

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Csevár Antal jogtanácsos által képviselt felperesnek dr. Szecskay András ügyvéd által képviselt alperes ellen előszerződés megszegésével okozott kár megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. október 8-án kelt 6.G.40.665/2006/25. számú ítélete ellen a felperes részéről 26. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a Fővárosi Ítéltábla a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 300.000 (háromszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az alperes képviseletében eljárva dr. ... 1998. október 5-én és 1998. december 21-én egyoldalú kötelezettség-vállalási nyilatkozatot tett, mely szerint az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a ..., kerület ... szám alatti irodaházrész bérletére vonatkozóan a nyilatkozathoz csatolt, felek által azonosítható módon elfogadott bérleti szerződést az első kötelezettség-vállalás szerint 1998. november 1-ig, az utóbbi szerint legkésőbb 1999. január 31-ig aláírja. A kötelezettség-vállalási nyilatkozatban hivatkozott bérleti szerződést - mely a szerződő felek részéről aláírásra nem került - a felperes megbízásából dr. ..., az alperes megbízásából dr. ... ügyvéd ellenjegyezte.

1999. január 4-én a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő között előszerződésnek nevezett okirat aláírására került sor, melynek 1. pontjában rögzítették, hogy hosszabb ideje tárgyalásokat folytatnak annak érdekében, hogy miután a bérbeadó megszerzi a ..., kerület ... szám alatti ingatlan feletti

rendelkezési jogot, azt a bérelő igényei szerint kialakítja, és rendelkezésére bocsátja bérleti jogviszony keretében; a 2. pont szerint a bérleti szerződés tartalmi vonatkozásaiban már korábban megállapodtak, azt írásba is foglalták, a szöveget ügyvédek hitelesítették; a 3. pontban rögzítették, hogy az előszerződést egymás biztosítására kötik, és arra vállalnak kötelezettséget, hogy a bérleti szerződést az 1. pontban megjelölt ingatlanra 1999. március 31-ig megkötik, a bérbeadó mentesül a szerződéskötési kötelezettség alól, ha az építési engedélyt nem kapja meg a kialakításhoz; a 4. pontban írtak szerint, a szerződés tartalmára nézve, a 2. pontban említett szöveget tekintik a felek irányadónak azzal a módosítással, hogy a bérbeadó nem az ott megjelölt ... Kft., hanem a felperes, továbbá a bérleti szerződés 8. szakasza helyébe biztosítékként az lép, hogy a bérelő három havi bérleti díjat óvadékként letétbe helyez, amely a bérelő fizetési késedelme esetén nyújt fedezetet a bérbeadó követelésére, továbbá a bérelő tulajdonosa készfizető kezességet vállal a bérelőt szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért. Az előszerződést a felperes törvényes képviselőjében ..., az alperes törvényes képviselőjében dr. ... írta alá, a felperesi névaláírás mellett feltüntetésre került a ... Kft. bélyegzőlenyomata is.

Az előszerződésben megnevezetett ingatlan rendelkezési joga megszerzése érdekében a felperes 1999. január 8-án - vevőként - adásvételi szerződést kötött az ingatlan tulajdonosával, a ... Bank Részvénytársasággal; bruttó 408.750.000 forint vételárban állapodtak meg, melynek 10 %-át a szerződéskötést követő 8 napon belül, a hátralékot legkésőbb 1999. április 30-ig vállalta a vevő megfizetni. A szerződésben - többek között - rögzítették, hogy a tulajdonjog a vételár teljes kiegyenlítésével száll át a vevőre, ezen időpontban veheti birtokba az ingatlant, ugyanakkor az eladó hozzájárult ahhoz, hogy az építési engedélyezési eljárást a saját költségére és kockázatára megindítsa. Rögzítették továbbá, hogy 1999. március 20-ig jogosult a vevő elállni, amennyiben ezen időpontig nem kap végleges jogerős építési engedélyt, vagy a szakértői megállapítások szerinti költségek meghaladják az eladási ajánlat és a megkötött szerződés szerinti vételár közötti különbséget. Utóbb az elállási határidőt 1999. április 10-re módosították.

Az adásvételi szerződés megkötését követően a felperes 1999. január 29-én kelt levelében felszólította az alperest a szerződés megkötésére, figyelmeztetve arra, hogy annak elmaradása szerződésszegésnek minősül, melynek alapján kérheti a bíróságtól a szerződés létrehozását, vagy kárigénnyel léphet fel.

1999. február 1-én a ... Kft. törvényes képviselője, ... és az alperes képviselői emlékeztetőt vettek fel, mely az alperes fenntartásait rögzítette a bérleti szerződés-tervezettel kapcsolatosan akként, hogy az egyoldalú előnyöket köt ki, aránytalanságokat tartalmaz, ezért, mint végleges szerződést az alperes elfogadni nem tudja.

Ugyanezen a napon kelt levelében az alperes - hivatkozva az egyeztetésre - továbbra is a szerződés szövegének a felülvizsgálatát kérte mindkét fél érdekeinek a figyelembevételével.

A felperes 1999. február 11-én kelt válaszlevelében nem zárkozott el a konzultációtól, azonban jelezte, hogy annak tárgya rendkívül szűk körű lehet, mivel a bérleti szerződés közösen kialakított tartalma alapján került sor az ingatlan megvásárlására, és a beruházás előkészítése céljából szükséges szerződések megkötésére. Amennyiben a bérleti szerződés már kialakított tartalma változik, akkor az annak teljesítéséhez szükséges beruházással összefüggő szerződési rendszernek is változnia kell, azaz a folyamatot ismételt el kell kezdeni.

Ezt követően a peres felek többszöri eredménytelen levélváltást folytattak a bérleti szerződés megkötése körében; időközben a felperes 1999. április 9-én a ... Bank Részvénytársasággal megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől elállt, azt az eladó tudomásul vette.

A felperes 1999. április 8-án a ..., kerület ... Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala számú határozata szerint engedélyt szerzett a perbeli irodaház felépítésére, a határozat 1999. május 8-án emelkedett jogerőre.

A felperes felkérésére 2000. február 29-én dr. ... közgazdasági és ingatlanforgalmi szakértő szakértői véleményt készített a perbeli ingatlan-fejlesztés elmaradása miatt a felperest ért kár meghatározására, melynek alapján a felperes kárigényt jelentett be az alperes felé, annak kifizetésétől azonban az alperes elzárkozott.

A felperes 2000. december 18-án kereseti kérelmet terjesztett elő; a per során módosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 81.592.363 forint + ÁFA kártérítés, valamint annak 1999. április 1. napjától a kifizetésig járó évi 20 %-os késedelmi kamata megfizetésére. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy közöttük a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerint érvényes előszerződés jött létre, annak minden lényeges tartalmi elemét írásba foglalták, így a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján illette meg a feleket a szerződéskötés megtagadásának a joga. Az alperes a Pp. 164. §-a alapján nem bizonyította, hogy jogosulttá vált a szerződéskötés megtagadására, a részéről utólag egyoldalúan sérelmezett körülményeket már az előszerződés megkötésekor ismerte. A szerződés megkötésének alaptalan megtagadása folytán kérte egyfelől annak megállapítását, hogy a felperes nem volt köteles az előszerződés alapján a bérleti szerződés megkötésére, másfelől a Ptk. 318. § (1) bekezdésén keresztül alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kérte az előszerződés alapján végzett beruházásai költségének megtérítését. Másodlagosan a Ptk. 214. § (3) bekezdése, illetve 6. §-a alapján kérte az alperes marasztalását, hivatkozva arra, hogy az alperes előszerződés-kötést megelőző, illetőleg előszerződés megkötése körében tanúsított magatartása arra indította, hogy kifizetéseket teljesítsen, munkákat rendeljen meg és intenzív költségkiadásokkal járó tevékenységet végezzen, melyet a felperes megfizetni tartozik. Keresete összecszerűségének alátámasztására az általa beszerzett magánszakértői véleményben foglaltakra hivatkozott, emellett szakértői bizonyításra is tett indítványt.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a jogalap és az összecszerűség bizonyítottsága hiányában a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy közöttük írásban, szóban, vagy ráutaló magatartással érvényes előszerződés jött volna létre; az okiratot ugyanis a felperes nem cégszerűen írta alá, az aláírás helyén bérbeadóként nem a felperes, hanem a ... Kft. szerepel, szóban és ráutaló magatartással azért nem köthettek szerződést, mert a bérbeadó személye nem volt tisztázott, emellett a bérleti szerződés számos lényeges elemében, köztük a bérlet kezdő időpontja, a birtokba adás időpontja tekintetében nem volt egyező akaratnyilvánításuk. Előszerződés hiányában pedig fogalmilag kizárt a szerződésszegés, és az arra alapított kárigény. Utalt arra, hogy a projekt-finanszírozásban időközben jelentős változás következett be, figyelemmel arra, hogy a ... Rt. az ingatlant meg kívánta vásárolni, az ingatlant nem a felperesnek, hanem a ... Kft.-nek kívánta lízingbe adni, és csak a saját üzletkörében kialakított bérleti szerződés megkötésére lett volna hajlandó. Fentiekből következően a bérleti szerződés megkötése a peres felek között lehetetlenné vált a tervezetben foglalt tartalommal, azaz a teljesítés a Ptk. 312. § (1) bekezdése szerint lehetetlenné vált a feleken kívül álló okból. Emellett nem lett volna elvárható az alperestől, hogy hosszú távú bérleti szerződést kössön olyan céggel, amely nem tulajdonosa az ingatlanoknak. A másodlagos kereseti kérelem alaptalansága körében az igényérvényesítés törvényi feltételei hiányára hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság 2005. szeptember 19-én kelt 6.G.76.458/2000/66. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította; arra vont következtetést, hogy nem bizonyított a peres felek között 1998. október 5-én érvényes előszerződés létrejötte. Megállapította továbbá, hogy a bérleti szerződésnek írott formában kellett elkészülnie, különben harmadik személy számára biztosítékként nem lett volna alkalmas, így a felek között megállapodás volt a szerződés alakiságára. Az 1999. január 4-én írásba foglalt előszerződés fejrészét és aláírását vizsgálva, az e körben lefolytatott tanúbizonyításban foglaltakra figyelemmel arra vont következtetést, hogy az alperes és a felperes között érvényes, írott előszerződés létrejötte nem állapítható meg, mivel a bérbeadó részéről a felperes cégszerű aláírása hiányzik az okiratról. A bérbeadó személyének bizonytalanságára utal az is, hogy a ... Kft. lépett fel február 9-én és 24-én kelt leveleiben a szerződés megkötése érdekében, továbbá az 1999. február 1-i emlékeztető szerint is ugyanezen cég közölte, hogy kész a végleges szerződés aláírására. Mivel a felek között bizonyítottan nem jött létre érvényes előszerződés 1999. január 4-én, azt az alperes meg sem szeghette, így jogviszony hiánya okából a felperes elsődleges keresete alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmet is megalapozatlannak találta, kifejtve, hogy a Ptk. 6. §-ában, 214. § (1), (3) bekezdésében és 199. §-ában foglalt jogszabályi feltételek teljesülése nem nyert bizonyítást.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2006. március 23. napján kelt 10.Gf.40.379/2005/9. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, a felperes másodfokú perköltségét 1.900.000 forintban, az alperesét 1.000.000 forintban megállapítva.

Határozata indokolásában a Fővárosi Ítélőtábla osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját arra vonatkozóan, hogy az 1998. október 5-i és 1998. december 21-i alperesi egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatban foglaltak alapján nem állapítható meg, hogy a peres felek között bérleti szerződés megkötésére vonatkozó előszerződés jött volna létre. Ugyanakkor nem bizonyított, hogy az előszerződéses jogviszony létesítésére kötelező írásba foglalásban állapodtak volna meg a felek, így tévesen vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy az 1999. január 4-i megállapodás a Pp. 196. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltaknak megfelelt-e. A Fővárosi Ítélőtábla álláspontja szerint az 1999. január 4-i megállapodásból a szerződő felek személye, a szerződés tárgya és a szerződés megkötésére vonatkozó Ptk. 205. §-a szerinti akarategyezőség kétségmentesen kitűnt, így az a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerint bérleti szerződés megkötésére vonatkozó előszerződésnek minősül. Erre is figyelemmel helytálló az elsőfokú bíróság jogi következtetése a másodlagos kereseti kérelem alaptalanságára. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontja folytán nem tisztázta a végleges szerződés megkötésének elmaradása körülményeit, azt, hogy az alperes szabadult-e a szerződéskötési kötelezettség alól. A fentiek bizonyítása hiányában vizsgálandó, hogy a végleges szerződés megkötésének megtagadása az elsődleges kereseti kérelemben állított kárfelelősség megállapítására, illetőleg az alperes marasztalására alapot ad-e, továbbá vizsgálandó a felperesi kár akár részben történő megtérülése is.

A megismételt eljárás során a felperes az elsődleges kereseti kérelme körében arra hivatkozott, hogy az ingatlan projekt tervezésekor alternatív megoldásokról tárgyaltak, ennek során vált egyértelművé, hogy a ... Kft. által alapított felperes fogja a projektet megvalósítani, ő lesz a bérbeadó. A felperes a finanszírozási tárgyalásokba az alperest nem vonta be, így azokról nem tudott. A közöttük folyt levelezésből kitűnően az alperes a bérleti szerződésből az egyensúly hiányát kifogásolta és annak egyes rendelkezéseit sérelmezte. A kialakult vita során az ingatlan „elúszott”, a felperes kénytelen volt az adásvételi szerződéstől elállni, és újabb kísérleteket tenni annak ismételt megszerzésére, ennek során más finanszírozási megoldást kellett keresni. Az alperes a finanszírozás módjának megváltozására, mint olyan okra, amely miatt a bérleti szerződés megkötésétől elállt, legelőször csak a perben hivatkozott. Az alperes utóbb egyoldalúan kívánt az előre egyeztetett feltételeken jelentős mértékben változtatni, e körben alaptalanul sérelmezte a bérlet kezdő időpontjának hiányát; a költözés lehetséges kezdetét 1999. szeptember 30-ban, befejezését október 30-ban jelölte meg a felperes, mely határidőt tartani tudta volna, ennek okán alaptalan az ingatlanfejlesztés objektív akadályára történő hivatkozása is. Szakértői bizonyítást indítványozott a kereseti kérelem összecszerűségének alátámasztására.

Az alperes érdemi ellenkérelmében jogalap hiányában az elsődleges kereseti kérelem elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy az előszerződésben rögzített 1999. március 31-i időpontig a felperes az előszerződésben vállalt kötelezettségeit nem tudta teljesíteni; a finanszírozás módjában bekövetkezett változás okán a felperes a bérlet tárgyát képező ingatlannak sem tulajdonosa, sem lízingbevevője nem lett volna. A finanszírozó bank a saját szerződéséhez ragaszkodott, a bérleti

szerződés-tervezetet nem fogadta volna el, az alperes legfeljebb albérelője lett volna az ingatlannak, nem pedig bérelője. Közvetlen jogviszony helyett származékos jogosultsággal rendelkezett volna, mely a hosszú távú és biztonságos elhelyezési igényét veszélyeztette volna, ilyen függőséget eredményező szerződés megkötése nem volt tőle elvárható. Utalt arra is, hogy a felperes 1999. április 9-i - adásvételi szerződéstől történő - elállásából megállapítható, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig az ingatlanfejlesztésnek objektív akadályai is voltak, így a birtokbaadás és a bérlet kezdő időpontja nem lett volna tisztázható, valamint a felperes az ingatlan tulajdonjogával sem rendelkezett. Álláspontja szerint mindezekből következően az alperesnek a perbeli ingatlan bérletére vonatkozó joga sérült, legfeljebb a ... Kft. nyújtott volna albérleti jogot, így az előszerződés a felperes miatt lehetetlenült a Ptk. 312. § (2) bekezdése szerint. Az alperes a végleges szerződés megkötését nem tagadta meg, ugyanakkor érdekmúlás címén a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján elállhatott volna, mivel az alperes bérletre vonatkozó joga, mint az előszerződéssel elérni kívánt cél, a felperes magatartása miatt nem volt megvalósítható. Utalt arra is, hogy a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján, ha elállásnak lenne helye, akkor a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ezért az alperes a szerződéskötés megtagadására jogosult lett volna.

Az elsőfokú bíróság 2007. október 8. napján kelt 6.G.40.665/2006/25. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, és kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 4.263.694 forint perköltséget.

Az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság az 1998. december 21-i alperesi nyilatkozat alapján - melyben 1999. január 31-ig bérleti szerződés aláírását vállalta - és az ekörbeni tanúbizonyítás eredménye alapján, valamint arra figyelemmel, hogy a felperesnek szüksége volt írásba foglalt okiratra a finanszírozó bankkal folytatott tárgyalás során, elsődlegesen arra vont következtetést, hogy a felek a bérleti szerződés kötelező írásba foglalásában állapodtak meg, ez kihat az előszerződésre, s mivel az utóbbi ezt a feltételt nem teljesítette, így közöttük érvényes előszerződés nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6. §-ára és 214. §-ára alapított másodlagos kereseti kérelmet is alaptalannak találta az előző eljárásban hozott ítéletében kifejtettekre utalva.

A fenti jogi álláspontja mellett másodlagosan vizsgálta az elsőfokú bíróság azt is, hogy az előszerződés megkötésekor az alperes a finanszírozás tekintetében milyen információval rendelkezett, valamint, hogy az előszerződésből folyó kötelezettségeiket a felek mennyiben teljesítették.

A lefolytatott tanúbizonyítás alapján az elsőfokú bíróság arra vont következtetést, 1999. január 4. előtt a felperes nem tájékoztatta az alperest arról, hogy a ... Kft. bevonásával tervezi a finanszírozást, az alperes az előszerződés megkötésekor kizárólag a ...bank Rt. bevonásáról tudott akként, hogy az ingatlan bérbeadója a felperes, mint tulajdonos lesz. A felperes és a lízing cég között 1999. februárjában kezdődött tárgyalások vonatkozásában megállapította az elsőfokú bíróság, a felperes nem igazolta, hogy az 1998. október 27-i - alternatív finanszírozást is tartalmazó - levelét közölte volna az alperessel, és az sem nyert igazolást, hogy

1998. októberében az alperes tudomást szerzett volna a lízing céggel folytatott tárgyalásokról. A becsatolt okirati bizonyítékok azt támasztották alá, hogy a ... Kft. közvetlenül a lízing céggel tárgyalt, az 1999. februárjában eljuttatott hitelkérelem alapján a garanciavállaló nyilatkozatról közvetlenül a svéd céggel egyeztetett, az okiratok szerint az alperes albérllőként szerepelt volna a jogügyletben. Mindezekre tekintettel azt állapította meg, hogy a ... Kft. és a ... Kft. között folyó tárgyalások az előszerződés megkötését követően bekövetkező változásnak minősülnek.

Tekintve, hogy a felperes a kárigényét az alperes előszerződés-szegésére alapította, azt vizsgálta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes saját részéről teljesítette-e a kötelezettségeit az előszerződésben rögzített határidő alatt, ennek hiányában ugyanis az alperestől sem követelhetette a szerződéskötést. A felperes az előszerződésben a perbeli ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzését vállalta, mely az ingatlan tulajdonjogával azonos. Az 1999. január 8-i adásvételi szerződés szerint a vételár 1999. április 30-ig volt esedékes, annak teljes körű kifizetéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartotta, így a felperes csak a vételár kiegyenlítését követően lett volna jogosult bérbe adni az ingatlant, melyre a részéről 1999. március 31-ig nem került sor. A felperes azzal, hogy a fenti határidőig nem szerezte meg a rendelkezési jogot, elvesztette azt a jogosultságát, hogy a végleges szerződés megkötését az alperestől követelhesse; az alperes a szerződéskötési kötelezettség alól a Ptk. 312. § (3) bekezdése szerint szabadult, így a felperes kárigénye alaptalan.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, melyben annak hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján, hivatkozva arra, hogy a tényállást az elsőfokú bíróság hiányosan állapította meg és abból téves jogi következtetést vont le. A fellebbezésében nem vitatta, hogy az előszerződésben a perbeli ingatlan feletti rendelkezési jog megszerzését vállalta, emellett az előszerződés-kötésre tekintettel végzett az alperes érdekében munkát, melyért díjazás illette volna meg. Változatlanul fenntartotta azon álláspontját, hogy az alperes nem a finanszírozás megváltozása miatt, hanem olyan okok alapján tagadta meg a bérleti szerződés megkötését, melyek az előszerződés létrejöttének időpontjában ismertek voltak. Utalt arra is, hogy amennyiben az alperes kellő időben kifejezésre juttatja, hogy nem kíván albérleti jogviszonyt létesíteni, úgy a felperes - tekintve, hogy több finanszírozási lehetőség volt felkínálva - a számára kedvezőtlenebbet fogadta volna el a bérleti szerződés megkötése érdekében. Álláspontja szerint az adásvételi szerződésbe foglalt tulajdonjog fenntartás ellenére a bérleti szerződést a perbeli ingatlanra megköthette volna, legfeljebb annak tulajdonosa hivatkozhatott volna annak relatív hatálytalanságára.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint helytállóan került megállapításra, hogy 1999. március 31-ig a felperes az ingatlan feletti rendelkezési jogot nem szerezte meg. A finanszírozás megváltozásáról csak a perben szerzett tudomást, arról a felperestől tájékoztatást nem kapott, kiemelte, hogy a lízing-konstrukcióban a ... Kft. részére adott ígérvényt a lízing cég és nem a felperes részére. Változatlanul vitatta, hogy az előszerződés alapján a felperest bármilyen díjazás megilletné.

A felperes fellebbezése nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást kellően feltárta, és érdemben helytálló az abból levont jogi következtetése is.

Nem osztotta a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság elsődleges jogi álláspontját az előszerződés létrejöttének hiányára; sem az előző eljárásban rendelkezésre állt bizonyítékok, sem a megismételt eljárás során lefolytatott bizonyítás eredménye nem támasztotta alá azt, hogy a bérleti szerződés és ennek okán az arra vonatkozó előszerződés megkötése tekintetében kötelező írásbeliségben állapodtak volna meg a szerződő felek.

A Ptk. 208. § (1) bekezdésének második fordulata szerint az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni.

A Ptk. 217. § (1) bekezdése szerint jogszabály a szerződésre meghatározott alakot szabhat. Az alakiság megsértésével kötött szerződés - ha jogszabály másként nem rendelkezik - semmis.

A Ptk. 217. § (2) bekezdése szerint a felek által kikötött alak csak akkor feltétele a szerződés érvényességének, ha kifejezetten ebben állapodtak meg.

Tekintve, hogy az előszerződés bérleti szerződés létrehozását célozta, a bérleti szerződésre pedig jogszabály kötelező alakiságot nem ír elő, a perbeli előszerződés tekintetében a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján kötelező alakiság nem áll fenn.

Ugyancsak nem bizonyított a Ptk. 217. § (2) bekezdése szerinti kifejezett megállapodás az alakiságra vonatkozóan; önmagában abból, hogy az alperes az 1998. október 5-i és 1998. december 21-i egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozataiban bérleti szerződés aláírását vállalta, mely a per nem vitás adatai szerint a perbeli projekt banki finanszírozásánál is szerepet játszott volna, nem következik a kötelező írásba foglalásra vonatkozó megállapodás létrejötte, az, hogy ennek elmaradása esetén a szerződés érvénytelen lenne.

Rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a fentiek szerinti, jogszabályilag kifejezetten előírt megállapodás hiánya ellenére az előszerződés írásba foglalása megtörtént; az 1999. január 4-én kelt okiratból a szerződő felek személye, a jogviszony tárgya, a későbbi szerződéskötésre vonatkozó akarategyezőség kétségmentesen kitűnik az alábbiak szerint.

Az okirat fejrésze a szerződő felek személyét egyértelműen tartalmazza; a felperes, mint bérbeadó és az alperes, mint bérlő került megnevezésre, ennek megfelelően történt meg az okirat aláírása is, mindkét részlől a szerződő felek akkori - jognyilatkozat megtételére jogosult - törvényes képviselői jártak el. Annak, hogy a bérbeadó törvényes képviselőjének névaláírása alá nem a felperes, hanem a ... Kft.

cégbélyegzőjének a lenyomata került, jelentőséggel nem bír, egyfelől az alakiség hiánya körében kifejtettekre, másfelől ... azon tanúvallomására, hogy a ... Kft. a felperes meghatalmazása alapján a felperes nevében egyébként teljes körű eljárásra volt jogosult. Az előszerződés szövegezéséből és a per egyéb adataiból nem vonható következtetés arra, hogy az ügyletkötés során a felperes a meghatalmazottján keresztül kívánt eljárni, így nem a meghatalmazott bélyegzőlenyomatának kellett szerepelnie az okiraton, ugyanakkor a meghatalmazás indokát adja annak, hogy miért a ... Kft. szólította fel az alperest 1999. február 9-i és 24-i leveleiben a végleges szerződés megkötésére, és miért ezen cég járt el az 1999. február 1-jei emlékeztető felvételénél.

A szerződő felek személye mellett a jogviszony tárgya, a későbbi szerződéskötés szándéka is kétségmentesen kitűnik az okirat 3. pontjából; mely szerint 1999. március 31-ig bérleti szerződést kötnek egymással. A megkötendő szerződés tartalmát is meghatározták akként, hogy a 4. pontban visszautaltak a jogi képviselőik által megszövegezett és ellenjegyzett - 2. pontban meghivatkozott - bérleti szerződésre, és azt a 4. pontban részletezett eltérésekkel emelték be a megállapodásukba.

A Ptk. 205. § (1), (2) bekezdéseiben szabályozott, az előszerződés megkötésére vonatkozó akarategyezőség megállapítására alapot adott az okirat szerződő felek akkori törvényes képviselői részéről történő aláírása, melynek megtörténtét a tanúként meghallgatott aláírók egyike sem vonta kétségbe.

A fentiekben részletezettekből következően az 1999. január 4-én létrejött megállapodás a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti bérleti szerződés megkötésére vonatkozó előszerződésnek minősül, annak érvényes létrejöttét a felperes a keresetében alappal állította.

A peres felek közötti előszerződéses jogviszony fennállására tekintettel érdemben helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság a Ptk. 6. §-ára és 214. § (3) bekezdésében foglaltakra alapított igényérvényesítés alaptalanságára is; az előszerződés hiánya adhatna alapot - egyéb törvényi feltételek teljesülése mellett - kárigény ezen jogcímen történő érvényesítésére, ezt azonban az előszerződés fent kifejtettek szerinti létrejötte kizárja.

Az érvényes előszerződésből eredő szerződéskötési kötelezettség megszegésére alapított kárigényre vonatkozó elsődleges kereseti kérelem alaptalanságára is helytállóan vont következtetést az elsőfokú bíróság a megismételt eljárás során kiegészített bizonyítás eredményének Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti okszerű értékelésével.

A Ptk. 208. § (1) bekezdésének harmadik fordulata szerint az előszerződés alapján a felek kötelesek a szerződést megkötni.

Az előszerződés olyan konszenzus, amely a végleges szerződés megkötésére megadott határidőig szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet, az elsőfokú bíróság ennek figyelembevételével helytállóan vizsgálta az előszerződésben foglaltak teljesítését.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság annak megállapításakor, hogy az előszerződésben a felperes a bérlemény kialakításához szükséges ingatlan feletti rendelkezési jog, azaz annak tulajdonjoga megszerzését vállalta 1999. március 31-ig; a bérleti szerződéskötés ezen időpontjában az ingatlan tulajdonjogával rendelkeznie kellett.

A felperes az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést az előszerződés-kötést követően, 1999. január 8-án megkötötte az ingatlan tulajdonosával, de a tulajdonjog átszállását és birtokbaadást eredményező vételár-fizetési kötelezettségének sem az előszerződésben, sem az ingatlan adásvételi szerződésben rögzített határidőre nem tett eleget, így alaptalan a felperes azon fellebbezési okfejtése, hogy a vételár kifizetésének elmaradása az alperessel történő bérleti szerződéskötést nem akadályozta. Utal a Fővárosi Ítélőtábla arra is, hogy az adásvételi szerződéstől történő felperesi elállásból arra vonható következtetés, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével felhagyott.

Ugyancsak helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az előszerződésben foglaltak szerint az ingatlan tulajdonjogát megszerző felperes a bérbeadói, az alperes pedig bérlői pozícióba kerül, ezen jogi helyzetet - melynek tekintetében kölcsönös akarategyezőségük fennállt, s ezt az 1999. január 4-i okirat is tükrözte - nem tették függővé a beruházás pénzügyi finanszírozásának alakulásától, így alaptalan a felperes azon fellebbezési okfejtése, hogy az alperesnek jeleznie kellett volna, amennyiben bérleti szerződés helyett nem kíván albérleti szerződést kötni. A perben arra vonatkozóan adat nem merült fel, hogy az alperes az előszerződésben rögzített fenti jogi helyzettől el kívánt volna térni, a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó változatlan szándékát támasztja alá az 1999. május 3-i levele is, melyben jelezte, nem közömbös számára az, hogy a bérelni kívánt ingatlannak ki a tulajdonosa, és az sem, hogy a tulajdonosváltásnak milyen hatása van a bérletre.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az előszerződésben rögzített fenti jogi helyzettől a felperes egyoldalúan eltérni kívánt; 1999. februárjában megkezdte azt a banki finanszírozásra vonatkozó tárgyalást, melynek eredményeképp az alperes nem a felperessel, hanem a ... Kft.-vel szerződhetett volna, és a lízing-konstrukció alkalmazása okán nem bérlői, hanem - számára nyilvánvalóan hátrányosabb - albérllői pozícióba került volna.

A fent kifejtettekre figyelemmel helyesen vont következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy az előszerződés alapján a bérleti szerződés megkötése a felperes érdekkörébe eső okból a Ptk. 312. § (3) bekezdése alapján lehetetlenült, így az alperes a végleges szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettsége alól szabadult, a felperes kárigénye ez okból alaptalan.

Tekintettel, hogy a fellebbezésben előadottak eltérő tényállás megállapítására és érdemben eltérő jogi következtetés levonására nem adtak alapot, a Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítélőtábla a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest jogorvoslati perkölsége megfizetésére, mely a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésében foglaltak figyelembevételével megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó jogi képviseleti munkadíjból áll.

Budapest, 2008. április 8.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

Levek Istvánné dr. s. k.,
előadó bíró

Dr. Rédei Anna s. k.,
bíró