



Fővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.431/2021/6.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hajnal Emese ügyvéd (ügyvéd címe.) által képviselt I.r. felperes (I. rendű felperes címe) I. rendű és II.r. felperes (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek – a Gulyás & Szabó Ügyvédi Iroda (I. rendű alperesi képviselő címe, ügyintéző: dr. Gulyás Balázs ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (I. rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró II.r. alperes (II. rendű alperes címe) II. rendű alperes elleni tulajdonjog bejegyzése iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2021. február 3. napján meghozott 18.P.20.866/2020/31. számú ítélete ellen az I. és a II. rendű felperes 33. sorszámu, valamint az I. rendű alperes 32. sorszámu fellebbezése folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperesek által megfizetendő perköltség összegét 2.444.750 (Kétmillió-négyszáznegyvennégyezer-hétszázötven) forintra felemeli. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I. és a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 1.316.355 (Egymillió-háromszáztizenhatezer-háromszázötvenöt) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

[1] A felperesek a keresetükben kérték

- a településli szám1 helyrajzi számú, ingatlan szám alatti ingatlanra az I. rendű felperes 128/879 és a II. rendű felperes 192/879 arányú tulajdonjoga adásvétel és vállalkozás jogcímén történő bejegyzését, ennek érdekében a megyei Kormányhivatal megkeresését azzal, hogy az I. rendű alperes az ingatlan 280/879 tulajdoni hányadának tulajdonosa marad,
- az I. rendű alperesnek a tulajdonjoga törlésének tűrésére, és az ingatlanon lévő „A” jelű lakásnak megfelelő 320/879 tulajdoni hányad felperesek részére történő birtokba adására,
- a II. rendű alperesnek az I. rendű alperes tulajdonjoga törlésének és a felperesek tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezését.

[2] A keresetüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:137.§-ára, 6:248.§-ára, 6:138.§-ára, 6:184.§-ára, 6:215.§ (1)-(2) bekezdésére és 6:247.§ (5) bekezdésére alapították.

[3] Az érvényesített jog és a kereseti kérelmek ténybeli alapjaként előadták, hogy az ingatlan az alperesek osztatlan közös tulajdona. Az I. rendű alperessel 2018. augusztus 3-án szerződést kötöttek, amelyben az I. rendű alperes az üres építési telken új lakóépület megépítését, majd annak elkészültét követően a felperesek részére a telek meghatározott tulajdoni hányada, és a megépítendő „A” jelű lakás együttes tulajdonba és birtokba adását vállalta. A megállapodás álláspontjuk szerint vállalkozással vegyes adásvételi szerződés, melynek vállalkozási eleme az üres ingatlanon kétlakásos épület megépítése, a használatbavételi engedély megszerzése és a társasházi lakóépület ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, míg a szerződés adásvételi eleme a létrehozandó társasházi ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházása volt.

[4] Álláspontjuk szerint az I. rendű alperes szerződést szegett, mert a 2018. december 1-i határidő ellenére az „A” jelű lakást nem adta a felperesek tulajdonába és birtokába. Másrészt a szerződésük 10. pontja ellenére az adásvételi szerződésnek az ingatlan-nyilvántartási ügyintézéshez szükséges, változatlan feltételekkel való aláírását megtagadta. A felszólításuk ellenére az ingatlant nem adta át, ezért a szerződés teljesítését jogos ok nélkül megtagadta. Ezért a felperesek a Ptk. 6:183.§ alapján a szolgáltatás lehetetlenné válása jogkövetkezményeinek alkalmazását választják, és a Ptk. 6:248.§ (2) bekezdése értelmében a megkezdett, de be nem fejezett mű, azaz az épület jelenlegi készültségi fokban történő átadását kéri.

[5] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[6] Nézete szerint a megállapodás akkor lenne részben vállalkozási szerződésnek tekinthető, ha a felperesek a telek tulajdoni hányadát adásvétel címén megszerzik, és a megvett ingatlanrészre kötnek szerződést a lakóépület felépítésére. A felek megállapodása azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 26.§ (1) bekezdés f) pontja szerinti adásvételi szerződés. A megállapodásnak nem a kereset szerinti eszmei tulajdoni hányad a tárgya. Az még opcionálisan sem tartalmaz rendelkezést arra az esetre, ha az adásvétel tárgyát képező társasházi lakás megvalósítása megghiúsulna. A szerződés tárgyának létrehozása folyamatban van, ezért lehetetlenülésről nincs szó. A kivitelező levonulása nem jelenti az adásvételi szerződés lehetetlenülését.

[7] Hangsúlyozta, hogy adásvétel címén csak adásvételi szerződés alapján lehet tulajdonjogot szerezni. A felperesek álláspontja szerint az adásvételi szerződés lehetetlenült, ezért megszűnt. Ebből következően a felperesek adásvétel címén tulajdonjogot nem szerezhetnek.

[8] A felek között vitatott, hogy a fűtési rendszer kiépítését a felperesek magukra vállalták, vagy csak a többletköltség megfizetését vállalták. A vita ténye eleve kizárja a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának megállapíthatóságát. Véleménye szerint a késedelem oka a felperesek érdekkörében merült fel, mert átvállalták a fűtési rendszer megvalósítását. Ennek hiányában pedig a használatbavételi engedély nem szerezhető be.

[9] A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[10] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű alperesnek 15 nap alatt 1.270.000 forint perköltséget.

[11] A döntését a Ptk. 6:215.§ (1) bekezdésére, 6:238.§-ára, 6:137.-138.§-ára, 6:183.§-ára, 6:248.§ (2) bekezdésére, 5:38.§-ára, és az 5:18.§ (1)-(2) bekezdésére alapította.

[12] A perbeli megállapodást vállalkozási elemeket is tartalmazó adásvételi szerződésnek minősítette, mert az építkezés során a felek több esetben is jelentősen eltértek az eredeti megállapodásuktól, a szerződés mellékletét képező műszaki tervektől (nyílászárók felperesi beszerzése, fűtési rendszer tervektől eltérő kialakítása). Indokolása szerint a vállalkozási jelleget támasztja alá az is, hogy a felek a vételárreszletek esedékességét az építkezés készültségi fokához köthették.

[13] Hangsúlyozta, hogy a keresetben felhívott Ptk. 6:248.§ (2) bekezdése a tulajdonjog megrendelő részéről való megszerzésének jogcíme, a tulajdonszerzési mód pedig a Ptk. 5:38.§ szerinti átruházás. E jogcímen a vállalkozó tevékenysége eredményeként létrejött mű tulajdonjoga szerezhető meg, amely – a vállalkozási szerződés sajátosságaiból fakadóan – ingóság, vagy olyan épület lehet, amelynek tulajdonjoga elvált a föld tulajdonjától és önállóan megszerezhető. A föld nyilvánvalóan nem lehetett a vállalkozási szerződés tárgya, mert nem az I. rendű alperes tevékenységének eredményeként jön létre.

[14] A felek egyező előadása szerint az ingatlanon emelt épületnek nincs használatbavételi engedélye. Enélkül a felépítmény nem tüntethető fel az ingatlan-nyilvántartásban. A felek között a Ptk. 5:18.§ (1) bekezdése szerinti megállapodás nem jött létre, így az épület nem lehet a tulajdonjog tárgya. Emiatt az épület mint alkotórész osztja a földolog sorsát, a földtulajdonos alperesek tulajdonába került. Ezért a föld tulajdonjoga a Ptk. 6:248.§ (2) bekezdése szerinti jogcímen nem szerezhető meg, és a felperesek keresete nem teljesíthető.

[15] Megjegyezte, hogy az adásvételi szerződés tárgya a megalapítandó társasház egyik albetéte, és nem az ingatlan tulajdoni hányada volt. A felperesek a keresetben írt tulajdoni illetőség tulajdonjogát adásvétel címén emiatt sem szerezhetik meg. Másrészt az I. rendű alperes a megállapodásban a tulajdonjogát a vételár teljes megfizetéséig fenntartotta. A felperesek sem állították, hogy a teljes vételárat kifizették. A tulajdonszerzésük emiatt is kizárt.

[16] Álláspontja szerint a perben nem volt jelentősége, hogy az I. rendű alperes a teljesítést jogos ok nélkül megtagadta-e, ezért ezt a kérdést nem vizsgálta.

[17] Az indokolás [68] bekezdésében rámutatott, hogy az érvényes szerződés köti a feleket. Az alapján a felperesek a teljesítést, az építkezés befejezését, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetését, és a létrejövő albetétre a tulajdonjoguk bejegyzését követelhetik az I. rendű alperestől. Akkor kell állást foglalni abban, hogy a fűtési rendszer kialakítása kinek a kötelezettsége, ha az I. rendű alperes a felperesek késedelmére hivatkozik, amely az I. rendű alperes egyidejű késedelmét kizárja. Mivel a perben ez nem volt releváns kérdés, ezért a törvényszék ebben nem döntött.

[18] A per eldöntése szempontjából nem bírtak jelentőséggel, ezért mellőzte a felperesek bizonyítási indítványainak teljesítését.

[19] Az I. rendű alperest képviselő ügyvédnek a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: R.) 3.§ (2) bekezdése szerinti munkadíját a 3.§ (6) bekezdése alapján mérsékelte, mert az elvégzett munkával arányban nem állónak találta. Arra volt figyelemmel,

hogy a per rövid időn belül befejeződött, az ügyben három tárgyalást tartott, és az I. rendű alperes a szokásosat meg nem haladó terjedelmű beadványokat terjesztett elő.

[20] Az elsőfokú ítélettel szemben a felperesek és az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést.

[21] A felperesek a jogorvoslati kérelmükben – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 369.§ (1) bekezdése és (3) bekezdés a)-e) pontja szerinti felülbírálati jogkört megjelölve – elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset teljesítését kérték.

[22] A fellebbezésüket azzal indokolták, hogy a törvényszék az ítéleti tényállást hiányosan állapította meg. Számos, a per eldöntése szempontjából jelentős tényt kihagyott, illetve hiányosan rögzített. Ezért kérték a tényállás kiegészítését azzal, hogy

- az alperesek a perbeli ingatlanra a társasházat megalapították, és a társasházalapítás előzetes feljegyzésének tényét a 37163/2/2018.04.11. számú határozattal az I. rendű alperes javára az ingatlan tulajdoni lapjának III/4. részébe feljegyezték,

- az I. rendű alperes az adásvételi szerződés 10. pont harmadik bekezdése alapján az adásvételi szerződés ismételt aláírását megtagadta, és az ingatlanügyi hatóság a felperes 45622/2018.08.06. számú tulajdonjog bejegyzési kérelmét a hat hónapos függőben tartási határidő lejártát követően törölte,

- az I. rendű alperes és a cég1 Kft. (a továbbiakban: kivitelező) között a Budai Központi Kerületi Bíróságon 18.P.20.214/2019. számon per indult, amelyben az I. rendű alperes vállalkozói díj visszafizetése és javítási költség iránti igényt érvényesít,

- az I. rendű alperes a kivitelezőt követően másik generálkivitelezőt az építkezés befejezésével nem bízott meg, és a felelős műszaki vezető e megbízását a kivitelező felé felmondta,

- a felperesek az építkezés befejezésére, a perbeli ingatlan átadására az I. rendű alperest felszólították,

- a felperesek a vételár bírósági letét útján történő teljesítését felajánlották.

[23] Kifogásolták, hogy a törvényszék nem bírálta el a vételár bírósági letétbe helyezéssel való teljesítésének engedélyezése iránti kérelmüket, melyet a vételárból hátralévő összeg bizonytalansága okán a jogosult személyének bizonytalansága miatt [Ptk. 6:53.§ (1) bekezdés a) pontja] terjesztettek elő. A kérelmük teljesítését ezért a másodfokú bíróságtól kérték.

[24] Lényeges eljárási szabálysértésnek ítélték, hogy az elsőfokú bíróság az általuk felajánlott bizonyítást: az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd, a kivitelező ügyvezetője, és az építkezés felelős műszaki vezetője tanúkénti meghallgatását nem fogadtosította. Ezért a mellőzött bizonyítás teljeskörű pótlását, a tanúknak a másodfokú eljárásban való kihallgatását, vagy a bizonyítás kiegészítése érdekében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[25] Véleményük szerint az elsőfokú ítélet jogi indokolásának tévedéseit az okozta, hogy a törvényszék a felek közötti megállapodás vállalkozási és adásvételi elemeit

mechanikusan szétválasztotta. Hangsúlyozták, hogy a felperesek tulajdoni igénye nem kizárólag adásvételi, és nem is kizárólag vállalkozási, hanem egy olyan vegyes szerződésen alapul, amelyre a felek megállapodását és mindkét nevesített szerződés Ptk.-beli rendelkezéseit alkalmazni kell.

[26] Kiemelték, hogy a társasház alapítása, és annak ingatlan-nyilvántartási feljegyzése megalapozza a tulajdoni igényüket, melyet a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.065/2011/3., és a Kúria Pfv.VI.21.005/2015/3. számú ítélete is megerősít. A Kúria precedensképes határozatától való eltérést pedig az elsőfokú bíróságnak indokolnia kellett volna. Értelmezésük szerint a kúriai döntés alapján befejezetlen építkezés esetén a vevőnek a telek tulajdoni hányadára vonatkozó tulajdoni igénye és ez iránti keresete jogszerű. Miután a társasház előzetes alapításának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, az ingatlanon az építkezés 2018. év végén megállt, az I. rendű alperes az építkezés befejezését megtagadta, a befejezés elmaradása az I. rendű alperes érdekkörében merült fel, és a felperesek a teljes vételár bírósági letét útján történő teljesítését több alkalommal felajánlották, ezért a tulajdoni igényük megalapozott, a tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető.

