan arra az elsőfokú bíróság helyesen rámutatott, a feltűnő értékaránytalanság fennállásának elbírálása során vizsgálat tárgyává kell tenni a szolgáltatások és ellenszolgáltatások teljes körét. A felperes azonban az elsőfokú bíróság tájékoztatása ellenére erre nézve bizonyítást nem ajánlott fel, ezért a bizonyítatlanság következményeit viselnie kell.

Lényeges a fentieken túl, hogy a megtámadás csak akkor lehet sikeres - az egyéb törvényi feltételek fennállása esetén -, ha a feltűnő aránytalanság a szerződés megkötésének időpontjában fennáll. A szerződéskötést követően bármely okból keletkezett feltűnő értékaránytalanság akkor sem ad alapot e jogcímen a szerződés megtámadására, ha az jelentős mértékű. Jelen esetben viszont a felperes alapvetően a szerződéskötést követően bekövetkezett körülményváltozásokra (hipermarket létesítése a piac közelében, és az ebből adódó forgalomcsökkenés, a pavilonok és egyéb létesítmények bérlőitől szedhető bérleti díjak maximálása stb.) hivatkozott.

A kifejtettekre tekintettel csupán megjegyezi az ítéletábra, a szerződő felek a szerződés megkötésénél körülmények között, megfontoltan, jóhiszeműen kötelesek eljárni a forgalom biztonsága és így annak érdekében, hogy kölcsönösen bízhatnak a szerződés fennmaradásában. A megtámadási jog nem szolgálhat a megbánt szerződéstől való szabadulás vagy kedvezőbb szerződési feltételek kikényszerítésének eszközeként, miután ez - a Ptk. 5. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján is tiltott - joggal való visszaélést valósítana meg (BDT2009. 2060.)

A jelen ügyben nyilvánvaló, hogy a felperes már a szerződéskötéskor tisztában volt azzal, hogy az általa létrehozni vállalt beruházás értéke nem a szerződésben rögzített 10 000 Ft, ennek ellenére ilyen tartalommal megkötötte a szerződést, aminek csak az lehet az okszerű magyarázata, hogy a piac üzemeltetéséből származó bevételt ítélte olyan mértékűnek, ami biztosítja a beruházásaival kapcsolatos költségei megtérülését és emellett egy tisztességes üzleti haszon elérését. Az, hogy üzleti számításai esetleg nem realizálódtak, nem adhat alapot a szerződés eredményes megtámadására.

A felperes fellebbezésében felhozott egyéb körülmények (a terület későbbi átadása, a parkoló díjmentessé tétele, stb.) a szerződés teljesítését érintő kérdések, bizonyítottaságuk nem eredményezhetné a szerződés érvénytelenségét.

Az a fellebbezési előadás, miszerint a szerződéskötés időpontjában a felek nem rendelkeztek az akaratnyilvánításhoz szükséges lényeges információkkal, tartalmilag szerződési akaratot befolyásoló tévedésnek illetve közös téves feltevésnek feleltethető meg, e címen azonban a felperes a szerződést nem támadta meg.

Minderre tekintettel a felperes fellebbezése alaptalannak bizonyult. Ugyanakkor az ítélet tábla a II. r. alperes csatlakozó fellebbezését megalapozottnak találta.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

S z e g e d, 2015. március 18.

Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
táblabíró