

Fővárosi Ítéltábla  
4.Pf.20.021/2004/13.



Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság Miskolc	
Érkezett	2004 MAJ 04.
Példány: Az ügyirat száma.	Melléklet: db P-20282/2002

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Horváth Gábor ügyvéd (1126 Budapest, Márvány u. 27.) által képviselt Andrejkovics Endre László (3901 Szerencs, Pf. 166.) felperesnek, dr. Rózsa László ügyvéd (3980 Sátoraljaújhely, Kazinczy u. 2.) által képviselt Szerencs Város Önkormányzata (3900 Szerencs, Rákóczi u. 89.) alperes ellen „szerződés érvényességének” megállapítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2003. február 14. napján meghozott 10.P.20.282/2002/28. számú ítélete ellen a felperes részéről előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva megállapítja, hogy az alperesi elállás nem volt jogszerű a felperes és az alperes által 2001. február 27-én megkötött adásvételi szerződéstől.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 40.000 (Negyvenezer) Ft együttes első- és másodfokú eljárási perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### I n d o k o l á s:

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a felek között 2001. február 27. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől a vevő vételár fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt, az alperes szerződéstől való elállása nem volt jogszerű, a szerződés ezért érvényes. Előadta, hogy az eladó nem tett eleget a szerződésben vállalt hiteles tulajdoni lap másolat megküldésére vonatkozó szerződéses kötelezettségének, holott ez a vételár fizetésnek előfeltétele volt. Álláspontja szerint az alperes mulasztása folytán, a vevő fizetési kötelezettségének időtartama meghosszabbodott, így a vételár megfizetése a keresetlevél benyújtásakor még nem volt esedékes.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Jogi álláspontja szerint az illetékes földhivatal területmódosítására vonatkozó összefoglaló határozat-szemle felperesnek történő megküldésével eleget tett a szerződés 9. pontjában vállalt kötelezettségének. Azzal érvelt, hogy a felperesnek a határozatból tudomással kellett bírnia arról, hogy az alperes nem él fellebbezési jogával. Közölte, hogy a földhivatali határozat 2001. április 20-án jogerőre emelkedett, ezért a felperes vételár fizetési kötelezettségének elmulasztása miatt, a szerződésben kikötött elállást jogszerűen gyakorolta.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a felperes módosított keresetét. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 300.000 Ft perköltséget.

A Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság mint elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában tényként megállapította, hogy „a peres felek között előzetes tárgyalásokat követően 2001. február 15. napján adásvételi szerződés jött létre az alperes kizárólagos tulajdonát” képező, a szerencsi ingatlan-nyilvántartásban 2902. hrsz. alatt felvett 12 ha 7931 m<sup>2</sup> területű, „gazdasági terület” megnevezésű ingatlanra, amely a 37. számú főközlekedési út, a Csalogány út, illetve Szerencs Város és Bekecs község közötti határ és Vörösmarty út által behatárolt terület. A felek a korábbi szerződésüket ezt követően, 2001. február 27. napján bontották fel.

Az adásvételi szerződés 1. pontjában az eladó vállalta, hogy 2001. március 15-ig az ingatlan területét –, amely a szerződés megkötésének időpontjában 13 ha 4255 m<sup>2</sup> volt – lecsökkenti a vevő által megvásárolni kívánt területre, a Szerencsen 2001. február 20-án készített és a 2001. február 21-én záradékolta, a szerencsi 74., 75., 2901. és 2902. hrsz-ok megosztásáról készített megosztási vázrajz szerint és annak az ingatlan-nyilvántartásban történt átvezetése tényét hiteles tulajdoni lap másolattal igazolja a vevő részére.

A szerződés 9. pontja értelmében a felperes a vételárat 2001. május 15. napjáig volt köteles megfizetni az alperes által kibocsátott számla alapján, amennyiben az alperes a területcsökkentésről szóló hiteles tulajdoni lapot a vevőnek átadja 2001. március 15. napjáig. A felek kikötötték, hogy az alperes mulasztása esetén, a mulasztás időtartamának kétszeresével meghosszabbodik a felperes teljesítési határideje. Amennyiben az eladó 2001. június 15. napjáig e kötelezettségét nem teljesíti, a felperes a szerződéstől elállhat.

A szerződés 10. pontja értelmében, a vevő fizetési késedelme esetén az eladó a szerződésben megjelölt mértékű késedelmi kamatot jogosult felszámítani, abban az esetben, ha a vevő az ingatlan vételárát az előző pont szerinti fizetési határidőn belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a Ptk. 320. §-a alapján a szerződéstől elállni. Az alperes az ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta, de hozzájárult a felperes tulajdonjogának széljegyként történő bejegyzéséhez. A szerződés alapján az alperes a felperes részére 15 évig adómentességet biztosított és vállalta, hogy 13 évig más szolgáltató cég részére a területen történő üzemanyagtöltő állomás létesítéséhez nem járul hozzá.

Az alperes a Szerencsi Körzeti Földhivatalnál 2001. március 14. napján kérte a területcsökkentés átvezetését, amelyről a Földhivatal 2001. március 19. napján a 32.867/2001. számú határozatával döntött. A határozattal szembeni jogorvoslati határidő 2001. április 20. napján járt le, az alperes a bejegyzésről szóló egyszerűsített

nem jogerős határozatot 2001. márciusában két alkalommal küldte meg a felperesnek, aki azokat március 23. és 28. napján átvette.

Az alperes a nem jogerős földhivatali határozat megküldése után 2001. április 4. napján a teljes vételárról számlát állított ki a felperes részére, 2001. május 15-i teljesítési határidővel, amelynek a felperes nem tett eleget.

Az alperes képviselő-testülete 2001. június 27. napján testületi ülést tartott, amelyre a felperest is meghívta, azonban az ülésen nem vehetett részt, mivel zárt ülést rendeltek el. Az itt hozott 63/2001. Kt. számú határozatával az alperes a felperessel megkötött adásvételi szerződéstől elállt, és a 64/2001. Kt. számú határozatával nyílt pályázatot írt ki a terület hasznosítására. A pályázatot 2001. július 30. napján kelt felhívással tették közzé, a pályázat eredménytelen maradt.

Az alperes a határozat meghozatala napján értesítette a felperest a szerződéstől való elállásról, a szerződést megszüntnek tekintette és kérte, hogy a felperes a területet bocsássa az alperes birtokába, majd kezdeményezte a széljegy törlését is.

A későbbiekben az alperes 2002. április 30-án az AGIP Kft-vel kötött adásvételi szerződést a perbeli területre, a vevő tulajdonjogát ezt követően a földhivatalnál az ingatlan-nyilvántartásba bevezették.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét nem fogadta el megalapozottnak. Bizonyítottnak vette, hogy az alperes már a szerződés megkötésekor igazoltan eleget tett a terület csökkentésére vonatkozó kötelezettségének, azzal pedig, hogy az alperes a földhivatal határozatát megküldte a felperesnek, teljesítette kötelezettségét. Megítélése szerint felperesnek tudomása volt arról, hogy a földhivatalnak a határozatot csak az alperes részére kellett kézbesíteni, és arról is, hogy a határozat mikor emelkedett jogerőre. A szerződés 9. pontjának értelmezésénél a felperes fizetési határidejének meghosszabbodásával kapcsolatban a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy a 2001. május 15-i határidő csak akkor hosszabbodott volna meg, ha a felek szerződése további megszorító rendelkezést nem tartalmazna. Álláspontja szerint a szerződés a végső felperesi fizetési határidőt az alperes mulasztásától függetlenül 2001. június 15. napjában jelölte meg, amely eredménytelenül telt el.

Nem osztotta a bíróság a felperesnek a szerződés 20. és 21. pontjára alapított együttműködési kötelezettség megszegésével kapcsolatos érvelését sem, mert szerinte a felperesnek tudomással kellett bírnia, hogy a földhivatali határozat 2001. április 20. napján jogerőre emelkedett. Ez az időpont még 2001. május 15. napja előtt volt, így a 2001. június 15-i fizetési határidő módosulása sem állt be. Utalt arra is, hogy az alperes számlát küldött a vételárról, a felperes meg sem kísérelte a teljesítést. A számla megküldése a bíróság álláspontja szerint „jelzésértékű” volt, azt jelentette, hogy az alperes a földhivatali határozattal szembeni jogorvoslati jogával nem kíván élni.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 300. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján, hivatkozva a Ptk. 320. § (1) bekezdésében foglaltakra, az alperes elállását jogszerűnek fogadta el. Az elállási jog gyakorlása körében nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperest az önkormányzat testületi ülésére meghívták, mert a képviselő-testület kizárólagos hatáskörébe tartozik annak eldöntése, hogy határozatait nyílt vagy zárt ülésen kívánja meghozni. Rámutatott, hogy nincs olyan jogszabályi rendelkezés (sem a Ptk, sem az államigazgatási eljárásról szóló 1957. évi IV. törvény, illetve a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény), amely azt tartalmazná, hogy a

képviselő-testület mint tulajdonos köteles volna a felperes nyilatkozatát döntéséhez beszerezni. Nem értékelte az elállási jog jogszerű gyakorlása körében az elsőfokú bíróság azt a körülményt sem, hogy az alperes a későbbiekben előnyösebb feltételekkel kötött szerződést a perbeli területre. Utalt arra, hogy a felperest a szerződés értelmében szintén megillette az elállás joga, amennyiben az alperes a telekmegosztással kapcsolatos kötelezettségének a szerződésben megjelölt határidőre nem tett eleget. E körben kiemelte, hogy a felperest az alperes teljesítésére tekintettel nem is illette volna meg az elállás joga.

Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az alperes a szerződésben kikötött elállási jogát jóhiszeműen és a jogszabályoknak megfelelően gyakorolta, a felperes az elállás előtt a szerződést semmilyen jogcímen nem támadta meg, ezért a felperes keresetét a bíróság elutasította. A Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján rendelkezett a perköltség megfizetéséről.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett és annak megváltoztatásával a kereseti kérelmének helyt adó döntés hozatalát kérte. Fellebbezésének pontosításában arra hivatkozott, hogy az alperes késedelme a felperes egyidejű késedelmét kizárta, figyelemmel a Ptk. 303. §-ában foglaltakra. Előadta, hogy amennyiben a másodfokú bíróság nem osztaná a felperes jogi álláspontját, úgy másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását indítványozta.

A felperes fellebbezésében megismételte a felek közötti szerződést megelőző tárgyalásokra vonatkozó előadásait, hivatkozva azokra az okiratokra, amelyek a felperes beruházási terveivel kapcsolatban az alperes szándéknyilatkozatát tartalmazzák. Részletezte a korábban megkötött szerződések közös akarattal történt felbontásának körülményeit és a perbeli szerződés megkötésének indokát.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson ismételten hivatkozott a jogosult késedelmére, előadta, hogy az alperes a tulajdoni lapot ez ideig sem kézbesítette a felperes részére, ezért szerinte a fizetési határidő nem telt el, figyelemmel a szerződés teljesítési határidő meghosszabbodására vonatkozó rendelkezésére.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokai alapján.

A fellebbezés alapos.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta el (Pp. 253. § (3) bekezdés). Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás túlnyomó részét ítélkezése alapjául elfogadta, nem osztotta azonban az abból levont jogkövetkeztetéseket, figyelemmel a fellebbezési eljárásban az iratok alapján kiegészített tényállásra is.

A Ptk. 198. § (1) bekezdése szerint a szerződésből kötelezettség keletkezik a szolgáltatás teljesítésére és jogosultság a szolgáltatás követelésére.

A Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

A Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. A felhívott jogszabályok alapján a felek szerződési szabadságánál fogva az alperes feltételhez kötötte a vételár teljesítését, melyet azonban nem szerződésszerűen teljesített.

A peres felek között érvényesen létrejött 2001. február 27-én megkötött adásvételi szerződés 9. pontja egyértelműen úgy rendelkezik, hogy a vevő 2001. május 15-i egyösszegű vételár fizetési kötelezettségének feltétele az ingatlan területe csökkenésének átvezetését tartalmazó hiteles tulajdoni lapnak a vevő részére történő rendelkezésre bocsátása 2001. március 15-ig. E határidő elmulasztása esetén a vételár fizetési kötelezettség határideje a mulasztás időtartamának kétszeresével automatikusan meghosszabbodik. Amennyiben az eladó az ingatlan területének csökkenése átvezetését hiteles tulajdoni lappal 2001. június 15-ig nem igazolja, a vevő vagyis a felperes részére elállási jogot biztosít.

A szerződés 10. pontja a vevő fizetési késedelme esetére kamatfizetési kötelezettséget tartalmaz, az a szerződésbeli kikötés pedig, amely szerint „abban az esetben, ha a vevő az ingatlan teljes vételárát az előző pont szerinti fizetési határidőn belül nem fizeti meg az eladó részére, az eladó az érdekmúlás bizonyítása nélkül jogosult a Ptk. 320. §-a alapján a jelen szerződéstől elállni”. A 10. pont a 9. pontban foglaltakkal összevetve nem értelmezhető a vételár végső fizetési határidejének megjelöléseként: 2001. június 15-e.

Tévesen értelmezte tehát az elsőfokú bíróság a szerződésben kikötött „végső” határidőt akként, hogy ez a határidő függetlenül az alperes bármiféle, tehát akár szerződésszegő magatartásától is azt jelentené, hogy a felperes a teljes vételárat ekkor is köteles lenne átutalni. A szerződésből kitűnően a felek kölcsönösen komoly jelentőséget tulajdonítottak a hiteles tulajdoni lap felperes részére történő rendelkezésre bocsátásának. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 19. §-ának (1) bekezdése szerint az ingatlan adatait, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogokat és jogilag jelentős tényeket a számítógépen kezelt tulajdoni lapra kell az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezni. E törvényi rendelkezésből is kitűnően, tulajdoni lapot nem helyettesítheti a nem jogerős földhivatali határozat. Tévesen értékelte az elsőfokú bíróság a számla megküldésével „jelzésértékűnek” azt, hogy az alperes a határozat ellen nem kíván fellebbezési jogával élni. E körben megalapozatlan az az alperesi védekezés is, amely szerint az általuk megküldött nem jogerős földhivatali határozat „helyettesítette” a tulajdoni lapot. Ezt a határozatra külön rávezetett záradék is cáfolja (ti. nem helyettesíti a tulajdoni lapot).

A 2001. március 28-án megküldött tulajdoni lap pedig a felperes nem vitatott előadása szerint szintén nem felelt meg a szerződésben előírt alperesi kötelezettségnek. Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállás alapján az alperes csupán 2001. március 14-én kérte a földhivataltól a területcsökkentés átvezetését, holott már 2001. március 15-re vállalta a tulajdoni lap átadását. A tulajdoni lap átadásának „végső határideje” 2001. június 15-e lett volna. A földhivatali határozat 2001. április 20-án emelkedett jogerőre, így tehát nem lehetett volna akadálya a tulajdoni lap megküldésének. Ehelyett azonban az alperes már 2001. április 4-én számlát küldött a

felperesnek. Az alperes saját álláspontjához képest 2001. április 20-tól a fizetési határidő, a szerződés 9. pontja értelmében kétszeresével automatikusan meghosszabbodott. Ennek megfelelően 2001. március 15-e és 2001. április 20-a között eltelt időre tekintettel,  $2 \times 36 \text{ nap} = 72 \text{ nappal}$ . Ehhez képest a 2001. május 15-i fizetési határidőt mindenképpen meghaladta, sőt az alperes képviselő-testület 2001. június 27-én történt elállásának időpontját is. Így megállapítható, hogy az alperes a perbeli szerződésszegésre alapított elállása még a saját álláspontjához képest sem volt jogszerű, mivel az egyébként téves alperesi álláspont elfogadása esetén 2001. április 20-a és 2001. június 27-e között csak 57 nap telt el, a meghosszabbodott 72 nap helyett. Így tehát még ez esetben „idő előtti volt” az elállás. Az alperes akkor járt volna el a szerződésnek megfelelően, ha a tulajdoni lapot küldi meg a felperesnek. Mindkét fél akarata arra irányult, hogy a fizetési határidő e jogcselekménytől, mint feltételtől függő legyen. Az alperes szerződésszegése tehát egyértelműen bekövetkezett, amely következményeként az elállása nem volt jogszerű a perbeli szerződésre alapítva.

Megjegyzni a Fővárosi Ítéltábla, hogy jelen esetben az alperes nem mint államigazgatási, hanem polgári jogviszony alanya járt el, ezért az elállást eredményező határozatának felülvizsgálata nem tekinthető közigazgatási határozat felülvizsgálatának.

A keresetnek nem volt tárgya, ezért a jelen perben nem lehetett abban a kérdésben sem állást foglalni, amennyiben helytálló az a felperesi álláspont, hogy a fizetési határidő mind a mai napig meg sem nyílt. E kérdés eldöntése a jelen peres eljárás kereteit meghaladja, holott pergazdaságos szempontok nagyon is indokolták volna az e tárgyban a döntést.

A felperes tehát megalapozottan hivatkozott a Ptk. 302. § b) pontjának rendelkezésére, a jogosult késelembé esését állítva.

Rámutat a másodfokú bíróság, hogy a szerződés érvényességének megállapítását szükségtelenül kérte a felperes, mivel az elállás ténye magát a szerződés érvényességét nem érintette, azt maga az alperes sem tette vitássá. Ennek megfelelően a másodfokú bíróság a kereseti kérelmet a Pp. 3. §-ának (2) bekezdése szerint annak nem alakszerű megjelenése, hanem tartalma alapján bírálta el.

A Fővárosi Ítéltábla a fent kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a keresetnek helyt adott.

A fellebbezés eredményessége folytán a másodfokú bíróság a pereszes alperest a Pp. 78. §. (1) bekezdése szerint kötelezte a felperes első- és másodfokú eljárással felmerült perköltségének megfizetésére. A felperes kereseti kérelme megállapításra irányult, ezért az eljárás tárgyának értékére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 39. §-ának (3) bekezdése szerinti rendelkezések az irányadók. A keresetlevél benyújtásának időpontjára tekintettel a kereseti illeték összege 15.000, a fellebbezési eljárási illeték összege 7.500 Ft. Az ügyvédi munkadíj összegét a Fővárosi Ítéltábla – a meg nem határozható perértékre figyelemmel – mérlegeléssel, a 8/2002. (III.30.) IM rendelet alkalmazásával állapította meg, mely a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 4/A. §-a szerint az Áfá-t is tartalmazza. Az alperest így összesen 40.000.-Ft együttes, első- és

másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperes részére. A felperes összesen 1.650.000.-Ft eljárási illeték lerovását, illetve befizetését igazolta, a különbözeti összeg visszatérítését az illetékhivataltól kérelmezheti, a kérelem tárgyában külön államigazgatási eljárás keretében döntenek.

Budapest, 2004. április 27.

**Dr. Lizák Tibor sk.**  
a tanács elnöke

**Kissné dr. Uhlár Mária sk.**  
előadó bíró

**Dr. Merőtey Anikó sk.**  
bíró

