

A Legfelsőbb Bíróság a dr.Tóth Tamás ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek a dr.Birk Csaba ügyvéd ... által képviselt ... alperes ellen foglалó visszafizetése iránt a Miskolci Városi Bíróság előtt 5.P.24.255/2006. számon indult és a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. december 11-én kelt 2.Pf.22.760/2007/3. számú jogerős ítéletével befejezett perben a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 2.Pf.22.760/2007/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes és további 14 tulajdonos elhatározta, hogy M-i külterületén építési telket alakít ki. Az alperes a kialakítandó ingatlanok közművesítését is meg akarta valósítani. A tulajdonosok meghatalmazták az alperest, hogy a fentiek érdekében eljárjon. Az alperes az ingatlan tulajdonosokkal opciós megállapodást is kötött, vagyis megállapodott velük arról, hogy az építési telkek kialakítását követően ingatlanaikat tőlük megvásárolja. Ilyen megállapodás azonban a szintén tulajdonos M-i Község Önkormányzatával aláírásra nem került.

Az alperes 2006. októberéig képviselő testületi tag, valamint a jogi és etikai bizottság tagja is volt.

A peres felek 2004. december 20-án adásvételi előszerződést kötöttek a m-i 609/4. és a 0115/13. hrsz-ú ingatlanokra. Az előszerződésben rögzítettek szerint az alperes rendelkezik az ingatlanokkal, és az ingatlanok megosztását követően építési telek kialakítására került sor. A 3. pont szerint az adásvételi szerződés

megkötésére a telekmegosztás ingatlan-nyilvántartáson történt átvezetését követően, de legkésőbb a szerződés aláírásától számított 1 éven belül kerül sor. A felperes és vevőtársai (akik haszonélvezeti jogot kívántak szerezni) foglaló címén az eladónak 2.000.000,-Ft-ot megfizettek. A szerződésben rögzítették, hogy a szerződő felek a foglaló fogalmával tisztában vannak. Az alperes feladata volt az építési telek kialakításával kapcsolatos valamennyi hatósági eljárás lefolytatása. 2005. szeptember 13-án vált jogerőssé az elvi telekcsoport újraosztási engedély, mely érintette a perbeli ingatlanokat is. 2006. május 2-án emelkedett jogerőre a végleges telekalakítási engedély. A telekalakítás M-i Község Önkormányzatának tulajdonában levő földrészleteket is érintette, azonban az elkészített földcsere megállapodást a polgármester nem írta alá, kezdeményezte továbbá a 2006. július 4-i, az alperesre nézve pozitív képviselőtestületi határozat újratárgyalását, mivel álláspontja szerint a döntés az önkormányzat érdekeit sértette. 2006. július 17-én érkezett levelében a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal arról tájékoztatta az Önkormányzatot, hogy a településrendezési terv hiányosságaira, és a tervek átdolgozásának szükségességére már 2004.-ben felhívták a figyelmet. Ha a rendezési terv készítettői, illetve készítői a jogszabályi előírásoknak megfelelően jártak volna el, nem került volna sor a jelenlegi törvénysértő állapot kialakulására. Semmiképpen nem javasolják családi házas, kertvárosias lakóterület kialakítását. A jelenlegi jogszabálysértő állapot feloldása a képviselő testület, illetve a jegyző feladata. A terület ivóvíz ellátásának és szennyvízelvezetésének tárgyában sem született pozitív hatósági határozat, az eljárás 2006. szeptember 27-én kelt végzéssel felfüggesztésre került, a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal és a M-i Polgármesteri Hivatal között folyamatban levő egyeztetés lezárásáig maximum 90 nap időtartamra. 2006. szeptember 20-án, vagyis az előszerződésben megjelölt időponthoz képest további 9 hónap elteltével a felperes elállt az adásvételi szerződéstől, az alperes az átadott 2.000.000,-Ft-ot a felperesnek visszafizette.

A felperes végleges keresetében 2.000.000,-Ft tőke, valamint a keresetben meghatározottak szerinti kamatok megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozott, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére az alperesen kívül álló ok miatt nem került sor.

A Miskolci Városi Bíróság 2007. június 12-én kelt ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 2.000.000,-Ft-ot és ezen összeg után 2006. szeptember 21. napjától a kifizetésig a törvényes mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította, rendelkezett a perköltség

viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, a végleges adásvételi szerződés megkötéséért az alperest terheli a felelősség, mivel egy éves határidő vállalásával úgy vállalt kötelezettséget az adásvételi szerződés megkötésére, hogy az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkezett, nem állt rendelkezésre a telek alakításához, az építési telek kialakításához, és az ingatlan közművesítéséhez szükséges egyetlen engedély sem. Az alperes ezen tények ismeretében vállalkozott arra, hogy egy éves határidőn belül az adásvételi szerződés megkötésére sor kerül. A Ptk.312.§ /1/ bekezdésében foglaltakkal összefüggésben az elsőfokú bíróság rámutatott arra, a teljesítés lehetetlenné válását az adott tényállás mellett nem lehet megállapítani. Az alperesnek, mint a helyi önkormányzat képviselőjének tudomással kellett bírnia, vagy legalábbis körültekintő magatartás tanúsítása esetén tudomásul bírhatott volna a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2004. június 21-i nyilatkozatáról. Az, hogy a polgármester a földhivatali bejegyzéshez szükséges nyilatkozat megadását megtagadta, nem jelenti a szerződés lehetetlenülését.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2007. december 11-én kelt ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott rendelkezését nem érintette, fellebbezett rendelkezését helybenhagyta, rendelkezett a perköltség viseléséről. Ítélete indokolásában többek között kifejtette, osztja az elsőfokú bíróság álláspontját tekintetben, hogy a Ptk.312.§ /1/ bekezdése nem alkalmazható. Az előszerződésben az alperes azt vállalta, hogy meghatározott hrsz-ú ingatlanokból építési telket alakít ki, és a szerződésben meghatározott végső határidőig az így kialakított telket értékesíti. Az alperesnek a szerződés megkötésekor figyelembe kellett vennie a gazdasági tényezőket, a piaci viszonyokat, az üzleti kockázatokat. Az alperes többek között azért nem tudta teljesíteni az előszerződésben vállaltakat, mert az önkormányzat megváltoztatta álláspontját. Nem vitatott, hogy a telekmegosztási vázrajz oly módon készült el, hogy az önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok is bevonásra kerültek. Az alperes az önkormányzatot nem képviselte a telekmegosztási vázrajz elkészítése iránti eljárásban. Önmagában az elvi megosztási engedély jóváhagyásával a jogi helyzet nem rendeződött. Az alperesnek az üzleti kockázat körében fel kellett volna mérnie, hogy a telek minden tulajdonosával tudja-e rendezni a tulajdonviszonyokat.

Alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesi kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a perben eljáró bíróságok, részben hiányos tényállást állapítottak meg, és téves következtetésre jutottak, amikor a Ptk.312.§-ában írtakat nem találták alkalmazhatónak. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2004. június 21-i nyilatkozata nem érintette a telek alakításba bevont ingatlanokat, több hónapos késéssel, 2006. május 2-án került

megadásra a jogerős telek alakítási engedély. Csak ezt követően változtatott a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal korábbi nyilatkozatán a helyi polgármester kifejezett kérelmére. Ez a nyilatkozat azonban a feltételezett régészeti lelőhelyeket tévesen jelöli meg, s emiatt változtatta meg jogszabályellenesen az önkormányzat jogi álláspontját. A polgármester a telek alakításához előzetesen hozzájárult, a megosztási vázrajzot aláírta, így az alperes nem számíthatott arra, hogy a területek cseréjéhez szükséges szerződés megkötését megtagadja. Téves a másodfokú bíróság azon álláspontja, hogy a telek alakítás engedélyezése előtt kellett volna a tulajdonjogot rendezni, s ennek elmulasztása vezetett a teljesítési határidő eredménytelen leteltéhez. Az építési hatóság döntést sem hozott az előszerződésben meghatározott egy éves időtartam alatt, a tulajdonjog változást eredményező cserét pedig csak a megosztási engedély alapján tudott az alperes az önkormányzatnak felajánlani. Az építési hatóság határidő mulasztása egymagában lehetetlenné tette az előszerződésben vállaltak teljesítését. Alperes hangsúlyozta, a telek alakítás ingatlan-nyilvántartási átvezettetése az akadályok elhárítása érdekében az alperes mindent megtett, közigazgatási eljárást és pert is indított. Az ügyintézési határidők elmulasztása az alperes terhére nem róható, üzleti kockázatnak nem tekinthető. Az építésügyi hatóság késedelmes ügyintézése M-i község polgármesterének véleményváltoztatása, és a képviselő testület döntésével való szembehelyezkedése olyan, az alperesen kívül álló ok, amely a szerződés teljesítését, a vállalt határidőben lehetetlenné tette. Ezért a foglaló kétszeres visszafizetése iránti kereset alaptalan.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben foglaltakra nem tett észrevételt.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és megállapította, hogy az nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a perben eljáró bíróságok a megalapozott döntés meghozatalához szükséges tényállást kellő alapossággal felderítették, és önmagában a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal 2004. június 21-i nyilatkozatának értékelése a jogvita érdemi eldöntését nem befolyásolja.

Az adott ügyben abban a jogkérdésben kellett a Legfelsőbb Bíróságnak állást foglalnia, hogy az előszerződésben vállaltak teljesítésének megghiúsulásáért az alperest terheli-e felelősség, ebben az esetben ugyanis a Ptk.245.§ /1/ bekezdése alapján a foglaló kétszeresének visszafizetésére köteles.

Az alperes álláspontja szerint az előszerződésben foglaltak teljesítése olyan okból vált lehetetlenné, amelyért az alperes nem felelős, mivel nem tehető felelőssé az építésügyi hatóság késedelmes ügyintézéséért és a polgármester időközben megváltozott álláspontjáért. A Legfelsőbb Bíróság ezen érveléssel összefüggésben nyomatékkal hangsúlyozza, hogy jelen perben a peres felek közötti jogvita bírálható el, nem az, hogy az építési hatóság, a polgármester, a képviselő testület jogszerűen járt-e el, vagy sem. Az alperes a 2004. december 20-án megkötött adásvételi előszerződésben feltétel nélkül vállalta, hogy legkésőbb egy éven belül az adásvételi szerződés megkötésre kerül, holott tudta, hogy annak megkötéséhez számos hatósági engedély beszerzése szükséges, sőt az Önkormányzatnak a szerződéses hozzájárulására is szükség van. A felek megállapodhattak volna más biztosítékban, kiköthették volna, hogy a foglaló nem foglalóként biztosítja a szerződést abban az esetben, ha a szükséges hatósági engedélyeket nem kapják meg, vagy erre az esetre más kikötéseket is tehettek volna. Az előszerződés ilyen kikötést nem tartalmazott. A felperes ezen előszerződés alapján joggal számíthatott arra, hogy az előszerződés aláírásától számított legkésőbb egy éven belül az ingatlan tulajdonosa lesz, ha nem, a foglaló kétszeresének megfelelő összegre tarthat igényt. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a perben eljáró bíróságok helyesen állapították meg, hogy az alperes üzleti kockázata volt, amikor az előszerződésben az adásvételi szerződés megkötésére egy éves határidőt vállalt minden feltétel kikötése nélkül. Az pedig, hogy ezen határidő be nem tarthatóságaért a perben nem álló harmadik személyeket terheli-e felelősség jelen eljárásnak nem tárgya.

A fent kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesnek a felülvizsgálati eljárásban megítélhető perköltsége nem merült fel, így annak viseléséről a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

, 2008. szeptember hó 25. napján.