

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Sopow-Stolmár Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és II.r. felperesnek a Berczi Ügyvédi Iroda, valamint a Dezső és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt I.r. és II.r. alperes ellen szerződés hatálytalansága megállapítása iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2010.június 16. napján kelt 4.P.21.450/2009/29. sorszám alatti ítéletével szemben a felperesek által 31., Pf.6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - megtartott tárgyalás alapján - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen az I-II.r. alperesnek 250.000. - 250.000. (Kettőszázötvenezer - kettőszázötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi a II.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen az I-II.r. alperesnek 30.000. - 30.000. (Harmincezer - harmincezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I.r. felperest, hogy a ... Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására 886.000. (Nyolcszáznyolcvanhatezer) Ft, míg a II.r. felperest, hogy 14.000. (Tizennégyezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket fizessen meg.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I.r. felperes tulajdonában áll 31 **helység 1-i**, 17 **helység 2-i**, 18 **helység 3-i** - és 7 **helység 4-i** külterületi - termőföld művelési ágú - földrészlet. A II.r. felperes a tulajdonosa az **helység 2-i ...1** hrsz-ú ingatlan $\frac{1}{2}$ részének. Az ingatlantulajdonos felperesek és az I.r. alperes között 1999. május 4-én és 2000. áprilisában haszonélvezeti jogot alapító szerződések jöttek létre, melyek alapján az I.r. alperes 700.000. német márka fejében haszonélvezeti jogot szerzett a felperesi ingatlanokon. Az I.r. alperes haszonélvezeti jogait a körzeti földhivatal valamennyi ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A felperesek haszonélvezeti jogot alapító

szerződések érvénytelensége megállapítása iránt indított keresetét a bíróságok jogerős ítéletükkel (a Győri Ítéltábla 2009. március 26. napján kelt Pf.I.20.225/2008/8. szám alatti határozata) elutasították, egyben kötelezték a felpereseket 900.000.Ft első- és másodfokú perköltség egyetemleges megfizetésére. A jogerős ítéletet a ... Köztársaság Legfelsőbb Bírósága 2010. január 26. napján kelt Pf.VI.21.385/2009/9. szám alatti ítéletével hatályában fenntartotta.

Az I.r. alperes a haszonélvezetében lévő termőföldet haszonbérlet útján hasznosította. A korábbi haszonbérllővel, az "A" Zrt-vel kötött szerződést - haszonbér nem fizetése miatt - az I.r. alperes felmondta; ezt követően pedig a II.r. alperes kívánta az ingatlanokat haszonbérbe venni. Ezért 2009. július 31-én - az ajánlattevő II.r. alperes által aláírt - haszonbérleti szerződést kötöttek az alperesek, a 2009. szeptember 1. napjától 2016. augusztus 31. napjáig tartó hét gazdasági évre. A szerződés okiratában az induló haszonbérleti díj mértékét 140 euró/Ha/év + áfa összegben határozták meg, azzal, hogy a díjat évente indexálni kell. A 11. pontban a haszonbérllő „pénzügyi alkalmassági” feltételeként határozták meg, hogy a haszonbérllő a szerződés aláírását követő 3. napig 100.000 euró erejéig bankgaranciát adjon át a bérbeadónak; illetve a bérbeadó felé a haszonbérllőnek (valamint a haszonbérllő ügyvezetőjének, az ügyvezető hozzátartozójának, vagy olyan gazdálkodó szervezetnek, melyben a haszonbérllő ügyvezetője vagy annak hozzátartozója részesedéssel rendelkezik, illetve abban cégjegyzésre jogosult) lejárt tartozása ne álljon fenn. A pénzügyi alkalmassági feltételek megszégése esetén a haszonbérbeadó részére egyoldalú elállási jogot kötöttek ki. A szerződési okirat 12. pontjában megállapították, hogy a haszonbérbe adni kívánt termőföldre a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvényben (Tft.) meghatározott jogosultaknak előhaszonbérleti joga áll fenn, illetve a földrészletek tulajdonosai a Ptk.159.§. (2) bekezdése alapján azok használatára igényt tarthatnak. Ezért a II.r. alperes ajánlatát a 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet (Korm.r.) szabályai szerint a földrészletek fekvése szerinti polgármesteri hivatalokban ki kell függeszteni.

A szerződésként írásba foglalt II.r. alperesi ajánlatot az I.r. alperes 2009. augusztus 5. napján küldte meg a tulajdonos felpereseknek; az I.r. felperes részére, míg a II.r. felperes részére az **helység 2-i ...1** hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján szereplő 2500 "**Helység**"5, szám alatti címre. Az ajánlathoz mellékelte kísérlőlevélben az I.r. alperes által megbízott ügyvéd tájékoztatta a felpereseket, hogy az ajánlat minden feltételét elfogadó nyilatkozatot a felperesek 2009. augusztus 26. napja délután 17 óra 30 percig tehetik meg, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva. Tájékoztatta az ügyvédi iroda a felpereseket arról is, hogy a II.r. alperes ajánlattevő az ajánlat 11. pontjában meghatározott bankgaranciát az I.r. alperes részére már átadta, így a tulajdonosok elfogadó nyilatkozatának csak azt tekinti, amelyhez a felperesek szintén a megkövetelt bankgaranciát mellékeltek. Az I.r. felperes a postai küldeményeit átirányította a "**Helység**"6, szám alatt lévő irodája címére, ahol az I.r. alperes ajánlatát az ott dolgozó "**B**" titkárnő 2009. augusztus 11. napján leérkeztette. Az I.r. felperes ekkor külföldön tartózkodott és a II.r. alperes ajánlatáról csak 2009. augusztus 24. napján szerzett tudomást. Ezen a napon - teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatban - a termőföld haszonbérletére vonatkozó II.r. alperesi ajánlatot elfogadta, kijelentve, hogy a szerződési okirat 11. pontját tudomásul veszi. Az I.r. alperes megbízottja 2009. augusztus 25. napján levelében felhívta az I.r. felperest, hogy az ajánlat 11. pontja

alapján a bankgaranciát 2009. augusztus 27. napja 17 óra 30 percig juttassa el az ügyvédi irodába, illetve a korábbi per alapján őt terhelő 900.000.Ft perköltséget fizesse meg. Ezen feltételek teljesítése esetén a haszonbérleti szerződés aláírására 2009. augusztus 28-án, avagy augusztus 31-én sor kerülhet. Az I.r. alperes ezen felhívását az I.r. felperes 2009. augusztus 27. napján átvette. Az I.r. felperes 2009. augusztus 26. napján fordult bankgaranciáért az általa kiválasztott "C" Zrt-hez, amely szeptember 2-án döntött - az utóbb igénybe nem vett - bankgarancia biztosításáról. 2009. szeptember 1. napján az I.r. felperes az I.r. alperes megbízottjához fordult annak közlése iránt, hogy a haszonbérleti szerződést hol és mikor tudja aláírni. Tájékoztatta az I.r. alperest, hogy a bankgaranciát a szerződés aláírását követő három napon belül rendelkezésre bocsátja. 2009. szeptember 10-én az I.r. alperes közölte az I.r. felperessel, hogy - a bankgarancia bemutatása hiányában - az ajánlattól eltérő tartalmú elfogadó nyilatkozat nem köti.

A II.r. felperes a tulajdoni lapra feljegyzett **helység 5-i** címtől eltérően már hosszabb ideje a II.rendű felperes címe szám alatti címen lakik, ezért az I.r. alperes 2009. augusztus 5. napján kelt ajánlata a részére nem volt kézbesíthető. A II.r. felperes a II.r. alperes ajánlatáról az I.r. felperestől, valamint a polgármesteri hivatalban kifüggesztett ajánlatból szerzett tudomást. A II.r. felperes lakóhelyét a körzeti földhivatal a 2009. augusztus 4. napján kelt végzésével hivatalból javította ki a **helység 4-i** címre.

A felperések keresetükben - egyrészt - az alperesek között 2009. július 31. napján létrejött termőföld haszonbérleti szerződés semmissége megállapítását és a II.r. alperes ingatlanok visszabocsátására kötelezését kérték; másrészt kérték, hogy a bíróság a haszonbérbeadó I.r. alperes és a felperések - mint haszonbérlők - között haszonbérleti szerződést hozzon létre ugyanazzal a tartalommal, mint amely az alperesek között létrejött szerződésben szerepel. A felperések azzal érveltek, hogy az alperesek a Ptk.159.§. (2) bekezdését figyelmen kívül hagyva, a haszonbérelői ajánlat megküldését mellőzve, 2009. július 31. napján ténylegesen haszonbérleti szerződést kötöttek. Vitatta azt a haszonbérbeadói álláspontot, hogy már az ajánlat elfogadásához bankgaranciát kellett volna csatolni, mivel az okirat 11. pontja is csak a szerződés aláírásától számított három napon belüli bankgarancia adási kötelezettséget ír elő. Egyébiránt a bankgarancia biztosítására vonatkozó kötelezettségének azért nem tudott eleget tenni, mert az általa megkeresett pénzügyi intézmény szabályzata a bankgarancia nyújtását a már aláírt szerződéshez kötötte. A 11. pont tartozástól mentességre vonatkozó kikötését a Ptk.207.§. (1) bekezdése alapján úgy értelmezte, hogy a jogviszony fennmaradását kizáró tartozásnak a haszonbérleti jogviszonyból kell keletkeznie. Így nem volt annak jelentősége, hogy a felpereseknek a korábbi peres eljárásból eredő perköltségtartozása volt az I.r. alperessel szemben.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását indítványozták. Vitatták, hogy 2009. július 31. napján a haszonbérleti szerződés az alperesek között már létrejött volna. Csupán a Korm.r. 1.§. (2) bekezdését tartották be az alperesek, amely szerint a szerződési ajánlatot teljes terjedelemben kell közölni a jogosultakkal. Az I.r. alperest az I.r. felperes elfogadó nyilatkozata azért nem kötötte, mert ahhoz bankgaranciát nem mellékelte és a felperesek nem fizették meg a korábbi perköltségtartozásukat. A II.r. alperesi ajánlat 11. pontját úgy értelmezte, hogy az ajánlattevőnek az ajánlata megadásától számított három napon belül kell

bankgaranciát szolgáltatnia, míg a szerződés nem határozza meg azt a jogviszonyt, amelyből kizárt a haszonbérbeadóval szemben tartozás fennállta. A II.r. felperes keresetét azért kérték elutasítani, mert részére a tulajdoni lapon feltüntetett lakcímre az ajánlat kézbesítésre került, ennek ellenére elfogadó nyilatkozatot mégsem tett.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította, egyben kötelezte a felpereseket perköltség viselésére. Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában nem tartotta aggályosnak, hogy az I.r. alperes már az ajánlattevő által aláírt haszonbérleti szerződést küldött a tulajdonos felpereseknek a Ptk.159.§. (2) bekezdése alapján őket megillető jogosultságuk gyakorlásához. Az analóg módon alkalmazható elővásárlási jog esetén ugyanis a tulajdonosnak is csak az általa elfogadott, illetve elfogadhatónak tartott ajánlatot kell az elővásárlási jog jogosultjának megküldenie. A függő hatállyal megkötött szerződés jogosult részére megküldése a Ptk.211.§. (1) bekezdése alapján ajánlati kötöttséget eredményez. A megyei bíróság értékelése szerint az I.r. alperes által közölt ajánlatra egyik felperes sem tett a kitűzött határidőn belül teljes terjedelmű elfogadó nyilatkozatot. Az I.r. felperes érdekkörébe tartozó saját hibának minősült, hogy külföldi távolléte alatt levelei továbbküldéséről nem gondoskodott, annak ellenére, hogy tisztában lehetett azzal: az I.r. alperes és a "A" Zrt. közötti haszonbérleti szerződés megszűnt. Saját hibájának minősült az is, hogy az elismerten, 2009. augusztus 24. napján átvett I.r. alperesi felhívás ellenére csak augusztus 26-án és olyan pénzügyi intézményhez fordult bankgaranciáért, amely azt az I.r. alperes által elvárt 3 napon belül részére biztosítani nem tudta.

A megyei bíróság a II.r. felperes esetében is arra mutatott rá, hogy a II.r. felperes saját hibája, hogy nem gondoskodott a már régóta megszűnt lakcím helyett a tulajdoni lapon a helyes lakcím feltüntetéséről. Az I.r. alperes által megküldött ajánlat kézbesítése nélkül is a II.r. felperes fiától az I.r. felperestől 2009. augusztus 24. napján tudomást szerzett a II.r. alperesi ajánlatról. Ezt követően a II.r. felperesnek a megismert ajánlatra adott elfogadó nyilatkozatát elvárható időn belül, de legfeljebb az I.r. alperes által meghatározott ajánlati kötöttségi időn (Ptk.211.§. (2) bekezdés) belül, azaz 2009. augusztus 26. napjáig meg kellett volna tennie. A megyei bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az I.r. alperes nem írt elő lehetetlen szerződési feltételt azzal, hogy a létrejött haszonbérleti szerződés nélkül az elfogadó nyilatkozathoz bankgaranciát kért. Mivel a felperesek a valamennyi szerződési feltételre kiterjedő, bankgaranciával ellátott elfogadó nyilatkozatot az I.r. alperes felé nem közöltek, illetve a haszonbérbeadó felé tartozásuk is állt fenn, a bíróság úgy értékelte, hogy a felperesek szerződés létrehozása iránti keresete nem teljesíthető.

Ezzel az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő *fellebbezést* annak megváltoztatása és a keresetüknek helyt adó döntés meghozatala iránt. Fellebbezésükben az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást több tekintetben kifogásolták. Így azt, hogy a megyei bíróság nem oldotta fel az I.r. alperes földrészletek fekvése szerint illetékes polgármesteri hivatalokhoz címzett kifüggesztési kérelme, valamint a II.r. alperes ajánlatának ellentmondását a bankgarancia biztosítása tekintetében. A kifüggesztési kérelemben ugyanis - eltérve a II.r. alperes által aláírt szerződéstől - az szerepel, hogy nem a szerződés aláírásától számított három napon belül, hanem az elfogadó nyilatkozathoz kell mellékelni a bankgaranciát. Tévesen állapította meg a megyei bíróság azt is, hogy az I.r. alperesnek ne lett

volna tudomása a II.r. felperes **Helység 4, ...** szám alatti lakóhelyéről, mivel az I.r. alperes „tulajdonosa” rendszeresen járt a II.r. felperes **helység 4-i** lakóhelyén. A felperesek a fellebbezési eljárásban is fenntartották azon, az elsőfokú eljárásban már előterjesztett érvelésüket, hogy az alperesek között 2009. július 31. napján ténylegesen a haszonbérleti szerződés már létrejött, mely a Ptk.159.§.(2) bekezdésébe ütközik, ezért az a 200.§. (2) bekezdése alapján semmis. Úgy vélték, hogy az I.r. alperesi ajánlat kézhezvételétől számított három napon belül nem volt lehetséges bankgarancia szolgáltatása, ezért az I.r. alperes a II.r. alperesi ajánlathoz lehetetlen feltételt követelt meg. A fellebbezési álláspont szerint a felperesek I.r. alperessel szembeni perköltség tartozása sem zárta ki a haszonbérleti szerződés létrehozását, mivel a megküldött II.r. alperesi ajánlatban csupán elállási jog szerepel arra az esetre, ha a haszonbérlőnek a bérbeadóval szemben tartozása áll fenn. Alaptalannak tartotta azt az ítéleti megállapítást is, hogy az I.r. felperesnek fokozottan figyelnie kellett volna minden, az I.r. alperestől érkező küldeményre. Az I.r. alperes ugyanis korábban úgy nyilatkozott, hogy megelőző haszonbérleti szerződés megszűntét követően az ingatlanokat maga kívánja hasznosítani.

A fellebbezési határidő lejártá után, a másodfokú bírósághoz címzett beadványukban fellebbezésüket úgy változtatták meg, hogy másodlagosan annak megállapítását kérték, hogy az alperesek között létrejött szerződés a felperesekkel szemben *hatálytalan* (és a haszonbérleti szerződés köztük valamint az I.r. alperes között jött létre) ; az I.r. felperessel szemben azért mert ő a II.r. alperes ajánlatát 2009. augusztus 24-én elfogadta; míg a II.r. felperessel szemben pedig azért, mert vele a II. r. alperes ajánlatát nem közölték. További bizonyítás szükségessége esetén kérték az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Kifejtett érveik szerint az elsőfokú bíróság nem vizsgálta meg kellő alaposággal, hogy a II. r. alperes ajánlatáról a felpereseket a haszonbérbeadó a PK.9. állásfoglalásban, illetve a 2/2009. PK. véleményben írtak szerint tájékoztatta-e. A haszonbérbeadó az I.r. felperesnek nem biztosította az ajánlat elfogadásához a körülmények által indokolt határidőt, és az ajánlattevővel azonos feltételeket. Az I.r. felperesnek ugyanis csak 3 nap állt rendelkezésére a bankgarancia beszerzésére, míg az ajánlattevő II.r. alperes már 2009. júliusában beszerezhetette azt. A II. r. felperes esetében pedig az I.r. alperes a közlési kötelezettségének sem tett eleget a jogosult már rég megszűnt lakcímére történő - levélszekrényen keresztül - kézbesítéssel. Meglátásuk szerint az I.r. alperes azért írt elő az ajánlat elfogadásához teljesíthetetlen feltételeket, hogy a felpereseket - a korábbi per miatt megromlott viszonyra tekintettel - elzárja jogaik gyakorlásától.

Az alperesek *fellebbezési ellenkérelmükben* az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték. A felperes módosított fellebbezésével kapcsolatban kifejtették, hogy a felperesek az elsőfokú eljárásban semmisségi keresetet terjesztettek elő, amely nem volt alkalmas a felperesek által célzott joghatás kiváltására. A módosított fellebbezésben előterjesztett hatálytalansági kereset pedig olyan új keresetnek minősül, amely a másodfokú eljárásban nem terjeszthető elő. A fellebbezés érdemi kérdéseit illetően előadták, hogy az I.r. alperes megbízott ügyvédjének a II.r. felperes lakóhelyeként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett címet kellett figyelembe vennie és nem szerezhett tudomást arról, hogy **"D"**, volt I.r. alperesi ügyvezető járt-e a felperesek **Helység 4, ...** utcai lakásában, avagy sem. A felperesek

azonban a II.r. alperes ajánlatát elfogadó nyilatkozatukkal bankgaranciát változatlanul nem mutattak be.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálata során arra a meggyőződésre jutott, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított, a fellebbezési eljárás során is irányadó tényállásból helytálló érdemi jogkövetkeztetésre jutott, amikor úgy értékelte, hogy a haszonbérleti ajánlatra egyik felperes sem tett teljes terjedelmű elfogadó nyilatkozatot. Az ítélet tábla azonban nem értett egyet a megyei bíróság ítélete egyes indokaival.

A felperesek a fellebbezési határidő lejárta után előterjesztett, módosított fellebbezésükben (Pp.247.§. (2) bekezdés) keresetüket - annak megjelölése szerint - megváltoztatták és másodlagosan már annak megállapítását kérték, hogy az alperesek között létrejött szerződés a felperesekkel szemben hatálytalan. A fellebbezési ellenkérelem érvelésével szemben az ítélet tábla úgy ítélte meg, hogy a felperesek szerződés hatálytalanságára hivatkozása - a Pp.247.§. (1) bekezdése korlátai miatt - nem hagyható figyelmen kívül. A sérelmet szenvedett elővásárlási-, illetve előhaszonbérleti jogosult, valamint a Ptk.159.§. (2) bekezdése alapján a tulajdonos törvény által biztosított érdekei megóvását ugyanis nem az eladó (illetve haszonbérbeadó, haszonélvező) által az ajánlattevővel megkötött szerződés semmisségének megállapítása szolgálja, hanem egy olyan sajátos megállapítási kereset előterjesztése, melyben részben a már megkötött szerződés vele szembeni hatálytalanságát - valamint annak megállapítását kéri, hogy elfogadó nyilatkozata folytán a szerződés közte és az eladó (haszonbérbeadó, haszonélvező) között jött létre. (Így: Legfelsőbb Bíróság PK 9. számú állásfoglalás VIII. pont; 2/2009. (VI.24.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 8. pont) Így az elsőfokú eljárásban a felperesek által (az alperesek közötti szerződés) semmissége megállapítása; és a felperesek, mint haszonbérlők, az I.r. alperes, mint haszonbérbeadó között haszonbérleti szerződés létrehozása iránti keresetet - az abban előadott tények és a perbehozott jogviszony alapján - tartalmilag (Pp.3.§. (2) bekezdés) indokolt volt hatálytalanság és a haszonbérleti szerződés felperesek, valamint az I.r. alperes közötti létrejötte megállapítása iránti keresetnek tekinteni.

A Ptk.159.§. (2) bekezdése nem határozza meg azokat a feltételeket, amelyek szerint a tulajdonos a haszonélvezetben lévő dolog használatára igényt tarthatna, amennyiben a haszonélvező a jog gyakorlását ellenérték fejében kívánja átengedni harmadik személynek. Termőföld haszonélvezete esetén a föld használata ellenértékért átengedése haszonbérleti szerződés (Ptk.452.§., Tft.12.§.) útján történhet. Így termőföld haszonélvezete esetén a Ptk.159.§. (2) bekezdésében meghatározott tulajdonosi előjogosultságot előhaszonbérleti jognak kell tekinteni, melynek gyakorlására - kifejezett törvényi rendelkezés, illetve felhatalmazás hiányában - a Ptk.373.§. (1) - (2) bekezdésében, a PK 9. számú állásfoglalásban és az említett PK véleményben írtakat megfelelően kell alkalmazni.

Téves ezért a fellebbezés azon érvelése, amely szerint a Ptk.159.§. (2) bekezdését sérti a haszonélvező I.r. alperes és az ajánlattevő II.r. alperes által 2009. július 31. napján - függő hatállyal - megkötött haszonbérleti szerződés ajánlatként közlése. A haszonbérleti szerződés 12. pontja ugyanis nem hagy kétséget afelől, hogy az alperesek közötti szerződés csak az előhaszonbérletre jogosultak, valamint a tulajdonosok elfogadó nyilatkozata hiányában jön létre. A kívülálló által adott ajánlat ilyen módon történő közlését a bírói gyakorlat is elfogadja. (PK vélemény 1. pont)

Nem értett egyet viszont az ítéltábla a megyei bíróság álláspontjával a haszonbérbeadó ajánlat joghatályos közlése tekintetében. A 2009. augusztus 5. napján kelt kísérlével megküldött haszonbérleti ajánlatot az I.r. felperes irodája címén, a "**Helység**"6, szám alatt az ott dolgozó "**B**" titkárnő 2009. augusztus 11. napján átvette, (az I.r. felperes nevére és címére) érkezett ajánlott levélpósti küldeményt felbontotta, érkezett bélyegzővel látta el és az I.r. felperes íróasztalára tette. (20. tjk.) A más nevére szóló, könyvelt levélpósti küldemény felbontásából, leérkeztetéséből és az I.r. felperes által hozzáférhető helyen elhelyezéséből az következik, hogy "**B**" titkárnőt - az I.r. felperes által adott, pósti küldemények átvételére szóló meghatalmazás igazoltsága hiányában is - ún. látszaton alapuló képviselőnek kellett tekinteni. A látszaton alapuló képviseletet a Ptk.220.§. (1) bekezdése analóg alkalmazásával a bírói gyakorlat (pl. BDT 2007/X/157., Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.21.232/2003/7., BH 1994/96., Fővárosi Ítéltábla 2.Pf.20.321/2004/3.) munkálta ki azokra az esetekre, amikor az adott jogi személy, szervezeti egység, avagy más személy képviselete jogosultságára a nevükben eljáró alkalmazott tevékenységéből, ügyintézéséből és eljárásából alappal lehet következtetni. Az ítéltábla úgy értékelte, hogy az I.r. felperesnek címzett pósti küldemény felbontása, illetve érkezettése akkor sem lehetett véletlenszerű, ha a titkárnő - tanúvallomása szerint (20. tjk.) - nem az I.r. felperes, hanem a "**A**" Zrt. alkalmazásában áll. Így a látszaton alapuló képviselet miatt úgy kellett tekinteni, hogy a haszonbérbeadó ajánlatot az I.r. felperes - esetleges külföldi távollététől függetlenül - 2009. augusztus 11. napján kézhez vette. Az I.r. felperes részére történő kézbesítéstől pedig a kísérlévelben meghatározott 2009. augusztus 26. napjáig megfelelő idő állt rendelkezésre az ajánlat elfogadásának megfontolására és a haszonbérleti ajánlatban rögzített egyéb feltételek (11. pont) teljesítésére is.

Alapos a fellebbezés viszont arra nézve, hogy a II.r. felperes részére már nem történt meg a haszonbérleti ajánlat jogszabályszerű közlése. A II.r. felperes a fellebbezésben helyesen érvelt azzal, hogy a haszonélvező I.r. alperesnek az előzményi érvénytelenségi perből (Komárom-Esztergom Megyei Bíróság P.21.134/2006., Győri Ítéltábla Pf.I.20.225/2008.) értesülnie kellett a II.r. felperes ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett **helység 5-i** címétől eltérő, II.rendű felperes címe szám alatti lakóhelyéről. Nem vitatott peradat az sem, hogy az I.r. alperes tagja és volt ügyvezetője ("**D**") a haszonélvezeti jogot alapító szerződés megkötésekor és azt követően is járt a II.r. felperes **helység 4-i** lakóhelyén. Ezért - függetlenül attól, hogy általában az elővételi- és előhaszonbérleti jogosultaknak az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett lakóhelyére kell kézbesíteni az ajánlatot - az I.r. alperes megbízott ügyvédjének a már ismertté vált, újabb, **helység 4-i** lakóhelyre kellett volna kézbesítenie a haszonbérleti ajánlatot. A megbízott ügyvéd az ajánlat kézbesítésében az I.r.

alperes teljesítési segédje (Ptk.315.§) volt, így nem hivatkozhat alappal arra, hogy a II.r. felperes tényleges lakcíméről ő maga nem, csak a megbízó tudott.

Az ugyan kétségtelen, hogy a II.r. felperes - helyes kézbesítés nélkül is - az I.r. felperestől, illetve a földrészletek fekvése szerinti polgármesteri hivatalokban kifüggesztett hirdetményekből 2009. augusztus 24. napján tudomást szerzett a részben tulajdonában álló **helység 2-i** ingatlant érintő haszonbérleti ajánlatról. Az I.r. felperesnek azonban a megküldött kísérőlevélben meghatározott 2009. augusztus 26. napjáig terjedő határidő nyilvánvalóan nem volt alkalmas arra, hogy a II.r. felperes azt kellően megfontolva határozzon az elfogadásáról.

A PK 9. számú állásfoglalás 10. pontja szerint a vételi ajánlat közlésekor az elfogadásra a körülmények által indokolt határidőt kell szabni. A PK vélemény 7. pontja alapján a Ptk.211.§. (2) bekezdése ajánlat elfogadásának határidejére vonatkozó rendelkezéseit mereven nem lehet alkalmazni. Így a közölt ajánlat elfogadására olyan határidőt indokolt szabni, amely alatt a nyilatkozat megtétele - a Ptk.4.§. (1), (4) bekezdéseiben meghatározott magatartás tanúsítása mellett - az elővásárlási jog jogosultjától reálisan elvárható. Az indokolatlanul rövid határidő meghatározása ugyanis megfosztja a jogosultat a szerződési feltételek felelősséggel megfontolásától. Ha pedig nem történt meg az ajánlat közlése a jogosultnak, az ajánlatról való tudomásszerzésétől számított olyan időn belül kell elfogadó nyilatkozatot tennie, illetve sérelme orvoslását a bíróságtól kérnie, mint amennyi idő az ajánlat szabályszerű közlése esetén a rendelkezésére állt volna.

Az említettekből következően a szabályszerűen közölt ajánlat hiányában a jogosultnak nem kell várnia, illetve nem kell kérnie az ajánlat joghatályos közlését. Elegendő, ha megsértett jogai érvényesítése iránt a bírósághoz fordul, kérve a vele nem közölt ajánlat alapján megkötött szerződés hatálytalansága megállapítását, és - az ilyen módon közölt - elfogadó nyilatkozata folytán a szerződés közte és a haszonbérbeadó közötti létrejötté megállapítását. A konkrét esetben a felperes a II.r. alperes ajánlatáról való tudomásszerzéstől számított elvárható határidőn belül, 2009. szeptember 30. napján keresetével a bírósághoz fordult, és - tartalmilag - a **helység 2-i ...1 hrsz-ú** ingatlant érintő II.r. alperesi ajánlatot elfogadó nyilatkozatot tett. Mindezek miatt az elsőfokú bíróság kellő alap nélkül jutott arra a következtetésre, hogy a II.r. felperesnek az I.r. alperes által meghatározott ajánlati kötöttségi időn belül, 2009. augusztus 26. napjáig elfogadó nyilatkozatot kellett volna tennie.

Annak a kérdésnek a megítélésénél, hogy az I.r. felperes 2009. augusztus 24. napján és a II.r. felperes által a keresetlevél előterjesztésével közölt elfogadó nyilatkozat a haszonbérleti ajánlat valamennyi feltételére kiterjedő teljes terjedelmű elfogadás volt-e, elsődlegesen azt kellett megvizsgálni, hogy a 2009. július 31. napján kelt szerződés 11. pontjában meghatározott feltételeket a felpereseknek meddig kellett teljesítenie.

A kérdés eldöntését megelőzően előrebocsátja az ítélőtábla, hogy a bírói gyakorlat (pl. Legfelsőbb Bíróság Pfv.VIII.20.065/2010/5. szám) szerint a jogszabályban meghatározott feltételek alapján (pl. a Tft.10.§., 21.§. és a 16/2002. (II.18.) Kormányrendelet szerint) köthető szerződések esetén az ajánlati feltételek nem bővíthetők a jogszabályban

meghatározottakon kívüli, a szerződés teljesítéséhez nem kapcsolódó és a leendő vevő (haszonbérő) személye meghatározására irányuló többletfeltételekkel.

A konkrét esetben a szerződés 11. pontjában meghatározott pénzügyi alkalmassági feltételeket az ítéltábla nem tekintette ilyen, a felperesi tulajdonosok előhaszonbérleti joga kijátszására irányuló többletfeltételeknek. A már említettek szerint ugyanis a Ptk.159.§. (2) bekezdése nem határozza meg a tulajdonos használati jogosultsága gyakorlásának feltételeit, nem léteznek tehát olyan jogszabályi feltételek, amelyeket - szigorú feltételek meghatározásával - a felek sértenének. Ezért a Ptk.200.§. (1) bekezdése alapján a megkötendő haszonbérleti szerződés lényeges feltételül (Ptk.205.§. (2) bekezdés) minden olyan feltételt meghatározhatnak, amelyet bármely reménybeli haszonbérő teljesíthet. A bankgarancia kikötése és a haszonbérbeadóval szembeni tartozástól mentesség ilyen feltételként értékelhető, mivel a haszonbérbeadónak elsődleges érdeke fűződik a haszonbérleti díj kikötött időn belüli teljesítéséhez.

Ami a 11. pontban meghatározott szerződési feltételek teljesítési idejét illeti, azt kell figyelembe venni, hogy a haszonélvezőnek az előhaszonbérleti jogosulttal az ajánlatot teljes terjedelemben kell közölni. Az ajánlat közzlése a Ptk.211.§. (1) bekezdése szerint ajánlati kötöttséget eredményez és a hatályosan közölt ajánlatot már nem lehet visszavonni. (Ptk.214.§. (2) bekezdés) Az ajánlat közzlése teljességéhez minden lényeges szerződési elem, így a 11. pontban meghatározott feltételek is hozzátartoznak. Az ajánlati kötöttség és a közölt ajánlat visszavonhatatlansága törvényi szabálya miatt értelemszerűen az ajánlatban közölt feltételek nem érinthetők, illetve módosíthatóak az azzal együtt megküldött kísérlévlben, illetve a földrészletek fekvése szerinti polgármesteri hivatalokhoz címzett kifüggesztési kérelmekben.

Ezért a felperesek helytállóan érveltek azzal, hogy a szerződési feltételként meghatározott bankgaranciát nem a kísérlévlben (kifüggesztési kérelemben) közöltek szerint, az elfogadó nyilatkozattal együtt kellett teljesíteniük. Az ajánlat 11. pontja szerint a haszonbérőnek a bankgaranciát a szerződés aláírását követő harmadik napon kell átadnia. Tekintve, hogy a közölt ajánlat írásbeli elfogadásával a haszonbérleti szerződés létrejön (Ptk.213.§. (1) bekezdés) az említett feltétel helyes értelme szerint a bankgaranciát a haszonbérő elfogadó nyilatkozat közzlésétől számított harmadik napon kellett átnyújtani.

Abban az ítéltábla egyetértett a felperesek fellebbezésével, hogy a haszonbérleti ajánlat kézhezvételétől számított három napon belül nem volt lehetséges 100.000. euró összeghatárig a bankgarancia (Ptk.249.§.) beszerzése. Azonban a haszonbérleti ajánlat felperesekkel közzlésétől, 2009. augusztus 11. és 2009. augusztus 24. napjától az elfogadó nyilatkozatuk megtétele (2009. augusztus 24. és 2009. szeptember 30. napja) utáni harmadik napig nem volt teljesíthetetlen feltétel a banki kötelezettségvállaló nyilatkozat beszerzése. A felperesek részére bankgarancia nyújtására pedig kétségkívül nem került sor. Az I.r. felperes az általa megkeresett pénzügyi intézménytől, a "C" Bank Zrt-től nem bankgaranciát (Ptk.249.§.), csupán arra vonatkozó „ígérvényt" csatolt (4. szám), melyet a bank csak az említett határidő lejártát követően adott ki. A II.r. felperes viszont még ilyen bankgaranciára vonatkozó ígérvényt sem teljesített.

A fellebbező felperesek álláspontjával szemben a bankgarancia biztosítása feltételén túl elfogadó nyilatkozatuk nem felelt meg a tartozástól mentesség feltételének sem. A felperesek a korábbi peres eljárás alapján őket egyetemlegesen terhelő perköltség fizetési kötelezettségüknek csak 2009. november 25. napján tettek eleget. Az kétségtelen, hogy a szerződés 11. pontja az ott írt feltételek, így a tartozástól mentesség nem teljesítése esetére a haszonbérbeadónak elállási jogot biztosítanak; azonban az ajánlat közlés helyes értelme szerint nem köti a haszonbérbeadót az az elfogadó nyilatkozat, amely az ajánlat teljes terjedelmét, valamennyi feltételét nem teljesíti. A felperesek elfogadó nyilatkozata pedig nem teljesítette az ajánlatban meghatározott lényeges feltételt, a lejárt tartozástól való mentességet.

Az ítélet az elsőfokú bíróság ítéletét az indokolás részletezett kiegészítésével a Pp.253.§. (2) bekezdése alapján hagyta helyben.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, így a felperesek a Pp.78.§. (1) bekezdése alapján viselni kötelesek a személyes illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illetéket, valamint az alperesek jogi képviselőjével a másodfokú eljárásban felmerült perköltséget. A feljegyzett fellebbezési illetéket az ítélet az alperesek perbeli érdekeltsége alapján (Pp.82.§. (2) bekezdés) alapján köztük megosztotta. Ezt az érdekeltséget a felperesek ingatlanai területe (857,5 ha - 12,5 ha) alapján állapította meg. Ezért a felperesek ebben az arányban (98,5% / 1,5%) kötelesek viselni a fellebbezési illetéket, az I.r. felperes 886.000.Ft-ot, míg a II.r. felperes 14.000.Ft-ot.

Az alperesek képviselőjével a fellebbezési eljárás során felmerült ügyvédi munkadíjat az ítélet az áfával növelt 280.000. - 280.000. Ft-ban állapította meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2), (5)-(6) bekezdései alapján. Ebből az összegből az I.r. felperes 250.000. - 250.000., míg a II.r. felperes 30.000. - 30.000. Ft viselésére köteles.

G y ő r , 2011. február 2.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: