

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szilvási Csaba ügyvéd által képviselt szám székhelyű felperesnek a dr. Csiky Ottó ügyvéd és dr. Karlosák Edina ügyvéd által képviselt szám székhelyű I.r., és a dr. Karlosák Edina ügyvéd által képviselt szám székhelyű II.r. alperes ellen eredeti állapot helyreállítása iránt a Komárom-Esztergom Megyei Bíróságon 10.G.40.008/2007. szám alatt folyt, és a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.291/2009/23. számú ítéletével befejezett perében az I.r. és a II.r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. és a II.r. alperest, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára, az adóhatóság felhívására 701.900 (Hétszázegyezer-kilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Megkeresi a ... Körzeti Földhivatalt a ... hrsz-ú ingatlan vonatkozásában a felülvizsgálati eljárás feljegyzésének törlése iránt.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes a 2001. június 28-án kötött adásvételi szerződéssel megvásárolta a felperestől a ... hrsz. alatt felvett 5 ha 3.173 m² alapterületű „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlant. A szerződés szerint az ingatlan kimérése a felperes rendezési tervében foglaltaknak megfelelően történt, és a telekmegosztás, valamint az önálló belterületi ingatlanná alakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése a földhivatal előtt folyamatban volt. A szerződés 3. pontja értelmében a megvásárolt és az azzal szomszédos ... hrsz-ú ingatlanon található tóval kapcsolatos projektet az I.r. alperes 2003. november 4. napjáig köteles megvalósítani. Amennyiben a projekt megvalósítása e határidőn belül lehetetlenné válik, úgy a felperes jogosult az ingatlant a szerződésben szereplő eredeti

vételáron visszavásárolni. A visszavásárlási jogot 2003. december 1. napjától 2004. június 15. napjáig gyakorolhatja.

Az ingatlan kialakítása, a telekmegosztás elhúzódott, a földhivatal csak 2002. novemberében jegyezte be az I.r. alperes tulajdonjogát. Az I.r. alperes 2003. június 25-én levélben kérte a felperestől a projekt megvalósítására előírt határidő 2004. december 31-ig való meghosszabbítását. A felperesi képviselőtestület 2003. szeptember 1-én hozott határozatával 2004. december 31-re módosította a határidőt, az I.r. alperesnek írt levelében azonban - tévesen - 2004. november 4-ig szóló határidő módosításáról adott tájékoztatást. A határozat és a levél azt is magában foglalja, hogy amennyiben az I.r. alperes 2004. június 30-ig nem kezdi meg a projekt megvalósításának érdemi kivitelezési munkáit, akkor a felperes élni fog a visszavásárlási jogával. A felperes levélben felhívta az I.r. alperest, hogy a megfelelő szerződéspontosítást mielőbb küldje meg. Erre azonban nem került sor, és 2004. június 30-ig a projekt kivitelezése sem kezdődött meg.

A felperes az I.r. alperesnek 2004. július 19-én írt levelében bejelentette, hogy a szerződésben foglaltaknak megfelelően élni kíván a visszavásárlási jogával, kérte, hogy az ezzel kapcsolatos jogi és gazdasági kérdések egyeztetésére keresse fel. A felperes az I.r. alperessel 2004. augusztus 27-én egy megállapodást kötött, amelyben többek között rögzítették, hogy amennyiben az I.r. alperes 2004. november 30-ig nem tudja igazolni, hogy harmadik személy a projekt megvalósítását az önkormányzat igényeit kielégítő módon vállalja, úgy a felperes a szerződés alapján elszámolás szerint jogosult visszavásárolni az ingatlant. Fenntartották annak lehetőségét, hogy, ha az I.r. alperes maga képes a projekt megvalósítására, és ezt megfelelően igazolja, úgy a kérdést újratárgyalják. Ezt követően az I.r. alperes befektetőt vitt a felpereshez, azonban nem jutottak megállapodásra. 2004. december 3-án a felperes levélben jelentette be az I.r. alperesnek, hogy 2004. november 30-án életbe lépett a visszavásárlási joga, amellyel élni kíván. Az I.r. alperes azonban az eredeti vételárért nem volt hajlandó a területet visszaadni. Az ingatlanra 2005. január 14-én az I.r. alperes által felvett kölcsön biztosítékaul 12.000.000 forint erejéig a II.r. alperes javára jelzálogjog és vételi jog alapítására és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére került sor.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a jogszerűen gyakorolt visszavásárlási joga folytán az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Másodlagos kereseti kérelmében arra hivatkozva kérte az eredeti állapot helyreállítására kötelezni az I.r. alperest, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodásban - az elnevezéstől eltérően - tartalmilag nem visszavásárlási, hanem elállási jogot biztosítottak a részére, és ezzel a jogával élt december 3-án. A harmadlagos kereseti kérelmét az I.r. alperes

szerződésszegésére alapította. Álláspontja szerint a teljesítéshez fűződő érdeke időközben megszűnt, így az érdekmúlásra figyelemmel jogszerűen gyakorolta elállási jogát. Az I.r. alperest az ingatlan tehermentesítésére, míg a II.r. alperest mindezek tűrésére kérte kötelezni.

Az I.r. és a II.r. alperes a kereset elutasítását kérte.

A bíróság a Győri Ítéltábla ... számon jogerőre emelkedett részítéletével a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította.

Az ezt követő eljárásban az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos és harmadlagos keresetét is elutasította. A másodfokú bíróság azonban jogerős ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és annak tűrésére kötelezte az I.r. alperest, hogy a ... hrsz-ú beépítetlen terület megjelölésű ingatlan egészére a felperes tulajdonjogát elállás címén a II.r. alperes jelzálog jogának érintetlenül hagyásával az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék be, a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság ... végzése folytán feljegyzett perindítás tényének egyidejű törlésével. A másodfokú bíróság rendelkezett az elsőfokú bíróság útján a ... Körzeti Földhivatal fenti rendelkezések átvezetése végett történő megkereséséről is.

A másodfokú bíróság a szerződés értelmezése során a Ptk. 207. § (1) bekezdésére figyelemmel a szavak általánosan elfogadott jelentésén túl értékelte az eset összes körülményét, és a nyilatkozók feltehető akaratát is. A jogerős ítélet értelmében a 2004. augusztus 27-i megállapodásban foglaltak tekintetében egyértelműen megállapítható a felek okiratba foglalt szándéka, miszerint az I.r. alperes által - újból - vállalt kötelezettség nem teljesítése esetére a felperes jogosult a tulajdonjog egyoldalú nyilatkozattal való megszerzésére. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés értelmezése szempontjából a felek azon együttes szándékának volt jelentősége, hogy a vállalt kötelezettség határidőben történő teljesítésének elmulasztása az adásvétel tárgyának a felperes tulajdonába történő visszaadásával jár, mégpedig egyoldalú nyilatkozat alapján. A jogerős ítélet indokolása szerint a felek az I.r. alperes késedelmével kapcsolatos további - a Ptk. 300. § (1) és (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelő - felperesi jogérvényesítés menetét foglalták okiratba. Tartalmilag a megállapodás a késedelemben lévő I.r. alperes részére póthatáridő tűzését, és annak eredménytelen elteltéhez fűződő jogkövetkezményt, az elállási jogot foglalja magába. A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a felek által 2001. június 28-án kötött adásvételi szerződésben az I.r. alperes részéről két mozzanatú, egymással szoros kapcsolatban álló kötelezettségvállalásra került sor. A komplex megállapodásban az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez

kapcsolódó kötelezettségvállalás, a vételár megfizetésén túl a projekt megvalósítására is irányult. Ennek hiányában a szerződés teljesítettnek nem tekinthető, ezért a másodfokú bíróság alaptalannak találta azt az I.r. alperesi álláspontot, miszerint a kötelezettségek, és ezáltal a szerződés megszűnte folytán elállási jog gyakorlására a vételár megfizetését követően már nincs jogi lehetőség. A másodfokú bíróság megállapította, hogy a projekt teljesítésének elmulasztása nem egyszerűen a visszavásárlási jog felfüggesztő feltételének, hanem az I.r. alperes által a szerződésben (a vételár megfizetésén túl) vállalt további főkötelezettség elmulasztásának minősül.

A jogerős ítélet értelmében a 2004. augusztus 27-i megállapodás megkötésére nem előzmény nélkül került sor, a felek között több éve húzódott a projekt megvalósításával kapcsolatos tárgyalás, korábban már többször került - eredménytelenül - a határidő meghosszabbításra. A másodfokú bíróság a bizonyítékok értékelésének eredményeként arra a következtetésre jutott, hogy a póthatáridőnek minősülő határidő szerződésben megállapított időtartama miatt a kötelezettségvállalás nem minősíthető eleve lehetetlen szolgáltatásra irányulónak. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az ingatlan harmadik személyekkel szembeni esetleges értékesítésére irányuló tárgyalások során a felperes jogosult volt a projekt megvalósításához kapcsolódó igényeinek érvényesítésére, ugyanakkor azt sem lehetett ítéleti bizonyossággal megállapítani, hogy a befektetőjelöltek a felperes polgármestere által hangoztatott felperesi igények hatására hagytak fel a befektetési szándékukkal.

A jogerős ítélet értelmében a felperes polgármesterének a 2001. június 28-án kelt adásvételi szerződés megkötésére (majd későbbi módosításaira) a felperestől felhatalmazása volt, amely egyúttal a nem teljesítésből fakadó igények érvényesítésére is kiterjedt, ezért a polgármester jogosult volt a 2004. augusztus 27-i megállapodás megkötésére, és a 2004. december 3-i nyilatkozat megtételére. A felperes a 2004. december 3-i nyilatkozatával - annak tartalma szerint - jogszerűen élt az elállási jogával, és a nyilatkozat megfelelt az elállás gyakorlásához fűzött jogi elvárásoknak is, hiszen határozottan kifejezésre juttatja a felperesnek a tulajdon visszaállítására irányuló - a határidő eredménytelen elteltére alapított - igényét.

A másodfokú bíróság megállapította, hogy a jogszerű elállás folytán a Ptk. 320. § (1) bekezdése és a Ptk. 319. § (3) bekezdése értelmében a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Erre figyelemmel az I.r. alperes köteles a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését törni, és igényt tarthatna az általa megfizetett vételárra. Az I.r. alperes

tehermentes ingatlan visszaszolgáltatására lenne köteles. Miután az elállás nem érinti a II.r. alperes jelzálogjogát, a felperes erre figyelemmel jogosult az alperestől tehermentesítést követelni, és ennek keretében az alperessel szemben fennálló - 15.400.000 forint tőke és 7.100.000 forint lejárt kamatból álló - követelését a visszajáró vételár erejéig beszámítani az alperes követelésébe, így a Ptk. 296. § (2) bekezdése alapján a vételár visszafizetési kötelezettsége megszűnt.

A jogerős ítélet ellen az I.r. és a II.r. alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetet elutasító elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 253. § (3) bekezdését, a 221. § (1) bekezdését, a Ptk. 207. § (1) bekezdését, a 234. § (2) bekezdését, a 239. § (1) bekezdését, a 365. § (1) bekezdését, a 374. § (1) bekezdését, a 277. §-t, a 240. § (1) bekezdését, a 228. § (3) bekezdését, a 229. § (2) bekezdését, a 300. § (1) bekezdését, a 320 § (1) bekezdését, és a 221. § (1) bekezdését.

Érvelésük értelmében jogszabályt sértve alapította ítéletét a másodfokú bíróság a Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltakra, mivel erre a felperes sem az első-, sem a másodfokú eljárás során nem hivatkozott. Szerintük a másodfokú bíróságnak azt kellett volna vizsgálnia, hogy a felperes helytállónan hivatkozik-e a Ptk. 234. § (2) bekezdésében foglaltakra. Kifejtették, hogy a felperes erre alapított kereseti kérelme alaptalan. Szerintük a másodfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 207. § (1) bekezdését. Utaltak arra, hogy a felperes eredetileg visszavásárlási jogára hivatkozva kérte a tulajdonjogának megállapítását, és a Ptk. 207. § (1) bekezdése nem ad lehetőséget a szerződési nyilatkozat vagylagos értelmezésére. Szerintük a felperes nem is bizonyította, hogy a felek szándéka nem visszavásárlási, hanem elállási jog kikötésére irányult.

Kifejtették, hogy az adásvételi szerződés 3. pontjában foglalt visszavásárlási jog nem szankció, hanem felfüggesztő feltételhez kötött megállapodás volt, és az adásvételi szerződésben szó sem volt arról, hogy az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez kapcsolódó kötelezettségvállalás lenne a projekt megvalósítása. Kifogásolták a másodfokú bíróság ettől eltérő álláspontját. Szerintük a projekt megvalósítása nem az adásvételi szerződés teljesítésének feltétele volt - az ingatlan tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítésével a II.r. alperes megszerezte - az kizárólag a visszavásárlási joghoz kapcsolódott. Előadták, hogy a szerződés két jogügyletre vonatkozóan jött létre. Az egyik adásvételi szerződés volt az ingatlanra, míg a másik a 2004. június 15-ig gyakorolható felfüggesztő feltételhez kötött visszavásárlási jog a beruházás meg nem valósítása esetére. Az adásvételi szerződést az I.r. alperes a vételár teljes kifizetésével teljesítette, míg a

vi sszavásárlási jogra vonatkozó megállapodás - a jogerős részítélet értelmében - 2004. június 15-én megszűnt. Szerintük tévesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy 2004. augusztus 27-én az adásvételi szerződést még nem teljesítette.

Arra is hivatkoztak, hogy a 2004. augusztus 27-i megállapodás a Ptk. 228. § (3) bekezdése alapján érvénytelen, mivel a megállapodás érthetetlen kikötést tartalmaz. A felek a megállapodás aláírásakor nem rögzítették sem írásban, sem szóban, hogy mit foglal magában az önkormányzat igénye, mik az önkormányzat szándékai és érdekei, és iratellenesen állapította meg a másodfokú bíróság, hogy ezek az igények nem a felperes által újonnan támasztott követelések voltak.

Szerintük tanúvallomásokból megállapítható, hogy a felperes polgármestere bele kívánt szólni az ingatlan vételárába, elfogadhatatlanul magas összegben meghatározva azt, és az önkormányzat igényeit homályosan és érthetetlenül fogalmazta meg. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság a három hónapos határidőt nem ítélte lehetetlen szolgáltatásra irányulónak.

Arra is hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 320. § (1) bekezdése alapján kialakult bírói gyakorlattal szemben megalapozatlanul állapította meg, hogy a felperes 2004. december 3-i nyilatkozata érvényes és hatályos elállási nyilatkozatnak tekinthető, illetve, hogy a felperesi polgármester jogosult volt a 2004. augusztus 27-i megállapodás aláírására.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

Miután a felek jogvitája a felperes és az I.r. alperes által kötött adásvételi szerződésen alapult, a másodfokú bíróság - a felek erre irányuló külön hivatkozása nélkül is - jogszabálysértés nélkül értékelte a felek szerződési nyilatkozatait, és állapította meg a tényállást a jognyilatkozatok Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelő értelmezése eredményeként.

A felülvizsgálati kérelemben írtakkal szemben a másodfokú bíróság a Ptk. 234. § rendelkezéseinek megfelelően vizsgálta a felek által kötött szerződések érvényességét, és jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a szerződések érvényesek.

Megalapozottan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a 2004. augusztus 27-én kötött megállapodás nem tartalmaz semmis, érthetetlen feltételeket, és az önkormányzati igények nem a felperes által újonnan támasztott követelések voltak. Már a 2000.

szeptember 14-én kötött adásvételi előszerződés 1. pontjában is rögzítették a felek, hogy a felperes képviselőtestülete az „58/1999. (XI.04.) számú határozatával elfogadta, és támogatta a vevő által benyújtott projektet, mely alapján a felek a kérdéses ingatlan vonatkozásában egymással már szerződést kötöttek”. Az 1999. december 17-én kelt bérleti és hasznosítási szerződés is utalt az I.r. alperes által megvalósítani kívánt projektre, a 12. pont szerint a bérleti szerződés „szoros kapcsolatban van a bérbeadó és a bérlő között létrejövő autós-kemping megvalósítást célzó adásvételi szerződéssel”. Helyesen hivatkozott a másodfokú bíróság az ítéletének indokolásában az 1999. szeptember 9-én kelt, az I.r. alperes ügyvezetője által aláírt, költségbecslést is tartalmazó kötelezettségvállalásra.

A rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes és az I.r. alperes szerződéses kapcsolatrendszerére figyelemmel jogosult volt a felperes az igényei érvényesítésére. A szerződés utolsó bekezdésében a felperes kötelezettséget is vállalt az ingatlan harmadik személynek történő átadása körében az együttműködésre, és a harmadik személy tájékoztatására az ingatlannal kapcsolatos (projekthez fűződő) szándékairól és érdekeiről. A felperes polgármestere ennek megfelelően tárgyalt az I.r. alperes által bemutatott lehetséges befektetőkkel.

V. E. tanú a ... sorszámú jegyzőkönyvben rögzítetten előadta, hogy „a panziót, éttermet, a szabad strandot, a kempinget nem valósítottuk volna meg abban az esetben, hogy ha beruháztunk volna a területen”. A tanú a felperes rendezési tervében szereplő projektet eleve nem kívánta létrehozni, ezért a bíróság jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy nem lehetett ítéleti bizonyossággal megállapítani azt, hogy a befektetőjelöltek a polgármester által hangoztatott felperesi igények hatására hagytak fel a befektetési szándékkal. V. J. az I.r. alperes ügyvezetője a ... számú jegyzőkönyvbe foglaltan azt is előadta, hogy „kifejezetten az eredeti projektre nem vittem befektetőt”.

Az eljárás során nem merültek fel arra utaló adatok, miszerint a felperes képviseletében H. J. polgármester jogosulatlanul írta volna alá 2004. augusztus 27-én az I.r. alperessel a megállapodást, illetve jogosulatlanul gyakorolta a felperest megillető elállási jogot 2004. december 3-án.

Az I.r. alperes is érvényesnek tekintette a 2004. augusztus 27-én kötött megállapodást, a per során az abban foglaltakra többször hivatkozott, a saját előadása szerint erre figyelemmel mutatott be befektetési szándékkal jelentkező vállalkozókat a felperesnek.

A bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok helytálló és okszerű mérlegelése eredményeként állapította meg a 2004. augusztus 27-én kelt megállapodás érvényességét, és a Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelően értékelte a felek szerződési nyilatkozatait is, és jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy az I.r. alperes kétmozzanatú, egymással szoros kapcsolatban álló kötelezettséget vállalt a 2001. június 28-án kötött adásvételi szerződésben.

A felperes polgármestere H. J. az eljárás során következetesen adta elő, hogy a felperesnek az volt a célja, hogy megvalósuljon a projekt. Az I.r. alperes képviselője a ... sorszámu jegyzőkönyvbe foglaltan elismerte, hogy „volt szó az előszerződésben is a végleges szerződésben is arról, hogy amennyiben a projekt nem valósul meg, akkor a felperes visszavásárolhatja a perbeli ingatlant, és tudom, hogy mit jelent ez, tehát, hogy visszakerül a felperes tulajdonába a telek, akkor is tudtam”. „Ezt 2004-ben a megállapodás elnevezésű szerződés megkötésekor is tudtam. Amikor a megállapodást aláírtam tisztában voltam a tartalmával, tudtam, hogy ha nem tudok harmadik személyt a projekt megvalósítására, akkor visszavásárolhatja az ingatlant tőlem a felperes”.

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a projekt megvalósításának hiányában a szerződés nem teljesült. Az I.r. alperes ügyvezetője a ... számú jegyzőkönyvbe foglaltan elismerte, hogy az I.r. alperes sem munkát, sem értéknövelő beruházást nem végzett az ingatlanon. Az eset összes körülményére figyelemmel megalapozottan jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes az elállási jogát a vételár megfizetését követően is jogszerűen gyakorolta.

Alaptalanul kifogásolta az I.r. alperes a 2004. december 3-i nyilatkozat érvényes és hatályos nyilatkozatként történt értékelését is, miután az ügy körülményeiből nyilvánvalóan következett, hogy a felperes a tulajdon visszaállítást az I.r. alperes szerződésszegésére hivatkozva kérte (a 2004. november 30-i határidő eredménytelen eltelte). Az I.r. alperes helytállóan hivatkozott arra, hogy 2004. augusztus 27-én visszavásárlási jog kikötésére már nem volt jogi lehetőség. Ezt a másodfokú bíróság jogerős részítéletében is megállapította. Ennek megfelelően vizsgálta a másodfokú bíróság, hogy a felek tényleges szándéka milyen tartalmú megállapodás megkötésére irányult, és jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a felperes javára elállási jog kikötésére került sor.

A felperes a ... számú jegyzőkönyvbe foglaltan a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmét tartotta fenn, és arra hivatkozott, hogy „ténylegesen az elállási jogát gyakorolta”. A másodfokú bíróság a 2004. augusztus 27-én kötött megállapodás értelmezésével

összhangban - figyelemmel a felek képviselőinek előadására is - értékelte a felperes 2004. december 3-i nyilatkozatát érvényes elállási nyilatkozatként.

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdésének megfelelően a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte az I.r. és a II.r. alperest a felülvizsgálati eljárási illeték viselésére.

A Legfelsőbb Bíróság a felperes részére felülvizsgálati eljárási költséget nem állapított meg, miután a felülvizsgálati eljárással kapcsolatban igazolható költsége nem merült fel.

Budapest, 2010. október 07.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró