

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla dr. Czomba András ügyvéd által képviselt felperesnek a Kreczinger és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2009. február 4. napján kelt 11.G.22.520/2007/14. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 468.750,- (Négyszázhatvannyolcezer-hétszázötven) Ft másodfokú költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az adóhatóság felhívására - 900.000,- (Kilencszázezer) Ft, az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek 2004. június 23-án adásvételi szerződést kötöttek az alperes kizárólagos tulajdonában álló délegyházi 447/106. hrsz.-ú, 3 ha 3148 m² alapterületű belterületi, szántó művelési ágú ingatlanra 100,- Ft jelképes vételárért.

Ugyanezen a napon a felek együttműködési megállapodást is kötöttek, melyben rögzítették, hogy az alperes mint beruházó az ingatlanon egy 120 apartmanból álló idősek otthonát kíván építeni, ennek érdekében kötötték meg jelképes vételárért az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést. Az alperes hozzájárult a tulajdonjog átvezetéséhez, mivel a felperes a beruházást részben hitelből kívánta megvalósítani, melyhez ingatlanfedezet felajánlása szükséges. A felperes arra

vállalt kötelezettséget, hogy a beruházás készrejelentését követően 12 apartmant az alperes tulajdonába ad a jelképes vételárra figyelemmel. Az együttműködési megállapodás 6. pontjában rögzítették, hogy amennyiben 2006. december 31. napjáig nem készül el a beruházás, úgy a felperes kártérítés címén köteles megfizetni az alperesnek a jelképes és a 120.000.000,- Ft tényleges ár különbözetét, 119.999.900,- Ft-ot. A 9. pont szerint, amennyiben 2005. június 30. napjáig a felperes a jogerős építési engedély alapján nem kezdi meg a beruházással kapcsolatos földmunkákat, az eladót illeti a szerződéstől való elállás joga mind az együttműködési megállapodás, mind az egyidejűleg létrejött adásvételi szerződés vonatkozásában.

Az adásvételi szerződés 3. pontjában az alperes hozzájárult ahhoz, hogy a szerződéssel összhangban álló terveket a vevő saját kockázatára és költségére megrendelje. Rögzítették továbbá az adásvételi szerződésben, hogy a termőföld védelméről szóló 1994. évi LV. törvény alapján korlátolt felelősségű társaság termőföld tulajdonjogát nem szerezheti meg, ezért a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy az ingatlan átminősítése megtörténjen és így a vevő tulajdonjogot szerezhessen az ingatlanon.

Az alperes kérelmére a Budakörnyéki Földhivatal a 2004. szeptember 6. napján kelt 10.968-2/2004. számú határozatával engedélyezte a szántó művelésű ingatlan végleges, más célú hasznosítását idősek otthona, valamint szolgáltató és lakóterületek elhelyezése céljára. A felmerülő földvédelmi járulék megfizetésére - vállalása alapján - a felperest kötelezte, aki azt nem fizette meg, ezért a Budakörnyéki Földhivatal ellene végrehajtási eljárást indított.

A felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét a Ráckevei Körzeti Földhivatal 2004. július 14-én elutasította azzal, hogy termőföld tulajdonjogát a felperesi jogi személy nem szerezheti meg.

A felek 2005. május 13-án újabb ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely a korábbi adásvételi szerződés kiegészítése volt. Ebben rögzítették, hogy a Ráckeve Város Polgármesteri Hivatal 2004. július 19-én kelt 3612/2004. számú határozatával engedélyezte a 447/106. hrsz.-ú ingatlan megosztását, melynek alapján abból 447/108. hrsz. alatt egy 3 ha 1268 m² alapterületű szántó művelési ágú és 447/109. hrsz. alatt egy 1880 m² területű, út művelési ágú ingatlan alakult ki. Rögzítették, hogy az eladó újabb megosztás iránti kérelmet terjesztett elő, amely megosztással a 108. hrsz.-ú ingatlanból 21 további ingatlan (447/110-130. hrsz.) alakul ki. Rögzítették, hogy az eladó kérelmezte a 108. hrsz.-ú ingatlan átminősítését, és utaltak még a 106. hrsz.-ú ingatlan tekintetében hozott budakörnyéki földhivatali határozatra. A szerződés 4. pontjában az alperes a 447/110-130. hrsz.-ú ingatlanok tekintetében hozzájárulását adta a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez. Ez az adásvételi szerződés is tartalmazza, hogy hatálybalépésének feltétele az átminősítés megtörténte.

Az ingatlan-nyilvántartásban a 106. hrsz.-ú ingatlan 108. és 109. hrsz.-ú ingatlanra való megosztása átvezetésre került.

A felek 2005. június 15-én módosították az együttműködési megállapodásukat a határidők tekintetében, amely szerint a 119.999.900,- Ft összegű vételár különbözetet akkor kell megfizetni, ha 2007. december 31. napjáig nem készül el a beruházás, illetőleg az alperest elállási jog abban az esetben illeti meg, ha a

felperes 2006. június 30. napjáig nem kezdi meg a munkát a jogerős építési engedély alapján.

A felperes nem kért építési engedélyt és a beruházás megvalósítását nem kezdte meg. Az alperes a 2006. július 12. napján kelt, a felpereshez intézett levelében elállt az adásvételi, valamint az együttműködési szerződéstől.

A felperes a 2007. május 9-én benyújtott és az eljárás során a jogcím tekintetében pontosított keresetében kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 25.000.000,- Ft és ezen összeg után a második adásvételi szerződés megkötésének időpontjától, 2005. május 13. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére. Kereseti kérelme jogcímét az alperes szerződésszegésében, ennek folytán a Ptk. 318. és 339. §-ában jelölte meg. A keresetben megjelölt igény részletezését a 3. sorszámú beadványa tartalmazza, amely szerint az az idősothtonra vonatkozó tanulmányterv, üzemeltetésére vonatkozó megvalósulási terv, az elvi építési engedélyhez elkészített terv díjairól, tárgyalások és ezzel kapcsolatos utazási és egyéb költségekből, valamint közigazgatási és ügyvédi munkadíjakból tevődik össze.

Arra hivatkozott, hogy az alperesnek szerződéses kötelezettsége volt, hogy átminősítse az ingatlant, melyet nem teljesített. Ezért a felperes nem tudta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, a beruházást nem tudta megvalósítani, ugyanakkor a felperesnek a szerződéskötéssel összefüggésben az általa részletezett összegű kára merült fel. Utalt arra, hogy egy magánszemély az alperesi önkormányzatra hagyott egy ingatlant azzal a kikötéssel, hogy rövid időn belül arra idősök otthonát építtet fel. Az alperes azonban a beruházást az örökölt ingatlanon nem valósította meg, hanem azt más célra használta fel, ezért az örökösök az alperessel szemben keresetet nyújtottak be. Ez az alapja az alperes felperessel kötött szerződésének, melynek teljesítésében azonban az alperes nem volt hajlandó együttműködni, ugyanis időközben egy másik ingatlanon az idősök otthona megépült, ezért az alperesnek érdekeltsége sincs már arra nézve, hogy a felperessel megkötött szerződést teljesítse. Az alperes a második telekmegosztással kapcsolatos kérelmet ugyan benyújtotta, azonban a hiánypótlási kötelezettségét már nem teljesítette, ezért a kérelmét a hatóság elutasította. A felperes valóban nem kérte az építési engedély kiadását, melynek oka az volt, hogy a felek között kialakult viszony alapján a beruházást már bizonytalannak érezte. A szerződés megkötésekor még vállalta, hogy a terveket a saját kockázatára és költségére megrendeli, mert ekkor még bízott abban, hogy az alperes együttműködő lesz, azonban időközben derült ki az, hogy az átminősítéshez vagy az lett volna szükséges, hogy az ingatlan 1 hektárnál kisebb területű legyen, vagy az, hogy az építkezés megvalósuljon. A felperestől nem volt elvárható, hogy idegen területen a beruházást megvalósítsa, annál is inkább, mert ahhoz hitelt kívánt felvenni, melyhez a fedezetet csak a saját tulajdonú ingatlan nyújthatta volna.

Tanúbizonyítási indítványt terjesztett elő a szerződéskötés körülményeinek tisztázása érdekében, és kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest nyilatkozat tételére arra vonatkozóan, hogy a kötelezettségvállalás közérdekű célra tartalmú vállalásnak mi volt a célja, a rendeltetése és tartalma, valamint csatolja be azt a képviselőtestületi ülésről felvett jegyzőkönyvet, melyen a felperes jogi képviselője,

valamint az idősek otthonának üzemeltetésére kijelölt alapítvány képviselője felszólalt.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes az általa vállalt határidőket nem tartotta be, ezért az alperes jogszerűen élt a szerződésben kikötött elállási jogával. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződésekben a felperes az engedélyek beszerzését saját költségére és kockázatára vállalta, így a szerződés értelmében azok költségeit jogszerűen nem követelheti az alperestől.

Az elsőfokú bíróság a 2009. február 4. napján kelt 11.G.22.520/2007/14. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000,- Ft le nem rótt illetéket, valamint fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 900.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában rögzítette, hogy a peres felek az adásvételi szerződés megkötésekor tisztában voltak azzal, hogy a felperes tulajdonszerzéséhez szükséges az átminősítés. Az alperes mint bejegyzett tulajdonos ezt kérte is, melyet az illetékes földhivatal engedélyezett. Az átminősítéshez azonban a felperesnek a földvédelmi járulékot meg kellett volna fizetnie, melynek nem tett eleget, ezáltal a felperes maga akadályozta meg, hogy az átminősítés megtörténjék. A felperesnek az építési engedélyt meg kellett volna kérnie, azonban saját állítása szerint sem tette ezt meg a meghosszabbított határidő alatt sem. E körben arra hivatkozott, hogy tulajdonszerzése hiányában bizonytalanná vált a beruházás megkezdésében, azonban az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ez a bizonytalansága alaptalan volt. A felperes ugyanis kötelezettséget vállalt arra, hogy a beruházást határidőben befejezi, melynek hiányában kártérítési kötelezettsége keletkezik. Ezen túlmenően követelhetette volna a jogszavatosság körében azt, hogy a beruházás megvalósítása után a tulajdonszerzése akadályát hárítsa el az alperes. Utalt arra is az elsőfokú bíróság, hogy az első adásvételi szerződés megkötésének időpontjában hatályos 46/1997. (XII.29.) KTM rendelet 5. § b) pontja értelmében a felperesnek módja lett volna az idegen tulajdonban álló ingatlanra építési engedélyt kérni. Ebből következik, hogy a felperesnek lehetősége és egyben kötelezettsége is volt az építési engedély megszerzése, ennek ellenére azt meg sem kísérelte.

A felperesnek a fentieken túlmenően tisztában kellett lennie azzal, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 50. § (2) bekezdés b) pontja értelmében művelés alól kivett területnek a település belterületén az 1 hektárt meghaladó földrészleten az épületek és építmények által elfoglalt területek, valamint az ehhez tartozó udvarok minősültek, a művelés alól kivett területté minősítésre az épület megépítését követően kerülhet sor, hiszen ehhez az épületet is fel kell tüntetni az ingatlan-nyilvántartásban. Nem kifogásolhatta tehát alappal azt, hogy a tulajdonjogot még a beruházás megkezdése előtt nem szerezhette meg.

Az, hogy a felperes tisztában volt a jogszabályi háttérrel abból is következik, hogy a 2005. május 13-i adásvételi szerződés módosításban már szerepel a 108. hrsz.-ú ingatlan továbbosztása 1 hektárt meg nem haladó térmértékű ingatlanokra. Ezekre pedig a FVM rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja vonatkozik, miszerint kivett terület a település belterületén az 1 hektárt meg nem haladó beépített és beépítetlen

földrészlet függetlenül attól, hogy azon mező- vagy erdőgazdasági művelést folytatnak. Ez tehát azt jelenti, hogy a felperes a beruházás megkezdése előtt megszerezhetette volna a kialakuló 21 külön ingatlan tulajdonjogát, az átminősítést nem befolyásolta volna az épület megépítése, mert magát a földrészletet is művelés alól kivettként kellett volna nyilvántartani. Nincs adat arra vonatkozóan, hogy a polgármesteri hivatal ezt a telekmegosztást engedélyezte, illetve ha nem, miért nem. Ettől azonban a felperes nem mentesül az alól a kötelezettsége alól, hogy az építési engedélyt megkérje és a beruházást megkezdje, hiszen az adásvételi szerződés módosítását követően az együttműködési megállapodást is módosították, egy évvel meghosszabbítva a beruházás megkezdésére vonatkozó határidőt. Utalt arra az elsőfokú bíróság, hogy nincs adat arra nézve sem, hogy a felperes megfizette-e a földvédelmi járulékot a szerződésmódosítások 2005. május 13-i és június 15-i időpontjában, így ez önmagában akadálya volt az átminősítésnek és a felperesi tulajdonszerzésnek.

Az együttműködési megállapodás viszont egyértelműen rendelkezett az alperes elállási jogáról arra az esetre, ha a felperes a beruházást 2006. június 30. napjáig nem kezdi meg. Ennek folytán az alperes elállása jogszerű volt, amely felbontotta az adásvételi szerződést, így a felperes a beruházás megvalósításának elmaradásából eredően szerződésszegésből eredő kárt nem érvényesíthet. Nincs ugyanis az alperes részéről jogellenes magatartás, a felperes saját felróható magatartása idézte elő azt, hogy a tulajdonjogot nem tudta megszerezni és azt is, hogy az alperes jogszerűen elállt a szerződéstől. Így már jelentősége sincs annak, hogy a felperes az elállást megelőzően milyen okból nem tudta megszerezni a tulajdonjogot. A Ptk. 318. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 339. § (1) bekezdése szerinti feltételek hiányában nem alapos a felperes kártérítési igénye. Rámutatott még arra is, hogy azösszepszerúséget sem igazolta a felperes semmivel, csak utalt egy többszáz oldalas iratanyagra. A tervek elkészítésének költségeivel kapcsolatban pedig megalapozottan hivatkozott az alperes a szerződés azon rendelkezésére, mely szerint a terveket a vevő saját kockázatára és költségére rendelhette meg.

Az elsőfokú bíróság mellőzte a felperes által indítványozott bizonyítás lefolytatását, mert a felperes keresete jogalapjának alátámasztása azoktól nem volt várható.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és a keresetnek megfelelően az alperes marasztalását, valamint perköltség fizetésére való kötelezését kérte.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást nem derítette fel és téves ítéletet hozott. Nem alkalmazott az ügyre vonatkozó jogszabályokat, illetve nem vette figyelembe, hogy ezen jogszabályok alkalmazása esetén más ítéletet kellett volna hoznia. Az kétségtelen, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan mezőgazdasági művelés alatt álló belterületi föld volt, melyet szántó művelési ágban tartottak nyilván. Ezt a felperes építési telekké kívánta alakítani. A vonatkozó szabályozás szerint gazdálkodó szervezet nem szerezhette meg az 1 hektárnál nagyobb mezőgazdasági művelésben álló földterület tulajdonjogát. Ezért a felperes szándéka arra irányult, hogy a terület így kerüljön megosztásra, azonban az alperes a felperes költségére és szándéka ellenére a területet úgy osztotta meg, hogy abból

egy további 3 hektárt meghaladó szántó művelésű és egy 1880 m² területű út művelési ágú ingatlan keletkezett. Ezekre a felperes ugyanúgy nem tudott tulajdonjogot szerezni, mint az adásvétel tárgyát képező eredeti területre.

Az elsőfokú bíróság indokolatlanul foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy megfizette-e a felperes a földvédelmi járulékot, mert az adók módjára behajtandó, így annak esetleges önkéntes meg nem fizetése lényegtelen kérdés. Ugyanakkor állította, hogy a földvédelmi járulékot végül a felperes megfizette. Ezt követően kötötték meg az újabb adásvételi szerződést a felek, már 1880 m²-rel kisebb fölterületre azzal, hogy a 108. hrsz.-ú ingatlanból további 21 ingatlan kialakítása fog megtörténni. Ekkor ismét rögzítették, hogy a felperes csak az átminősítés megtörténte után szerez tulajdonjogot. Az átminősítés benyújtására az alperes volt köteles. E kötelezettségének nem tett eleget, így akadályozta meg a felperes tulajdonszerzését. A tényekkel ellentétes ezért az elsőfokú bíróságnak az az állítása, hogy a felperes felróható magatartása akadályozta meg a tulajdonszerzést. Alaptalanul utal arra is az elsőfokú bíróság, hogy a felperesnek lehetősége lett volna idegen telekre is megkérni az építési engedélyt. Jelen esetben ez nem volt járható út, mégpedig azért, mert a peres anyagban elfekvő együttműködési megállapodásban is kiemelten rögzítették a felek, hogy a felperes részben hitelből kívánt építkezni, melyhez szükség volt az ingatlanfedezetre.

A szerződések hatálybalépésének feltétele a felperes tulajdonszerzése volt. Megállapítható a szerződésekből, hogy szóba sem került az, hogy a felperes, egy az alperes tulajdonát képező ingatlanra értéknövelő beruházást teljesítene, és csak a beruházás befejezését követően próbálna arra tulajdont szerezni. Ezzel ellentétben az volt a felek szerződéskötési szándéka, hogy az alperes ingatlant átminősítse, ezt követően a felperes azon tulajdont szerezzen, majd építkezzen. Ezért az elsőfokú bíróság érvelése elfogadhatatlan. Nem vette figyelembe a Ptk. 4. § (1) bekezdésében megfogalmazott alapelvet, amely szerint a jogok gyakorlása és a kötelezettség teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményeinek megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

Az elsőfokú bíróság ítélete indoklásában utal arra is, hogy a terveket a vevő a saját kockázatára és költségére rendelkezhet, azonban az alperes felróható magatartása következtében a felperest mintegy 25.000.000,- Ft összegű kár érte, amely a Geodéta földmérő díjazásából, a tervezési díjakból (tanulmány terv, építési engedély terv), illetve a szükséges és hasznos költségekből tevődött össze.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, annak helyes indokai alapján. Kérte, a felperes a másodfokú költségekben történő marasztalását.

Előadta, hogy a felperes időközben felszámolás alá került, valamint, hogy az adatait és a nevét az elsőfokú bíróság tévesen rögzíti. A per érdemét illetően kifejtette, hogy a vonatkozó KTM és FVM rendeletek egyértelműen meghatározzák azt, hogy a felperesnek mint jogi személynek előbb fel kell építenie a létesítményt és csak ezt követően lehet az ingatlant a termőföldből kivonni, hogy azon a felperesi jogi személy tulajdonjogot szerezhessen. A felperes főtulajdonosa a szerződés megkötésekor az őt jelenleg is képviselő ügyvéd volt, nem hivatkozhat alappal arra, hogy a jogszabályokat nem ismerte. Emiatt már 2004. nyarán megkérhette volna az

elvi építési engedélyt az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 35. §-a szerint, melyhez egyébként nem kellett volna semmiféle tervet mellékelnie. Erre tekintettel nyilvánvalóan megalapozatlanul követel ilyen címen 11.200.000,- Ft-ot. Felperes azonban soha nem kért még elvi építési engedélyt sem, holott 2004 nyarán még a bizalma nem rendülhetett meg. Az alperes álláspontja az, hogy a felperesnek valójában nem is állt szándékában az építkezés, csak a tulajdonjog megszerzésére törekedett. Ezzel szemben az alperesi érdek az volt, hogy a jelképes vételáron eladott 120.000.000,- Ft értékű ingatlanon a felperes ténylegesen is megvalósítsa a célzott beruházást, melyből 12 apartman az alperes tulajdonába került volna.

A fellebbezés érdemben nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, azonban érdemben helytálló jogi következtetéssel utasította el a keresetet.

Rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy jelen határozatban már helyesen szerepelnek a felperes adatai, az alperes fellebbezési ellenkérelmében kifogásolt elírásokat ezáltal a másodfokú bíróság korrigálta.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban egészíti ki a felperes által a 14. sorszámú jegyzőkönyvhöz csatolt okirati bizonyítékok alapján, hogy az alperes képviselő testülete a 128/2005. (VI.8.) számú határozatával döntött az adásvétel tárgyát képező 447/106. hrsz.-ú ingatlan megosztásáról akként, hogy abból 108. hrsz. alatt alakul ki a 3 ha 1268 m² területű szántó és 109. hrsz. alatt az 1880 m² területű út, ezzel egyidejűleg döntött a 108. hrsz.-ú ingatlan további megosztásáról 110-130. hrsz. alatt további 21 ingatlan kialakításáról azzal, hogy a megosztás után keletkező valamennyi ingatlan az emelt szintű idők otthona létrehozására használható fel.

Ráckeve Város Polgármesteri Hivatala a 2005. szeptember 14. napján kelt 6719/2005. számú határozatával az alperes telekalakítási engedély kérelmét elutasította azzal az indokkal, hogy a 2005. június 21-én benyújtott kérelemhez csatolt változási vázrajzokat visszaadta a Délegyháza Szabályozási Tervének és Helyi Építési Szabályzatának megfelelő átdolgozására, illetve kérte azok átdolgoztatását a jogszabályban meghatározott jogosultsággal rendelkező személy részéről. A hiánypótlást az alperes nem teljesítette.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntésének indokait az alábbiak szerint.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy az alperes jogszerűen gyakorolta elállási jogát, mivel a módosított együttműködési szerződésben a jogerős építési engedély birtokában az építkezés megkezdésére megállapított határidő eredménytelenül telt el. Utalt arra, hogy bár nincs jogi relevanciája, de a felperes saját felróható magatartása idézte elő azt, hogy a tulajdonjogot az ingatlanon nem tudta megszerezni.

Rögzíti a Fővárosi Ítéltábla, hogy a 2004. június 23. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződés 1. pontjában a felek a szerződés hatálybalépésének feltételeként szabták, hogy az ingatlan átminősítése a Ráckevei Földhivatalnál jogerősen megtörténjen, így a felperes tulajdonjogot szerezhessen az ingatlanon. A 2005. május 13-án kelt adásvételi szerződésmódosítás ezzel azonos rendelkezést tartalmaz.

Az első adásvételi szerződés utal az ugyanazon nap megkötött együttműködési megállapodásra. Ugyanígy az együttműködési megállapodás is rögzíti az adásvételi szerződés megkötésének tényét és az abban szereplő jelképes vételár indokát.

A Ptk. 228. § (1) bekezdése szerint, ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztével áll be.

Megállapította a másodfokú bíróság, hogy a felek az ingatlan adásvételi szerződést felfüggesztő feltétellel kötötték meg, hatálybalépésének feltétele a felperes tulajdonszerzését lehetővé tevő átminősítés volt.

Az adásvételi és az együttműködési megállapodást a felek egymásra tekintettel kötötték meg, azok tartalmából egyértelmű, hogy önállóan egyik szerződést sem kötötték volna meg, hiszen az ingatlan jelképes áru adásvétele kizárólag az együttműködési szerződésben rögzített beruházásra tekintettel történt, és az együttműködési megállapodásban rendelkeztek a felek az értékviszonyok helyreállításáról. Az együttműködési megállapodás önállóan szintén nem valósulhatott meg tekintettel azon rendelkezésére, hogy a beruházás megvalósítása érdekében az alperes jelképes összegért már e szerződés aláírásával hozzájárul az ingatlan tulajdonjogának átvezetéséhez figyelemmel arra, hogy a beruházás részben hitelből fog megvalósulni és a hitelt folyósító pénzügyintézetnek ingatlanfedezet felajánlása is szükséges. Erre tekintettel az adásvételi szerződésben rögzített felfüggesztő feltétel kihatott az együttműködési megállapodás hatálybalépésére is.

Tény, hogy az átminősítés, a szántó művelési ág ingatlan-nyilvántartásból történő törlése nem következett be, ezért sem az adásvételi szerződés, illetve annak módosítása, sem az együttműködési megállapodás, illetve annak módosítása nem lépett hatályba.

A hatályba nem lépett szerződés megszegésére hivatkozni fogalmilag kizárt, ugyanígy nem lehetséges az attól való elállás sem.

A Ptk. 229. § (1) bekezdése kimondja, amíg a feltétel bekövetkezése függőben van, egyik fél sem tehet semmit, ami a feltétel bekövetkezése, illetőleg megghiúsulása esetére a másik fél jogát csorbítja vagy megghiúsítja.

Az e szakaszhoz fűzött Ptk. Kommentár szerint a fenti rendelkezés azt is magába foglalja, hogy mindegyik fél köteles olyan magatartást tanúsítani, amely elősegíti a szerződés szerinti teljesítést. A feltétel tűzése nem ad lehetőséget arra, hogy a felek különféle módokon akadályozzák a feltétellel kötött szerződés érvényesülését. A BH 1987/17. számú döntésében a Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a bontó

feltétellel függővé tett egyezség realizálása érdekében a feleket együttműködési kötelezettség terheli.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint ilyen együttműködési kötelezettség terheli a feleket a felfüggesztő feltétellel kötött szerződés érvényesülése érdekében is.

A Ptk. 229. § (2) bekezdése kimondja azt is, hogy a feltétel bekövetkezésére vagy megghiúsulására nem alapíthat jogot az, aki azt felróhatóan maga idézte elő.

A Ptk. 229. § (1) bekezdésében rögzítettek megsértése ugyanakkor a (2) bekezdésben írt jogkövetkezményen túl maga után vonhatja a Ptk. 339. §-a szerinti kártérítési felelősséget is, amely jogcímet a felperes is megjelölt a keresetében.

A szerződések nem rögzítették tételesen, hogy az I. rendű alperesnek az átminősítés érdekében mit kell tennie, azonban a vonatkozó jogszabályokból következik, hogy mint az ingatlan tulajdonosa kizárólag ő kezdeményezhette az átminősítés érdekében lefolytatandó eljárásokat. Ennek részben eleget is tett, kérelmezte a Budakörnyéki Földhivatalnál a 106. hrsz. alatti belterületi föld végleges más célú hasznosítását, melyet a hatóság a 2004. szeptember 6-i határozatában engedélyezett is. Ez azonban nem azonos az adásvételi szerződésben feltételként szabott átminősítéssel, hiszen maga a határozat is tartalmazza, hogy az engedélyezett célnak megfelelő terület-felhasználás után a föld művelési ágában bekövetkezett változást 30 napon belül a Ráckevei Körzeti Földhivatalnak be kell jelenteni az ingatlan-nyilvántartási átvezetéshez szükséges mellékletek (használatbavételi engedély és épület feltüntetésű vázrajz) csatolása mellett. Ez tehát az átminősítés első lépcsőjeként értékelhető csupán.

Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette az ítéletében, hogy a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 50. § (2) bekezdés a) és b) pontjai értelmében az átminősítés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez vagy az lett volna szükséges, hogy a település belterületén az egyes földrészletek az egy hektárt ne haladják meg, ugyanis ilyen térmértékű belterületi földrészlet a beépítettségétől függetlenül művelés alól kivett területnek minősül, vagy amennyiben az ingatlan az egy hektárt meghaladja, úgy az átminősítéshez az épületek és építmények tényleges megvalósítására lett volna szükség.

Ez utóbbi konstrukció - ahogyan arra a felperes az eljárás során végig hivatkozott - azért nem volt lehetséges, mert bár az építési engedélyt a felperes valóban megszerezte volna idegen ingatlanra, a beruházáshoz szükséges banki finanszírozást nem kaphatta volna meg ingatlanfedezet hiányában, így a tényleges beruházás nem valósulhatott volna meg. Ezért is születhetett meg a 2005. május 13-i adásvételi szerződésmódosítás az ingatlan megosztásáról, illetve ez lehetett az indoka a 2005. június 8-án hozott 128/2005. számú alperesi képviselő testületi döntésnek és a megosztás iránti kérelem alperes általi benyújtásának. Az átminősítést lehetővé tevő, 1 ha térmértéket el nem érő ingatlanok telekalakítási engedélyezése iránti kérelmet azonban a Ráckevei Polgármesteri Hivatal elutasította mégpedig azért, mert az alperes nem tett eleget a hiánypótlási felhívásnak.

Mindebből következik, hogy az alperes maga hiúsította meg a feltétel bekövetkeztét, amikor nem teljesítette a megosztáshoz szükséges hiánypótlást, ezáltal az I. rendű alperes magatartására vezethető vissza a szerződés hatálybalépésének elmaradása, amelyért mint jogellenes magatartásért - a kártérítési felelősség egyéb feltételeinek fennállta esetén - kártérítési felelősséggel tartozik.

Megállapította ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy a felperes az elsőfokú bíróság többszöri felhívása ellenére nem bizonyította sem a kár tényleges bekövetkeztét, sem annak összegét.

A felperes 3. sorszámú beadványában - felhívásra - részletezte az általa igényelt kártérítés egyes tételeit. Az elsőfokú bíróság a 8. sorszámú, a 2008. január 17-én megtartott tárgyalásról felvett jegyzőkönyv szerint tájékoztatta a felperest a Pp. 3. § (3) bekezdése alapján, hogy őt terheli-e a bizonyítási kötelezettség abban, hogy neki az alperes kárt okozott. Tárgyaláson kihirdetett végzésében felhívta bizonyítási indítványának előterjesztésére azzal, hogy amennyiben a felek bizonyítási indítványt nem terjesztenek elő a bíróság a következő tárgyaláson a rendelkezésre álló adatok alapján határozatot fog hozni. A felperes 9. sorszám alatt okiratokat csatolt, azonban a követeléseösszegezésével kapcsolatban bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, ezt követően az elsőfokú bíróság a 2008. július 2. napján megtartott tárgyaláson kihirdetett 13. sorszámú végzésében ismét felhívta a felperest bizonyítási indítványának megtételére.

A felperes a 2009. február 4. napján megtartott tárgyalás berekesztését megelőző tárgyaláson 14. sorszám alatt csatolta a B. Kft. generálkivitelezési költségkalkulációját, valamint a P. Kft. tervezési munkákra tett árajánlatát, azonban a felperes sem ennek, sem más pl. közigazgatási költségnek a tényleges kifizetését az eljárás során felhívás ellenére nem igazolta. Fellebbezéséhez sem csatolt semmilyen, a követeléseösszegezését alátámasztó bizonyítékot annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság ítélete is utal a kártérítési igényösszegezésének bizonyíthatatlanságára.

Mivel a kártérítési felelősségnek egyik konjunktív feltételét, a kár összegét a felperes felhívás ellenére nem bizonyította, a másodfokú bíróságnak nem kellett a felróhatóság - ideértve az esetleges kármegosztást megalapozó felperesi felróhatóság - illetve az ok-okozati összefüggés kérdését vizsgálnia. Rögzíti még e körben, hogy a felperes által felajánlott és az elsőfokú bíróság részéről indokoltan elutasított bizonyítási indítvány szintén nem az összegezés igazolására vonatkozott.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a fentiek szerint módosított indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezés érdemben nem vezetett eredményre, a másodfokú eljárás tekintetében is pervesztes felperest ezért a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság az alperes bruttó ügyvédi munkadíjból álló másodfokú költségének megfizetésére, melynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései alapján állapította meg. Köteles továbbá az illeték-feljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 900.000,- Ft

fellebbezési eljárási megfizetésére az állam javára szint a Pp. 78. § (1) bekezdése és az Itv. 59. § (1) bekezdése szerint.

Budapest, 2009. év december hó 2. napján

Dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Tibold Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Tölg-Molnár László sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő