

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.230/2019/7. szám

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Szabó László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Szabó László ügyvéd, **cím 1**) által képviselt **felperes neve, felperes székhelye** szám alatti székhelyű **felperesnek** a Dr. Farnas József ügyvéd (**cím 2**) által képviselt **alperes neve** alperes székhelye szám alatti székhelyű **alperes** ellen eredeti állapot helyreállítása iránti perében a Gyulai Törvényszék 2017. május 16. napján kelt 10.G.40.043/2015/35. sorszámú ítéletével szemben a felperes 37. számon benyújtott fellebbezése kapcsán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **megváltoztatja**, és kötelezi az alperest, fizessen meg a felperesnek 38.060.000,- (Harmincnyolcmillió-hatvanezer) forintot.

Elrendeli egyidejűleg **ingatlan 1-ről** a felperesi jogelőd, az A Kft. (**cím 3**, cégjegyzékszám: ...; cég statisztikai számjele: ..., adószáma: ...) 1/1 arányú tulajdonjogának törlését, és az alperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését, eredeti állapot helyreállítása címén.

Megkeresi a (...) Megyei Kormányhivatal (település 1)-i Járási Hivatalát, hogy **ingatlan 1** tulajdoni lapján .../2018.01.17. számú határozattal az alperes javára már elrendelt tulajdon-átjegyzést tartsa fenn.

A felperest alperes javára perköltség fizetésre kötelező rendelkezést mellőzi.

Kötelezi alperest, fizessen meg felperesnek 3.000.000,- (Hárommillió) forint elsőfokú perköltséget, valamint 700.000,- (Hétszázezer) forint másodfokú perköltséget.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000,- (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az alperesi önkormányzat kizárólagos tulajdonában állt a tehermentes belterületi, beépítetlen terület megjelölésű **ingatlan 1**, melyre a felek 2009. július hó 17. napján adásvételi szerződést kötöttek 38.060.000,- forintos vételáron, az eladó javára 99 évre szóló haszonélvezeti jog alapításával.

A szerződés szerint az alperes Képviselő testülete .../2009. (V.14.) számú határozatával nyilvános pályázatot írt ki az ingatlan értékesítésére, olyan pályázatok benyújtását várva, amelyek alapján az ingatlanon megvalósuló beruházás a hatályos jogszabályok szerint valamely kötelező helyi önkormányzati feladat megvalósítását segíti elő, lehetőség szerint az alperesi önkormányzattal együttműködve. A felperesi beruházó vállalta pályázatában az ingatlanon saját költségén az önkormányzati kötelező egészségügyi alapellátáshoz kapcsolódóan, a helyi lakosság ellátását szolgáló egészségügyi létesítmény, ún. alapellátási „egészségház” létrehozását. Rögzítették, hogy a

felperest terhelik a vállalt beruházás megvalósításához kapcsolódó teljes infrastrukturális és közműépítési költségek.

A felperes az ingatlant a megtekintett állapotnak megfelelően, 2 évig tartó beépítési kötelezettséggel vásárolta meg. Ennek elmulasztása esetére az alperes minden további megkezdett év első napján 3.806.000,- forint éves kötbért vállalt megfizetni 2011. július 11. napjától számítva. Rögzítették, a felperes köteles az általa megvalósítani kívánt létesítmény építési engedélykérelmét a jogszabályok által előírt formában és tartalommal az aláírást követő 6 hónapon belül megkérni. Mulasztás esetén az alperesnek további 60 nap elteltével elállási jogot biztosított a szerződés, amelynek gyakorlása esetén a foglaló visszafizetésére nem kerül sor.

Az adásvételi szerződés megkötésével egyező napon, 2009. július 17. napján a felek az egészségház létesítésére és működtetésére „Együttműködési megállapodást” kötöttek. A szerződés preambuluma rögzítette, hogy az ingatlanon az alperest terhelő egészségügyi alapellátási kötelezettség biztosítására is alkalmas egészségházat épít a felperes saját költségén, ahol orvosi rendelők, fogorvosi rendelő, vérvételi hely, védőnői szolgálat részére alkalmas helyiségek, valamint egy közforgalmi gyógyszerár helyezkednek majd el.

Megállapodtak, hogy a felperes a felépítendő és társasházzá alakítandó egészségházban az alperes részére - a fenti feladatai ellátására - ingyenes haszonélvezeti jogot alapít a rendelők és egyéb, az egészségügyi alapellátást szolgáló helyiségek társasházi albetétein. Az alperes a használati jogok gyakorlását - az előszerződés alapján megkötendő szerződésekben az egyes rendelők vonatkozásában - a későbbiekben a működtetési joggal rendelkező vállalkozó házi orvosoknak átengedi.

Rögzítették, hogy az adásvételi szerződés az együttműködési megállapodás 1. számú mellékletét képezi.

Kötelezettséget vállalt a felperes arra is, hogy az egészségház építési engedélykérelmét a szükséges mellékletekkel ellátva az alapul fekvő ingatlan megvásárlásától számított 6 hónapon belül benyújtja az illetékes építésügyi hatósághoz, majd a jogerős és végrehajtható építési engedély kézhezvételét követő 12 hónapon belül saját költségén felépíti az egészségházat.

Felperes arra is kötelezettséget vállalt, hogy az egészségházat az építésének befejezését követően, 60 napon belül társasházzá alakítja úgy, hogy az önálló rendeltetési egységek mindegyike önálló társasházi albetétként kerüljön feltüntetésre. Ezekre a gyógyszerár befogadására szolgáló, valamint az esetleges kereskedelmi és szolgáltatási célú albetétek kivételével, külön szerződésben, ingyenesen haszonélvezeti jogot alapít az alperes számára, amely 99 évre, de legfeljebb addig tart, amíg az egészségügyi alapellátás biztosítása a települési önkormányzat feladata, illetve amíg annak az önkormányzat az egészségházban eleget tesz. Alapító a haszonélvezeti jog tiszteletben tartásával köteles a fenti időtartamon belül a feladatellátás feltételeit maradéktalanul biztosítani. Felek a szerződés haszonélvezeti és használati jog alapítására vonatkozó pontját előszerződésnek tekintették.

A felperes 2009. december 8-án beadott kérelmére indult eljárás során a 2010. június 22. napján kelt .../2010. ügyszámú határozat szerint **település 2** Város címzetes Jegyzője engedélyt adott a **A Kft.** kérelmező részére - a benyújtott kérelem és mellékletei alapján - **(ingatlan 1)-en** egészségház építésére.

A szerződés tartama alatt a 2006. évi XCVIII. tv. 2010. augusztus 17. napjától módosult. A 85. §-ának (1) bekezdés szerint 2011. január 1. napjáig közforgalmú gyógyszerár létesítése nem volt engedélyezhető, ezt követően pedig csak a 49., és a 49/A. § szerinti módosított feltételek mellett.

A felperes 2011. folyamán levélben tájékoztatta az alperest - a megváltozott jogszabályi környezet miatt - az ingatlan sorsának rendezésére vonatkozó igényéről.

2015. március 12-én a felek feljegyzésben rögzítették, hogy a beruházás megvalósítására a jogszabályi környezet megváltozása miatt nem tud vállalkozni a felperes. Álláspontjaik közelítésére

lehetőség nincs. Bejelentette az alperes a felperesnek, hogy a város a területet rendezni kívánja városképi okok miatt, amelyet a beruházó felperes tudomásul vett.

A felek között 2015. március 18. és augusztus 18. között e-mail váltások történtek az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatban. A 2015. szeptember 1-i alperesi levél tájékoztatást adott a felperesnek arról, hogy a vagyonértékelés alapján az ingatlan haszonélvezeti joggal csökkentett értéke 16.500.000,- forint. Tájékoztatást adott arról is, hogy a költségvetés nem teremt forrást a visszavásárlásra és nincs konkrét elképzelése az ingatlan hasznosításáról rövid távon. 2015. november 2-án a felperes arról tájékoztatta az alperest, hogy a 16.500.000,- forintos összeget nem áll módjában elfogadni, ezért bejelentette elállását az adásvételi szerződéstől és az együttműködési megállapodástól. Indoklásként rögzítette, hogy a 2006. évi XCVIII. tv. olyan jogi környezetet teremtett, amelyben a szóban forgó ingatlanban patika nyitása nem volt lehetséges. A szerződéskötést követően beállott körülmény miatt az elállás lehetséges, ami az ingatlan átruházására is kiterjed.

A felperes 2015. december 8-án előterjesztett keresetében - a szerződésektől történő elállásra hivatkozással - az eredeti állapot helyreállítása címén az alperest 38.060.000,- forint vételár visszafizetésére kérte kötelezni, és egyidejűleg az ingatlan tulajdonjogának alperes részére történő visszajegyzése iránt kérte a földhivatalt megkeresni. Kifejtette, hogy az adásvételi és az együttműködési szerződés csak együttesen értelmezhető. A 2011. január 1-től hatályos 2006. évi XCVIII. tv. olyan jogi környezetet teremtett, amely alapján az ingatlanban patika nyitása nem volt lehetséges. Miután a beruházás gazdasági megtérülését a gyógyszerárak emelkedése biztosította volna, a szerződéskötés után bekövetkező jogszabályi változások miatt csak olyan aránytalan áldozatok árán lehetett volna teljesíteni a szerződést, amely a felperestől nem volt elvárható. Nem volt lehetőség a terveknek megfelelő egészségház megépítésére, és az alperessel folytatott tárgyalások sem vezettek eredményre, ezért a szerződéstől elállt a 2015. november 2. napján kelt, az alperes által november 4-én átvett levelében, a teljesített szolgáltatások visszajárának.

Kifejtette, hogy a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján fennáll az elállási joga, mert az alperes nem teljesítette együttműködési kötelezettségét, megkeresésére nem válaszolt, az értékbecslést nem küldte meg a kialakult helyzetben. Az együttműködési megállapodás keretei között a megszabott 6 hónapos határidőben megkezdődött a hivatalos eljárás az engedélyezés iránt, az elhúzódozó engedélyezési eljárás és a patika alapítási moratórium eredményeképpen nem kezdődött meg az építkezés. Másodlagosan a Ptk. 241. §-a alapján a szerződést akként kérte a bíróság által módosítani, hogy az ingatlanra vonatkozó, alperes javára szóló haszonélvezeti jogot törölje, és a bejegyzett haszonélvezeti jog törlése iránt a földhivatalt keresse meg. Miután a gyógyszerárak szabályozásának ilyen volumenű változása a szerződés megkötésekor nem volt előre látható, a feleknek közösen kell viselniük a következményeket, mert arra az ésszerű kockázatvállalás körében nem számíhattak. Harmadlagos kereseti kérelmében a haszonélvezeti jog törlését, és törlés iránti megkeresést kért. Álláspontja szerint pusztán az albetétekre kívántak a felek külön szerződésben ingyenesen haszonélvezeti jogot alapítani. A haszonélvezeti jog alapításának nem az adásvétel, hanem a társasházzá alapítást követően lett volna helye, ahogyan a haszonélvezeti jog megszűnése is részét képezi az együttműködési megállapodásnak az időbeli terjedelemmel együtt. A megállapodás alapján a haszonélvezeti jog bejegyzése idő előtti, mivel azok tárgya még nem létezett.

Az alperes kérte a kereset elutasítását. Előadta, hogy az építési engedélyeztetés vonatkozásában a késedelem a felperes terhére értékelhető. A szerződés megkötéséig a tervezési fázis lezárult, a tervdokumentáció rendelkezésre állt, ezért ha 2009. nyarán azt a felperes beadta volna, akkor építési engedélyt kaphatott volna, és a beruházás a jogszabály hatályba lépése előtt lezárulhatott volna.

Kifejtette, hogy a Ptk. 300. § (1) bekezdés szerinti kötelezett késedelem jelen esetben a felek viszonylatában nem értelmezhető. Nem jelölte meg a felperes, hogy mely szabályt sértett meg az alperes, mely elállásra okot adna.

Álláspontja szerint a felek között két külön ügylet jött létre, az egyikben adásvétel mellett haszonélvezeti jog alapításával került sor az ingatlan értékesítésére, a másikban pedig együttműködési megállapodást kötöttek az egészségház megépítésével és működtetésével összefüggésben a felek kötelezettségeit és jogosítványait rendezve. Az együttműködési megállapodás bármely jellegű meghíúsulása az együttműködési szerződésben foglalt rendelkezéseket annulálná, ettől még az adásvételi szerződés jogi léte nem vonható kétségbe. Nem került sor feltételszabásra, vagy elállási jog kikötésére, amely alapot adhatna a kereseti kérelemnek megfelelően az adásvételi szerződés alapján az eredeti állapot helyreállítására. A körülmények megváltozása nem lehet bontó feltétel.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a felek az együttműködés feltételeit szabályozó vegyes szerződésre tekintettel kötötték meg az adásvételi szerződést, a beruházás megvalósításának szándéka és érdeke motiválta az ingatlan tulajdonjogának átruházását, az adásvételi szerződés létrejötté és érvényessége szempontjából azonban ez a körülmény nem releváns. Az adásvételi szerződés tekintetében a felek minden lényeges körülményben megállapodtak, és az együttműködési megállapodásra tekintettel sem merült fel olyan ok, amely e szerződés érvénytelenségét idézné elő. A felek az adásvételi szerződés hatályának beálltát, vagy megszűnését nem tették feltételtől, időponttól függővé, ezért az elsőfokú bíróság az adásvételt önálló jogügyletként bírálta el. Álláspontja szerint a felperes jogkövetkezmények alkalmazására vonatkozó kérelmei is kizárólag az adásvételi szerződés vonatkozásában értelmezhetőek. Az együttműködési megállapodás alapján az eredeti állapot elálláson alapuló helyreállítása címén vételár nem követelhető vissza, mert kifizetésére nem ezen megállapodás alapján került sor, és a haszonélvezeti jog alapítás sem ezen megállapodás alapján történt.

A bíróság először az elévülési kifogás kapcsán vizsgálta az egyes követelések esedékességét. A keresetlevelet 2015. december 8-án nyújtotta be a felperes, és először 2016. április 21-én, majd 2016. november 16-án módosította, ez utóbbiban már semmisségi okot is megjelölt.

Megállapította, az érvénytelenség jogkövetkezménye iránti követelés legkésőbb akkor vált esedékessé, amikor a felperes által hivatkozott jogszabály-módosítás hatályba lépett, amikor világossá vált számára, hogy a szerződés megkötésekor az ingatlanra létesített haszonélvezeti jog az albetétek létrejöttének meghíúsulása miatt lehetetlen célra irányul. Erre tekintettel a keresetmódosítás idejére az elévülés az általános szabályok szerint bekövetkezhett volna a vételár visszafizetésére irányuló kötelmi követelésre, azonban a felek levelezése, tárgyalásai menthető oknak minősülnek, és az elévülési idő nyugvását idézték elő (Ptk. 326. § (2) bekezdés). Az igényérvényesítést ezért határidőn belülnek tekintette.

Az eredeti állapot elálláson alapuló helyreállítása iránti követelés és a szerződés bíróság általi módosítása iránti követelés esedékességének időpontja is megállapítható a jogszabály-módosítás hatályba lépésének időpontjára, a keresetlevél benyújtása így elévülési időn belüli.

Az elévülési kifogás elbírálását követően az elsőfokú bíróság az érvénytelenségi kifogást vizsgálta. Rögzítette, a törvény semmissé nyilvánítja a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződést (Ptk. 227. § (2) bekezdés), a lehetetlenségnek azonban a szerződéskötés időpontjában kell fennállnia. Az utólag lehetetlenné válás nem érinti a szerződés érvényességét, ehhez más jogkövetkezmények fűződnek. Ha tehát csak a szerződéskötést követően lehetetlenül a szolgáltatás, akkor érvényesen létrejött szerződésről, és az ilyen szerződés teljesítésének lehetetlenné válásáról van szó. A szolgáltatásnak a szerződéskötéskor fennálló lehetetlensége lehet fizikai, a szolgáltatás teljesítését tárgyilag (objektíve) kizáró lehetetlenség, de lehet jogi lehetetlenség is. A szerződés érvénytelensége nem a semmisségi ok felismerésekor, nem is a semmisségre hivatkozáskor áll be, hanem a szerződés megkötésének időpontjában. Mindezekre tekintettel megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor az ingatlanra haszonélvezeti jog alapítása nem irányult fizikai vagy jogi okból lehetetlen szolgáltatásra. A társasház és az albetétek létrejöttének, megvalósításának utólagos okok

miatt felmerült akadálya az adásvételi szerződésben szabályozott haszonélvezet érvényességére nem hat ki.

Az elállás a másik félhez címzett olyan, egyoldalú jognyilatkozat, mely a szerződést felbontja. Az elállás alapulhat jogszabályon és a felek megállapodásán. A felperes szerződésben vagy jogszabályban biztosított elállási okot nem jelölt meg joggyakorlása alapján.

A szerződés bíróság általi módosítása kapcsán megjegyezte, ez akkor kérhető tartós jogviszonyban, ha a szerződés megkötését követően következik be valamilyen új körülmény, és ezzel okozati összefüggésben áll elő olyan helyzet, hogy a szerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a fél jogos érdekét sérti. A szerződés és a szerződéssel alapított dologi jog közötti határvonalat húzza meg éles kontúrokkal a bírói gyakorlat akkor, amikor a jogot alapító szerződés bírói úton való módosítását a dologi jog tartalmára kiható módon abból kiindulva zárja ki, hogy a szerződés egyszeri szolgáltatásra irányul. A szerződés és az annak alapján létesített haszonélvezeti jog között a bírói gyakorlat szerint a haszonélvezeti jog létrejöttével megszűnik a kapcsolat, ha a haszonélvezeti jog létesítésére irányuló kötelezettségét a tulajdonos teljesítette. A haszonélvezeti jog létesítésére irányuló szerződés ezért nem minősül olyan tartós jogviszonynak, amelynek módosítását a bíróságtól lehetne kérni.

A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és keresetének helyt adást. Fenntartva az elsőfokú eljárás során kifejtett érveit hangsúlyozta, hogy az együttműködési megállapodás és az adásvételi szerződés nem tekinthető különálló jogügyletnek, a két szerződés csak egységesen bírálható el.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. Hangsúlyozta, hogy a felperes által hivatkozott jogszabályváltozás felvethette volna ugyan a lehetetlenülés jogi lehetőségét, de a felperes e jogcímre nem hivatkozott.

A másodfokú eljárásban az Ítéletábrla 2017. december 7. napján Gf.../2017/5. sorszámon az ügyben jogerős ítéletet hozott, mellyel az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest, fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 38.060.000,- forintot.

Egyidejűleg elrendelte **ingatlan 1-ről** az A Kft. (cím 3, cégjegyzékszám: ...; cég statisztikai számjele: ..., adószáma: ...) felperes 1/1 arányú tulajdonjogának törlését, és az alperes 1/1 arányú tulajdonjogának visszajegyzését eredeti állapot helyreállítása címén.

Megkereste a (...) Megyei Kormányhivatal (település 1)-i Járási Hivatalát, hogy a tulajdonosváltást vezesse be az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperest alperes javára perköltség fizetésre kötelező rendelkezést mellőzte, és kötelezte alperest, fizessen meg 15 napon belül felperesnek 3.000.000,- forint elsőfokú, valamint 700.000,- forint másodfokú perköltséget.

Megállapította, hogy a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000,- forint fellebbezési eljárásai illetéket az állam viseli.

Az alperes által kezdeményezett felülvizsgálati eljárás során a Kúria hivatalból beszerzett cégbéjegyzések alapján észlelte, hogy a felperesi gazdasági társaság, mely korábban Cg... cégjegyzékszámmal szerepelt a cégbéjegyzésben, 2017. november 20-i hatállyal törlésre került, mivel átalakulással megszűnt, beolvadt a **felperesbe**. A felperes személyét érintő változás tehát 2017. november 20-i hatállyal következett be, a felülvizsgálattal támadott jogerős másodfokú ítélet azonban ezt követően, 2017. december 7. napján kelt, ezért a Kúria a Pp. 111. § (1) bekezdésre, valamint a 112. § (2) bekezdésre történt hivatkozással további intézkedés céljából a Pfv.../2018/6. számú végzéssel az iratokat visszaküldte az Ítéletábrla, mint másodfokú bíróság részére.

Az ítéletábrla a bírósági ügyvitel szabályairól szóló 14/2002. (VIII.1.) IM számú rendelet 2. § 12. pontja alapján új számra lajstromozott eljárásban - melynek kezdőirata a Kúria önálló intézkedést

igénylő végzése - vizsgálta a felülvizsgálati kérelemhez csatolt, Céglőny I. kötet, 2017. november 28-ai példányát, melyből közhiteles, nyilvános adatként megállapítható, hogy 2017. november 20-ai hatállyal a jelen per volt felperese, a A Kft. átalakulás miatt törlésre került, ezzel a cég megszűnt.

Az ítéltábla Gf.../2019/2. számú végzésével mindezekre tekintettel megállapította, hogy a felperes 2017. november 20-i hatállyal bekövetkezett megszűnése folytán, a jogutód perbelépéséig az eljárás félbeszakadt, és ezáltal az Ítéltábla 2017. december 7. napján kelt Gf.../2017/5. sorszám alatti ítélete hatálytalan.

A felperesi jogutód 2019. június 18. napján 3. sorszám alatti beadványában bejelentette perbelépését. Kérelme alátámasztásaként csatolta a jogelőd, valamint az általa aláírt egyesülési szerződést, melynek 1. oldalán 2. sorszám alatt beolvadó társaságként a A Kft. is feltüntetésre került. Az egyesülési szerződés 1/5. pontja rögzíti, hogy a **felperes** a beolvadó társaságok általános jogutóda. Csatolt továbbá egy közjegyző által hitelesített ezt alátámasztó céglőnyat, valamint a Törvényszék változásbejegyző végzését, melynek 16/7. pontja rögzíti a jogutódlás bekövetkezését az A Kft. vonatkozásában.

Az ítéltábla a közhiteles, illetve közokiratokkal alátámasztott kérelemnek helyt adva a Pp. 62. § (1), (2) és (3) bekezdés alkalmazásával megállapította a **felperes** hatályos perbe lépését a felperesi oldalon. Ez az eljárás félbeszakadásának megszűnését vont maga után.

A Gf.III.30.230/2019. számon folytatódó másodfokú eljárásban az ítéltábla felhívására a perbelépő felperes, jogelődje fellebbezését saját fellebbezéseként fenntartotta, követelése jogalapjaként kérte a jogi okból bekövetkezett, a Ptk. 312. § (1) bekezdés szerinti lehetetlenülés jogkövetkezményének alkalmazását is. Tárgyaláson szóban, a peres felek jogi képviselői egybehangzóan bejelentették, az utóbb hatálytalaná vált Gf.../2017/5. számú ítélettel előírt fizetési kötelezettségeiknek, a perköltségfizetésre is kiterjedően kölcsönösen eleget tettek, továbbá az ítélet alapján sor került a perbeli ingatlan tulajdonjogának visszajegyzésére is, az alperes javára. A felperes tárgyaláson 6/F/2. számon csatolta a jegyzőkönyvhöz az ingatlan 2019. november 13-i időpontra szóló tulajdoni lapját, melynek II. rész 6. pontjából kitűnik, hogy a felperes, mint jogutód az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, mint tulajdonos, és a .../2018.01.17. számú határozattal az ingatlanügyi hatóság 1/1 arányú tulajdonjogot jegyzett be az alperes javára. Mindezekről függetlenül felperes a tárgyaláson továbbra is fenntartotta fellebbezését, és kérte annak érdemi elbírálását.

A fellebbezés **alapos**.

Az elsőfokú bíróság ítélete helyesen ismertette a felek között létrejött együttműködési és adásvételi szerződés tartalmát, azok jogi megítélését illetően a bíróság azonban helytelen következtetésre jutott.

A felek között 2009. július 27. napján egységes, ezért nem szétválasztható megállapodás jött létre, amit két okiratba foglaltak. A felek egyező akarata - a szerződésekkel elérni kívánt célzott joghatás - az egészséghez létrehozására irányult, mely cél megvalósításának eszköze volt az adásvételi szerződés. A szerződések szövegezése ennek felelt meg: az adásvételi szerződésről szóló okirat az együttműködési megállapodás „melléklete”, azaz az együttműködési megállapodásnak a része. A perben meghallgatott **tanú 1** (28. számú jegyzőkönyv) előadta: „Az adásvétel maga az adott kötelező feladat megvalósításának a céljára tekintettel történt.” A felperes fellebbezési érvei e tekintetben helytállóak, a két okiratba foglalt megállapodás az akaratosság folytán nem vizsgálható külön.

Az együttműködési megállapodás preambuluma és **tanú 1** vallomása alapján az is megállapítható, a szerződés által célzott joghatás, vagyis a szerződés lényeges tartalmi feltétele volt, hogy a létesítményben gyógyszerterát működtessenek. **tanú 1** vallomásában előadta: „Gyakorlatilag a

gyógyszertári vállalkozásnak az üzemeltetése - mint feltétel - mind a két fél számára a szerződéskötéskor nyilvánvaló és elfogadott volt." „Az önkormányzat számára is nyilvánvaló volt, hogy a gyógyszertár a beruházás gazdasági alapjának a megteremtője." (28. számú jegyzőkönyv 2., 3. oldal)

A 2010. évi CLXXIII. tv. módosította a 2006. évi XCVIII. törvényt, annak 85. §-ával bevezette 2011. január 1-ig az ún. „patika moratóriumot", majd a 49. és a 49/A. §-oknak 2011. január 1-jétől való módosításával a gyógyszertár létrehozásának, engedélyezésének feltételeit lényegesen szigorította. A perbeli projekt tekintetében ez azt eredményezte, hogy a kedvezőtlenül megváltozott jogi környezet miatt az ingatlanon felépítendő egészségházban gyógyszertár létesítése - azaz a szerződési cél teljesülése - lehetetlenné vált. A felperes erre irányuló előadását az alperes nem vitatta, maga is egyezően adta elő, és ezt **tanú 1** vallomása is megerősítette. A megváltozott jogi helyzet miatt a szerződés jogi okból lehetetlenült. A lehetetlenülés kiváltó oka nem a felperes késlekedése volt, a felperes ugyanis a szerződésben kikötött határidőn belül - szerződésszerűen - járt el az engedélyeztetési eljárás során; másrészt az ok nem is az alperes érdekkörében merült fel. A felperes által az alperes „szerződésszegéseként" előadott körülmények a már előállt helyzet, a cél megghiúsulását követő magatartására vonatkoztak.

A lehetetlenülés mindkét fél érdekkörén kívüli objektív okból - időközbeni jogszabályváltozások miatt - következett be. A felek közös célja az egészségház és abban gyógyszertár létesítése volt, amely a szerződéskötést követően a jogszabályváltozás miatt lehetetlenné vált.

Az ítéletábra e körben megjegyzi, hogy a patika alapításra vonatkozó jogszabály-módosítás nem vált az előzőleg kötött szerződés tartalmává, hanem a felek által kitűzött szerződési cél megvalósulását tette lehetetlenné, erre azonban az 1959-es Ptk. 226. § (2) bekezdése szerinti elállási jog nem alapítható.

A felek közötti szerződés teljesítése a szerződéskötés után felmerült jogi okból lehetetlenült, mely ok mindkét fél érdekkörén kívüli volt, felróhatóság egyiküket sem terheli (1959-es Ptk. 312. § (1) bekezdés).

A szerződés teljesítése nem merül ki abban, hogy a kötelezett a vállalt magatartását kifejtí, hanem a jogosulti érdek kielégítését, az elérni kívánt joghatás bekövetkeztét, teljesülését jelenti. Nem önmagával a szolgáltatási cselekménnyel, hanem a célba vett eredmény maradéktalan megvalósulásával ér véget. A teljesítés nem szűkíthető a kötelezett cselekvésére, hanem azt jelenti, hogy a vállalt szolgáltatás realizálódik, és ahhoz a másik fél ténylegesen hozzájut. A kötelezett rendszerint a szerződésben vállalt magatartás kifejtésével teljesíti a kötelezettségét, a szerződés teljesítése azonban ennél tágabb értelmű; a szerződés teljesülése adott esetben a feleken kívül eső körülményektől is függ (Kommentár a Polgári törvénykönyvhöz, Wolters Kluwer Kiadó, 2014., 1504. oldal).

A szerződés objektív lehetetlenülése azt jelenti, hogy egyik fél sem felelős a teljesítés lehetetlenné válásáért. Ennek jogkövetkezménye az, hogy a szerződés megszűnik, és a megszűnt szerződés alapján az addig nyújtott szolgáltatások visszajárnak, a felek között el kell számolni. Ennek során ha a fél a pénzbeli ellenértékét már megfizette, azonban az ellenszolgáltatáshoz a megghiúsulás miatt nem jutott hozzá, a nem teljesített szolgáltatásra eső pénzbeli ellenérték visszajár (EBD2013. G.9.).

A felperes kereseti kérelmének petituma szerint az általa alperesnek kifizetett 38.060.000,- forint vételár visszafizetését, egyidejűleg az ingatlan tulajdoni hányadának alperes javára való visszajegyzését kérte. Jogcímként a 2015. november 2. napján közölt elállásra hivatkozott, mely álláspontja szerint felbontotta a szerződést.

Az elállása azonban - az elsőfokú ítélet helyes jogi érvelése szerint - jogszerűtlen volt, mivel nincsenek meg annak feltételei. Az elállás egyoldalú jognyilatkozat, amely a szerződést megszünteti. Elállás csak jogszabályi felhatalmazáson vagy a másik fél súlyos szerződésszegésén

alapulhat, amellyel okozati összefüggésben a fél teljesüléshez fűződő érdeke megszűnik. Jelen esetben erre jogszabályi felhatalmazás nincs (a Ptk. 226. § (2) bekezdése nem alkalmazható), és az alperes részéről sem történt olyan szerződésszegés (Ptk. 300. § (1) bekezdés), amellyel okozati összefüggésben a felperes teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt, mert az érdek megszűnése (mindkét fél részéről) a jogszabályi változás következménye volt. Az elállás feltételei azért sem álltak fenn, mivel a szerződéssel elérni kívánt célzott joghatás - az egészségház létesítése, mely lényeges feltételként a gyógyszerárat is magában foglalta - már korábban megíúsult (Ptk. 312. § (1) bekezdés). Mindezekből következően nem a jogszerűtlenül gyakorolt elállás szüntette meg a felek közti jogviszonyt.

Tény, a felperes a kereseti kérelme jogcímeiként az elsőfokú eljárásban még helytelen jogalapot jelölt meg, a 31. számú beadványának 6. oldalán úgy nyilatkozott, hogy nem a szerződés lehetetlenülésére kíván hivatkozni, azaz nem erre a jogcímmre alapítja keresetét. Az elsőfokú bíróság ítéletében az indokolás szerint ezzel a kérdéssel ezért nem foglalkozott (elsőfokú ítélet 11. oldal). A felperes utóbb fellebbezésében követelése jogalapját pontosította, és már a lehetetlenülés szerződés-megszűnési esetre is alapítani kívánta a kért jogkövetkezményeket, vagyis az eredeti állapot visszaállítását. Ez nem tekinthető keresetváltogatásnak, hiszen az újabb jogalapon is igényelt jogkövetkezmények alkalmazására irányuló felperesi igények változatlanok maradtak.

A jogalap megengedett pontosításától függetlenül megjegyzendő, a jelen perre nézve még hatályos Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvényhez (Pp.) kapcsolódó bírói gyakorlat szerint a bíróság a fél által megjelölt jogcímmhez egyébként sincs kötve: ha az előadott, illetve feltárt tényállás szerint a felperest a kereseti követelés jogszerűen megilleti, de helytelen jogcímet jelöl meg, a bíróság az általa helyesnek talált, eltérő jogcímmel megítélheti az egyébként jogszerű követelést (EBH2004.1143, 2/2010. (VI.28.), PK vélemény 5.a. pont, BDT2013.2866, BDT2011.2467, BDT2007/1543., 1580.). A felperes a lehetetlenülésre az eljárás későbbi szakában hivatkozott, de már eredetileg is kifejezetten a lehetetlenülés jogkövetkezményének megfelelő kereseti kérelmet terjesztett elő.

A fentiekre tekintettel az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a felperes kereseti kérelmének helyt adott. A szerződéskötés után beállott jogszabályi változás miatt a szerződési cél megíúsult, a szerződés ezáltal jogi okból bekövetkezett lehetetlenülés folytán megszűnt, így a feleknek a már teljesített szolgáltatásaikkal el kellett számolni, ezért az ítéletábla az alperest a vételár visszafizetésére kötelezte, egyidejűleg elrendelte az ingatlan tulajdonjogának alperesre való visszajegyzését, mivel az eredeti állapot visszaállítás keretében alperesi ellenkérelem nélkül is rendelkezni kell a nyújtott szolgáltatások egyidejű visszaadásáról. Az ítéletábla utal arra, hogy a kölcsönös teljesítések miatt a vételár visszafizetés után kamat nem jár, de a felperes ilyen kérelemmel maga sem élt.

A peres felek jogi képviselői a másodfokú tárgyaláson egybehangzóan azt nyilatkozták, hogy az utóbb hatálytalanná vált jogerős ítéletben rögzített fizetési kötelezettségeiknek már kölcsönösen, teljes körűen - a perköltségre is kiterjedően - eleget tettek, egyúttal sor került a perbeli ingatlan tulajdonjogának alperes javára történő visszajegyzésére is. Ez a körülmény nem tette szükségtelemmé a félbeszakadás után folytatódó eljárásban - az ítéletábla lehetetlenüléssel kapcsolatban továbbra is fenntartott jogi álláspontja alapján - az eredeti állapot helyreállításával kapcsolatos ítéleti rendelkezések meghozatalát, tekintve, hogy ennek hiányában az elsőfokú bíróság keresetet elutasító, téves ítélete emelkedett volna jogerőre. A korábban a felek rendelkezésére állt, valójában hatálytalan jogerős ítélet szerinti teljesítések megtörténtek, így az utóbb hatályosan meghozott újabb ítélettel az ítéletábla csupán rögzítette a fizetési kötelezettségeket, határidőszabás nélkül. A pénzfizetésre vonatkozó ítéleti marasztalások vonatkozásában ugyanis értelemszerűen végrehajtási eljárás nem kezdeményezhető, az alperesi kifizetések lényegében idő előtti teljesítésnek minősülnek, melyekkel alperes késedelembe már nem eshet. Jelen esettel analógiát mutató és

irányadó bírói gyakorlatot tükröz a Kúria Pfv.III.20.016/2018/25. számú ítéletével - e tekintetben - hatályában fenntartott Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.550/2017/9. számú ítélete, mely egy utóbb hatályon kívül helyezett jogerős bírósági határozat alapján már teljesített marasztalási összegekre nézve ismételt marasztaló rendelkezéseket tartalmazott, teljesítési határidőszabás nélkül.

Az ingatlant illetően, a per során kialakult jogi helyzet annyiban igényelt egyedi rendelkezést, hogy továbbra is rögzíteni kellett az eredeti állapot helyreállítása címén történő tulajdonjog visszajegyzés elrendelését az alperes javára, de az ingatlan-nyilvántartási átvezetésről - annak megtörténtére tekintettel - már nem kellett külön rendelkezni. Az ítéltábla elegendőnek találta az ingatlanügyi hatóság tájékoztatását a tulajdon átjegyzés fenntartásával kapcsolatban. Mindezek folytán az eredeti állapot helyreállításához szükséges jogerős ítéleti rendelkezéseket tartalmazó ítélet meghozatalára került sor, mellyel kapcsolatos teljesítési kötelezettségek azonban a jövőre nézve már nem terhelik a feleket.

Az ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróságnak, az elévülés nyugvása miatti igényérvényesítési lehetőséggel kapcsolatos álláspontját. Emellett rámutat arra is, hogy a szerződés teljesítését lehetetlenné tevő jogszabályváltozás [2006. évi XCVIII. tv. 49. § (1)-(6) bekezdései, 49/A. §] 2011. január 1-től lépett hatályba, így a lehetetlenülésre alapított érvénytelenség jogkövetkezményeire nézve (felperes esetében a 38 millió forint vételár visszakövetelése) valójában ezen időponttal nyílt meg a felperes igényérvényesítési lehetősége, mely időponttól számított 5 éven belül, 2015. december 8-án sor került az elévülést megszakító perindításra, így a felperes bírósági úton történő igényérvényesítési joga a perindításkor fennállt.

Az elévülés kezdő időpontját ugyanis nem a 2010. augusztusától év végéig meghirdetett ideiglenes „patikamoratórium” elrendelésétől kell számítani, hanem amikortól már véglegessé vált a jogszabályváltozás miatti lehetetlenülés, ez pedig a 2011. január 1-i időpont.

A felperes fellebbezése eredményre vezetett, ezért az ítéltábla a felperest alperes javára perköltség fizetésre kötelező rendelkezéseket mellőzve, az alperest a Pp. 78. §-a alapján felperes javára perköltség fizetésére kötelezte, melynek összegét a felperes által lerótt 1.500.000,- forint elsőfokú eljárási illeték, és a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján a kifejtett ügyvédi munka mennyiségét is figyelembe véve megállapított 1.500.000,- forint ügyvédi munkadíj képezi. A felperes másodfokú eljárás során felmerült költségét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 3. § (2) bekezdés b) pont, valamint az (5) és (6) bekezdése alapján a kifejtett ügyvédi munka arányában 700.000,- forintban állapította meg azzal, hogy a fentiekben kifejtettek ezen marasztalásokra is irányadók.

A fellebbező felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000,- forint fellebbezési eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján illetékmentes - pervesztessé vált - alperes helyett, a 6/1986. (VI.26.) IM számú rendelet 13. § (2) bekezdés és a 14. § szabályai szerint az állam viseli.

Szeged, 2019. november 28.

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.	Dobler László s.k.	Béri András s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró