



...

A Fővárosi Ítéltábla a felperesek jogi képviselőjének neve, címe által képviselt Felperes1 (lakóhelye: cím15, tartózkodási helye: Cím2.) I. rendű és Felperes2 (lakóhelye: cím15, tartózkodási helye: Cím2.) II. r. felperesnek – alperes jogi képviselőjének neve, címe által képviselt alperes (Cím3.) alperes ellen szerződés módosítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék által 2021. április 9. napján meghozott 4.P.20.192/2019/67. számú ítélete ellen a felperesek részéről 68. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül az alperesnek 628.000 (hatszázhuszonnyolcezer) forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperesek végleges, 2020. november 10. napján előterjesztett kereseti kérelmükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013 évi V. törvény (Ptk.) 1:3. § (1) bekezdése, 1:4. (1) bekezdése, 6:58. §-a, 6:123. § (1) bekezdés a)-e) pontjai, 6:138. §-a, 6:215. § (1) és (2) bekezdése alapján, a Ptk. 6:252. § (1) bekezdésére, 6:157. § (1) bekezdésére, 6:159. § (1) bekezdésére, továbbá a 181/2003. (XI. 5.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdésére és a Ptk. 171. § (1) bekezdésére utalással kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a felek között 2018. október 4. napján megkötött szerződés teljesítésére és ennek keretében a szerződés módosítására a szerződés 13. pontja és a Ptk. 6:184. §-a szerint. Az adásvételi szerződésmódosításra vonatkozó jognyilatkozatot az alábbi tartalommal kérték pótolni: "ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS 1. sz. módosítása, mely létrejött egyrészről cég

mint eladó, másrésztől Felperes1 (.. .) és Felperes2 (. . .) mint vevők között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételek szerint:

1. Felek előzményként rögzítik, hogy 2018. október 04. napján adásvételi szerződést kötöttek a helység1 belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon felépítésre kerülő, a tervdokumentációban 2. lakás megjelölésű 116,02 m² alapterületű lakóház vonatkozásában az ahhoz tartozó, a társasház alapító okiratában megjelölt 536/818-ad közös tulajdonrészrel együtt. A lakás a társasház alapítást követően a helyrajzi szám_2 helyrajzi számon van nyilvántartva.

2. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti adásvételi szerződés megkötése óta az időmúlás okán a körülmények oly mértékben megváltoztak, hogy az adásvételi szerződés módosítása vált szükségessé annak érdekében, hogy felek a szerződést teljesíteni legyenek képesek. Ennek folytán felek megállapodnak, hogy az 1. pont szerinti adásvételi szerződést az alábbiak szerint módosítják.

3. Az adásvételi szerződés 7. pontjának 6. bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: „Vevők a fennmaradó vételárból 15.000.000, - Ft, azaz tizenötmillióforint vételárrészt a pénzügyi intézet által nyújtott kamattámogatott jelzáloghitel és 4.000.000, - Ft, azaz négy millió forint piaci kamatozású hitel igénybevételével kívánják az Eladó részére megfizetni.

Az adásvételi szerződés 7. pontjának 7. bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: Felek rögzítik továbbá, hogy a Vevők a fennmaradó 10.000.000- Ft, azaz tízmillió forint vételárrészt a 256/2011. (XII. 6.) Korm. rendeletben szabályozott a pénzügyi intézeton keresztül nyújtott Családi Otthonteremtési Kedvezmény (CSOK) igénybevételével kívánják az Eladó részére teljesíteni. Vevők a 29 millió forint összegű vételárhátralékot jogosultak más forrásból vagy önerőből is teljesíteni.

Az adásvételi szerződés 7. pontjának 10. bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép: A teljes vételár kifizetés végső határideje: A jelen l. sz. szerződmódosítás létrejöttétől számított 60. nap.

A szerződő Felek a birtokba adással egyidejűleg jegyzőkönyvben rögzítik az esetleges hibákat, hiányosságokat, a közüzemi mérőórák állását.

Az adásvételi szerződés 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a lakóházat első osztályú minőségben elkészíti és annak a használatba vétel tudomásul vétele iránti kérelmét 2018.12.10. napjáig leadja a területileg illetékes Építéshatósági Osztályon. Az elkészült lakóháznak állapotában és felszereltségében meg kell felelnie a jelen szerződés mellékletét képező tervdokumentációban és a műszaki leírásban foglaltaknak.

A használatba vétel tudomásul vételét követően az Eladó köteles 8 napon belül a társasházi különlapok megnyitása iránti ingatlan-nyilvántartási eljárást megindítani.

Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően 2018. szeptember 01.napján – a felek közös akaratával – a vevők már az ingatlan birtokába léptek, függetlenül attól, hogy a beruházási munkák még nem fejeződtek be.

Eladó az ingatlant a készre jelentésig köteles I. osztályú minőségben, 100%-os készültségi, és használatra alkalmas állapotba hozni.

Amennyiben Eladó a kivitelezési munkák befejezésével a fenti 2018.12.10. napi határidőtől számított 30 napot meghaladóan a késedelembe esik, és a Vevők az utolsó vételárreszt már teljesítették, úgy ezen időponttól a késedelem idejére az Eladó napi 5.000 Ft, azaz Ötezer Forint késedelmi kötbért köteles a Vevőknek megfizetni.

Amennyiben a kivitelezési munkák tekintetében a késedelem a 90 napot meghaladja, a Vevők jogosultak a jelen szerződéstől egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni a Bank hozzájárulásával.

A szerződő Felek a kivitelezési munkák befejezésével és a készre jelentésével egyidejűleg jegyzőkönyvben rögzítik az esetleges hibákat, hiányosságokat, a közüzemi mérőórák állását. Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlannal kapcsolatosan felmerülő közüzemi díjak és egyéb terhek költsége 2018.09.01. időpontot megelőzően az Eladót, ezen időponttól kezdődően pedig Vevőket terheli.

Vevők a birtokbavétel időpontjától kezdődően jogosultak az ingatlan hasznai szedésére és viselik ingatlan terheit és a kárveszélyt, ide nem értve a kivitelezéssel érintett befejezési munkálatokat. Felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy az átadásra kerülő lakás nettó alapterülete a kivitelezés sajátosságainak megfelelően legfeljebb +/- 2 százalékkal eltérhet a 3. pontban rögzítettől, de ez az esetleges eltérés nem érinti a jelen szerződésben rögzített vételár mértékét.

Az adásvételi szerződés 12. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

Szerződő felek a jelen szerződés aláírásával már most hozzájárulnak ahhoz, hogy — ha nem

önerőből teljesítenek a vevők — a hitelfolyósítását követően a Magyar Állam javára 10.000.000, Ft, azaz tízmillióforint és járulékaik erejéig és a hitelt folyósító pénzügyi intézményének a szerződés szerinti hitelösszege (15.000.000,- Ft és 4.000.000,- Ft) és járulékaik mértékű jelzálogjog, és az azt biztosító elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön az ingatlannyilvántartásban a Vevők tulajdonjogával egyidejűleg bejegyzésre.

4. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1. pont szerinti adásvételi szerződés jelen szerződésmódosítással nem érintett részei változatlanul maradnak.

5. A jelen szerződésmódosításban nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, valamint egyéb hatályos jogszabályok vonatkozó rendelkezései irányadóak.

Szerződő felek a jelen módosítást, elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Budapest, 2020. cég - Eladó Felperes1 — Vevő Felperes2 — Vevő"

A felperesek kérték továbbá, hogy a bíróság az első kereseti kérelemmel összefüggésben keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot, hogy a felperesek 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmet a perbeli ingatlan tulajdoni lapján az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 48. § (1) bekezdése szerint széljegyezze, és a kérelem elintézését az Inytv. 47/A. § § (1) bekezdésének b) pontja alapján tartsa függőben. A felperesek a Ptk. 6:58. §-ában, 6:215. § (1) és (2) bekezdésében, 6:252. § (1) bekezdésében, továbbá 6:138. §-ában foglaltakra hivatkozással kérték az alperes kötelezését a bíróság ítéletével létrehozandó szerződésmódosítás teljesítésére, és ezen belül is az adásvétellel érintett ingatlan tulajdonjogának a felperesekre egymás között egyenlő arányban történő átruházására kötelezni azzal a feltétellel, hogy a felperesek igazolták a hátralékos vételár megfizetését. A felperesek a Ptk. 6:58. §-ában, 6:215. § (1) és (2) bekezdésében, 6:252. § (1) bekezdésében, továbbá 6:138. §-ában foglaltakra hivatkozással kérték továbbá a felperesek feljogosítását arra, hogy a hátralékos vételár megfizetésének igazolása mellett 1/2-ed - 1/2-ed arányú tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérjék a perbeli ingatlanra az illetékes ingatlanügyi hatóságnál. Kérték végül az alperes perköltségben való marasztalását. Hivatkoztak arra, hogy az alperes nem teljesítette az adásvételi szerződést, ezzel pedig olyan helyzetbe hozta a felpereseket, hogy vételár fizetési kötelezettségüknek önhibájukon kívül nem tudtak eleget tenni. Az alperesi eladó szerződéstől való elállása érvénytelen, ezért az alperes köteles a szerződés teljesítésére, azaz az ingatlan rendeltetésszerű kialakítására és a nemteljesítése miatt bekövetkezett körülmények folytán megkívánt szerződésmódosítás mint jognyilatkozat aláírására.

[2] Az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felek közötti adásvételi szerződés már nincs hatályban, mert attól az alperes négy alkalommal is elállt, illetve a szerződés időközben lehetetlenülés folytán megszűnt. A felpereseknek a Ptk. 6:184. §-ára alapított kereseti kérelme egyébként sem teljesíthető, mert a szerződés 13. pontja a felperesek által kért módosításra nem ad lehetőséget.

[3] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felpereseket az alperes perköltségének viselésére. Megállapította, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

[4] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperesek és az alperes 2018. október 4. napján kötöttek adásvételi szerződést a helység1 helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatt található telken az alperes által megépítendő kétlakásos lakóépület második lakása vonatkozásában. A szerződés 7. pontjában a felek a vételárat 35.200.000 forintban határozták meg, amelyből a felperesek 6.200.000 forintot foglalóként megfizettek, míg a fennmaradó vételárat részben családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK), részben piaci kamatozású hitel igénybevételeivel kívánták teljesíteni. A szerződés 13. pontja szerint az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződésben vállaltakon túlmenően is minden ésszerű nyilatkozatot megtesz, ideértve a jelen szerződésnek a bank által megkívánt tartalmú esetleges módosítását annak érdekében, hogy a vevők CSOK és hitelfelvételét és a bankhitelből finanszírozandó vételár-részlet határidőben történő folyósítását elősegítsék. A szerződés 8. pontjában az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a lakóházat első osztályú minőségben elkészíti és annak a használatba vétele tudomásul vétele iránti kérelmét 2018. december 10. napjáig leadja az illetékes építésügyi osztályon.

[5] Az elsőfokú bíróság indokolásában kifejtette, hogy a perben arról kellett döntenie, hogy a felperesek szerződés teljesítésére kötelezés és ennek eredményeként jognyilatkozat pótlása iránti keresete az általuk előterjesztett jogszabályi rendelkezések alapján a felek között 2018. október 4. napján megkötött adásvételi szerződés 13. pontjára alapítottan megalapozott-e. Az elsőfokú bíróság szerint a felek között létrejött szerződés – szemben a felperesek álláspontjával – nem kivitelezéssel vegyes adásvételi szerződés, hanem ingatlan adásvételi szerződés. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződés 13. pontja értelmében az alperes pusztán arra vállalt kötelezettséget, hogy minden ésszerű nyilatkozatot megtesz a felperesek CSOK és hitelfelvele érdekében, azonban nem vállalt olyan külön jognyilatkozat tételi kötelezettséget, amelynek pótlására ítélet útján lehetőség lenne. A szerződés 13. pontja alapján a vevők az eladótól kifejezetten olyan nyilatkozat kiadását követelhetik, amely szükséges ahhoz, hogy a vételár-hátralék határidőben történő megfizetését elősegítse. A szerződéses rendelkezés nem értelmezhető kiterjesztően, annak alapján az alperes nem köteles bármilyen egyéb nyilatkozat megtételére, amely a szerződés egészéből következne. A szerződés 13. pontját a vételár befizetésének módjáról, annak határidejéről és az esetleges késedelmes fizetés jogkövetkezményeiről szóló egyéb szerződéses rendelkezésekkel összhangban kell értelmezni. A felperesek keresete akkor lehetne megalapozott a szerződés módosítása körében, amennyiben a 13. pontban az alperes egy konkrét jognyilatkozat megtételére vállalt volna kötelezettséget és ezt a jognyilatkozatot a felperesek szerződésszerű teljesítése ellenére szerződésszegő módon tagadta volna meg. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján nem vizsgálta az alperes elsődleges védekezése körében előadott elállás jogszerűségét, sem pedig a felperesek további kereseti kérelmeit, amelyek az elsődleges kérelem jogkövetkezményei lettek volna.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérték a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 365. § (2) bekezdés a) pontja, 369. § (1) bekezdése, 369. § (3) bekezdés a), b), c), d) és e) pontjai, valamint a 371. § (2) bekezdése és 381. § alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat meghozatalára utasítását. A felperesek másodlagosan kérték a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontja és 369. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet anyagi jogi felülbírálatának keretében a helyes anyagi pervezetés megadását arra hivatkozással, hogy az

elsőfokú bíróság az ítéletét nem a saját maga által adott anyagi pervezetés mentén hozta meg. A felperesek arra az esetre, ha nem történt az elsőfokú eljárásban súlyos eljárási hiba, kérték a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontja és 383. § (1), (2), (3) és (5) bekezdése alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének helyt adó döntés meghozatalát. A felperesek kérték továbbá az alperes marasztalását az első- és másodfokú perköltségeikben.

[7] A felperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a Pp. 371. § (1) bekezdés d) pontja szerint súlyos eljárási szabálysértést követett el, amikor nem bírálta el a felperesek elsődleges, a szerződés teljesítésére vonatkozó kereseti kérelmét. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában ugyan megállapította, hogy az alperes jogellenesen állt el a szerződéstől, de nem vonta le annak sem eljárásjogi, sem anyagi jogi jogkövetkezményeit, amellyel megsértette a Pp. 341. § (1) bekezdését. Az elsőfokú bíróság emellett a perben releváns tényeket tévesen állapította meg, a felajánlott bizonyítékokat tévesen értékelte, téves jogi következtetéseket vont le, amellyel megsértette a Pp. 279. § (1) és (2) bekezdését. Az elsőfokú bíróság számos tény figyelembevételét mellőzte ítéletéből, illetve bizonyos tényeknek nem tulajdonított megfelelő jelentőséget, amellyel megsértette a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglaltakat. Az elsőfokú bíróság nem tett eleget továbbá a Pp. 6. §-a szerinti közrehatási tevékenységre, illetve a Pp. 237. § szerinti anyagi pervezetésre vonatkozó kötelezettségének. Az elsőfokú bíróság anyagi jogi jogszabálysértést valósított meg, amikor a felperes teljesítésre kötelezés iránti kereseti kérelmével összefüggésben az ítélet indokolásában nem rögzítette egyértelműen, hogy az alperes elállása nem volt jogszerű, és hogy az alperes a teljesítést ezért alapos ok nélkül tagadta meg. A teljesítés megtagadásából következően a felperesek a Ptk. 6:183. §-a alapján választhattak a késedelem és a szolgáltatás lehetetlenné válásának jogkövetkezményei közül. A felperesek ezért a Ptk. 6:154. § alapján a szerződés teljesítését követelhetik oly módon, hogy a szerződés 13. pontjára tekintettel a Ptk. 6:184. §-a szerint kérték a szerződés módosításához szükséges alperesi jognyilatkozat bírói ítélettel történő pótlását. A felperesek az alperes hibás és késedelmes teljesítése, valamint jogszerűtlen elállása folytán önhibájukon kívül, kifejezetten az alperes felróható magatartásának következményeként nem tudtak hitelt felvenni a perbeli ingatlan megvásárlásához. A felperesek által a szerződés teljesítése iránt előterjesztett kereseti kérelem magában foglalta az alperes elállása jogellenességének megállapítását, amelyre vonatkozóan a felperesek önálló kereseti kérelmet nem terjesztettek elő, mivel a Pp. azt a marasztalási kereset lehetőségére tekintettel nem teszi lehetővé. Az alperes a szerződést úgy tudta volna teljesíteni, ha a saját késedelme jogkövetkezményeit elhárítva eleget tesz az adásvételi szerződés 13. pontjában vállalt kötelezettségének és olyan helyzetbe hozza a felpereseket, hogy azok a vételárat vagy hiteltől, vagy saját erőből fizethessék meg. Az elsőfokú bíróság az eljárása során úgy tájékoztatta a feleket a bizonyítási teher körében, hogy az alperesi késedelem és az elállás jogszerűtlenségével kapcsolatos tények bizonyítása, továbbá saját teljesítőképességük igazolása a felpereseket terheli. Az elsőfokú bíróság ehhez képest a saját anyagi pervezetését figyelmen kívül hagyva kizárólag a jognyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelmet bírálta el, és figyelmen kívül hagyta a felpereseknek a szerződés teljesítésére irányuló kérelmét, továbbá a saját anyagi pervezetése körében kifejtett bizonyítás jogkövetkezményeit. Az elsőfokú ítélet indokolása utal arra, hogy az alperes idő előtt állt el a szerződéstől, ugyanakkor a kifejezett kereseti kérelem ellenére ezt az elsőfokú bíróság nem bírálta el, illetve a jogszerűtlen elállás jogkövetkezményeiről sem döntött. Az elsőfokú bíróság téves álláspontot foglalt el, hiszen attól, hogy a szerződésmódosítás jognyilatkozattal történő pótlására nem látott lehetőséget, nem mellőzhette volna a szerződés teljesítésére való kötelezésre irányuló kereseti kérelem elbírálását. Amennyiben pedig az elsőfokú bíróságnak az lett volna az álláspontja, hogy a keresethalmazatot tartalmazó kérelmet a felperesek nem

helyes sorrendben terjesztették elő, akkor az anyagi pervezetés szabályai szerint erre a felperesek figyelmét fel kellett volna hívnia. Mivel az elsőfokú bíróság csak a jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelmet bírálta el, ezért a felperesi álláspont szerint a többi kereseti kérelem – különösen a szerződés teljesítésére irányuló kérelem – elbírálása a másodfokú eljárásban nem pótolható. A felperesek ezért kérték a Pp. 369. § (4) bekezdés alapján, hogy a másodfokú bíróság a helyes anyagi pervezetésről gondoskodjon, és az ezzel összefüggő intézkedéseket tegye meg, hiszen az elsőfokú bíróság nem a saját maga által adott anyagi jogi pervezetés mentén hozta meg ítéletét. A felperesek álláspontja szerint a kereseti kérelem alapján az elsőfokú bíróság két döntést hozhatott volna, egyrészt kötelezi az alperest a szerződés teljesítésére az elmulasztott szerződésmódosítást tartalmazó jognyilatkozat pótlásával vagy másrészt kötelezi az alperest a szerződés teljesítésére anélkül, hogy a jognyilatkozatot pótolta volna. Az elsőfokú bíróság nem osztotta a felperesek jognyilatkozat pótlásával kapcsolatos kereseti kérelmét megalapozó indokokat, ezért e kereseti kérelem elutasítása mellett köteleznie kellett volna az alperest a szerződés teljesítésére anélkül, hogy a szerződés módosításához vezető jognyilatkozatot pótolta volna. Ennek a lehetőségét az biztosította volna, hogy a felperesek vállalták a vételár önerőből történő teljesítését. A szerződés teljesítésére való kötelezés iránti kereset a Ptk. 6:138. §-a és 6:215. §-a alapján önmagában elegendő kereseti kérelemnek minősül.

[8] A felperesek ugyanakkor fenntartották azt a jogi álláspontjukat, hogy a Ptk. 6:184. § alapján előterjesztett jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelmük is megalapozott az adásvételi szerződés 13. pontjában foglaltakra tekintettel. Tény ugyanis, hogy a hitelt nyújtani szándékozó bank a szerződés 13. pontjának megfelelő nyilatkozatot kért a szerződő felektől, amelyet a felperesek megadtak, míg azt az alperes megtagadta. Helytelen és okszerűtlenül járt el az elsőfokú bíróság, amikor a szerződés 13. pontja szerinti kötelmi vállalat nem kiterjesztően értelmezte, ugyanis éppen a szerződés szövege nyitja szélesre a jognyilatkozat számonkérhetőségét. A szerződéses vállalat célja nyilvánvalóan az volt, hogy a vevőket biztosítsa, hogy minden körülmények között hozzájussanak az ingatlanhoz, illetve az ahhoz szükséges pénzügyi forrásokhoz. A jognyilatkozat pótlására éppen azért van szükség, mert a felek a szerződésben úgy állapodtak meg, hogy a vételár kifizetése CSOK útján, hitel felvétele mellett történik. Amennyiben a szerződés 13. pontjában foglalt eladói vállalat bírósági úton nem lenne kényszeríthető, akkor ez a szerződési pont értelmetlenné válna. Ezt a gondolatmenetet támasztja alá az a körülmény is, hogy a felek a sorozatos szerződésmódosításokkal éppen a szerződés 13. pontjában vállalt alperesi kötelezettségnek tettek eleget, addig, amíg utóbb ezt a kötelezettségét alperes megtagadta. Miután az alperes a felperesek számára rendelkezésre álló teljesítési határidő alatt jogellenesen többször is elállt a szerződéstől, egyetlen pénzügyi intézet sem lett volna hajlandó hitelt nyújtani az ingatlan megvásárlásához egészen addig, amíg az elállások jogszerűtlensége nincs igazolva. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság akkor járt volna el helyesen, ha a szerződésmódosítás jognyilatkozattal történő pótlásának mellőzésével kötelezte volna az alperest a szerződés teljesítésére vagy kötelezte volna az alperest a szerződés teljesítésére a szerződést módosító jognyilatkozat pótlásával. Az elsőfokú bíróság döntése nem szolgálja az erkölcsösség követelményét, amikor a szerződéstől jogellenesen elálló, késedelmesen teljesítő alperes magatartását támogatja ítéletével, miközben indokolásában az alperes elállásának idő előttiiségét maga is rögzíti.

[9] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesek másodfokú perköltségben való marasztalását. Álláspontja szerint a felperesek megalapozatlanul hivatkoztak arra, hogy bármely kereseti kérelmük elbírálatlan maradt volna. A felperesek a szerződés módosításával kapcsolatosan, illetve a módosított szerződéssel összefüggő ingatlan-nyilvántartási cselekményekre vonatkozóan terjesztettek elő kereseti kérelmeket, az elsőfokú bíróság pedig a felperesek valamennyi kereseti kérelmét elutasította. A felperesek megalapozatlanul állítják, hogy a II-IV. számú kereseti kérelmeiket önállóan is érvényesítették volna, mivel azok szövegezéséből és logikai kapcsolatából egyértelműen megállapítható, hogy azok csak az elsődleges kérelem jogkövetkezményei lehettek volna. A felperesek II. számú, a földhivatalnak a széljegyzés és függőben tartás iránti megkeresésére vonatkozó kereseti kérelme az Inyvtv. vonatkozó szabályai alapján egyébként sem teljesíthető. A felperesek III. számú kereseti kérelme, amely a módosított szerződés teljesítésére irányul, annak feltételes jellege folytán végrehajthatatlan és egyébként idő előtti is. A felperesek IV. kereseti kérelmük jogcímét és jogalapját nem jelölték meg, de a tulajdonjog bejegyzésének kérésére való feljogosításra abban az esetben sem lenne szükség, hogy ha az elsőfokú bíróság a felperesek elsődleges kereseti kérelmének helyt adott volna. Az alperes a perbeli tényállást illetően fenntartotta az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatait, és kiemelte, hogy a felperesi előadással szemben a per iratai nem tartalmaznak semmilyen hitelkérelmet egyik bankhoz benyújtottan sem, ahogyan nem áll rendelkezésre a hitelkérelmet elutasító banki nyilatkozat sem. Az elsőfokú bíróság ítélete megfelel az ítélet teljességére vonatkozó eljárásjogi követelménynek, azaz kiterjed minden kereseti kérelemre. A bíróság ugyanakkor a kereseti kérelemmel kapcsolatos jogi érveléseket saját belátása szerinti sorrendben vizsgálhatja, és amennyiben azok közül valamelyik alapján a döntését meghozta, úgy további érveléseket már nem kell részletesen értékelnie. A felperesek jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelme két okból is megalapozatlan, egyrészt amennyiben a szerződés elállás vagy lehetetlenülés folytán már nem hatályos, másrészt amennyiben a szerződés 13. pontjának rendelkezései a jognyilatkozat pótlása iránti kérelem teljesítését nem teszik lehetővé. Az elsőfokú bíróság a döntését a második indokra alapította és nem vizsgálta a szerződés hatályosságát, így a késedelemre, az elállásokra és a lehetetlenülésekre irányuló hivatkozásokat. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából kitűnik, hogy a felperesek szerződésmódosítás iránti kereseti kérelme a szerződés 13. pontjára hivatkozással a Ptk. 6:184. §-a alapján abban az esetben sem lenne teljesíthető, ha a szerződés hatályos lenne. Ennek folytán pedig a perben irreleváns az a kérdés, hogy a szerződés az ítélet meghozatalakor hatályos volt-e. Az elsőfokú bíróság nem sértette meg az anyagi pervezetés szabályait, mivel a Pp. novella alapján, amennyiben a keresetben előadott tényállás, a megjelölt anyagi jogi rendelkezés, valamint a petitum egymással nincs logikai kapcsolatban, úgy a kereset érdemi elutasításának van helye.

[10] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 358. § (5) bekezdés].

[11] Az ítéltábla a fellebbezés alapján mindenképp azt vizsgálta, hogy történt-e az elsőfokú bíróság eljárása során olyan eljárási szabálysértés, amely az elsőfokú eljárás megismétlését indokolná [1/2014. (VI. 30.) PK vélemény]. A felperesek a fellebbezésükben arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el a felperesek valamennyi kereseti kérelmét, illetve nem tett eleget indokolási kötelezettségének. A felperesek módosított

keresetüket 2020. november 10. napján terjesztették elő, amely négy, egymással halmazati viszonyban álló kérelmet tartalmazott. Az első kérelem a perbeli adásvételi szerződés teljesítésére és ennek keretében – a szerződés 13. pontja alapján – a szerződés meghatározott tartalmú módosításáról szóló jognyilatkozat megtételére vonatkozott, míg a fennmaradó három kereseti kérelem a módosított szerződés teljesítésére, annak ingatlan-nyilvántartási széljegyeztetésére, illetve ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére irányult. Ez utóbbi kereseti kérelmek mint a szerződés módosítására vonatkozó kérelemhez járulékosan kapcsolódó további kérelmek csak abban az esetben lehettek volna teljesíthetőek, amennyiben a bíróság az első kereseti kérelemnek helyt ad. Az elsőfokú bíróság azonban az elsődleges kereseti kérelmet elutasította, döntését részletesen indokolta, míg a további kereseti kérelmek elutasítása az első kérelem elutasításából szükségképpen és okszerűen következett. Az elsőfokú bíróság tehát nem sértette a Pp. 341. § (1) bekezdését, mert a felperesek valamennyi kereseti kérelmét elbírálta. A felperesi hivatkozással szemben a felpereseknek a szerződés teljesítésére vonatkozó egyéb kérelme nem volt, így arról a bíróságnak nem kellett döntenie. A felperesi állásponttal szemben a bíróság nem hozhatott volna döntést a meglévő szerződés teljesítésére való kötelezés tárgyában, ha a felperesek keresete ilyen kérelmet nem tartalmazott. Az ítéltábla megjegyzi, hogy a felperesek a fellebbezésben sem jelölték meg, hogy milyen tartalommal kellett volna a bíróságnak kötelezni az alperest a szerződés teljesítésére.

[12] A felperesek megalapozatlanul hivatkoztak arra is, hogy az elsőfokú bíróság megsértette volna a Pp. 346. § (5) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségét, mert ezen az alapon csak akkor kerülhet sor az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az ítéletből nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. Az elsőfokú ítéletből ugyanakkor kitűnik, hogy az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét milyen jogi indokok alapján utasította el. Az elsőfokú bíróság akkor sem követett el eljárási szabálysértést, amikor a szerződés megszűnése tárgyában nem foglalt állást, mert a keresetet a jogalap, azaz jognyilatkozat pótlása iránti kérelem feltételeinek hiányára alapítottnak utasította el, így a szerződést felmondására vagy lehetetlenülésére irányuló alperesi hivatkozást nem kellett vizsgálnia. Ebből az is következik, hogy nincs jelentősége annak, hogy az elsőfokú bíróság az anyagi pervezetés körében az alperesi elállás jogszerűségét illető bizonyítási teherre nézve milyen tájékoztatást adott a feleknek, mert a jogvitát nem a szerződés megszűnésével kapcsolatos bizonyítás eredményeképpen, hanem a szerződés 13. pontjának értelmezésével döntötte el. Mivel az ítéltábla a későbbiekben kifejtettek szerint a szerződés értelmezése terén osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, ezért a másodfokú eljárásban eltérő anyagi pervezetés elvégzésére nem volt szükség. Mindezek alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére tehát nem volt ok.

[13] A felperesek fellebbezése nem alapos.

[14] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és annak jogi indokaival is egyetértett, azokat a fellebbezésben foglaltakra tekintettel az alábbiak szerint egészíti ki.

[15] Az elsőfokú bíróság helytállóan következtetett arra, hogy a szerződés 13. pontja alapján nincs helye a Ptk. 6:184. §-a szerint a szerződésmódosításra vonatkozó alperesi jognyilatkozat bírói ítélettel történő pótlásának. A Ptk. 6:184. §-a alkalmazására abban az esetben kerülhet sor, ha a fél a szerződésben jognyilatkozat megtételét vállalja, és e kötelezettségének nem tesz eleget. A jognyilatkozat adására vállalt kötelezettség ítélettel történő pótlásának az is feltétele, hogy a fél a szerződésben konkrétan meghatározott tartalmú nyilatkozat megtételét vállalja, mert a szerződéses akaratot a bíróság nem pótolhatja, csak annak teljesítése elmaradását orvosolhatja [EBH2008.1787.]. A szerződés 13. pontja ehhez képest alapvetően a felek együttműködési kötelezettségét állapítja meg a felperesi teljesítés érdekében a banki ügyintézés, CSOK és hitel folyósítás elősegítéséhez, és a nyilatkozattételi kötelezettséget általánosságban, a szerződés teljesítése céljából fogalmazza meg. A 13. pont alapján azonban az alperesnek nincs olyan konkrét kötelezettsége, hogy a szerződést a felperesek által megkívánt tartalommal és módon, a teljesítési határidőkre kiterjedő módon módosítsa.

[16] A felperesek további, járulékos jellegű kereseti kérelmeit illetően az ítéltábla megjegyzi, hogy azok abban az esetben sem vezethettek volna eredményre, ha a felperesek első kereseti kérelme alaposnak bizonyult volna. Az ingatlan-nyilvántartási széljegyzésre és a beadvány elintézésének függőben tartására, valamint a bejegyzésre való feljogosításra vonatkozó keresetek a polgári bíróság előtt érvényesíthető anyagi jogi igény hiányában nem lehetett alaposak, míg a szerződésmódosítás szerinti átruházás teljesítésére kötelezés az elsődleges kereseti kérelem mellett indokolatlan, mivel az alperes a felperesek tulajdonszerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyt már korábban letétbe helyezte.

[17] A felperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek az alperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség viselésére. Az ítéltábla az alperesi jogi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg. A felperesek költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam viseli.

Budapest, 2021. szeptember 3.

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia sk.

Dr. Benedek Szabolcs sk.

Dr. Sági Zsuzsanna sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró