

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a dr. Palánki Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Nagykanizsa 1.sz. Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Noll László ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) **I. r. és II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) **II. r. alperesek** ellen **szerződés érvénytelenségének megállapítása** iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság által 2008. június 25. napján meghozott 6.P.20.407/2008/14. számú ítélet ellen az alperesek részéről 16. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét az alábbiak szerint megváltoztatja:

A bíróság a felek között 2006. április 18-án kötött előszerződés alapján az adásvételi szerződést az alábbi tartalommal hozza létre: I.rendű alperes neve (született:, anyja neve:, lakcíme: I.rendű alperes címe, magyar állampolgár, személyi azonosító jele:) és II.rendű alperes neve (született: , leánykori neve:, anyja neve:, lakcíme:, magyar állampolgár, személyi azonosító jele:) eladók eladják, a "A" Korlátolt Felelősségű Társaság (felperes címe, cégjegyzékszám: ..., statisztikai számjele: ...) vevő megveszi az eladók (I.rendű alperes neve, ..., II.rendű alperes neve ...) tulajdonát képező **Helység** hrsz-ú 10.000 m2 alapterületű „művelés alól kivett ipari terület” megjelölésű ingatlant 15 millió Ft vételár ellenében. A vevő a vételárból 10 millió Ft-ot 2006. április 19-én megfizetett, a fennmaradó 5 millió Ft vételárrészt 30 napon belül köteles megfizetni az eladók részére.

A vevő a vételár teljes kifizetésével egyidejűleg lép az ingatlan birtokába és ekkortól jogosult szedni az ingatlan hasznait, köteles viselni az ingatlan terheit.

Az eladók a vételár megfizetésével egyidejűleg kötelesek külön nyilatkozatban írásbeli hozzájárulásukat adni a vevő 1/1 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímén való ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Az ítéltábla a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 535.500,- (Ötszázharmincötezer-ötszáz), a II. r. alperesnek pedig 2.614.500,- (Kettőmillió-hatszáztizennégyezer-ötszáz) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Kötelesek az alperesek 600.000,- (Hatszázezer) Ft viszontkereseti illetéket leletezés terhe mellett 8 napon belül az iratoknál leróni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 10.000.000,- Ft-ot és annak 2006. április 19. napjától járó késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a felperes semmisség megállapítására irányuló keresetét, míg az alpereseknek a végleges adásvételi szerződés létrehozására, másodlagosan pedig biztatási kár jogcímén 10.000.000,- Ft megfizetésére irányuló viszontkeresetét elutasította.

Kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperes javára 1.500.000,- Ft elsőfokú perköltséget. Rendelkezett az állam által előlegezett tolmácsdíj állam általi viseléséről.

A határozata indokolásában megállapított tényállás szerint a felperesi gazdasági társaságot **"B"** és **"E"** német állampolgárok 2006. január 27. napján alapították, ami a cégnyilvántartásba 2006. március 9. napján került bejegyzésre. Az alapítók szándéka egy magyarországi olajsajtoló üzem létesítésére irányult. A tervek megvalósítása érdekében a felperes képviselője, **"B"** kapcsolatba lépett az ugyancsak német állampolgárságú **"C"**-vel - az I. r. alperes testvére és a II. r. alperes gyermeke-, aki tájékoztatta a felperes képviselőjét arról, hogy **Helység 1-en** az akkor még el nem fogadott rendezési terv szerint a helyi önkormányzat egyes külterületi ingatlanokat ipari-kereskedelmi célú területté kíván nyilvánítani. Az érintett ingatlanok,, helyrajzi számú, szántó művelési ágban nyilvántartott külterületi ingatlanok voltak, amelyek megfelelőek voltak a felperesi tervek megvalósításához. A felperes társasági szerződését szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd mind a felperesi gazdasági társaság alapítása előtt, mind pedig azt követően tájékoztatást adott a felperesi képviselőnek az érintett ingatlanok megszerzésének a termőföldről szóló törvényben szabályozott akadályairól, illetve arról, hogy az ingatlanok felperesi gazdasági társaság általi megszerzéséhez telekalakítási eljárás lefolytatása, az ingatlanok termelésből történő kivonása szükséges. A felperesi tulajdonszerzés érdekében ezért az érintett földeket először az alperesek vásárolták meg akként, hogy az I. r. alperes a, míg a II. r. alperes a és a hrsz-ú ingatlan tulajdonosa lett. Ezt követően 2006. április 18. napján a peres felek adásvételi előszerződés elnevezésű megállapodást kötöttek. Az alperesek, mint eladók a,, hrsz-on felvett „kereskedelmi és gazdasági” terület megnevezésű, 10.000 m² területű ingatlanuk 15 millió Ft vételár ellenében történő átruházására vállaltak kötelezettséget. A felperesi gazdasági társaság, mint vevő 10 millió Ft-ot a szerződés aláírásával egyidejűleg - valójában 2006. április 19. napján - foglaló címén megfizetett az eladók részére. Rögzítették a megállapodásban, hogy a vételár fennmaradó része a végleges szerződés aláírásával egyidejűleg kerül kifizetésre. A felek megállapodtak abban is, hogy a felperes az ingatlan birtokába a végleges szerződés aláírásával és a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg lép, az ingatlannal felmerülő költségek is csak ezt követően terhelik a vevőt.

Az adásvételi szerződéssel érintett három ingatlan területe a megállapodásban rögzítettel szemben 10.703 m² azonban a felperesi képviselő kérése az volt, hogy a telekalakítási eljárás során a szerződés szerinti 10.000 m² nagyságú ingatlan kerüljön kialakításra.

A megállapodás megkötését követően a ... Körzeti Földhivatal az érintett ingatlanok, mint termőföldek más célú hasznosítása iránti alperesi kérelemnek helyt adva a végleges más célú hasznosítást repce és napraforgó sajtoló üzem létesítése céljára engedélyezte. A telekalakítási eljárásba bevontak további két, az alperesek tulajdonában álló ingatlant is. A telekalakítás engedélyezési kérelemnek a ... Megyei Jogú Város Jegyzője a 2007. március 1. napján kelt határozatával helyt adott. Erre tekintettel a ... Körzeti Földhivatal az **Helység** hrsz-ú ingatlan adataiban bekövetkezett változásként annak területnagyságát 10.000 m²-ben, míg elnevezését művelés alól kivett ipari területként tüntette fel az ingatlan-nyilvántartásban, továbbá az ingatlanra az I. r., a II. r. és a **"D"** Kft. tulajdonjogát (1692/10000, 8169/10000 és 139/10000 arányban) adásvétel jogcímén bejegyezte.

"C" a telekalakítási eljárás menetéről, illetve annak eredményéről tájékoztatta a felperesi képviselőt, azonban a felperes az alperesek és **"D"** Kft. többszöri felhívása ellenére nem volt hajlandó végleges adásvételi szerződést kötni.

Az elsőfokú bíróság a határozatának jogi indoklásában kifejtette, hogy mindenekelőtt abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felek közötti, 2006. április 18. napján kelt megállapodás előszerződésnek minősül-e.

E körben kialakított álláspontja szerint a szerződést nem elnevezése, hanem tartalma szerint kell minősíteni. Önmagában az a tény, hogy a felek adásvételi előszerződés elnevezéssel illették, nem bír jelentőséggel. Az előszerződés létrejöttének megalapításához a Ptk. 208.§ (1) bekezdése szerint a felek abban való kifejezett megállapodására lett volna szükség, hogy egymással egy későbbi időpontban szerződést kötnék. Ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges (Ptk. 365.§ (3) bekezdés), így a Ptk. 208.§ (1) bekezdése értelmében az ingatlan adásvételi előszerződést is írásban kell megkötni. A BH1986.59. és a BH1996.421. számú eseti döntésekre utalással az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a későbbi időpontban való szerződés megkötésére való kötelezettségvállalást is írásba kellett volna foglalni, tehát a bíróság a megállapodás értelmezésekor kizárólag az okirat tartalmát vizsgálhatta. A felek közötti tárgyalások tartalmának, a telekalakítás, a termelésből való kivonás szükségességére, továbbá a felperes tulajdonszerzésének jogi akadályára irányuló tájékoztatás bizonyított megtörténtének csak akkor lehetett volna jelentősége a perben, ha a felek az okiratban ezekhez a jövőbeli eseményekhez kötötték volna a szerződés megkötését. Jelen perbeli esetben a felek a szerződéskötés időpontját még így, közvetett módon sem határozták meg, utalást sem tettek arra, hogy a telekalakítási eljárás befejezése után, annak eredményétől függően kívánnak szerződést kötni. Mindezek miatt előszerződés nem jött létre a peres felek között, annak hiányában pedig az alperes által kért végleges adásvételi szerződés nem hozható létre a bíróság által.

Kifejtette, hogy a megnevezése ellenére nem előszerződésnek minősülő megállapodás tartalmazta valamennyi, az ingatlan átruházási szerződés érvényességéhez megkövetelt lényeges tartalmi elemet. A szerződés tárgyát képező ingatlanok azonban a megállapodás megkötésekor termőföldeknek minősültek, ezért azok tulajdonjogát a felperes, mint belföldi jogi személy a Tftv. 6.§ (1) bekezdése értelmében nem szerezhette meg. A jogszabályba foglalt tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés a Ptk. 200.§ (2) bekezdése és a Tftv. 9.§ (1) és (4) bekezdései szerint semmis. Ennek jogkövetkezményeit a bíróság a felperes marasztalásra irányuló kereseti kérelmével egyezően vonta le, tehát a Ptk. 237.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a 10 millió Ft és késedelmi kamata

visszafizetésére. Az alperesek eshetőlegesen előterjesztett viszontkereseti kérelme kapcsán utalt arra a bíróság, hogy az alpereseknek kellett volna bizonyítaniuk a Ptk. 6.§-ában foglalt feltételek bekövetkeztét, a bizonyítási kötelezettségnek azonban nem tettek eleget.

Az ítélet ellen az alperesek fellebbezést terjesztettek elő, amelyben annak megváltoztatásával a felperesi kereset elutasítását és az alperesi viszontkeresetnek történő helyt adást, azaz a végleges adásvételi szerződés létrehozását kérték.

A fellebbezési érvelés szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan, a megkötött előszerződés helytelen értelmezésén és a Ptk. 208.§ (1) bekezdésének téves alkalmazásán alapszik.

Álláspontjuk szerint a közöttük létrejött megállapodás előszerződésnek minősül, annak rendelkezéseiből egyértelműen kitűnik, hogy a felperesi vevő a megjelölt ingatlanokat „kereskedelmi és gazdasági terület” művelési ágú ingatlanként kívánta megvásárolni, a szerződéskötés időpontjában azonban az ingatlanok szántó művelési ágúként szerepeltek az ingatlan-nyilvántartásban. A felek nem az ingatlan-nyilvántartásban szereplő térmértéket, hanem az előzetes tárgyalás alapján meghatározott 10.000 m² nagyságú területet tüntették fel a szerződésben. A teljes vételár megfizetésére a végleges szerződés aláírásával egyidejűleg vállalt kötelezettséget a felperes, és a birtokbaadást is ehhez kötötték.

A fentiek alapján a felek közvetett módon meghatározták az adásvételi szerződés megkötésének időpontját, azt a telekalakítási engedély beszerzését, illetve a művelésből történő kivonást követően kívánták megkötni.

Kiemelte a fellebbezés, hogy előszerződésnél a keresetlevélben megjelölt semmisségi ok nem lehet megalapozott.

Álláspontja szerint a felperes azon magatartása, amellyel az általa kötött adásvételi előszerződésben vállalt szerződési kötelezettségétől a perben kifejtett hivatkozásai révén szabadulni kíván, a Ptk. 4.§ (4) bekezdésébe ütközik. Egyebek mellett pedig önmagában az a körülmény, hogy a fél olyan dolog tulajdonjogának az átruházására vállal kötelezettséget, amelynek még nem tulajdonosa, nem eredményezi a szerződés semmisségét (EBH1999.96. szám alatti eseti döntés). A semmisség csak abban az esetben állapítható meg, ha a dolog tulajdonjogának megszerzésére irányuló kötelezettség teljesítése már eleve teljes bizonyossággal kizárt, a jogügylet lehetetlen szolgáltatásra irányul, s mint ilyen a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján semmis.

A felek szerződési akarata arra irányult, hogy a vevő az ipari ingatlanná átminősített ingatlan tulajdonjogát vásárolja meg. A szerződésnek ekként való teljesítésére reális esély volt a szerződés megkötésekor, így a szerződést akkor sem lehet semmisnek tekinteni, ha a bíróság álláspontja szerint az nem előszerződésnek, hanem adásvételi szerződésnek minősül. A peradatok alapján megállapítható, hogy az ingatlan átminősítésére sor került, így tévesen minősítette a bíróság jogszabályba ütközőnek az adásvételi szerződést, és tévesen rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyben hagyását kérte. Előadta, hogy a felperes a beruházás megvalósításáról nem döntött véglegesen, és az ingatlan megvásárlásáról sem hozott végleges döntést. "C" azt a tájékoztatást adta, hogy előszerződést azért köthetnek, mert így lehetőségükben áll visszalépni. Állította, hogy a

megállapodás megkötésekor nem tudta, hogy az ingatlanok mezőgazdasági művelési ágba tartoztak.

A felek a szerződéskötés időpontját még közvetve sem állapították meg a megállapodásban. A felperes jóhiszeműen és tisztességesen járt el, az alperesek képviselője azonban félrevezette őket.

Az okiratot készítő "C", mint ingatlanvállalkozó kellő szakértelemmel rendelkezett, mégis elmaradt a záros időhatározás, ez is igazolja, hogy a felpereseknek nem volt feltétlen vételi szándéka.

Az alperesek a telekalakítást követően sem jelezték a végleges szerződés megkötése iránti szándékukat, hirdetőtáblán kínálták fel az ingatlant értékesítésre.

Az alperesek fellebbezése az alábbiak szerint alapos.

A megyei bíróság az általa lefolytatott bizonyítási eljárásban beszerzett bizonyítékokat a Pp. 206.§-a szerint helyesen, okszerűen, összességükben értékelve helyes tényállást állapított meg. Az ítéletábra azt csupán azzal egészíti ki, hogy a ... Körzeti Földhivatal az **Helység ...** hrsz-ú ingatlanra a 2008. március 27. napján kelt határozatával a korábban "D" Kft tulajdonát képező 139/10000 tulajdoni hányadra II. r. alperes tulajdonjogát bejegyezte.

A fentiekkel együtt az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás teljes, azonban az abból levont jogi következtetésével az ítéletábra nem értett egyet.

A felperes fellebbezési ellenkérelme kapcsán előrebocsátja az ítéletábra, hogy az elsőfokú eljárásban a felperes a megtévesztésre, tévedésre vonatkozó hivatkozását, tényállításait és esetleges bizonyítékait nem terjesztette elő, az nem képezte az elsőfokú eljárás tárgyát. A Pp. 235. § (1) bekezdésében foglalt másodfokú eljárási szabályok értelmében ezek érdemi vizsgálatára a jelen fellebbezési eljárásban sincs eljárásjogi lehetőség.

Az ítéletábra nem osztotta a megyei bíróság azon jogi álláspontját, amely szerint a peres felek között 2006. április 18. napján létrejött adásvételi előszerződés megnevezésű megállapodás a végleges szerződés megkötési idejének meghatározása hiányában előszerződésnek nem minősíthető, hanem adásvételi szerződésnek tekintendő, ami azonban a tárgyra vonatkozó szerzési korlátozás miatt jogszabályba ütközik, ezért a Ptk. 200. § (2) bekezdése értelmében semmis.

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy azon kérdés eldöntése kapcsán, hogy a perbeli megállapodás előszerződésnek tekinthető-e, elsődlegesen az írott szerződést kell vizsgálni. Kétségtelen, hogy a jogvita tárgyát képező okiratban az előszerződés Ptk. 208. § (1) bekezdés szerinti tartalmi minimuma, specifikuma a „későbbi időpontban” feltétel pontosan nincs megjelölve. Vitathatatlan az is, hogy az előszerződésként történő minősítéséhez nem elegendő önmagában az irat megnevezése (adásvételi előszerződés), továbbá a „végleges szerződés megkötésére” történő hivatkozás. Az írásban kötött szerződés tartalmának feltárása, megfelelő értelmezése során sem mellőzhető azonban a felek szándékának figyelembevétele, amelyre a nyilatkozataikból és az eset összes körülményének értékeléséből lehet egyértelműen következtetni. Ezért a Ptk. 207. § (1) bekezdésében

megfogalmazott nyilatkozási elvből fakadóan vizsgálni kell az eset összes körülményét, mindazt, ami a nyilatkozó valóságos akaratát felismerhetővé teszi.

Utal az ítélet tábla a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének indokolására, amely az adásvételi szerződés érvényességéhez sem követeli meg, hogy minden kötelező tartalmi elem konkrétan, pontosan nevesítve kerüljön írásbeli megjelölésre, elegendőnek tekinti, ha a körülményekből, az okirat utalásából kétségtelenül kiderül a felek erre irányuló szándéka. (XXV. számú PED I./b).

Ennek figyelembe vételével arra mutat rá az ítélet tábla, hogy a peres felek olyan dologra kötöttek megállapodást, ami annak aláírásakor a szerződésben meghatározott tulajdonságokkal még nem rendelkezett, hiszen az ingatlanok nem voltak összevonva, a három ingatlan területe 10.000 m² térmértéknél nagyobb volt, és szántó művelési ágúként szerepelt az ingatlan-nyilvántartásban, nem pedig művelés alól kivett, „kereskedelmi és gazdasági” területként.

Mindebből megállapítható, hogy a felperes olyan később létrehozandó, kialakítandó ingatlant kívánt megszerezni, és ipari célra felhasználni, ami ezeknek a paramétereknek megfelel. Ahhoz azonban meghatározott önkormányzati és földhivatali eljárásokat kellett lefolytatni, ezek eredményeképp alakult ki a szerződés szerinti ingatlan.

Az előszerződés Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelő értelmezése után tehát nyilvánvaló, hogy a végleges adásvételi szerződést azt követően kívánták a felek megkötöni, miután a felperes céljának megfelelő ingatlan már kialakításra került. A magából az írásban kötött előszerződésből kitűnő szerződési akaratuk tehát későbbi - még ha dátum szerint pontosan nem is meghatározható - időpontban történő szerződéskötésre irányult.

E körben osztotta az ítélet tábla az alperesi fellebbezést tekintetben, hogy a felek a végleges szerződés megkötését meghatározott jövőbeni cselekmények megtörténtéhez (megállapodás szerinti térmérték és művelési ág kialakítása) kötötték. (BH1999.159 számú eseti döntés).

Mindezek alapján az ítélet tábla a perbeli megállapodást érvényes előszerződésnek minősítette, ami a Ptk. 208.§-a értelmében szerződéskötési kötelezettséget keletkeztetett.

Tekintettel arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges telekalakítási eljárás befejeződött, és az előszerződésben foglaltaknak megfelelő ingatlan kialakításra került, ennek a kiegészített tényállás értelmében az I. r. és a II. r. alperesek a tulajdonosai, nincs az adásvételi előszerződés teljesítésének akadálya.

Tekintve, hogy a felperes az előszerződésből fakadó szerződéskötési kötelezettségének önként nem tett eleget, az ítélet tábla a megyei bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, a Ptk. 208.§ (3) bekezdése alapján a peres felek között a végleges adásvételi szerződést az előszerződés szerinti tartalommal létrehozta, a felperes keresetét pedig elutasította.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán szükségessé vált az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének módosítása is. Az alperesek eredményes fellebbezésükre figyelemmel mind a felperes keresete, mind viszontkeresetük tekintetében teljes egészében pernyertesek lettek. Az ítélet tábla az első- és másodfokú perköltség összegét az általuk lerótt 900.000,- Ft viszontkereseti és az ugyanilyen összegű fellebbezési eljárási illeték, továbbá a

32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja, és (5) és (6) bekezdése alapján számított, az első- és másodfokú eljárásra együttesen megállapított - áfával növelt - 1.350.000,- Ft ügyvédi munkadíj alapján határozta meg. Így az összesen 3.150.000,- Ft első- és másodfokú perköltségből a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperes részére 535.500,- Ft-ot, míg a II. r. alperes részére 2.614.500,- Ft-ot köteles megfizetni az őket megillető, eltérő tulajdoni hányadokra tekintettel.

Az ítéletábra észlelte, hogy az alperesek az elsőfokú eljárásban előterjesztett viszontkeresetükön 300.000,- Ft illetéket róttak le. Azonban az Itv. 39.§ (1) bekezdése értelmében az illeték alapja - a létrehozandó szerződés alapján - 15.000.000,- Ft. Ezt figyelembe véve az alpereseknek 900.000,- Ft kereseti eljárási illetéket kellett volna leróniuk, ezért az Itv. 74.§ (2) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 11.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az alpereseket a különbözetként jelentkező illeték leletezés terhével történő lerovására.

Győr, 2009. április 6. napján

Dr. Világi Erzsébet sk.. Maurer Ádám sk.
a tanács elnöke előadó bíró

Dr. Havasiné dr. Orbán Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: