



Győri Ítéltábla

Az ügy száma: Gf.II.20.073/2024/6/I.

A felperes: Felperes1

(Cím1.)

A felperes képviselője: Dr. V. Gaál Ügyvédi Iroda

(cím3,

ügyintéző: dr. Dr. V. Gaál Péter ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

(Cím2.)

Az alperes képviselője: Földesi-Herpai-Szalai Ügyvédi Iroda

(Cím4.;

ügyintéző: dr. Földesi Csaba ügyvéd)

A per tárgya: szerződés létrehozása

Az elsőfokú bíróság neve és fellebbezéssel támadott határozatának száma:

Veszprémi Törvényszék

4.G.40.071/2023/11/IV.

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 12. szám

Í t é l e t

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítéltábla kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.578.500,- (egymillió-ötszázhetvennyolcezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes 2011. május 31-én kelt alapító okirattal az akkor kizárólagos tulajdonában álló helységi helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti „kivett üzem” megnevezésű ingatlanon társasházat alapított oly módon, hogy a földrészlet nem vált a társasház részévé, az önálló ingatlanként az alperes kizárólagos tulajdonában maradt, míg a földrészleten található felépítményekből helyrajzi szám2 és a helyrajzi szám3 helyrajzi számon két albetétet alakítottak ki.

[2] Az alperes a társasház alapításának időpontjában a cég1-vel a kialakítandó albetétek 1/1 arányú tulajdonjogának átruházására ingatlan adásvételi szerződést kötött, melyben rögzítették, hogy nem képezi az adásvétel tárgyát a helységi helyrajzi szám1 helyrajzi számú földrészlet, az az eladó (alperes) tulajdonában maradt. Az adásvételi szerződés szerint a földrészlet tekintetében a felépítményi ingatlanok mindenkorai tulajdonosát földhasználati jog illette meg, amely földhasználati jog visszerhes, s ezen jogviszony tekintetében az ellenérték megfizetésére a szerződő felek külön szerződést kötöttek. A vevő, mint pályázó a földterület megvásárlására kötelezettséget vállalt, külön szerződésben foglalt feltételek szerint.

[3] A társasház alapításával és az adásvételi szerződések megkötésével egyidőben az alperes és a cég1. között földhasználati díj fizetésére irányuló megállapodás (a továbbiakban: Megállapodás1) is létrejött, melyben kikötötték, hogy a földhasználati jog jogosultja a bejegyzett jog ellenértékéül földhasználati díjat köteles fizetni addig az időpontig, amíg nem vásárolja meg az alperes tulajdonában álló helységi helyrajzi szám1 helyrajzi számú földrészletet a pályázatban rögzített 60.000.000,- Ft + ÁFA vételárért. A Megállapodás1 2.2. pontjában rögzítették, hogy „a jogosult tulajdonában álló ingatlanokat megillető földhasználati jog nem személyhez kötött jogosultság, annak nincs akadálya, hogy a jogosult a tulajdonában álló ingatlanokat jelen szerződésben foglalt változatlan tartalommal kívülálló harmadik személy részére értékesítse, azok tulajdonjogát átruházza.”

[4] Az alperes és a cég1. között 2016. szeptember 1. napján létrejött újabb megállapodással (a továbbiakban: Megállapodás2) a korábbi Megállapodás1-t akként módosították, hogy a cég1. a földrészlet tulajdonjogát 2020. szeptember 1. napjáig köteles megvásárolni 60.000.000,- Ft + ÁFA vételáron.

[5] A cég1. 2020. szeptember 1. napjáig a földrésztlet tulajdonjogának megszerzését nem kezdeményezte, 2020. szeptember 2. napi kezdő hatállyal felszámolás alá került.

[6] A cég1. felszámolási eljárása során kiírt pályázaton a cég2 2021. szeptember 28. napján kelt szerződéssel megvásárolta a cég1-től a helység1i helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatti ingatlanokat. A szerződés 1.3. pontja szerint az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében a föld és a felépítmény tulajdonjoga elválik, a vevő saját kockázatára és költségére maga köteles a helység1i helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlan (földterület) tulajdonosával, az alperessel megállapodni.

[7] A cég2 a 2022. november 2. napján megalapított felperesbe apportálta a helység1i helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatti ingatlanokat. Az alapítói döntés tartalmazta, hogy az ingatlan földhasználatával és a földhasználathoz kapcsolódó vételi kötelezettséggel kapcsolatos ügyintézésre a jogutód az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő naptól jogosult és köteles.

[8] A cég2 2022. december 2. napján kelt és 2022. december 5. napján kézbesített nyilatkozatában vételi szándéknyilatkozatot közölt az alperessel, amelyben vállalta, hogy a földrésztletet az általa felkért szakértő által megállapított 65.150.000,- Ft + ÁFA vételáron 2022. december 31. napjáig megvásárolja. A felperes a vételi szándékát utóbb többször megerősítette, az alperes a vételi szándéknyilatkozatra nem válaszolt.

[9] A felperes a módosított keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 208. § (3) bekezdés alapján azt kérte, hogy a bíróság hozza létre a felek között az adásvételi szerződést a helység1i helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanra 60.000.000,- Ft + ÁFA vételáron és kérte tulajdonjogának bejegyzése iránt a földhivatal megkeresését. Kérte továbbá az alperest perköltsége megfizetésére is kötelezni.

[10] Előadta, hogy a cég1. és az alperes a földhasználati megállapodásban előszerződést kötöttek a földterület megvásárlására, ő pedig a szerződés vonatkozásában a cég1. jogutódjának minősül, mert a Megállapodás 1.2.2. pontja értelmében a földhasználati jog nem személyhez kötött jogosultság volt, vagyis a felek a szerződéses jogviszonyban a jogutódlást nem zárták ki. A megállapodás az előszerződés valamennyi fogalmi elemének megfelelt, abban a lényeges tartalmi elemeket rögzítették. Állította, hogy a felperes vételi kötelezettsége egyúttal azt is jelenti, hogy az alperest eladási kötelezettség terhelte ugyanebben a körben. Ugyan a megállapodásban írt határidő eltelt, de erre a cég1. felszámolása miatt került sor, e tekintetben a felperest mulasztás nem terheli, ennek ellenére az alperes alapos ok nélkül zárkózott el a végleges adásvételi szerződés megkötésétől.

[11] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

[12] Vitatta, hogy a felek megállapodása előszerződésnek minősülne, mert a földhasználati jog alapítására vonatkozó megállapodás kizárólag egyoldalú kötelezettséget rögzített a felperes oldalán az ingatlan megvásárlására, míg az alperes nem tett olyan jognyilatkozatot, miszerint a cég1. kötelezettségvállalására tekintettel maga is kötelezettséget

vállalt volna arra, hogy adásvételi szerződést köt. A szerződési nyilatkozatot a felek feltehető akarata és az eset körülményeire tekintettel sem lehet akként értelmezni, hogy a felek előszerződést kötöttek volna egymással. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy amennyiben előszerződésnek minősülne a Megállapodás2 2. pontja, abban az esetben sem követelheti a végleges adásvételi szerződés létrehozását a felperes, mert nem jogutóda a cég1-nek. A cég2 és a felperes származékos módon szerzett tulajdont, az új tulajdonost csak azok a jogok illetik és kötelezettségek terhelik, amelyek a tulajdonhoz kapcsolódnak. Ezért a cég2 kizárólag a helységi helyrajzi szám2 és a helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogát szerezte meg, de nem minősül a cég1. általános jogutódjának. A cég1. és a cég2 között létrejött megállapodás szerződésátruházásra vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz. A Megállapodás1 2.2. pontjában nem az egész szerződés jogutódokra kiterjedő hatályát, hanem kizárólag a földhasználati jog tekintetében a törvény erejénél fogva beálló jogutódlás lehetőségét biztosították. Harmadlagosan - a Kúria Pfv.IV.22.121/2015/3. szám alatt meghozott precedensképes döntésére utalással - arra hivatkozott, hogy végleges szerződés nem hozható létre olyan előszerződés alapján, amely vonatkozásában szerződés megkötésére véghatáridőt tűztek, azonban az igényt érvényesíteni kívánó fél ezen határidőn belül nem tett lépést a szerződés megkötésére. Mivel a Megállapodás2-ben rögzített határidő eredménytelenül eltelt, így a szerződés létrehozását bírósági úton nem követelheti a felperes. Állította továbbá, hogy sem a cég1., sem a cég2, sem maga a felperes szerződés létrehozására irányuló felhívást nem intézett az alpereshez, az ingatlan megvásárlása vonatkozásában közölt első megkeresés, a cég2 2022. december 2. napján kelt levele is csak vételi ajánlatot tartalmazott.

[13] Azzal is védekezett, hogy a rPtk. 208. § (5) bekezdése alapján az adásvételi szerződés megkötését megtagadhatja egyrészt azért, mert a kikötött áron történő szerződés létrehozása a nemzeti vagyon gazdálkodására vonatkozó érdekeket sérti, mert a perbeli ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 18. pontja, 5. § (1) bekezdése, valamint helységi Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 17/2012. (III. 5.) számú önkormányzati rendeletének 3. melléklete alapján üzleti vagyonnak minősül, amely az Alaptörvény 38. cikke alapján kiemelt védelemben részesül; másrészt azért, mert az ingatlanpiaci árváltozásra és a jogosult késedelmére tekintettel az elállás joga is megilletné.

[14] Az elsőfokú bíróság a fellebbezett ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 3.157.200,- Ft ügyvédi munkadíjból álló perköltséget.

[15] A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 50. § (1) bekezdése értelmében alkalmazandó 1959. évi IV. tv. (rPtk.) 208. § (1) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy a földhasználati jog ellenértékét rendező megállapodásokban, illetve a cég1. tulajdonjogát keletkeztető adásvételi szerződésben is szereplő, a felperest terhelő vételi kötelezettség egyben az alperest terhelő eladási kötelezettségnek is minősül-e. Mivel a felperes kizárólag az okiratok tartalmát kérte figyelembe venni, ezek alapján arra jutott, hogy a cég1. az ingatlannak 2020. szeptember 1. napjáig történő megvásárlására vállalt kötelezettséget, olyan tartalmú jognyilatkozatot azonban a szerződés nem tartalmazott, amely szerint ugyanezen a vételáron köteles lenne eladni az alperes az ingatlant. Nem értett egyet azzal a felperesi állásponttal, hogy önmagában annak kifejezése, hogy egyik szerződő felet vásárlási kötelezettség terheli, szükségképpen

mindig azt jelentené, hogy az eladót egyúttal eladási kötelezettség terhelné. Annak ugyanis nem volt akadálya, hogy egy kétoldalú szerződésben valamelyik fél egyoldalú kötelezettségvállalást tegyen. Mindezekre tekintettel önmagában az okirat kizárólag azt bizonyította, hogy a cég1-nek vásárlási kötelezettsége volt, arra viszont még csak nem is utalt, hogy az Önkormányzat miként vállalta az eladást. Ugyan az adásvételi szerződés tartalmazott pályázati feltételekre vonatkozó utalást, de ezzel kapcsolatban a felperes semmilyen tényállítást nem tett, ajánlattételi felhíváson alapuló kötelezettségre nem hivatkozott. Emiatt az elsőfokú bíróság az előszerződési jelleget nem találta bizonyítottnak, ugyanakkor mivel a másodlagos és harmadlagos alperesi védekezés elbírálásához is rendelkezésre állt valamennyi adat, így ezekről is döntött.

[16] A törvényszék szerint a földterület megvásárlásra vonatkozó kötelezettséget keletkeztető szerződéses rendelkezés vonatkozásában a felperes nem volt a cég1. jogutódja. Rámutatott, hogy a sem felperes, sem a jogelődje, a cég2 nem vált a cég1. általános jogutódjává, az ugyanis jogutód nélkül megszűnt. A cég2 a társasházi albetétek tulajdonjogát szerezte meg adásvétel jogcímén, így csak a tulajdonhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek vonatkozásában vált az ingatlan új tulajdonosaként a korábbi tulajdonos jogutódjává.

[17] A cég1-t terhelő vételi kötelezettség a felek megállapodásán alapuló kötelmi hatállyal bíró kötelezettségvállalás volt, ami nem szállt át az ingatlan új tulajdonosára, mert a vételi kötelezettség nem a helység1i helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlanok mindenkorai tulajdonosát kötelezte, hanem a szerződő felek között (inter partes) érvényesült. Az új tulajdonost változatlan feltételekkel megillető földhasználati jog nem foglalta magában a korábbi jogosult kötelmi alapon szerzett egyéb jogosultságait.

[18] Az sem változtatna a jogutódi minőségen, ha a cég1. és az alperes között előszerződés jött volna létre, mert az előszerződésen alapuló végleges szerződés létrehozására irányuló vevői oldalon fennálló kötelmi igény – dologi hatály hiányában – ugyanúgy a szerződő felek viszonyában érvényesülne, mint az egyoldalú vételi kötelezettség.

[19] A felperes keresetét azért is megalapozatlannak találta, mert a szerződés felbontása vagy elállás nélkül is a végleges szerződés létrehozására irányuló elenyészett azzal, hogy a cég1. a felperes által sem vitatottan egyáltalán nem tett lépést a végleges adásvételi szerződés létrehozására a megállapodásban rögzített, majd utóbb meghosszabbított határidőn belül. E körben utalt a Kúria Pfv.IV.22.121/2015/3. számú – ugyan eltérő tényalapokon hozott - határozatára, amely szerint a bírói gyakorlat az előszerződést követő végleges szerződés létrehozására irányuló igényt nem tekinti időben korlátlanak, a késedelmes igényérvényesítést, az érdekmúlást a végleges szerződés létrehozására irányuló igény elenyészésével szankcionálja. Annak sem tulajdonított jelentőséget, hogy a cég1. mulasztása a felperesnek nem volt felróható, tekintettel arra, hogy a kikötött véghatáridő még a cég2 tulajdonszerzését megelőzően, a cég1. léte alatt bekövetkezett, vagyis már a cég1. tulajdonlása ideje alatt elenyészett a végleges szerződés létrehozására irányuló igény, így ez a jogosultság már a cég1-t sem illette volna meg, ha a perben ő érvényesített volna igényt.

[20] A fentiek miatt az elsőfokú bíróság azt már nem vizsgálta, hogy a szerződéskötés megtagadásának egyébként helye lenne-e az alperes által állított okokból, mert ez már bizonyítást igényelt volna, viszont a jogvita eldöntése szempontjából semmilyen

relevanciával nem bírna. Ugyanezen okból a bíróság a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 276. § (5) bekezdése alapján mellőzte az alperes által indítványozott szakértői bizonyítás felvételét.

[21] A perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján határozott. Az alperes perköltségét a bírósági eljárásban megállapított ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (IM.r.) 3. § (1)-(2) bekezdései alapján állapította meg, a felszámított összeget nem tekintette eltúlzottnak.

[22] Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében a felperes elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetének való helytadást, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését, harmadlagosan az őt terhelő perköltség mértékének leszállítását, továbbá az alperes első- és másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

[23] Az elsődleges fellebbezése körében előadta, hogy a törvényszék tévesen állapította meg a tényállást. Fenntartotta, hogy a 2016. szeptember 1-jén kelt megállapodást megkötő felek abban állapodtak meg, hogy a jogosult köteles az ingatlant megvásárolni, azaz, hogy az abban meghatározott határidő végéig az ingatlan tulajdonjogának átruházására szerződést kötnek. Az egyoldalú kötelezettségvállalás egyoldalú jognyilatkozat, míg a szerződés a felek egybehangzó akartnyilatkozata. Önmagában ahhoz, hogy a jogosult egyoldalú kötelezettségvállalást tegyen, nem kell a felek közös megegyezése, ebből egyértelműen következik, hogy a Megállapodás1 és Megállapodás2 előszerződések, melyek alapján a szerződéskötési kötelezettség fennáll. Az alperes úgy nyilatkozott, hogy a jogosult köteles tőle megvásárolni az ingatlant, tehát azzal, hogy a két fél együtt határozta meg ezt a kötelezettséget, együtt is vállalták ennek tartalmát, így a szerződés előszerződésnek minősül.

[24] Az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a felperes az előszerződés tekintetében nem minősül jogutódnak. A Megállapodás1-ben a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a jogosultnak – aki felperes jogelődje – a szerződésben foglalt változatlan tartalommal kellett az ingatlanokat értékesíteni.

[25] Az előszerződés annak kötelezettségét róta a szerződő felekre, hogy az abban foglalt tartalommal adásvételi szerződést kössenek, e kötelezettség tehát mind az felperesi jogelőd vevőt, mint az alperesi eladót terhelte. Minthogy azonban a jogelőd az albetéteket később úgy értékesítette, hogy az előszerződést nem teljesítette, az előszerződés az eladással nem szűnt meg. Mivel a fentiek szerint a felek a jogutódlásról rendelkeztek, az albetétek értékesítésével a szerződésből eredő jogok és kötelezettségek mint egész szálltak át a felperesi jogutódra. Az előszerződés teljesítése - azaz a szerződéskötés kötelezettsége - immár az alperest úgy terheli és illeti, hogy annak a felperes a jogosultja, illetve kötelezettje, tehát a felperes jogutód az előszerződés tekintetében.

[26] Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tényt is, hogy a felperes már a tulajdonszerzésétől kezdve próbálta a szerződést megkötni, ettől kizárólag alperes zárkózott el, ezért nem a felperesnek róható fel, hogy a végleges szerződés nem jött létre. Az előszerződésben meghatározott határidő lejártának pedig azért nincs ügydöntő jelentősége, mert a törvényszék tévesen volt figyelemmel a Kúria Pfv.22.121/2015/3. számú döntésében írtakra, a precedens erejű határozat a jelen ügyben az eltérő tényállás miatt nem irányadó.

[27] A harmadlagos fellebbezése körében az IM. r. 3. § (6) bekezdésére hivatkozással előadta, hogy az alperes javára megállapított perköltség túlzó mértékű, az nem áll arányban az elvégzett munkával, figyelemmel arra, hogy az eljárás során mindössze egy ellenkérelmet kellett készítenie és a jogi képviselő mindössze egy tárgyaláson volt jelen. Ezzel a munkával nem áll arányban az elsőfokú bíróság által megállapított 3.157.000,- Ft összegű perköltség, ami a közfelfogás szerint aránytalanul magas összegnek tekinthető és többszázezer forintos óradíjat vesz alapul. Amennyiben az ilyen díjmegállapodási gyakorlat érvényre juthat, az alapvetően korlátozná a feleket a bírósághoz való fordulás jogának gyakorlásában, és alkalmas lenne arra is, hogy a pervesztes felet anyagiilag nehéz helyzetbe hozza.

[28] Fellebbezési ellenkérelmében az alperes az érdemben helyes elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

[29] Téves szerinte az a felperesi érvelés, hogy a szerződés önmagában azt jelentené, hogy a cég1. által vállalt vételi kötelezettség alapján az alperest ellenszolgáltatásként eladási kötelezettség terhelte. Az előszerződés létrejöttéhez az eladónak is vállalnia kellett volna, hogy a felek által meghatározott későbbi időpontban szerződést köt. Ez a kötelezettségvállalás azonban hiányzik a cég1. és az alperes között létrejött Megállapodás2 2. pontjában foglalt rendelkezésből.

[30] A Megállapodás1 2.2. pontjából egyértelműen kitűnik, hogy az új tulajdonost a tulajdonjoghoz kapcsolódó jogosultságok illetik és kötelezettségek terhelik, a jelen esetben kizárólag a földhasználati jog.

[31] A cég1. és az alperes között létrejött Megállapodás2 értelmében a cég1. 2020. szeptember 1. napjáig volt köteles a helység1i helyrajzi számlú ingatlant megvásárolni. A cég1. ezen kötelezettsége teljesítése érdekében nem fejtett ki semmilyen tevékenységet, a szerződésben szereplő határidőig nem jött létre a szerződés, továbbá a felperes és jogelődje, a cég2 is csak az épület tulajdonjogának megszerzését követő 2 év elteltével lépett fel ezen igényével. Így amennyiben mind az előszerződési jelleg, mind a jogutódlás megállapítható is lenne, a felperes igénye már elenyészett volna.

[32] A felperes a másodlagos fellebbezési kérelem körében nem jelölte meg, hogy miért szükséges az eljárás kiegészítése vagy megismétlése.

[33] A harmadlagos fellebbezés kapcsán arra hivatkozott, hogy a felperes a keresetében az ügyvédi munkadíjat szintén az IM. r. 3. § (1)-(2) bekezdése alapján számította fel, tehát saját pernyertessége esetén nem találta volna túlzónak az azonos összegű, részére megítélt perköltséget. A felperesnek téves azon érvelése is, hogy az előterjesztett írásbeli ellenkérelem és egy tárgyaláson történő részvétel nem elegendő mértékű elvégzett perbeli cselekmény, ugyanis amennyiben alperes nem terjeszt elő írásbeli ellenkérelmet, úgy vele szemben a kereseti kérelemmel azonos tartalommal bírósági meghagyás kibocsátásnak van helye, illetve amennyiben a perfelvételi tárgyaláson nem jelenik meg a jogi képviselő, úgy az alperesre nézve a Pp. 190. § (2) bekezdésében foglalt súlyos jogkövetkezmények alkalmazásának lett volna helye.

[34] A fellebbezés alaptalan.

[35] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló jogi következtetésre jutott. Az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel az ítéltábla teljeskörűen egyetért, ezért a fellebbezésben előadottak nem nyújtottak alapot a támadott ítélet megváltoztatására.

[36] Az elsődleges fellebbezésében tévesen hivatkozott arra a felperes, hogy a cég1. és az alperes a Megállapodás1 és Megállapodás2 szerződéseikben előszerződést kötöttek a helységi helyrajzi számlú ingatlan adásvételére.

[37] A jelen eljárásban irányadó rPtk. 208. § (3) bekezdése szerinti előszerződés kölcsönös jogosultságot és kötelezettséget keletkeztet arra, hogy a felek egymással szerződést kössenek. Ettől meg kell különböztetni azt az esetet, amikor a fél egyoldalú kötelezettséget vállal arra, hogy egy vagyontárgyra vételi nyilatkozatot tesz az előre meghatározott vételáron. Az 1/F/9. alatt csatolt, a felperes álláspontja szerint előszerződésnek tekintendő 2016. szeptember 1-én kelt Megállapodás2 nem keletkeztetett az alperes számára kötelezettséget szerződés megkötésére. Abból csak az állapítható meg, hogy a cég1. kötelezettséget vállalt meghatározott határidőn belül és meghatározott vételáron arra, hogy az ingatlan, a földterület tulajdonjogát vétel útján megszerzi.

[38] Ez a megállapodás tartalmát tekintve a BDT2008.1780. számú eseti döntésben kifejtettekre is tekintettel nem tekinthető előszerződésnek. Az elsőfokú ítélet indokolásával egyetértve a fellebbezésben írtakra figyelemmel az ítéltábla szükségesnek tartja rámutatni, hogy az előszerződés olyan konszenzus, amelyből egyértelműen ki kell tűnnie mindkét fél későbbi időpontra vonatkozó szerződéskötési akaratának. Az előszerződéssel a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek. Az előszerződés mindkét fél oldalán önként vállalt szerződéskötési kötelezettséget eredményez, a végleges szerződéskötéstől való elzárkózás esetén bármelyik fél kérelmére a bíróság a szerződést létrehozhatja. Nem minősül előszerződésnek az a megállapodás, amely alapján csak az egyik felet terheli szerződéskötési kötelezettség, a másik fél pedig egyoldalúan jogosult eldönteni a kapott ajánlat birtokában, hogy kíván-e szerződés kötni vagy sem. Az 1/F/9. alatti Megállapodás2-ben az alperes eladási kötelezettséget, szerződéskötési kötelezettséget nem vállalt. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan helyezkedett arra az álláspontra, hogy a megállapodás nem tekinthető előszerződésnek.

[39] Egyetértett az ítéltábla azzal az okfejtéssel is, hogy az 1/F/9. alatti Megállapodás2 aláírójának, a cég1-nek a felperes nem jogutódja. Az egyoldalú kötelezettséget a felperes nem vállalta át, az 1/F/8. alatti, a földhasználati díj fizetésére irányuló Megállapodás1 2.2. pontja kizárólag a földhasználati joggal kapcsolatban tartalmaz rendelkezéseket. Sem abból, sem az 1/F/9. alatti Megállapodás2-ből nem következik az, hogy a felépítmények tulajdonosváltása esetén az új tulajdonost ugyanaz a kötelmi jellegű kötelezettség terhelné, mint amit a cég1. vállalt. Hangsúlyozza az ítéltábla, hogy a kereseti kérelemben hivatkozott 2022. december 2-i, a keresetlevélhez 1/F/11. alatt csatolt nyilatkozatában a cég2 sem azt állította, hogy az alperest szerződéskötési kötelezettség terheli. Ez a levél mindössze arról szólt, hogy az 1/F/9. alatti Megállapodás2 szerinti vételi szándékot kívánt a Kft. bejelenteni. A felperes megalapításával kapcsolatos, a keresetlevélhez

1/F/19. alatt csatolt alapítói döntés semmilyen megállapítást nem tartalmaz és még csak nem is utal arra, hogy a cég2-t vagy a felperest megilletné az a jogosultság, hogy a szerződés megkötését követelje az alperestől. Az 1/F/10. alatt csatolt ingatlan adásvételi szerződés (amellyel a cég2 szerzett tulajdont) az 1.3. pontjában kifejezetten azt tartalmazza, hogy a vevő saját kockázata és költsége annak a megállapodásnak a megkötése, amelynek az lenne a tárgya, hogy az alperes a földterületet a felépítmények tulajdonosa részére értékesítse. Ebből következően valamennyi, a kereseti kérelemhez csatolt okirat azt támasztja alá, a felek egyrészt nem előszerződést kötöttek, másrészt maga a cég2 sem tekintette az 1/F/9. alatti Megállapodás2-ben vállalt kötelezettséget olyan tartalmú megállapodásnak, amely rajta kívül az alperes számára is kötelezettséget jelentene, s e kötelezettség jogosultja a cég1., illetőleg ezt követően a cég2, vagy a jelen felperese lett volna.

[40] Helytállóan hivatkozott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a BH 2016.303. számú eseti döntés alapján a határozott idő leteltét követően a szerződés létrehozására irányuló kérelem akkor sem lenne alapos, ha az 1/F/9. alatti Megállapodás2 egyébként előszerződésnek lenne tekinthető. Ezen precedensértékű döntés elvi megállapítása az, hogy ha az előszerződésben a felek a szerződés megkötését határidőhöz kötötték, e határidő eredménytelen eltelte után, évekkel később a fél nem kérheti alappal, hogy a bíróság az eredeti tartalommal hozza létre a szerződést.

[41] A felperes a másodlagos fellebbezésében nem jelölt meg konkrét anyagi vagy eljárásjogi jogszabálysértést, illet az ítéltábla sem talált, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

[42] A felperes harmadlagos, az alperes javára megítélt perköltséggel mérséklésére irányuló fellebbezése is alaptalan.

[43] Az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat a 60.000.000,- Ft + ÁFA azaz 76.200.000,- Ft pertárgyérték alapján az IM. r. 3. § (1) bekezdés szerint határozta meg bruttó 3.157.200,- összegben, mérséklést vagy egyéb eltérést nem alkalmazott. Az IM. r. 3. § (6) bekezdésnek megfelelően a bíróság a munkadíj összegét csak indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel, tehát a főszabálytól történő eltéréshez mindig valamilyen konkrét indoknak kell fennállnia. A felperes álláspontja szerint az indok az, hogy az alperes csak egy ellenkérelmet terjesztett elő és egyetlen tárgyaláson vett részt, így az elvégzett munkával nem áll arányban a megállapított munkadíj.

[44] Az ítéltábla szerint ahhoz, hogy az ellenkérelmét elkészíthesse, az alperesnek részletesen tanulmányoznia kellett a felperes keresetlevelét és annak mellékleteit. Az alperesnek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. tv. (Pp.) 183. § (1) bekezdésének és 199. § (2) bekezdésének megfelelően az írásbeli ellenkérelemben valamennyi alaki és anyagi védekezését fel kell tüntetnie, miután a Pp. 203. § (1) bekezdéséből következően főszabály szerint csak ez a perfelvételi irat áll rendelkezésére az érvei előadására, és nem lehet biztos abban, hogy a bíróság további nyilatkozattételre felhívja. A Pp. 203. § (2) bekezdése súlyos jogkövetkezményeket fűz ahhoz, ha a perfelvételi iratban, azaz az ellenkérelemben a fél nem tesz meg valamely nyilatkozatot, a 183. § (5) bekezdése pedig pénzbírsággal fenyegeti, ha valamely nyilatkozatot, amelyet már az írásbeli ellenkérelemben megtehetett volna, csak később tesz meg. Mindebből az következik, hogy az alperes perben

elvégzendő eljárási cselekményei közül kiemelkedő szerepe van az írásbeli ellenkérelemnek, hiszen ez az az irat, amelyben a felperes keresetlevelének alapos tanulmányozását követően teljes körű eljárási és anyagi jogi nyilatkozatot kell tennie. Az írásbeli ellenkérelem az ügy iratainak részletes tanulmányozását, az alperes rendelkezésre álló saját iratanyagának áttekintését és a felperes jogi érveivel szemben egy átgondoltan felépített jogi érvelés előterjesztését kívánja meg. Az alperes perben végzett legterjedelmesebb és legidőigényesebb munkája tehát az írásbeli ellenkérelemre felkészülés és annak elkészítése. Utal egyidejűleg az ítéltábla arra is, hogy az alperes részletes ellenkérelemben kifejtettek azt is eredményezték, hogy a felperes a perfelvételi tárgyaláson az eredeti kereseti kérelemben elsődleges és másodlagosként megjelölt megállapítási kereseteit már nem tartotta fenn.

[45] A jelen esetben az alperesnek tanulmányoznia kellett a felperesi beadványokon túl a kapcsolódó felsőbbbírósági gyakorlatot is, majd a tárgyaláson érdemben nyilatkozott. A tárgyaláson a bírói kérdésekre a felperes további érdemi nyilatkozatokat tett, az alperes pedig ezekre reagált, és maga is tett érdemi nyilatkozatokat. Minderre tekintettel az ítéltáblának az az álláspontja, hogy az alperes a jelen perben elvégezte azt a jelentős felkészülést igénylő jogi munkát, amely ahhoz kellett, hogy a per hatékonyan és gyorsan befejeződjön, így az ítéltábla sem látta indokoltnak a megítélt elsőfokú perköltség csökkentését.

[46] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[47] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes által felszámított (Pp. 81. §), az IM.r. 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdés alapján megállapított 1.242.913,- Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget az alperesnek.

Győr, 2024. június 27.

dr. Szalay Róbert sk.

dr. Kovács Zsolt sk.

dr. Konarik Attila sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró