

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Biczai és Tuzson Ügyvédi Iroda (1088 Budapest, Ráckózi út 11.III/1., ügyintéző: dr. Biczai Tamás ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Korn Ügyvédi Iroda (1137 Budapest, Pozsonyi út 32.II/2., ügyintéző: dr. Korn Sándor ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen **bankgarancia adásának teljesítése** iránt a Fővárosi Bíróságon 21.G.40.902/2009. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.104/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.104/2010/4. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 156.250 (Egyszázötvenhatezer-kettőszázötven) Ft felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az Állam viseli.

Az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság 10. sorszámú ítéletében arra kötelezte az alperest, hogy adjon ki a felperes részére 5.000.000 Ft értékű

2010. december 31-ig érvényes visszavonhatatlan, meghatározott feltételek esetére szóló fizetési kötelezettséget tartalmazó bankgaranciát. Az alperes fellebbezése folytán a másodfokú bíróság az ítéletet megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A jogerős ítélet tényállása szerint a peres felek 2008. november 28-án együttműködési megállapodást kötöttek, amelyben az alperes vállalta, hogy a tulajdonában lévő 2272/1. hrsz-ú ingatlanra benyújtott építési engedélyezési tervdokumentáció meghatározott műszaki adatainak a módosítását nem fogja kérni és az első társasház használati engedélyének a jogerőssé válásával egyidejűleg játszóteret alakít ki az ingatlanon, amelyet 600 m² nagyságú területtel együtt térítésmentesen az önkormányzat tulajdonába ad. Vállalata, hogy e kötelezettségek biztosítására legalább 2010. december 31-ig érvényes - meghatározott tartalmú - bankgaranciát ad át a felperesnek. A felperes önkormányzat pedig arra vállalt kötelezettséget, hogy a perbeli ingatlant érintő hatályos rendeleteit felülvizsgálja azzal, hogy jogszabály alkotási kötelezettséget nem vállalt. A megállapodás előzménye az volt, hogy a felperes az alperes tulajdonába lévő - építkezés céljából vásárolt - ingatlanra a 7/2008./IV.15./ számú rendeletével változtatási tilalmat rendelt el, amelyre tekintettel az alperes építési engedély kiadására irányuló kérelmét elutasította. Az Alkotmánybíróság 2008. november 20-i hatállyal megsemmisítette az önkormányzati rendeletet, amelyről a feleknek a szerződés aláírásakor nem volt tudomásuk.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy a felperesnek a jogszabály felülvizsgálatára vonatkozó kötelezettségvállalása a Ptk. 198. §-a szerint szolgáltatásnak minősül, ennek teljesítése azonban a szerződés megkötésekor lehetetlen volt, mert az Alkotmánybíróság azt megelőzően megsemmisítette a rendeletet. A felperes tehát lehetetlen szolgáltatásra vállalkozott, ezért e szerződéses kikötés a Ptk. 227. §-a alapján érvénytelen. A Ptk. 239. §-ának /1/ bekezdése értelmében az alperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a szerződést a felperes kötelezettség-vállalása nélkül nem kötötte volna meg. Ezt bizonyítani nem tudta, ugyanis az alperest a szerződés megkötésében nem a felperes által vállalt kötelezettség, hanem az befolyásolta, hogy a változtatási tilalom fennállt. Az alperes által vállalt kötelezettség teljesítésének nem ellentételezése volt a felperes szolgáltatása, hanem előfeltétele. Az érvényes szerződés alapján az alperest a vállalt bankgarancia átadására - a keresettel egyezően - kötelezte.

A másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával. Szerinte az alperes építkezésének a megkezdéséhez kizárólag a változtatási tilalmat elrendelő önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére volt szükség. Az alperes tehát az önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése fejében vállalta az

együttműködési megállapodásban írt kötelezettségek teljesítését. Mivel az Alkotmánybíróság megsemmisítette az önkormányzati rendeletet, jogilag lehetetlen volt a szerződés megkötésének az időpontjában, hogy a felperes saját szolgáltatását teljesítse. A szolgáltatás lehetetlensége folytán a Ptk. 227. §-ának /2/ bekezdése értelmében az egész szerződés semmis, a részleges érvénytelenség szabályai ezért nem alkalmazhatók. A részleges érvénytelenség szabályainak alkalmazása az adott esetben azt jelentené, hogy a felek eredetileg visszterhes szerződése ingyenessé válna, amely a felek szándékával nyilvánvalóan ellentétes. A felperes nem tud szolgáltatni, ezért az alperes szolgáltatására sem tarthat igényt.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság jogsértően állapította meg, hogy a perbeli szerződés visszterhes szerződés volt. A felperes jogszabály alkotási kötelezettséget nem vállalt, nem is vállalhatott. Az önkormányzat képviselő testülete kizárólag a belátása szerint és nem a szerződéses kötelelem alapján kívánt dönten, olyan jogszabály eltörléséről, vagy változatlanul hagyásáról, amely az alperest a beruházásainak a megvalósításában akadályozta. Az alperes szolgáltatásának nem ellentételezése volt a felperes által vállalt szolgáltatás teljesítése, hanem előfeltétele. Erre tekintettel a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az első fokú ítélet helybenhagyását kérte.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos, mert a jogerős döntés nem jogszabálysértő. A Legfelsőbb Bíróság azonban nem értett egyet a jogerős ítélet jogi indokolásával.

A másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy az együttműködési megállapodás visszterhes szerződés volt, mert az alperes az önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezése fejében vállalta a szolgáltatások teljesítését.

A felperes „szolgáltatása” azonban nem polgári jogi kötelezettség-vállalás volt, hiszen a közigazgatási funkciójából fakadó eljárásra vállalkozott, amely nem vonható a felek Ptk. 1. §-ának /1/ bekezdése szerinti vagyoni viszonyai körébe, a polgári jog eszközeivel nem kényszeríthető ki. Az önkormányzat képviselő testületének összehívása, a változtatási tilalomra vonatkozó előterjesztés, joghatás előidézésére irányuló magatartás, amely azonban bírói ítélettel a Ptk. 295. §-a értelmében sem pótolható, hiszen kívül esik a bíróság alkotmányos hatáskörén.

Az alperes szolgáltatása és az azt biztosító mellékkötelezettség vállalása ingyenes volt, viszont a felek annak teljesítését feltételtől tették függővé. A megállapodás megkötésének körülményeiből, annak tartalmából és a tanúvallomásból az állapítható meg, hogy a szerződéskötés időpontjában a felek úgy tudták; az alperes építkezését az építkezési engedély megadását a felperes hatályban lévő önkormányzati rendelete akadályozza, amely az adott ingatlanra változtatási tilalmat rendelt el. A felperes kötelezte magát arra, hogy az ingatlanra vonatkozó hatályos rendeleteit felülvizsgálja. A felülvizsgálat eredményére nézve nem tett kötelezettség-vállalást, de nyilvánvaló a megállapodás tartalmából, hogy az alperes csak akkor képes és köteles teljesíteni a saját szolgáltatását, ha a felülvizsgálat a hatályos jogszabály hatályon kívül helyezését eredményezi. Nyilvánvaló csak akkor van értelme és csak akkor teljesíthető a kötelezettség-vállalása, miszerint az építési dokumentáció szerződésben meghatározott kondícióinak megfelelően építi meg a lakóingatlant, azaz a feltételek módosítását nem kéri; az hogy a játszóteret az első társasház használati engedélyének a jogerőssé válásával egyidejűleg készíti el. Ebből az is következik, ha a rendelet felülvizsgálata nem jár az alperes számára kedvező eredménnyel a szolgáltatása jogi okból lehetetlenül. Az alperes arra az esetre, ha az építkezés akadálya más okból - azaz nem a felperes magatartása folytán hárulna el - kötelezettséget nem vállalt. Kötelezettség vállalását kifejezetten a felperes magatartásához, pozitív döntéséhez kötötte, tehát a feltételnek a kettőjük viszonyában kellett teljesülnie.

A kikötött feltétel, az önkormányzati rendelet felülvizsgálata azonban a szerződés megkötésekor lehetetlen volt, mivel akkor már az önkormányzati rendelet megsemmisítése folytán nem létezett.

A Ptk. 228. §-ának /3/ bekezdése értelmében a lehetetlen feltétel semmis és a szerződésre a részleges érvénytelenség szabályait kell alkalmazni. A Ptk. 239. §-ának /1/ bekezdése szerint az egész szerződés csak akkor dől meg, ha a felek az érvénytelen rész nélkül azt nem kötötték volna meg. Az alperes a saját szolgáltatásának a teljesítését, a rendelet felülvizsgálatának eredményétől tette függővé, az ingyenes szolgáltatást arra tekintettel vállalta, hogy az építkezést, a beruházást megvalósíthatja. Az önkormányzat együttműködése nélkül nem kívánt egyoldalú kötelezettséget vállalni, ennek gazdasági, vagy egyéb ésszerűségét a felperes sem tudta kimutatni. A felperes kifejezetten úgy nyilatkozott az iratok között elfekvő elvi építési engedély kiadására vonatkozó közigazgatási határozat elleni fellebbezésében, hogy a változtatási tilalom eltörlése az épített szolgáltatásának ellenében történt. Tehát ebből is az következik, ha a felperes nem vállalja a változtatási tilalom felülvizsgálatát, az alperes sem vállal

kötelezettséget ingyenes szolgáltatásra és azt megerősítő mellékkötelezettség nyújtására. Amennyiben pedig a felperes által végzett felülvizsgálat nem eredményezi a változtatási tilalom megszűnését, úgy az alperes vállalt szolgáltatása a tilalom fennmaradása okán építési engedély hiányában nem lett volna teljesíthető.

A kifejtettekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet - eltérő jogi indokolással - a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem sikertelensége folytán a felperes köteles az alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján megtéríteni, amely a 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. §-a /2/ és /5/ bekezdése alapján bruttó összegben megállapított ügyvédi munkadíjat foglalja magába.

A felperes személyes illetékmentessége folytán a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. és 14. §-a szerint a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az Állam viseli.

Budapest, 2010. december 1.

Salamonné dr.Solymosi Ibolya sk.
a tanács elnöke, előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk.bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró