

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Varga János ügyvéd által képviselt **felperes neve** felperesnek - a dr. Tóth László ügyvéd által képviselt **Kincstári Vagyoni Igazgatóság** (1054 Budapest, Zoltán u. 16.) alperes ellen **biztatási kár megfizetése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. június 7-én meghozott 18.P.20.466/2006/12. számú ítélete ellen a felperes 13. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 (tizenöt) napon belül fizessen meg az alperesnek 600.000 (hatszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy az állam javára, az adóhatóság felhívására az ott írt számlára fizessen meg 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Módosított keresetében a felperes az általa foglalt kétszereseként és járulékként harmadik személynek fizetett 11.183.521 Ft és annak 2005. február 4-től a kifizetés napjáig járó kamata; az alperesnek vételárként fizetett összeg 2004. július 28-tól 2005. január 30-ig járó törvényes kamataként 934.708 Ft és annak 2005. január 31-től a kifizetés napjáig járó kamata; 46.765.000 Ft elmaradt vagyoni előny és 2004. szeptember 11. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamata, valamint a pert megelőző eljárásban jogi képviselettel felmerült 466.172 Ft díj és annak 2005. február 9-től a kifizetés napjáig járó kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 6. §-ára, 367. § (1) bekezdésére és 355. § (4) bekezdésére hivatkozva.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezése szerint a perbeli ingatlan árverését vezető ügyintéző ugyan a pályázati kiírástól eltérő tájékoztatást adott a felperesnek, a szerződés előkészítése során azonban az alperes ragaszkodott a pályázati kiírásban előírt feltételhez, melyet a felperes nem fogadott el. A felek közötti adásvételi szerződés ezért nem jött létre. Megjegyezte, hogy a felperes által követelt feltételekkel megkötött szerződés a Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis lett volna. A felperes a Ptk. 117. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan átruházása céljából érvénytelen előszerződést kötött a perben nem álló harmadik személlyel, így az átadott összeg egyrészt nem minősül foglalónak, másrészt a megállapodásban kikötött vételárra és foglalóra alapozott kártérítési igény is megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 690.625 Ft-ot, annak 2005. január 30. napjától a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát és 41.431 Ft perköltséget. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt 900.000 Ft illetéket az APEH Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága, míg a 85.240 Ft perköltséget a Fővárosi Bíróság Gazdasági Hivatala külön felhívására fizesse meg az államnak. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.800.000 Ft perköltséget.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 6. §-át, 367. § (1) bekezdését, 355. § (1) és (4) bekezdését. Elsőként azt vizsgálta, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötése során eltérhetett-e a közjegyzői okiratba foglalt feltételektől. Az alperes is elismerte, hogy az ingatlan hasznosítása körében az árverés vezetője téves tájékoztatást adott a felperesnek. Megállapította, hogy az árverési hirdetményben írt feltételektől az árverés során - még közjegyzői okiratba foglaltan - sem lehet eltérni. A nyilvános árverés ajánlattételnek minősül, és azt is tartalmazza, hogy milyen további feltételek kellenek a szerződés megkötéséhez. Ezért szerződéskötési kötelezettség egyik felet sem terhelte, következésképpen a szerződés csak a felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása esetén jöhetett volna létre. Az alperes ugyan megsértette az árverés szabályait, ez azonban nem legalizálja egy jogszabályba ütköző szerződés megkötését. Álláspontja szerint nem állnak fenn a kártérítés Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt feltételei. Az alperes magatartásának jogellenessége ugyan fennáll, minthogy azonban a szerződéskötés az árverezőtől nem kényszeríthető ki, az egyébként jogellenes magatartás nem tekinthető felróhatóknak, és így a kártérítés további két feltétele, a felróhatóság és az okozati összefüggés is hiányzik. Azt is vizsgálta, hogy fennállnak-e a Ptk. 6. §-ban írt feltételek, melyek a kártérítés iránti igény alapjai lehetnek. Ezzel összefüggésben leszögezte, hogy a felperes jogosult volt előszerződést kötni arra az ingatlanra, amelynek tulajdonjogára várománya volt. A Ptk. 208. § (1)-(2) bekezdése szerint vizsgálta, hogy az előszerződés alapján miért nem jött létre a felperes és a harmadik személy közötti adásvételi szerződés. A felperessel szerződő személy és a szerződést készítő felperesi képviselő tanúvallomása alapján megállapította, hogy a vevő a sport célú hasznosítás kötelezettségével is megkötötte volna az adásvételi szerződést. A felperest tehát az alperesi magatartással okozati összefüggésben

nem érte kár. Miután a peres felek között végleg megszakadtak a szerződéskötéssel kapcsolatos tárgyalások, és az alperes tájékoztatta a felperest, hogy nem köt szerződést, az alperesnek haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül vissza kellett volna fizetnie a felperesnek a vételárat. Az alperes ezért 2004. november 2-án késedelembe esett a vételár visszafizetésével, és ennek jogkövetkezményeként a 27.625.000 Ft 2005. január 30-ig járó törvényes kamatként 690.625 Ft megfizetésére köteles. Ebben a részében ítélte egyedül alaposnak a keresetet. A perköltség viseléséről a Pp. 82. § alapján rendelkezett.

Az ítélet elleni fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és keresete maradéktalan teljesítését kérte.

Fellebbezésében alapvetően arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság döntésének lényege szerint az árverési feltételektől az árverés során még közjegyzői okiratba foglaltan sem lehet eltérni. Az árverési hirdetmény azt tartalmazta, hogy „a Gyermekek, Ifjúsági és Sportminiszter engedélye és a Nagykanizsa Megyei Jogú Város közgyűlésének határozata alapján a folyamatos sportcélú használat biztosítása szükséges, melyet a jövőbeni tulajdonosnak kell biztosítani.” Az elsőfokú bíróság nem foglalkozott ítéletében a felperes által végig kifogásolt sporttörvényre hivatkozással, amely szerint a 2004. évi I. törvény 64. § (4)-(6) bekezdése messze van a perbeli tényektől. Nagykanizsa Városnak a helyi rendezési terven kívül semmilyen joga nincs az adott ingatlanok hasznosításának meghatározására. A felperes az árverési hirdetményben foglaltakat a pontosítást követően elfogadta. Ez a tájékoztatás pedig szinkronban volt a törvényi rendelkezésekkel, hiszen a hasznosítási kötelezettség csak a kedvezményesen szerző önkormányzatokra vonatkozik. Az árverés előtti tájékozódás tehát mindenképpen releváns, a felperes kérdésre adott válasz pedig pontos és jogszerű volt. Ennek a tájékoztatásnak a lényegét nem vizsgálta az elsőfokú bíróság, holott ezzel az önkormányzati, illetve más vevő szerzése közötti két lehetőség elhatárolása történt meg, és eszerint kellett volna szerződést kötni. Amennyiben a majdani vevővel bármilyen okból meghíúsult volna az üzlet, úgy a felperest a hasznosításban a szerződéses megkötés akadályozta volna, ebben az esetben viszont a foglaló is megillette volna. Ezért nem lehet a felperessel előszerződést kötő személy nyilatkozatát az elsőfokú bíróság álláspontja szerint értékelni.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg ítéletében, hogy az árverési hirdetményben írt feltételektől nem lehetett eltérni, mert akkor a szerződés jogszabályba ütközik. Azt is helyesen állapította meg, hogy hiányoznak a kártérítés Ptk. 339. § (1) bekezdésében írt feltételei, a felperest az alperes magatartásával okozati összefüggésben nem érte kár.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az alperest marasztaló rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság fellebbezett körben hozott érdemi döntésével a másodfokú bíróság a következő indokok miatt értett egyet.

A felperes a keresettel érvényesíteni kívánt jogaként a Ptk. 6. §-át jelölte meg, ezért igényének sikeres érvényesítéséhez az ún. utaló magatartás törvényben rögzített tényállási elemeinek mindegyikét bizonyítania kellett (Pp. 164. § (1) bekezdése). Ennek megfelelően a felperest terhelte annak perbeli bizonyítása, hogy az alperes szerződéskötési látszatot keltő szándékos magatartásával őt jóhiszemű személyként alapos okkal indította arra, hogy harmadik személlyel szerződést kössön, ebből eredően pedig őt önhibáján kívül károsodás érte. A másodfokú bíróság a kereseti követelés jogcímeeként megjelölt Ptk. 6. §-ával összefüggésben kiemeli, hogy ez a Ptk-nak egy szubszidiárius, vagyis kiegészítő szabálya, ezért ez a törvényi rendelkezés deliktuális felelősségre nem alkalmazható. Az egyes törvényi feltételeket vizsgálva a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperes által megjelölt tények és bizonyítékok alapján az alperes szerződéskötési látszatot keltő szándékos magatartása kizárt, és a felperes önhibán kívüli károsodása sem bizonyított.

Az alperes az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (Áht.) 109/D. § (3) bekezdése szerint eljárva kívánta értékesíteni a perbeli ingatlanokat, ezért a kincstári vagyon kezeléséről, értékesítéséről, és az e vagyonnal kapcsolatos egyéb kötelezettségekről szóló 183/1996. (XII. 11.) Korm. rendelet, valamint a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó versenyeztetési szabályzat jóváhagyásáról hozott 1048/1997. (V. 13.) Korm. határozat alapján az ingatlanok értékesítésére nyilvános árverést hirdetett. Az árverést követően a nyertes felperesnek megküldte a megkötni kívánt adásvételi szerződések tervezetét, majd miután a peres felek a szerződés tartalmában nem tudtak megállapodni, a szerződéskötés elmaradt. Mindezeknek a tényeknek azért van jelentősége, mert a kincstári vagyon értékesítésére jogosult alperesnek az értékesítés során tanúsított magatartását csak az erre kötelezően irányadó szabályokban meghatározott jogok és kötelezettségek alapján lehet megítélni, és ezért kizárt, hogy az alperes magatartása a Ptk. 6. §-ában megjelölt szerződéskötési látszatot keltő szándékos magatartásnak minősülhessen.

A perben lefolytatott bizonyítás eredményeként az is megállapítható, hogy a felperes önhibán kívüli károsodása sem bizonyított a perben. A felperes és a vele adásvételi előszerződést kötő személy 2004. szeptember 13-án kötötte azt a megállapodást, amelyben tényként rögzítették, hogy a felperes sem adásvételi szerződést nem tud kötni, sem a foglaló kétszeresét nem tudja visszafizetni, mert az alperes nem kötötte meg vele az adásvételi szerződést, holott ezt az árverést követő 15 napon belül vállalta. E tényekre figyelemmel állapodtak meg abban, hogy a felperes az előszerződés megkötését megelőző napon átvett foglaló kétszeresét fizeti vissza a megállapodásban kikötött kamattal együtt. Téves az elsőfokú ítélet tényállásában annak megállapítása, hogy a vevő a szerződéskötéstől elállt, mert az okiratból nem tűnik ki, hogy az előszerződés megszüntetésére milyen módon került

sor, míg a megállapodást kötő személyek tanúvallomásukban kifejezetten úgy nyilatkoztak, hogy az előszerződést felbontották. A felbontáshoz vezető okokról a tanúk ugyanakkor nem nyilatkoztak határozottan, ráadásul a vevő azt is előadta, hogy ő az ingatlanokat azzal a hasznosításra vonatkozó megkötéssel is megvette volna, amiben a peres felek azért nem tudtak közös megállapodásra jutni, mert a felperes az adásvételi szerződés megkötését ilyen feltétellel megtagadta. Ezek a tények összességükben azt igazolják, hogy a felperes és a vele szerződő harmadik személy az előszerződést a Ptk. 319. § (1) bekezdése szerint közös megegyezéssel felbontotta, és a felperes ezzel együtt azt is vállalta, hogy annak az összegnek a kétszeresét fizeti vissza, amelyet nem a Ptk. 243. § (1) bekezdése szerint adott át neki a vevő, következésképpen ehhez a pénzhez a Ptk. 245. § (1) bekezdésében meghatározott hatályok sem kapcsolódtak. Amennyiben tehát a felperes az előszerződés megszüntetése miatt károsodott, az a saját akaratára és magatartására vezethető vissza. Helyesen döntött ezért az elsőfokú bíróság, amikor a Ptk. 6. §-ában meghatározott törvényi feltételek bizonyítása hiányában a keresetet elutasította.

A felperes az alperesnek vételárként fizetett összeg késedelmi kamata iránti igényét részben elutasító döntéssel szembeni fellebbezését semmilyen módon nem indokolta, erre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos döntésének helyes indokait nem ismétli meg, azokra határozatában a Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében csak visszautal.

A felperes keresettel érvényesített jogaként a Ptk. 339. § (1) bekezdését nem jelölte meg. Az elsőfokú bíróság ennek ellenére a kártérítési felelősség törvényben rögzített feltételeit is vizsgálta, majd ezek fennállása hiányában a keresetet ezen a jogcímen is elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indokolásából a kártérítési felelősséggel kapcsolatban kifejtetteket azonban mellőzte, hiszen a Pp. 3. § (2) bekezdése, 121. § (1) bekezdés c) pontja, 215. §-a alapján a bíróság a keresetet nem utasíthatja el olyan címen, amit a felperes érvényesíteni kívánt jogként a perben nem jelölt meg.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (2) bekezdésének alkalmazásával helybenhagyta az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezését.

A felperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles az alperes jogi képviselőjével másodfokon felmerült és a kifejtett munkával arányosan megállapított, áfával növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére. A felperes illetékfeljegyzési joga miatt le nem rótt fellebbezési illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett.

Budapest, 2007. november 27.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: