

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VII.21.586/2015/4.

A tanács tagjai: . Vezekényi Ursula a tanács elnöke
. Osztovits András előadó bíró
. Csőke Andrea bíró

A felperes: S Kft.

A felperes képviselője: Dr. Csapó Csilla Ügyvédi Iroda ügyintéző:
dr. Csapó Csilla ügyvéd

Az alperes: B. K. Önkormányzata

Az alperes képviselője: Dr. Nemes Nagy Boldizsár ügyvéd

A per tárgya: okirat kiadása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Győri
Törvényszék 1.Gf.20.059/2015/4. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Mosonmagyaróvári
Járásbíróság 9.G.20.636/2013/19. számú ítélet

Rendelkező rész:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 12.700 (tizenkettőezer-hétszáz) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából lényeges tényállás szerint a felperes turisztikai központ létrehozása céljából kapcsolatba került az alperessel az annak tulajdonában lévő volt katonai laktanya és egységei értékesítésével összefüggésben. 2007. október 18-án az alperes képviselő testülete az épület hasznosítására zártkörű pályázat kiírását rendelte el

azzal a feltétellel, hogy a nyertes pályázónak át kell vállalnia az ajánlattétel napjától a terület rekultivációjával kapcsolatban az alperes számára felmerült összes költséget. 2007. október 25-én az alperes mint megbízó és az Kft. (a továbbiakban: Kft.) mint megbízott között megbízási szerződés jött létre az Felügyelőség (a továbbiakban: felügyelőség) által elrendelt részletes tényfeltárás elvégzésére, valamint tényfeltárási záródokumentáció és műszaki beavatkozási terv (a továbbiakban: záródokumentáció) készítésére.

- [2] 2008. február 12-én a peres felek vételi jogot alapító szerződést kötöttek a perbeli ingatlanokra. A vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőt 2008. április 15-ében határozták meg. A felperes e szerződés rendelkezése szerint, annak aláírásával birtokba is lépett abból a célból, hogy a vételi jog gyakorlása előtt saját költségén elvégeztesse a terület környezeti terheinek feltárását és ennek ismeretében dönthesse el, hogy él-e vételi jogával. A szerződésben az ingatlanok vételárát 180.000.000 Ft-ban rögzítették, azzal a megállapítással, hogy a vételár kialakításánál a felek figyelemmel voltak az ingatlanok környezeti terheire, továbbá rögzítették: az alperes tájékoztatta a felperest arról, hogy a környezetvédelmi hatóság a környezeti károsodást megállapította és a tehermentesítést előírta.
- [3] 2008. április 14-én a felperes élt a vételi jogával, tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a vételár részleteket a szerződésben előírt határidőig megfizette. Az alperes a záródokumentáció költségét továbbszámlázta a felperes felé, aki azt 2008. november 5-én megfizette a felperesnek, a környezetvédelmi hatósági eljárás díjával együtt.
- [4] 2009. március 20-án a felügyelőség tájékoztatta a felperest, hogy a záródokumentáció a Kft. részéről elkészült, az iratokba betekinthes és az abban foglaltakra 5 napon belül nyilatkozatot tehet. A felperes e határidőn belül nyilatkozatot nem tett. 2009. július 21-én kelt végzésével a felügyelőség megállapította, hogy az alperes helyébe a H-2810-6/2009. számú határozat vonatkozásában jogutódként a felperes lépett.
- [5] A felperes jogi képviselője több levélben is kérte az alperestől a záródokumentáció kiadását.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében a záródokumentáció kiadására kérte kötelezni az alperest. Arra hivatkozott, hogy a Ptk. 367. §-a alapján az eladó köteles minden iratot a vevő számára átadni.
- [7] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [8] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest a záródokumentáció eredeti példányának kiadására. Megítélése szerint

az eladó nem mérlegelheti, hogy a jelentős, vagy fontos kérdésben a tájékoztatást megadja-e vagy sem és azt nem mellőzheti azért, ha a vevő más forrásból arról esetleg tudomást szerezhetett.

- [9] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A fellebbezés indokaira tekintettel azt állapította meg: az alperes részéről nem történt hiányos teljesítés a vételi jogot alapító szerződés körében. E szerződés 3.1. pontja értelmében maga a felperes vállalta a záródokumentáció elkészítésének költségét. Az alperes ebben a szerződésben nem vállalt olyan kötelezettséget, amely alapján a perbeli dokumentáció eredeti vagy másolati példányát meg kellett volna küldenie. Mindezek alapján a felperes kereseti kérelmét a másodfokú bíróság alaptalannak találta.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helytadó határozat meghozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 367. §-ába ütköző módon jogszabálysértő, mivel a másodfokú bíróság ezen hivatkozott jogszabályi előírás ellenére utasította el a záródokumentáció kiadása iránti kérelmet.
- [11] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta és azt a hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.
- [13] A felperes felülvizsgálati kérelmében kizárólag azt állította, hogy a jogerős ítélet a Ptk. 367. §-át sérti. A jogerős ítéletben megállapított tényállás mellett a vételi jog alapítására vonatkozó perbeli szerződés alapján egyértelműen megállapítható: az alperes tájékoztatta a felperest, hogy a felügyelőség a környezeti károsodást megállapította, a tehermentesítést előírta. Az is megállapítható, hogy a felperes maga kívánta elvégeztetni a terület környezeti terheinek újbóli feltárását és ennek ismeretében kívánt döntení arról, hogy él-e vételi jogával. A felperes a vételi jogot alapító szerződés értelmében annak aláírásával birtokba lépett, a vizsgálatokat elkezdte, és azt megelőzően élt vételi jogával, hogy az alperes által a Kft.-től megrendelt záródokumentáció elkészült volna.
- [14] A Kúria megítélése szerint a Ptk. 367. §-ának (1) bekezdésében szabályozott kötelezettség a szerződéskötés folyamatában a szerződéskötésig áll fenn, kivéve, ha a felek eltérően nem rendelkeznek, vagy az eset összes körülményéből más következik. A perbeli vételi jogot alapító szerződésben a felek nem rendelkeztek

a záródokumentáció kiadásáról, és a felperesnek a jogerős ítéletben megállapított magatartásából sem állapítható meg, hogy a szerződéskötésig jelentőséget tulajdonított volna az alperes által megrendelt záródokumentációnak. Az is egyértelműen megállapítható, és a felperes kereseti kérelme vonatkozásában jelentős körülmény, hogy a felperesnek lehetősége lett volna a hivatkozott közigazgatási eljárásban a záródokumentáció megismerése, amire a peres eljárásban is lehetősége lett volna, figyelemmel arra, hogy azt az elsőfokú bíróság beszerezte, a peres iratok részévé tette. A felperes azon állítása, amely szerint valószínű, hogy a záródokumentáció lényegesen súlyosabb károsodást tárt fel, mint amire számítani kellett a jelen perben nem értékelhető még akkor sem, ha ez az állítás helytálló lenne.

- [15] A felperes nem hivatkozott olyan jogi érvre, amely megindokolta volna, hogy az eredeti dokumentum - vagy annak másolata - kiadásához milyen jogi érdeke fűződik, és az sem nyert egyértelműen bizonyítást, hogy az eredeti okirat valóban az alperes birtokában van-e. Amennyiben a felperes úgy ítélte volna meg, hogy a záródokumentáció eredeti példányának kiadása annak ellenértéke általa történő megfizetésének feltétele, akkor ennek megfelelően kellett volna a szerződést megkötnie, illetve az ellenérték megfizetésekor eljárnia.
- [16] A Kúria mindezekre figyelemmel a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A felülvizsgálati eljárásban pervesztes felperest a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte - figyelemmel a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdéseire - az alperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére.
- [18] A Kúria a döntését tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2016. augusztus 30.

Dr. Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András sk. előadó bíró, Dr. Csőke Andrea sk. bíró