

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Győri Ítéltábla a Dr. Csuka Ügyvédi Iroda (ügyintéző ügyvéd: dr. Csuka Béla) által képviselt **felperesnek** dr. Tóth László ügyvéd által képviselt I.r., dr. Kereszturi Mónika ügyvéd által képviselt II.r. és III.r., IV.r., V.r., VI.r. és VII.r. **alperesek** ellen kártérítés, szerződés semmisségének megállapítása iránti perében a Vas Megyei Bíróság 2009. november 2. napján kelt 17.P.20.532/2007/69. számú ítélete ellen az I.r. alperes részéről 70. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán a 2010. december 9. napján megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az I.r. alperesnek a felperes javára 30 napon belül fizetendő 1.350.000 (Egymillió-háromszázötvenezer) Ft tőke, és ezen összegnek 2002. november 21. napjától a kifizetésig számított kamatait, valamint 160.000 (Egyszázhatvanezer) Ft perköltség megfizetésében történő marasztalását.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek összesen 250.000 (Kettőszázötvenezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az "A" állampolgárságú, "B" országban élő felperes 1991.nyarán megállapodott VI.rendű alperessel és feleségével, hogy megvásárolja a VI.rendű alperes tulajdonában álló **Helység**"1, ...1. szám alatti és VI.rendű alperes tulajdonában álló **Helység**"1, ...2. szám alatti ingatlant összesen

300.000,- forint vételárért. 1991. augusztus 18. napján VI.rendű alperes és felesége nyilatkozatot írtak alá, amely szerint a **Helység"1, ...1. és Helység"1, ...2.** szám alatti ingatlanokat összesen 300.000,- forint ellenértékért elidegenítik és nyilatkozatot tettek arról is, hogy a vételárból 30.000,- forint foglalót az aláírás napján átvettek. Eladóként VI.rendű alperes és felesége kerültek feltüntetésre, vevőként I.r. alperes írta alá a nyilatkozatot.

A jogi végzettségű I.r. alperes tájékoztatta az eladókat és a felperest, hogy a felperes külföldi állampolgárként bizonyos ingatlanokat csak engedéllyel vásárolhat meg, termőföld ingatlant pedig - amilyennek a **Helység"1, ...2.** szám alatti kert művelésű ágú ingatlan is minősül - a hatályos jogszabályok szerint nem szerezhethet meg.

1992. április 5. napján a felperes megvásárolta VI.rendű alperestől a **helység 1-i ...1 hrsz-ú, Helység"1, ...1.** szám alatti ingatlant 200.000,- forint vételárért, amelyet 1992. október 26. napján fizetett meg.

Mivel a hatályos szabályozás a felperes tulajdonszerzését kizárta, ezért felperes és I.r. alperes abban állapodtak meg, hogy I.r. alperes a saját nevére vásárolja meg VI.rendű alperes feleségétől a perbeli ingatlant, a vételárat azonban felperes egyenlítette ki. Felmerült annak lehetősége is, hogy amennyiben azt a jogszabályok lehetővé teszik „a felperes nevére kerül a kertingatlan”. A **helység 1-i ...2.hrsz-ú, Helység"1, ...2.** szám alatti kert művelési ágú ingatlant az I.r. alperes 1992. november 12. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg VI.rendű alperes feleségétől. A szerződésben meghatározott 70.000,- forint összegű vételárat ténylegesen a felperes egyenlítette ki.

A felperes és az I.r. alperes 100 évre szóló bérleti szerződést kötött a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlanra. A bérleti díjat évi 20.000,- forintban határozták meg, amely azonban egyetlen alkalommal sem került megfizetésre.

A 2002. október 5. napján kelt adásvételi szerződéssel az I.r. alperes a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlant II. és III.r. alperes részére értékesítette, akiknek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a 39759/2002.11.20. számú határozattal vezették át. A perbeli ingatlan ekkor már beépítetlen terület megnevezésű ingatlanként szerepelt. Az ingatlan megvásárlását követően II-III.r. alperesek azon beruházásokat végeztek.

A felperes 2004. nyarán szerzett tudomást arról, hogy I.r. alperes értékesítette a **helység 1-i ...2. hrsz-ú** ingatlant II-III.r. alpereseknek. 2005. március 4.

napján kelt levelével a felperes elszámolásra szólította fel az I.r. alperest, aki ettől elzárkózott.

2002. novemberében az ingatlan forgalmi értéke - a beszerzett szakvélemények összevetésével - 1.350.000,- forint összegben határozható meg.

1996. február 29. napján VI.rendű alperes felesége a perbeli ingatlan eladója elhunyt. Örökösei a IV., V., VI. és VII.r. alperesek.

~ o ~

Felperes többször módosított kereseti kérelmében elsődlegesen a Ptk.200.§.(2) bekezdése, a 207.§.(6) bekezdése, továbbá a Ptk.234.§.(1) bekezdése alapján kérte megállapítani a néhai VI.rendű alperes felesége mint eladó és I.r. alperes mint vevő között 1992. november 12-én létrejött adásvételi szerződés, illetőleg ahhoz kapcsolódóan az I.r. alperes mint bérbeadó és a felperes mint bérlő között létrejött bérleti szerződés érvénytelenségét, valamint ezen szerződések semmissége következtében az I.r. alperes mint eladó, továbbá II-III.r. alperesek mint vevők között 2002. október 5. napján létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségét. Felperes kifejtette, a VI.rendű alperes **felesége** és I.r. alperes közt létrejött adásvételi szerződés, valamint I.r. alperes és a felperes közti bérleti szerződés kizárólag együttesen értelmezendő. Ezen szerződések egyrészt jogszabály megkerülésére irányultak, másrészt a Ptk.207.§.(6) bekezdése alapján olyan mögöttes szerződést színeltek, amely szerződés értelmében a tulajdonszerzési korlát elhárultával az ingatlan tulajdonosa a felperes lehet. A Ptk.117.§.(1) bekezdés alapján az átruházás jogcímének érvénytelensége a tulajdonszerzést kizárja, így amennyiben VI.rendű alperes **felesége** és az I.r. alperes közti adásvételi szerződés érvénytelen, úgy az I.r. alperes nem szerezhette meg a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlan tulajdonjogát, így azt érvényesen át sem ruházhatta II-III.r. alperesekre.

Figyelemmel arra, hogy sem az eredeti állapot helyreállítására, sem az érvénytelenségi okok bíróság általi kiküszöbölésére nincs lehetőség, így az érvénytelenség jogkövetkezményeként kérte, hogy a bíróság a Ptk.237.§.(2) bekezdése első mondata alapján az érvénytelen szerződéseket a határozathozatalig terjedő időre nyilvánítsa hatályossá, továbbá a megszűnő jogviszonyokból eredően a felekkel számoljon el. Az elszámolás keretében kérte a bíróságot, hogy az 1992.évben érvénytelen adásvétel és bérleti jogügyleteket kötő felek valóságos ügyleti akaratának és ezen felek nyilatkozatainak a törvénnyel később összhangba kerülő kikötései

figyelembevételével a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlant bocsássa a felperes tulajdonába. Mivel a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlan a felperes pénzéből került megvásárlásra, és figyelemmel az I.r. alperessel szóban kötött azon megállapodásra - hogy a tulajdonszerzési korlát elhárultával a perbeli ingatlan a felperes nevére kerül - lehetővé vált a felperes tulajdonszerzése, ugyanis a hatályos jogszabályok, ennek akadályát már nem képezik. Kérte továbbá a felperes, hogy kötelezze a bíróság az I.r. alperest a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlan eladási árának és járulékainak, valamint az esetleges beruházási értékeknek II-III.r. alperesek részére történő visszafizetésére. Amennyiben a bíróság a felperes tulajdonszerzését nem látja megállapíthatónak, úgy kérte, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperes az ingatlan 2002. november 20. napi értékeként 1.350.000,- forint összegnek és 2002. november 20. napjától járó törvényes késedelmi kamatainak a megfizetésére. A szerződések érvénytelenségének megállapítása körében kérte, hogy I-II-III.r. alpereseket a fentiekben meghaladóan IV-V-VI.r. alpereseket pedig teljes egészében tűrésre kötelezze a bíróság.

Felperes másodlagos kereseti kérelmét kizárólag I.r. alperessel szemben terjesztette elő. A Ptk.474.§.(2) bekezdése, 318.§.(1) bekezdése, 339.§-a, valamint 355.§.(1), (2), (4) bekezdései alapján kérte kötelezni I.r. alperest a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó jogügylettel felperes részére okozott 1.350.000,- forint összegű kár és annak 2002. november 20. napjától járó törvényes késedelmi kamatainak a megfizetésére. A perköltség tekintetében úgy nyilatkozott, hogy amennyiben II-III-IV-V-VI-VII.r. alperesek felperessel szemben nem érvényesítenek perköltség-igényt, úgy a perköltségtől felperes is eltekint. Perköltség-igényét az I.r. alperessel szemben terjesztette elő.

~ o ~

I.r. alperes a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint felperes a szerződések megtámadására rendelkezésre álló határidőt elmulasztotta. A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában pedig azért kérte a keresetet elutasítani, mivel alperes jogellenes magatartást nem tanúsított. Hivatkozott arra is, hogy felperes követelése elévült. Álláspontja szerint a felperes és I.r. alperes között kötött bérleti szerződés semmis, mert a felperes bérleti díjat nem fizetett.

II-III.r. alperesek szintén a kereset elutasítását kérték és felperes perköltségben való marasztalását. Arra hivatkoztak, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen ellenérték fejében szereztek tulajdonjogot.

IV-VII.r. alperesek a per érdemében nyilatkozatot nem tettek.

~ o ~

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges kereseti kérelmét alaptalannak, az I.r. alperessel szemben előterjesztett kártérítési igényét megalapozottnak látta. A megyei bíróság kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 30 napon belül 1.350.000,- forintot, és ezen összegnek 2002. november 21. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát, valamint 160.000,- forint perköltséget. Egyebekben a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg II-III.r. alpereseknek az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül 100.000,- forint perköltséget. Az eljárás során felmerülő tolmács-díjról úgy rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság alaptalannak találta az I.r. alperes elévülési kifogását. Kifejtette, hogy a Ptk.234.§.(1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A perindítási jogosultság a mások között létrejött szerződés semmisségének a megállapítása iránt azonban csak jogi érdekeltség, vagy jogszabályi felhatalmazás alapján áll fenn. Felperesnek azonban a semmisség megállapításához jogi érdeke fűződik figyelemmel arra, hogy az I.r. alperes és néhai VI.rendű alperes **felesége** között létrejött adásvételi szerződés semmisségének megállapítása esetén a felperes tulajdonjogi igényt kíván érvényesíteni. Ez pedig perindítási jogosultságát megalapozta.

Nem évült el a felperes kártérítési követelése sem. A Ptk.360.§.(1) bekezdése szerint a kártérítés a károsodás bekövetkeztekor esedékes. A felperes károsodása akkor következett be, amikor az I.r. alperes az ingatlant II-III.r. alpereseknek értékesítette, ennek alapján II-III.r. alperesek tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásban átvezetésre került, azaz 2002. november 20. napján. A 2007. augusztus 3. napján előterjesztett kártérítés megfizetésére irányuló másodlagos kereseti kérelem pedig a károsodás bekövetkeztét követő öt éven belül történt, így a követelés nem évült el.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesnek az 1992. november 12.napján kelt adásvételi szerződés, valamint a bérleti szerződés színleltségére vonatkozóan előadott érvelését. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a szerződést kötő feleket motiváló körülményeknek - így annak, hogy eredetileg felperes kívánta az ingatlant megvásárolni, valamint annak, hogy a

vételárat a felperes egyenlítette ki - nincs jelentősége. Mind VI.rendű alperes **felesége** eladó, mind az I.r. alperesi vevő tisztában volt azzal, hogy a megkötött szerződéssel az I.r. alperes szerez tulajdont a perbeli ingatlanon, különös tekintettel arra, hogy a felperes tulajdonszerzését a törvény kizárja. Nem alapos a felperesnek a bérleti szerződés színleltségére vonatkozó hivatkozása sem. A felperes és I.r. alperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozatai alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy mind a felperes, mind I.r. alperes szándéka a bérleti szerződés megkötésére irányult. Felperes maga nyilatkozott akként, hogy tisztában volt a bérlet és a tulajdonjog megszerzése közti különbséggel. A felek szerződési akarata a bérleti szerződés megkötésére irányult, e körben irrelevánsak azok a körülmények, amelyek őket ebben motiválták.

Az elsőfokú bíróság azonban a felperesnek a Ptk.200.§.(2) bekezdésére alapított érvelését alaposnak találta.

Megállapítható, hogy felperes mint külföldi magánszemély tulajdonszerzését a **helység 1-i ...2.hrsz-ú ingatlan** vonatkozásában az 1987.évi I.törvény 38.§.(1) bekezdése, a 171/1991.(XII.27.) Korm.rendelet 1.§.(5) bekezdése kizárta.

A felperes, az I.r. alperes, valamint "C" és VI.rendű alperes tanúk nyilatkozatai alapján, valamint abból a tényből eredően, hogy a vételárat ténylegesen a felperes teljesítette, az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. alperes és néhai VI.rendű alperes **felesége** közti adásvételi szerződés, valamint a felperes és I.r. alperes közti bérleti szerződés a külföldiek Magyarországon történő ingatlanszerzésére vonatkozó jogszabályok megkerülésére kötöttek, ezért semmisek.

A semmis szerződésekből eredő jogkövetkezmények körében az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy jelen esetben, mivel a szerződés az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozott, a hatályossá nyilvánítás nem lehetséges. A megyei bíróság álláspontja szerint a felperes kereseti kérelme tartalmában az eredeti állapot helyreállítására irányult. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes kereseti kérelme a **helység 1-i ...2.hrsz-ú ingatlanon** fennálló tulajdonjoga megállapítására, valamint I-II-III.r. alperes közötti elszámolásra vonatkozóan alaptalan az alábbiak szerint. A Ptk.117.§.(1) bekezdésében foglaltak alapján átruházással csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. Mivel I.r. alperes tulajdonszerzési jogcíme érvénytelen volt, így az általa kötött 2002. október 5. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlan tulajdonjogát II-III.r. alperes nem szerezhette volna meg. Mivel a felperes a II-III.r. alperes tulajdonjogának törlését és javára a tulajdonjog bejegyzését kérte, így kereseti kérelme tartalmát tekintve az

Inytv.62.§-a szerinti törlési keresetnek is minősül. Az Inytv. 63.§.(2) bekezdése alapján azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított 3 év alatt lehet törlési keresetet indítani. Figyelemmel arra, hogy a törlési kereset megindítására rendelkezésre álló határidő eltelt, így II-III.r. alperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoga nem törölhető. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos, kártérítésre irányuló kereseti kérelmét megalapozottnak látta. Kifejtette, hogy felperes és I.r. alperes között olyan tartalmú megállapodás született, miszerint a jogszabályi környezet változásával a felperes I.r. alperestől megszerzi a perbeli ingatlan tulajdonjogát. I.r. alperes - Ptk.339.§-án alapuló kártérítési felelősségét megalapozó jogellenes magatartását az valósította meg, hogy a felperessel kötött megállapodás ellenére az ingatlant II-III.r. alpereseknek értékesítette, továbbá az ingatlant terhelő bérleti jogról a II-III.r. alperest nem tájékoztatta és az ingatlant II-III.r. alperes birtokába bocsátotta. Ezáltal a felperes elvesztette a perbeli ingatlan megszerzésének lehetőségét. Felperes esetében kárként (Ptk.355.§.(4) bekezdés) az az elmaradt vagyoni előny jelentkezett, hogy felperes az ingatlan tulajdonjogától elesett. Az ingatlan forgalmi értéke - azaz a felperes kára - a beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemények alapján, 2002. október 5-i állapot szerint 1.350.000,- forintban határozható meg.

Az alperes jogellenes magatartása és a felperes vagyonában bekövetkezett elmaradt vagyoni előnyök között okozati összefüggés áll fenn. Így a megyei bíróság az alperest 1.350.000,- forint kártérítés és járulékai megfizetésére kötelezte.

~ o ~

Az ítélet ellen az I.r. alperes élt fellebbezéssel, amelyben az ítélet megváltoztatását, felperes kereseti kérelmének elutasítását és felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását kérte. Kifejtette, hogy téves a megyei bíróságnak azon hivatkozása, miszerint a VI.rendű alperes **feleségevel** kötött adásvételi szerződés illetőleg a bérleti szerződés jogszabály megkerülésére irányul, ugyanis magyar állampolgárok között az ingatlanra tulajdonszerzési korlátozás a szerződéskötés időpontjában nem volt. Hivatkozott arra, hogy felperes többször megerősítette azt a tényt, hogy a

tulajdonszerzési korlátokkal tisztában volt. I.r. alperesi álláspont szerint a megkötött szerződések érvényesek.

Rámutatott, hogy I.r. alperes részéről jogellenes magatartás nem merült fel, így téves a megyei bíróság kártérítés megfizetésére kötelező határozata is.

Kiemelte az I.r. alperes, hogy a jogalap megalapozottsága esetén is a kár összege 800.000,- forint lehet, amelyet az I.r. alperes vételárként II-III.r. alperesektől ténylegesen megkapott.

Ismételten hivatkozott a követelés elévülésére. Vitatta az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseit. Rámutatott, hogy a pertárgyérték 6.230.000,- forint volt, így a felperes 22 %-ban, az I.r. alperes pedig 78 %-ban lett pernyertes. A pertárgyérték után megállapítható ügyvédi munkadíj összege 373.000,- forint + áfa, amely a pernyertesség-pervesztesség arányában oszlik meg a felek között. Így amennyiben a 160.000,- forint megfizetésére I.r. alperes köteles a felperes felé, úgy a fennmaradó közel 200.000,- forint megfizetésére a felperest kellett volna kötelezni az alperes javára.

A felperes fellebbezési ellenkérelemmel élt, ebben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és I.r. alperes perköltségben marasztalását kérte.

~ o ~

A fellebbezés megalapozott.

Az ítéletábra megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a szükséges körben lefolytatta, helyes tényállást állapított meg, azonban az abból levont jogi következtetései nem helytállóak.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az I.r. alperes és néhai VI.rendű alperes **felesége** közti adásvételi szerződés, valamint az ahhoz kapcsolódó bérleti szerződés a külföldiek Magyarországon történő ingatlanszerzésére vonatkozó jogszabályok megkerülésével kötöttek, ezért a Ptk.200.§.(2) bekezdése alapján semmisek.

Az a tény, hogy az 1992.november 12-én kelt adásvételi szerződés, majd a bérleti szerződés megkötését az indukálta, hogy a felperes tulajdonszerzése a perbeli ingatlan tekintetében kizárt volt, nem eredményezi azt, hogy a fenti szerződések az említett jogszabályok megkerülésével kötöttek tekinthetők.

Az a törvényalkotói szándék, miszerint a külföldiek Magyarországon termőföld tulajdont nem szerezhettek maradéktalanul megvalósult jelen tényállás mellett is. A jogszabályok megkerülésére nem került sor, mivel a "A" állampolgárságú felperes a perbeli szerződéses konstrukcióval sem szerezte meg a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlan tulajdonjogát. Az ingatlant az I.r. alperes vásárolta meg, ezzel az ingatlan tulajdonosává I.r. alperes vált, akkor is, ha a vételárát - az ingatlan esetleges későbbi megszerzésének lehetőségéért - a felperes biztosította.

A szerződések tehát nem a jogszabályok megkerülésével kötöttek, hiszen a jogszabályok által tiltott cél nem valósult meg.

Az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, miszerint a támadott szerződések semmissége a Ptk.207.§.(6) bekezdése alapján sem állapítható meg, az ítéletábra egyetért.

Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmének a Ptk.339.§. alapján adott helyt, mivel I.r. alperes szerződésszegő, jogellenes magatartást tanúsított azzal, hogy a felperessel kötött megállapodás ellenére az ingatlant II-III.r. alpereseknek értékesítette.

Kártérítési igénye megalapozottságához azonban a felperesnek bizonyítania kellett volna az I.r. alperessel 1991-ben megkötött szóbeli megállapodása pontos tartalmát; és igazolnia kellett volna, hogy mikor milyen jogcímen, milyen feltételekkel szerzett volna tulajdonjogot az ingatlanon, és azt a körülményt is, hogy az I.r. alperes magatartása hiányában az ingatlanon tulajdont szerzett volna. Felperes ezen bizonyítási kötelezettségének nem tett eleget.

I.r. alperes a felperessel 1991-ben létrejött megállapodás tartalma tekintetében úgy nyilatkozott, hogy „arról volt szó, hogyha egyszer úgy alakul, akkor én ezt az ingatlant neki eladom”. (Vas Megyei Bíróság p.20.532/2007/8. számú jkv. 8. oldal) A megállapodás tartalma csak annyiban állapítható meg, hogy a **helység 1-i ...2.hrsz-ú** ingatlan vételárát a felperes bocsátotta I.r. alperes rendelkezésére, I.r. alperes pedig a későbbiekben - a jogszabályi környezet esetleges változásával - lehetőséget biztosít a felperesnek az ingatlan tulajdonjoga megszerzésére.

Az I.r. alperes és a felperes megállapodása ingatlan adásvételére irányuló előszerződésnek nem tekinthető, a felperes javára elidegenítési és terhelési tilalom nem volt kikötve, és a felperes nem bizonyította, hogy a

megállapodásból I.r. alperesre nézve olyan kötelezettség származott, hogy az ingatlant kizárólag a felperes részére idegeníthette volna el. Nem bizonyította felperes azt sem, hogy felperesnek mikor milyen jogcímen kellett volna a perbeli ingatlan tulajdonjogát megszereznie az I.r. alperessel kötött megállapodás tartalma szerint.

A felperes és I.r. alperes között létrejött megállapodásból nem származott az I.r. alperesnek olyan konkrét kötelezettsége, amelynek megszegése az I.r. alperes a Ptk.318.§.-ra tekintettel alkalmazandó 339.§. alapján fennálló kártérítési felelősségét megalapozná figyelemmel arra is, hogy az ingatlan I.r. alperes általi elidegenítésére a felek megállapodását követő 10 év elteltével került sor, a megállapodás pedig nem tartalmazott semmiféle időfeltételt arra vonatkozóan, hogy az ingatlan megszerzésének a lehetőségét a felperes részére I.r. alperesnek meddig kell fenntartania.

Rámutat az ítéltábla arra, hogy az 1994. évi LV.törvény 7.§.(1), (2), (3) bekezdései a "A" állampolgárságú felperes számára 2002. évben, az ingatlan II-III.r. alperesek általi megszerzésének időpontjában sem tették lehetővé a perbeli ingatlan tulajdonjogának megszerzését. Az osztrák állampolgárságú vevők számára a beépítetlen terület megnevezésű ingatlanná átminősítés tette lehetővé a tulajdonszerzést. (... Megyei Közigazgatási Hivatal 02-4790/1/2002.szám)

I.r. alperes terhére szerződésszegő magatartás nem állapítható meg, így a Ptk.318.§. alapján alkalmazandó Ptk.339.§-ra tekintettel kártérítési felelőssége nem állapítható meg, így a felperes másodlagos kereseti kérelme sem megalapozott.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§.(2) bekezdése alapján megváltoztatta.

Alperes fellebbezése eredményre vezetett, így a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni I.r. alperesnek a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet szerint megállapított mértékű ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

Győr, 2010. évi december hó 9. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Menyhárdné dr. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk.
bíró

A kiadmány hitelél:

Tisztviselő