

Az ítéltábla a Wiszkidenszky és Tóth Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek - a dr. Szűcs Mária ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Győri Törvényszék 2017. július 13. napján kelt 11.P.20.964/2014/113. számú ítéletével szemben az alperes által 114. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A feljegyzett 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.600.000 (egymillió-hatszáz ezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az irányadó tényállás szerint a felek a lefolytatott tárgyalások eredményeként 2014. június 16. napján megállapodást kötöttek. Ebben előzményként rögzítették, hogy az önkormányzat visszterhes vagyónátruházási szerződés útján, elsősorban ingatlancsere révén meg kívánja szerezni a felperes tulajdonában álló hrsz.-ú ingatlan tehermentes tulajdonjogát. A megállapodás célja, hogy a csereszerződés alapjául szolgáló, a felperes képviselője által kiválasztott ingatlanok értékarányos csereszerződéséhez a felektől független szakértő állapítsa meg az elsődlegesen szóba jöhető ingatlanok forgalmi értékét.

A megállapodás 1. pontja nevesíti a csere alapjául az alperes által felajánlott ingatlanokat, így a ... belterületi hrsz.-ú, a hrsz.-ú, illetőleg a hrsz.-ú ingatlanokat. A 3. pontban rögzítették, hogy a tárgyi ingatlanok forgalmi értékbecsléseinek elkészítésével ... ingatlanforgalmi-igazságügyi szakértőt bízzák meg.

Az 5. pontban a felek feltétel nélkül és visszavonhatatlanul nyilatkoztak, hogy a szakértő által elkészítendő forgalmi értékbecslésekben megállapított tárgyi ingatlanok piaci forgalmi értékeit nem fogják vitatni, azt részleteiben és egészében is kölcsönösen el fogják fogadni és a szakértői értékbecslések kézhezvételétől számított 45 napon belül az abban foglaltak figyelembevételével szerződnek a fenti ingatlanok értékarányos cseréje útján.

A 6. pont értelmében a felek elsősorban ingatlancsere útján kívánják a szerződés 1. és 2. pontjában részletezett ingatlanok tulajdonjogát kölcsönösen megszerezni, de figyelemmel az értékarányosság követelményére, nem zárják ki nagyságrendileg a 2. pontban részletezett ingatlanok legfeljebb 10%-ig terjedő mértékű - legfeljebb az értékkülönbség mértékéig terjedő - pénzfizetési kötelezettség felvállalását sem.

A 7. pontban rögzítették, hogy a szerződésben nevesített ingatlanokon kívül az értékarányos csere érdekében a Zrt. döntése és választása alapján további, az önkormányzat által értékesítésre kijelölt ingatlanok vonhatók be jelen csereügyletbe azzal a feltétellel, hogy a cserére megjelölt ingatlanok tekintetében a Zrt. elfogadja azoknak a hatályos értékbecslési bizonyítványokban megállapított piaci forgalmi értékeit, amelyek az önkormányzat nyilvános értékesítési hirdetményében szerepelnek. Megállapodtak a felek abban is, hogy e megállapodásukat írásban, közös megegyezéssel bármikor megszüntethetik, vagy módosíthatják.

Az alperes közgyűlésének 136/2014/VI.27. számú határozata a ...i hrsz.-ú, természetben ... szám alatti, kivett telephely megnevezésű, 8589 m² területű ingatlant kivonta a korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból és ezzel egyidejűleg átsorolta a forgalomképes üzleti vagyon körébe. A közgyűlés felhatalmazta a polgármestert, az önkormányzat tulajdonát képező ...i, ..., és hrsz.-ú, valamint a ... Zrt. tulajdonát képező hrsz.-ú ingatlanokat érintő ingatlancsere-szerződéssel kapcsolatos döntés meghozatalára, a szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására azzal, hogy - az értékarányos csere érdekében - a ... Zrt. döntése és választása alapján további, az önkormányzat által értékesítésre kijelölt ingatlanok is bevonhatók a csereügyletbe.

... ingatlanforgalmi-igazságügyi szakértő a szakértői véleményét elkészítette. Megállapítása szerint a felperes tulajdonában álló hrsz.-ú ingatlan (kemping) értéke kerekítve 538 millió Ft, míg az alperes tulajdonát képező hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 306 millió Ft, a ... ingatlan forgalmi értéke 207 millió Ft. A szakértő szakvéleményét a feleknek ismertette. A szakvélemény elkészítését követően 2014. szeptember 2-án a felek között megbeszélésre került sor. Ekkor ... jegyző közölte, hogy nem kívánnak csereszerződést kötni, a szerződési szándékuk már nem áll fenn és kérte a 2014. június 16-i megállapodás közös megegyezéssel való felbontását. A felperes a megállapodás közös megegyezéssel való megszüntetéséhez nem járult hozzá. A jegyző közölte, hogy ... szakértői véleményével a kemping vonatkozásában nem értenek egyet.

A felperes 2014. szeptember 4-i megkeresésére az alperes polgármestere közölte, hogy a 2014. június 16. napján kelt megállapodás elnevezésű okiratot az alperes nem tekinti előszerződésnek, mivel az legfeljebb szándéknyilatkozatnak tekinthető, ami azonban a felek vonatkozásában szerződéskötési kötelezettséget nem keletkeztet. Ezen túlmenően a ... által készített szakvéleményben rögzített értékek egyikét sem áll módjukban elfogadni, azok teljes mértékben irreálisak.

Az ingatlanok 2014. júliusi reális forgalmi értéke a következő: hrsz. 280 millió Ft, hrsz. 210 millió Ft, hrsz. 450 millió Ft.

A felperes végleges kereseti kérelmében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy csere jogcímén megszerezte az alperes kizárólagos tulajdonában álló ... belterület hrsz.ú, és hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát, ezzel egyidejűleg az alperes csere jogcímén megszerezte a felperes kizárólagos tulajdonát képező hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogát. Kötelezni kérte az alperest 26.020.443 Ft értékkülönbözet megfizetésére. Kérte, hogy a bíróság rendelkezzen arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a felek tulajdonjogát csere jogcímén a jogerős ítélet alapján jegyezzék be. Ezen kérelmét arra alapította, hogy a felek között feltételtől függő csereszerződés jött létre.

Arra az esetre, ha a bíróság megítélése szerint a megállapodás csereszerződés megkötésére vonatkozó érvényes és hatályos előszerződésnek minősül, kérte a - harmadik fél jogszabályon alapuló jóváhagyásával hatályosuló - csereszerződésnek az elsődleges kereseti kérelemben írt tartalommal való létrehozását és az alperes értékkiegyenlítés címén az elsődleges kereseti kérelemben írt vételár-különbözet megfizetésére való marasztalását.

Harmadlagosan az alperest kártérítés megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a 2014. június 16. napján kelt megállapodás sem előszerződésnek, sem pedig felfüggesztő feltételhez kötött végleges csereszerződésnek nem minősül, legfeljebb szándéknyilatkozatnak tekintendő, így az a felek között szerződéskötési kötelezettséget nem keletkeztet. A ... által készített szakvéleményben meghatározott forgalmi értékek irreálisak, feltűnően értékaránytalanok, az önkormányzat pedig feltűnő értékaránytalan szerződést nyilvánvalóan nem köthet. A felek nem állapodtak meg minden lényeges körülményben, így nem került meghatározásra az érték sem, ez okból a megállapodás előszerződésnek nem tekinthető. Lényeges elem lett volna a birtokba bocsátás is, amelyre nézve a megállapodás rendelkezést nem tartalmaz.

Nem került egyértelműen meghatározásra a jogügylet tárgya sem, hiszen a megállapodás 1. pontjában felsorolt ingatlanokat az előzményi rész az esetlegesen szóba jöhető ingatlanokként jelöli meg.

Kifejtette, hogy a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján a szerződés megkötését megtagadhatja, mert a Szénási -féle szakértői vélemény az ingatlanok értéke tekintetében irreális és elfogadhatatlan adatokat rögzít.

Hangsúlyozta, hogy a megállapodás megkötésének időpontjában a polgármesternek a szerződés aláírására nem volt közgyűlési felhatalmazása, illetőleg a ...i ... hrsz.-ú ingatlan a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonból nem volt kivonva.

Utalt arra is, hogy az ingatlan csereügylet jóváhagyásáról a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § (2) bekezdése értelmében az illetékes kormányhivatalnak kell döntenie.

Abban az esetben, ha a bíróság a megállapodást a felperesi kereseti kérelem szerint minősíti, a megállapodást kifogás címén feltűnő aránytalanságra hivatkozva megtámadja. Álláspontja szerint a reális és a forgalmi viszonyokat tükröző forgalmi érték megállapításának jelen perben azért is helye lenne, mert a bíróság - ha a felek megállapodását előszerződésnek tekintené - nyilvánvalóan feltűnő értékaránytalanságban szenvedő szerződést nem hozhatna létre.

A megállapodás 5. pontjában foglaltakhoz kapcsolódóan előadta, hogy a forgalmi érték vitatásának jogáról ily módon történő lemondó nyilatkozat érvénytelen. A lemondás a forgalmi érték ismerete nélkül történt. Jogról lemondani pedig annak megnyíltát megelőzően érvényesen nem lehet.

Az alperes végezetül hivatkozott arra is, hogy a felperes a mai napig nem igazolta azt, hogy átlátható szervezetnek minősül.

A törvényszék ítéletében a 2014. június 16-i előszerződés alapján a felek között az ingatlanok cserejére vonatkozó végleges csereszerződést az alábbi tartalommal hozta létre:

Csere jogcímén az alperes tulajdonába adta a felperes kizárólagos tulajdonát képező ... belterületi ... hrsz.-ú kivett táborhely megnevezésű 3 hektár 1716 m² terület nagyságú ingatlan tulajdonjogát 537.498.170 Ft értékben, ezzel egy időben a felperes tulajdonába adta az alperes kizárólagos tulajdonát képező ... belterület ... hrsz.-ú, természetben ... szám alatti kivett telephely megnevezésű 8589 m² terület nagyságú ingatlan tulajdonjogát 305.085.026 Ft, továbbá a ... belterület ... hrsz.-ú kivett lovarda megnevezésű 1 hektár 0827 m² terület nagyságú ingatlan tulajdonjogát 206.392.701 Ft értékben.

Kötelezte az alperest, hogy a csereszerződésnek a ...-... Megyei Kormányhivatal jóváhagyásától számított 15 napon belül fizessen meg a felperesnek értékkülönbözlet címén 26.020.443 Ft-ot.

Megkereste a ...i Járási Hivatal Agrárügyi és Környezetvédelmi Főosztály Földhivatali Osztályát, hogy az ítélet jogerőre emelkedése után a földhivatal azt követően, hogy a felperes igazolta, hogy a ...-... Megyei Kormányhivatal a bíróság által létrehozott csereszerződést jóváhagyta, a ... belterületi ... hrsz.-ú, természetben ... szám alatti kivett telephelye megnevezésű 8589 m² terület nagyságú, továbbá a ... belterület ... hrsz.-ú kivett lovarda megnevezésű 1 hektár 0827 m² terület nagyságú

ingatlanokról a ... Megyei Jogú Város Önkormányzat tulajdonjogát törölje és ezzel egyidejűleg a fenti ingatlanokra a felperes (felperes neve., Cg.,) tulajdonjogát csere jogcímén jegyezze be.

Azt követően, hogy az alperes igazolta, hogy a csereszerződést a ...-... Megyei Kormányhivatal jóváhagyta, a felperesnek pedig a 26.020.443 Ft értékkülönböt megfizetett, a ... belterület hrsz.-ú kivett táborhely megnevezésű 3 hektár 1716 m² terület nagyságú ingatlanról a felperes neve. tulajdonjogát törölje és ezzel egyidejűleg az ingatlanra a alperes neve (... ,) tulajdonjogát jegyezze be.

Kötelezte a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 4.969.900 Ft perköltséget.

A törvényszék határozata indokolásában mindenekelőtt kiemelte, hogy a 2014. március 15. napjától hatályos 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései az irányadóak.

Kifejtette, hogy a megállapodás tartalmazza a felek feltétel nélküli és visszavonhatatlan nyilatkozatát, hogy az ingatlanok - szakértő által elkészítendő forgalmi értébecslésekben megállapított - piaci forgalmi értékeit nem fogják vitatni, azt részleteiben és egészében is kölcsönösen el fogják fogadni, és e szakértői értébecslések kézhezvételétől számított 45 napon belül, az abban foglaltak figyelembevételével szerződnek a fenti ingatlanok értékarányos cseréje útján. A bíróság álláspontja szerint ennek egyszerű nyelvtani értelmezéséből kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felek a megállapodásukat nem végleges csereszerződésnek szánták, de nem is olyan szándéknyilatkozatnak, amely szerződéskötési kötelezettséget nem keletkeztet, hanem előszerződésnek, amely alapján meghatározták, hogy a végleges szerződés megkötésére az értébecslés kézhezvételétől számított 45 napon belül kerül sor. Ezt az értelmezést támasztja alá a feleknek a megállapodás megkötését követően tanúsított magatartása is. A 2014. június 27-i közgyűlésre készített javaslat szövege azt mutatja, hogy a megállapodást akkor még az alperes sem szándéknyilatkozatnak tekintette, hanem a végleges csereszerződés szakértő által kimunkált árakon való megkötésére irányuló jogügyletnek, azaz a csereszerződés megkötésére szolgáló előszerződésnek.

Egyetértett a törvényszék a felperessel abban is, hogy a megállapodásban minden olyan lényeges kérdést rendeztek, amely alapján a végleges csereszerződés megköthető. Nem volt akadálya annak, hogy az ingatlanok értékmeghatározását egy harmadik személyre, jelen esetben egy szakértőre bízzák (BH. 2014.245., BH. 2011.345. számú közzétett jogesetek).

Kifejtette, hogy nincs jelentősége annak, hogy a szerződéskötés időpontjában a közgyűlés még nem döntött a hrsz.-ú ingatlan átsorolásáról, illetőleg nem adott felhatalmazást a polgármesternek a szerződés megkötésére sem. A végleges csereszerződés megkötésének esedékességéig a szerződés megkötését gátló akadályok elhárultak, hiszen a június 27-i közgyűlési határozat felhatalmazta a polgármestert a végleges csereszerződés megkötésére, illetőleg intézkedett a ...i hrsz.-ú ingatlan korlátozottan forgalomképes törzsvagyomból való kivonásáról is.

Az alperesnek a feltűnő értékaránytalanságra alapított kifogása körében a törvényszék kifejtette, hogy a Ptk.6:259.§./1/ és /2/ bekezdése, valamint a 6:98.§./1/ bekezdése lehetővé teszi, hogy a megtámadási jogról a fél abban az esetben is lemondjon, ha a dolog értékét még nem ismerte, mert adott esetben az érték meghatározását egy harmadik személyre bízta. A felek tudatosan vállalták megállapodásukban ennek a kockázatát, ez a megállapodás 5. pontjában foglaltak alapján egyértelműen megállapítható. Helyes tehát azon felperesi érvelés, hogy az alperes lemondott a szerződés értékaránytalanság címén történő megtámadási jogáról.

Emellett is vizsgálta azonban a törvényszék az előszerződés tárgyát képező ingatlanok forgalmi értékét, figyelemmel arra, hogy az ezirányú hivatkozás az alperes részéről a végleges szerződés megkötésének megtagadása körében jelentőséggel bírt. E körben a mindkét fél által elfogadott és ... szakértő által készített szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a szerződéses szolgáltatás és ellenszolgáltatás között nincs feltűnő aránytalanság. E körben értékelte a Pk.267.számú

állásfoglalást, továbbá a szerződés 5.pontja szerint azt, hogy a szerződés aláírásával mindkét fél a szokásosnál nagyobb üzleti kockázatot vállalt. Figyelembe vette, hogy az ingatlanok nagy értékűek és viszonylag kevés összehasonlítható adat állt rendelkezésre a forgalmi érték kimunkálásához, továbbá a szakértők által is elismerten van bizonyos tűréshatár az értébecslés pontosságát illetően. Azt is értékelte, hogy az alperes az ingatlanokat régóta hirdeti eladásra. Mindezek alapján egyrészt rámutatott, hogy a szerződés feltűnő értékaránytalanságára alapított megtámadása akkor sem lenne alapos, ha a megtámadás jogáról az alperes nem mondott volna le, másrészt pedig az előszerződés teljesítésének megtagadására sem teremt alapot az alperes ez irányú hivatkozása. Ezért a törvényszék a Ptk.6:73.§./1/ bekezdése alapján a felek között a szerződést a felperes másodlagos kereseti kérelmének megfelelő tartalommal létrehozta, ennek keretei között az alperest 26.020.440 forint értékkülönbözet megfizetésére is kötelezte.

Rámutatott arra, hogy a létrehozott csereszerződés érvényes, ugyanakkor még nem hatályos, az a 2011.évi CLXXXIX.tv. 108/A.§./1/ bekezdése, a 2011.évi CXCVI.tv. 13.§. /1/ bekezdés c./pontja és /2/ bekezdése szerint a kormányhivatal jóváhagyásával válik hatályossá.

Utalt arra is, hogy a perben nem merült fel adat arra, hogy a felperest felhívta volna az alperes annak igazolására, hogy átlátható szervezetnek minősül, ugyanakkor a rendelkezésre álló cégből megállapítható, hogy a felperes egyszemélyes tulajdonosa a ... i székhelyű ... Kft., melynek tulajdonosai magánszemélyek, ... és ...

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte. Megítélése szerint a törvényszék ítélete és indokolása hiányos, ellentmondó, jogszabályba ütköző és a jogszabályok téves értelmezésén alapszik.

Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárás során tett előadásait és nyilatkozatait változatlanul fenntartja.

Kifogásolta, hogy a törvényszék illeték megfizetésére kötelezte az alperest, holott az Itv.5.§./1/ bekezdés b./pontja alapján, mint helyi önkormányzat személyes illetékmentes.

Az alperes megítélése szerint a per alapjául szolgáló megállapodás legfeljebb szándéknyilatkozatnak tekinthető, mely szerződéskötési kötelezettséget nem keletkeztet. Ezt igazolják a megállapodás Előzményi részében írtak is. A törvényszék e körben nem mérlegelte az alperes szándékát illetően a meghallgatott tanúk vallomását.

Téves a törvényszék azon álláspontja, hogy a felek köthettek érvényes előszerződést az ingatlan tulajdonjogára anélkül, hogy a közgyűlés döntött volna az ingatlan átsorolásáról és a polgármesternek felhatalmazást adott volna a szerződés megkötésére.

A közgyűlési határozat nem a szerződéskötésre hatalmazta fel a polgármestert, hanem a szerződéssel kapcsolatos döntés meghozatalára. A polgármester pedig a megkötésre vonatkozó döntést nem hozott, úgy döntött, hogy nem köt csereszerződést az alperes.

Fenntartotta azon álláspontját, hogy sem feltételtől függő hatályú csereszerződésnek, sem előszerződésnek nem minősül a megállapodás, hiszen nem állapodtak meg minden lényeges körülményben.

Nem került meghatározásra az érték, az Előzményi rész épp arról rendelkezik, hogy a megállapodás célja az értékek meghatározása.

A Ptk.6:215.§./2/ bekezdése értelmében a tulajdonjog átruházása során lényeges elem lett volna a birtokba bocsátás kérdése, továbbá a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére vonatkozó hozzájárulás is. Mindezek azonban hiányoznak a megállapodásból.

Nem került egyértelműen meghatározásra a jogügylet tárgya, hiszen az 1. pontban felsorolt ingatlanok, mint esetlegesen szóba jöhető ingatlanok kerültek meghatározásra, a 7. pont pedig

további ingatlanok bevonhatóságáról beszél. Ezen érvekkel kapcsolatosan a törvényszék ítélete nem tartalmaz indokolást.

Tévesen értelmezte a megtámadási jogról való lemondás körében az alperes nyilatkozatát a törvényszék. Az ez irányú nyilatkozat érvénytelen lenne, hisz az ingatlanok értékének ismerete nélkül, tehát a megtámadási ok ismerete nélkül nem lehet előzetesen lemondani a megtámadás jogáról, a megtámadási jog akkor nyílik meg, amikor a fél felismeri az értékaránytalanságot.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helyes indokai alapján való helybenhagyására irányult. A korábbi nyilatkozatait fenntartva kiemelte, hogy az előszerződésnek nem szükséges tartalmi eleme a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos rendelkezés, hisz az előszerződés tárgya végleges szerződés megkötésére irányul, nem a tulajdonjog átruházására. Mindemellett az adásvételi szerződés érvényességének nem feltétele az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre vonatkozó rendelkezés. Hangsúlyozta, hogy a megtámadás jogáról való lemondás az új Ptk. alapján érvényes kikötés. Mindemellett ennek érvénytelensége sem vezetne az egész előszerződés érvénytelenségéhez, ugyanakkor rámutatott arra, hogy lényegében a bíróság érdemben is elbírált az alperes megtámadási kifogását.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást lefolytatta, a beszerzett peradatok okszerű mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, és abból helyes jogkövetkeztetés levonása útján hozta meg döntését, mellyel indokaira is kiterjedően az ítélet tábla egyetértett. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az alábbiakat emeli ki.

A perben elsődlegesen abban kellett állást foglalni, hogy a felek 2014. június 16-i nyilatkozatában milyen tartalommal jött létre a kölcsönösen egybehangzó akaratnyilatkozat, és a megállapodás a tartalmát tekintve miként minősíthető.

Az elsőfokú bíróság a megállapodás szövegének Ptk. 6:8. § (1) és 6:86. § (1) bekezdése szerinti értelmezése, a felek szerződéskötést megelőző egyeztetései, valamint a megállapodás előkészítése során tanúsított magatartásának (alperesi közgyűlési határozati javaslat), a tanúk (... és ...) vallomásának, és a felek szerződéskötést követő magatartásának (közgyűlési határozat) helyes mérlegelése alapján foglalt állást akként, hogy a felek között érvényes előszerződés jött létre. A szerződéskötést követő magatartás értékelése körében utal arra az ítélet tábla, hogy a fellebbezési hivatkozással szemben a közgyűlési határozat a szerződés és a kapcsolódó dokumentumok aláírására is felhatalmazta a polgármestert.

Az előszerződés a Ptk. 6:6. § (1) bekezdése, a 6:7. § (1) bekezdése, a 6:73. § (1) és (2) bekezdése, a 6:215. § (2) bekezdés második fordulata és a 6:234. § első mondata által együttesen megkívánt formai és tartalmi követelményeknek egyaránt megfelel.

Az 1/2014. PJE határozat szerint az új Ptk. alkalmazása során is irányadó a XXV. számú PED I. pontja (az utolsó mondatától eltekintve). Ennek értelmében az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi, illetve csereszerződés érvényes létrejöttéhez a felek, a szolgáltatás-ellenszolgáltatás tárgya, a végleges átruházásra irányuló akaratnyilatkozat írásba foglalása és a megállapodás aláírása szükséges. A birtokátruházás és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tárgyában való rendelkezés írásba foglalása tehát nem érvényességi kellék.

A Ptk. 6:234. §-a folytán alkalmazandó 6:215. § (2) bekezdés első fordulata alapján az ingatlan tulajdonjogának csereszerződés útján való átruházásához is szükséges a birtokátruházás.

A birtokátruházás azonban - csakúgy, mint a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése - a szerződés teljesítésének egyik eleme, ezek iránt a jogszerzőnek kötelmi igénye keletkezik. Szabályozásuk elmaradása azonban a szerződés érvénytelenségét nem teremti meg.

A tulajdon átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges fenti feltételek körét nem haladja meg az előszerződés érvényes létrejöttének követelményrendszere sem. Az ingatlan tulajdonjogának későbbi átruházására vállalt kötelezettséget tartalmazó érvényes előszerződés a tulajdonátruházás jogcímének, azaz a szerződésnek a kikényszerítését hivatott lehetővé tenni. Magának a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és a birtokba bocsátás pedig az ún. végleges tulajdonátruházási szerződés teljesítése körében kényszeríthető ki.

A fellebbezésben írtakkal szemben a megállapodásból kitűnik a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás, tehát a szerződés tárgya, azaz az átruházandó ingatlanok megjelölése. A megállapodás ugyan az alperes által átruházandó ingatlanok körében három ingatlant jelöl meg, azonban a szerződés egyéb rendelkezéseiből megállapítható, hogy ezek az értékbecslésből majdan megismerendő értéküktől függően képezik az alperes részéről a szükséges értékkiegyenlítés mellett a cserealapot. A szerződés 7. pontja értelmében az is megállapítható, hogy a felperest az értékarányosság figyelembevétele mellett megillette a választás joga a körben, hogy saját ingatlanával, mint szolgáltatással szemben, mely megjelölt alperesi ingatlanokban kerül meghatározásra a szükséges értékkiegyenlítés mellett az alperesi ellenszolgáltatás köre.

A felek ennek érdekében szerződésükben részletesen meghatározták az értékmegállapítás rendjét, melynek az elsőfokú bíróság helyes indokai szerint nem volt akadálya, és amely lehetővé teszi az értékkiegyenlítés összegének meghatározását.

Az írott megállapodás tartalmazza a felek azon egybehangzó akaratnyilatkozatát, hogy a későbbiekben - a szerződésben meghatározott szakértő értékbecslésének kézhezvételétől számított 45 napon belül - a megjelölt ingatlanok értékarányos cseréje iránt szerződést fognak kötni az értékbecslésből meghatározható összegű értékkülönbséget megfizetése mellett.

Az alperes álláspontjával szemben a szerződéses nyilatkozat nem egy szándéknyilatkozatnak, hanem előszerződésnek minősül, mely a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése értelmében - a (3) bekezdésben foglalt kivételektől eltekintve - szerződéskötési kötelezettséget keletkeztet.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a tekintetben is, hogy a polgármestert felhatalmazó, és az értékesítésről rendelkező közgyűlési döntés, valamint a forgalomképességet megteremtő közgyűlési döntés előszerződés megkötéskori hiánya az előszerződés érvénytelenségének megállapítását nem alapozza meg, a csereszerződés létrehozását pedig az akadályok elhárulása, azaz az előfeltételek bekövetkezése lehetővé teszi.

Az elsőfokú bíróság érdemben helyesen foglalt állást az alperes megtámadási jogának hiányát illetően is. Annyiban helyes az alperes fellebbezési észrevétele, hogy a szerződő fél a Ptk. 6:89. § (5) bekezdésének generális szabályából adódóan a megtámadási okról annak ismerete előtt, előre nem mondhat le. A feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadás körében azonban a Ptk. egyedi szabályozást tartalmaz, a fenti általános rendelkezés alól kivételt tesz. A Ptk. 6:98. § (1) bekezdésének második fordulata szerint nem támadhatja meg a szerződést az, aki a feltűnő értékaránytalanságot felismerhette, vagy annak kockázatát vállalta. Az elsőfokú bíróság ítéletében maradéktalanul számba vette azokat a körülményeket, amelyek alapján - tekintettel az értékmeghatározás szerződésben meghatározott módjára és a felek ezzel kapcsolatos, az érték elfogadása terén tett előzetes nyilatkozatára - megállapítható, hogy a felek a feltűnő aránytalanság kockázatát vállalták. Ezen túlmenően azonban a Ptk. 6:98. § (2) bekezdése - fogyasztó és vállalkozás közötti szerződés kivételével, azaz a perbeli jogviszonyban is - kifejezetten lehetővé teszi, hogy a felek a feltűnő értékaránytalanságra alapított megtámadási jogot a szerződésben kizárják. Az alperesnek tehát minden további érdemi vizsgálat nélkül megalapozatlan a feltűnő értékaránytalanságra alapított érvénytelenségi kifogása.

Az elsőfokú bíróság a 6:73. § (3) bekezdés alkalmazása során alappal jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem igazolt olyan körülményt, amely miatt az előszerződés alapján megkötendő szerződés megkötését, illetőleg annak létrehozását megtagadhatná. A törvényszék a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján, a felek egyike által sem vitatott szakértői vélemény megalapozott értékelésével foglalt állást akként, hogy a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értéke között nem állapítható meg a feltűnő értékaránytalanság. E körben helyesen értékelte a szerződéskötés előzményeit, az ingatlanok nagy értékét, az összehasonlító adatoknak a csekély számát, az alperesi ingatlanok értékesítése tekintetében eredménytelennek bizonyult korábbi kísérleteket.

Feltűnő értékaránytalanság hiányában az alperesnek a szerződéskötés megtagadására irányuló hivatkozása nem alapos. Az ítéletábra e körben utal arra is, hogy az alperes által az előszerződés megkötésekor megszerezni kívánt ingatlannal kapcsolatosan eltervezett fejlesztés, projekt meghiúsulása nem ad alapot az előszerződés alapján kötendő szerződés megtagadására.

A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan döntött az ítéletében meghatározott jogszabályi rendelkezésre figyelemmel a Kormányhivatal további jóváhagyásától függő hatályú csereszerződés létrehozására, és a teljesítésre kötelezésre irányuló - másodlagos jogcímen alapuló - keresetnek megfelelő tartalommal.

Alaptalan az alperesnek a perköltségviselést érintő fellebbezési hivatkozása is. A felperes által lerótt, és a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint perköltségnek minősülő kereseti illeték megtérítési kötelezettsége alól ugyanis a Pp. 86. § (3) bekezdése értelmében az alperest az illetékmentesség sem mentesíti.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesnek a 32/2003 (VIII. 23.) IM rendelet 3. § (5) bekezdésére figyelemmel az elsőfokú eljárásra megállapított és áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíj hozzávetőleg felében meghatározott másodfokú perköltséget. A személyes illetékmentes alperes helyett a feljegyzett fellebbezési illetéket az állam viseli.

..., 2017. november 22.

Dr.Havasiné dr.Orbán Mária sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk.
bíró