

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.474/2015/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Benke Miklós ügyvéd, valamint dr. Hanol Mónika ügyvéd által képviselt I. r., II. r., és III. r. felpereseknek - a dr. Nyárády Zoltán ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen szerződés létrehozása és egyéb iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2011. június 8. napján kelt 13.P.22.486/2010/8. számú ítélete ellen az I. r. alperes által 26. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja** azzal, hogy elutasítottnak tekinti az adásvételi szerződés létrehozására irányuló keresetet.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 700 000 (hétszázezer) Ft másodfokú perköltséget, valamint az állami adóhatóság felhívására a Magyar Államnak 2 418 000 (kettőmillió-négyszáztizennyolcezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S

A felperesek jogelődje, néhai **(néhai neve)** és az I. r. alperes 2008. december 3. napján előszerződést kötöttek egymással, amelyben megállapodtak abban, hogy 2009. október 1. napjáig adásvételi szerződést kötnek a felperesi jogelőd kizárólagos tulajdonát képező **(település neve)** belterület **(ingatlan hrsz.-a)**. hrsz. alatt nyilvántartott **(település neve)**, **(ingatlan címe)** szám alatti, kivett lakóház, udvar megjelölésű 525 m² alapterületű ingatlanra. A vételárát 37 996 000 Ft-ban határozták meg azzal, hogy abból az előszerződés aláírásáig az I. r. alperes megfizetett 7 771 600 Ft-ot, a fennmaradó 30 224 400 Ft-ot pedig legkésőbb 2009. október 1. napjáig vállalta teljesíteni. A felek az előszerződésben rögzítették, hogy az I. r. alperes ingatlanforgalmazásra jogosult jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társaság, aki az ingatlanra társasházat kíván építeni. Az előszerződés 5. pontja szerint a szerződő felek az eladó idős korára tekintettel megállapodtak abban, hogy arra az esetre, „ha az eladóval bármi történne” megállapodásukat végleges adásvételi szerződésnek tekintik.

Utóbb az I. r. alperes az adásvételi szerződés megkötése elől elzárkózott, a vételárhátralékot nem egyenlítette ki.

Az előszerződés tárgyát képező ingatlannal szomszédos 20371. hrsz. alatt nyilvántartott 14 m² alapterületű ingatlanon egy transzformátorház található, amelyet az I. r. alperesnek az általa

tervezett társasház felépíthetősége érdekében át kell helyeztetnie. Az ingatlan az ingatlan-nyilvántartás szerint **(néhai férje)** és a felperesek jogelődjének, **(néhai neve)**nek az 1/2 - 1/2 arányú tulajdonaként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperesek jogelődje keresetében kérte, hogy a bíróság hozza létre közte és az I. r. alperes között az adásvételi szerződést az előszerződésben rögzített tartalommal, és kötelezze az alperest 30 224 400 Ft hátralékos vételár és ennek 2009. október 2. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatai megfizetésére. Kereseti előadása szerint az I. r. alperes jogszerűtlenül zárkózott el az adásvételi szerződés megkötésétől, az előszerződés létrejöttét követően ugyanis nem következett be olyan körülmény, amelyre hivatkozással megalapozottan tagadhatná meg az adásvételi szerződés megkötését.

Az I. r. alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint az előszerződés létrejötte után olyan lényeges körülményváltozások következtek be, amelyek alapot adnak a szerződés megkötésének megtagadására. Nevezetesen, az előszerződés megkötését követően jutott tudomására, hogy a transzformátorház áthelyezése az általa előzetesen becsült néhány millió forintos költséghez képest 20 000 000 Ft körüli kiadással lenne kivitelezhető, ez pedig olyan anyagi megterhelést jelent számára, amelyre figyelemmel az ingatlan megvásárlása már nem áll érdekében. Hivatkozott ezen túl arra, hogy az előszerződés megkötése után a bekövetkezett gazdasági világválság következtében a társaság gazdasági helyzete hátrányosan változott, az ingatlanok eladhatatlanná váltak, így fő tevékenységi körének gyakorlása elnehezült.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesek jogelődjének 30 224 400 Ft-ot és ennek 2009. október 2. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatát, valamint 1 000 000 Ft perköltséget. Elrendelte a Szegedi Körzeti Földhivatal megkeresését azzal, hogy az ingatlanügyi hatóság a vételár kifizetésének igazolását követően jegyezze be az I. r. alperes tulajdonjogát a **(település neve), (ingatlan hrsz.-a)** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára. Kötelezte továbbá az I. r. alperest 900 000 Ft feljegyzett eljárási illeték megfizetésére. Határozatának indokolása szerint az I. r. alperes ellenkérelmében felhozott okok nem tekinthetők olyan körülményváltozásoknak, amelyek alapot adhatnának az adásvételi szerződés megkötésének megtagadására. Érvelése szerint az I. r. alperes már az előszerződés megkötésekor is tudott arról, hogy az ellenkérelmében hivatkozott transzformátorállomást át kell helyeztetnie, az pedig, hogy ennek várható költségeit nem kellő körültekintéssel derítette fel, nem ad alapot a szerződés megkötésének megtagadására. Nem fogadta el az I. r. alperes gazdasági világválságra történő hivatkozását sem. Kifejtette, az előszerződés megkötésére a gazdasági világválság kialakulását követően került sor, így annak a gazdasági társaságok tevékenységét negatívan befolyásoló hatása az előszerződés megkötésekor már ismert volt. Nem látta szükségesnek e körben az I. r. alperes által felajánlott bizonyítási indítványok teljesítését. Rámutatott, hogy az előszerződésként megnevezett okirat a végleges szerződés minden alakiságának megfelel, az abban foglalt megállapodás elnevezésétől függetlenül végleges adásvételi szerződésnek tekinthető. Erre figyelemmel a keresetben írtaktól eltérően nem hozta létre a végleges adásvételi szerződést, hanem a hátralékos vételár megfizetésére kötelezte az I. r. alperest.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek terjesztettek elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatása, a kereset elutasítása, míg másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezése és új eljárás eredményeként újabb határozat meghozatala iránt. Az I. r. alperes fellebbezésében megismételte az elsőfokú eljárásban előterjesztett védekezését, kiemelte, az előszerződés megkötését megelőzően olyan tájékoztatást kapott, hogy a transzformátorállomás áthelyezése csupán néhány millió forint költséget jelentene, ez pedig lényegesen nem befolyásolta volna az

ingatlan árát. Érvelése szerint a felperesek jogelődje akkor járt volna el jóhiszeműen, ha a transzformátorállomás áthelyezésének költségeiről eladóként, tulajdonosként megfelelő tájékoztatást nyújt számára. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság e körben alaptalanul mellőzte a **(D.) Kft.** megkeresését, hiszen csak így tudta volna megállapítani, hogy a transzformátorállomás áthelyeztetése mekkora többletköltséggel járna. Kiemelte, az időközben bekövetkezett gazdasági világválságra, mint előre nem látható, teljesen kívülálló, tőle független okra alappal hivatkozhatott a szerződés megkötésének megtagadása körben. Sérlemelte, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a gazdasági világválság hatásaira vonatkozó bizonyítási indítványainak a teljesítését. Véleménye szerint az indítványozott bizonyítás lefolytatása nélkül az elsőfokú bíróság nem volt abban a helyzetben, hogy megítélhesse, mikor és milyen mértékben hatott rá (a felperesre) a gazdasági világválság. Hangsúlyozta, hogy a világválság kialakulása, az ingatlanpiac lassulása, az ingatlanok értékének csökkenése egy folyamat volt, amely nem feltétlenül egy időben és egyforma mértékben hatott a piac szereplőire. Véleménye szerint 2008. őszén még nem lehetett felmérni a gazdasági világválság gazdasági életre gyakorolt hatását és annak hosszát sem. Utóbb fellebbezése indokait kiegészítve előadta, az elsőfokú ítélet meghozatalát követően jutott a tudomására, hogy a transzformátorház nem az előszerződésben megjelölt ingatlanon található. Erre figyelemmel kérte, hogy ha az ítélet tábla létrehozhatónak ítéli az előszerződés alapján az adásvételi szerződést, a vételárat az előszerződésben megjelölthöz képest alacsonyabb összegben határozza meg.

Az elsőfokú ítélet meghozatalát követően, de annak jogerőre emelkedését megelőzően a felperesek jogelődje elhunyt, és miután a II. r. alperessel szembeni követelése kapcsán az érvényesített jog természete a jogutódlást kizárta, e tekintetben az ítélet tábla a pert megszüntette és egyidejűleg az elsőfokú bíróság ítéletének a II. r. alperest érintő rendelkezéseit hatályon kívül helyezte. Az I. r. alperessel szemben előterjesztett kereset tárgyában néhai **(néhai neve)** jogutódaiként a felperesek perbe léptek, így az eljárás az ő részvételükkel folyik tovább.

A másodfokú eljárás során az I. r. alperes a felperesek jogelődjével kötött előszerződést megtámadta arra hivatkozva, hogy az előszerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt, nevezetesen abban a hiszemben kötötte meg az előszerződést, hogy a transzformátorállomás a vétel tárgyát képező ingatlanon található, és csak utóbb szerzett tudomást arról, hogy az önálló helyrajzi számon szerepel az ingatlan-nyilvántartásban. Érvelése szerint ezt a tévedését az eladó felismerhette. A 2013. október 16. napján a Szegedi Járásbíróságon előterjesztett keresetében kérte az előszerződés érvénytelenségének megállapítását és annak jogkövetkezményeként eredeti állapot helyreállítása jogcímén a jelen per felpereseinek kötelezését 7 771 600 Ft vételárelőleg visszafizetésére. A Szegedi Járásbíróság a 26.P.21.979/2014/6. számú ítéletével a keresetet elutasította, határozatát a jelen per I. r. alperesének fellebbezése folytán eljáró Szegedi Törvényszék, mint másodfokú bíróság a 2.Pf.20.460/2015/4. számú ítéletével helybenhagyta.

A fellebbezés **alaptalan.**

A felperes keresete az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozására, és az I. r. alperes hátralékos vételár megfizetésére kötelezésére irányult. Az elsőfokú bíróság - ítéletének indokolásából megállapíthatóan - a felperesek jogelődje és az I. r. alperes 2008. december 3-án kötött megállapodását annak elnevezésétől eltérően nem előszerződésnek, hanem „végleges” szerződésnek tekintette, ezért az adásvételi szerződés létrehozásáról nem rendelkezett. Az elsőfokú bíróságnak ez a jogi álláspontja akként értékelhető, hogy a szerződés létrehozására irányuló keresetet alaptalannak találta, ezért az ítélet tábla úgy tekintette, hogy az elsőfokú bíróság ezt a kereseti kérelmet

elutasította.

Az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak az adásvételi szerződés létrehozása iránt előterjesztett keresetet elutasító döntésével egyetért, de az elsőfokú bíróság által kifejtettektől eltérő indokok alapján.

A jelen ügyben alkalmazandó 1959. évi IV. tv. (a továbbiakban: Ptk.) 208. § (1) bekezdése értelmében az előszerződéssel a felek arra vállalnak kötelezettséget, hogy egy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek. Az ilyen konszenzus tehát szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet, amelynek alapja a felek megállapodása. Az előszerződésben a felek meghatározhatják a később megkötni kívánt szerződés lényeges tartalmi elemeit, ennek megtörténte az előszerződést még nem teszi „végleges” szerződéssé. Az előszerződés és a „végleges” szerződés közötti elhatárolási ismerv nem az, hogy a felek megállapodtak-e a megkötni kívánt jogügylet valamennyi lényeges feltételében vagy nem, hanem az, hogy kifejezték-e azt a szándékukat, hogy a szerződésüket egy későbbi időpontban kívánják megkötni. Közömbös ebből a szempontból az is, milyen okból döntöttek úgy, hogy a szerződésük megkötését egy későbbi időpontra halasztják, mint ahogy az is irreleváns, hogy ezt az okot az előzetes megállapodásukban rögzítették-e.

Jelen esetben a felperesek jogelődje és az I. r. alperes megállapodása nemcsak annak megnevezése, hanem tartalma alapján is előszerződésnek minősült annak megkötésekor, hiszen abban a felek egyértelműen kifejezték azt a szándékukat, hogy az adásvételi szerződést egy későbbi időpontban (legkésőbb 2009. október 1. napjáig) fogják megkötni. Nem hagyható ugyanakkor figyelmen kívül a szerződés 5. pontja, amely szerint a felek megegyeztek abban, hogy megállapodásukat „végleges” adásvételi szerződésnek tekintik, ha az idős korú eladóval „bármilyen történne”. A felek a szerződésnek ezt a rendelkezését a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint nyilvánvalóan úgy értették, hogyha a „végleges” szerződés megkötése előtt meghal az eladó, úgy maga az előszerződés minősül adásvételi szerződésnek azokkal a feltételekkel, amelyeket a felek az előszerződésben rögzítettek (Ptk. 207. § (1) bekezdés).

A szerződéses szabadság polgári jogi alapelvének megfelelően úgy rendelkezik a Ptk. 200. § (1) bekezdése, hogy a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. Ennek megfelelően jogszabályi tilalom hiányában nem volt akadálya annak, hogy a felek az előszerződés 5. pontjában írtak szerint állapodjanak meg. Megállapodásuk lényegében a Ptk. 228. § (1) bekezdésében szabályozott függő feltétellel kötött adásvételi szerződésnek minősíthető azzal, hogy az eladónak a „végleges” szerződés megkötése előtti halála, mint függő feltétel bekövetkezése esetén az adásvételi szerződés hatályba lép, ellenkező esetben a felek jogviszonya előszerződésnek minősül, amely alapján szerződéskötési kötelezettség terheli őket a „végleges” adásvételi szerződés megkötésére. Tény, hogy az eladó halálát megelőzően a felek nem kötötték meg a „végleges” adásvételi szerződést, és azt a bíróság sem hozta létre, így az eladó elhunytával bekövetkezett az adásvételi szerződést hatályba léptető függő feltétel. Erre figyelemmel súlytalan az I. r. alperesnek az a védekezése, miszerint az előszerződés megkötését követően beállott körülményváltozásokra tekintettel jogosultan tagadta meg a végleges szerződés megkötését.

Nem vitás, hogy az I. r. alperes az adásvételi szerződés alapján őt terhelő vételár fizetési kötelezettségének nem tett eleget maradéktalanul, ezért helytállóan kötelezte őt az elsőfokú bíróság a hátralékos vételár megfizetésére a Ptk. 277. § (1) bekezdése, valamint 365. § (1) bekezdése alapján.

Nem jelenthetett volna az I. r. alperesre nézve kedvezőbb döntést az sem, ha a bíróság a felperesi

jogelőd és az I. r. alperes megállapodását az 5. pontban írtak ellenére előszerződésként bírálja el. A Ptk. 208. § (5) bekezdése értelmében ugyanis a szerződés megkötését akkor tagadhatja meg a fél jogszerűen, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági érdeket sértene, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak, vagy felmondásnak lenne helye. Az elsőfokú bíróság ítéletében helytállóan fejtette ki, hogy az I. r. alperes védekezésében megjelölt körülmények nem adnak alapot a szerződés megkötésének megtagadására. Ugyancsak alaptalanul hivatkozott az I. r. alperes a másodfokú eljárásban a szerződés megkötésének megtagadását megalapozó körülményváltozásként arra, hogy az előszerződés megkötése után szerzett tudomást arról, miszerint az általa megvalósítani kívánt társasházépítés miatt szükségszerűen áthelyezendő trafóház az előszerződés tárgyát képező ingatlantól különböző, önálló helyrajzi számú ingatlanon található. Ez a nem vitás tény ugyanis nem utólagos körülményváltozás, a trafóház már az előszerződés megkötésekor is különálló ingatlanként volt nyilvántartva. Az I. r. alperesnek ez a védekezése - tartalmát tekintve - azt jelenti, hogy az I. r. alperes - állítása szerint - az előszerződés megkötésekor lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt. A tévedés miatti érdeksérelem orvoslásának lehetséges eszköze a szerződés megtámadása (Ptk. 210. § (1) és (4) bekezdés). Az I. r. alperes ezzel a lehetőséggel élt, a szerződést megtámadta arra hivatkozva, hogy nem volt tudomása a trafóház valós ingatlan-nyilvántartási helyzetéről, keresetét azonban a bíróság jogerős ítélettel elutasította.

Minderre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - a fent részletezett részben eltérő indokokkal - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írt pontosítással helybenhagyta.

A pervesztes I. r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a alapján állapította meg.

Ugyancsak fellebbezése eredménytelenségére figyelemmel kötelezte az I. r. alperest a feljegyzett másodfokú eljárási illeték megfizetésére a Pp. 78. § (1) bekezdése, az Itv. 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Szeged, 2015. szeptember 23.

Dr. Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Dr. Lengyel Nóra sk.
előadó bíró

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
táblabíró