[27] Ha az építkezés befejezéséről a felek között kialakult jogvitát a másodfokú bíróság szerint a perben kell tisztázni, és érdemben kell eldönteni, hogy melyik fél felelős az építkezés befejezésének elmaradásáért, úgy kérték, hogy az ítéltábla a felpereseket a bizonyítási indítványaik megtételére hívja fel, és az e körben szükséges bizonyítást pótolja, vagy a bizonyítás kiegészítése végett az elsőfokú ítélet helyezze hatályon kívül és az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárásra és új határozat hozatalára.

[28] Hangsúlyozták, hogy különbséget kell tenni a tulajdonszerzési módok és jogcímek között. A szerzésmódokat a Ptk. taxatívén meghatározza, de a jogcímeket nem. Nézetük szerint a perbeli ingatlan tulajdonjogát átruházással érvényesen megszerezhetik, és a tulajdonszerzés jogcíme adásvétellel vegyes vállalkozás. Erre figyelemmel jelölték meg a keresetük jogi alapjaként a Ptk. 6:248.§ (2) bekezdése mellett a Ptk. 6:215-216.§-át.

[29] Az elsőfokú ítélet [68] bekezdésében írtakra figyelemmel fenntartották, hogy a perbeli keresetük az egyetlen jogszerűen teljesíthető igény. Kifejezetten követelték az építkezés befejezését, amit az I. rendű alperes megtagadott. Ezért a szerződés teljesítése, az építkezés befejezése, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése, és ezt követően az adásvétel tárgyát képező albetétre a tulajdonjoguk bejegyeztetése iránti keresetük végrehajthatatlan, a bírósági végrehajtás szabályai szerint kikényszeríthetetlen lenne.

[30] Sérelmezték az I. rendű alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj mértékét. A keresetlevél 2019. április 5-i előterjesztésétől az ítélethozatalig eltelt majdnem két évet nem tekintették rövid időnek. Az I. rendű alperesi beadványok „szokásosat meg nem haladó terjedelmű” összefoglaló megjelölését elnagyoltnak találták. Kifejtették, hogy az ügyvédi munkadíj mérséklésekor a bíróságnak a beadványok számát, terjedelmét, a jogvita jellegét, a bizonyítandó tények körét, a felvett bizonyítást, a peres fél bizonyítási és egyéb indítványait, és általában a perbeli aktivitását kell értékelnie. Az elsőfokú ítélet e mérlegelési körülményeket mégsem tartalmazza. Álláspontjuk szerint a megállapított ügyvédi munkadíj nem áll arányban az I. rendű alperesi jogi képviselő kifejtett munkájával, mert az összesen két írásbeli beadványra korlátozódott.

[31] Az I. rendű alperes a fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, és a felpereseket terhelő perköltség 1.925.000 forint + áfa, összesen 2.444.750 forintra történő felemelését kérte.

[32] A Pp. 82.§ (3) bekezdése és 342.§ (1) bekezdése, valamint az R. 3.§ (2) bekezdés b) pontja és (6) bekezdése sérelmét állította. A BDT2019. 3965. számú eseti döntésre utalva kiemelte, hogy a magas pertárgyérték magasabb ügyvédi felelősséggel jár, amelynek az ügyvédi munkadíjban is kifejezésre kell jutnia.

[33] Arra is hivatkozott, hogy a perben alapvetően jogkérdést kellett eldönteni, ezért a három tárgyalás nem mondható kevésnek. Emellett a második tárgyalás a felek személyes meghallgatása miatt majd négy órán át tartott. A felperes a keresetét többször megváltoztatta, számos előkészítő iratot nyújtott be, melyekre az I. rendű alperes jogi képviselője minden alkalommal terjedelmes beadványban reagált. Nincs ezért ok az ügyvédi munkadíj mérséklésére.

[34] Azzal is érvelt, hogy a Pp. 342.§ (1) bekezdésére figyelemmel az R. 3.§ (6) bekezdése alkalmazásának is csak kérelemre van helye, a bíróság a perköltség mérsékléséről hivatalból nem határozhat.

[35] A felperesek és az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmeikben az ellenfél által fellebbezett körben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

[36] A felperesek az ügyvédi munkadíj mérséklését jogszerű és tényszerű döntésnek tartották. A perben kizárólag jogkérdésben kellett állást foglalni, a felek személyes meghallgatásán kívül más bizonyítás felvétele nem történt. Az I. rendű alperes védekezése jogi szempontból is minimális volt.

[37] Az I. rendű alperes szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a perbeli megállapodást vállalkozási szerződésnek is minősítette, mert a felperesek egy már megtervezett ingatlanra kötöttek adásvételi szerződést, és a tervek nem módosultak. A törvényszék indokolásával szemben a nyílászárók miatti módosítás nem érte el azt a szintet, ami a megállapodást vállalkozási szerződéssé minősíti. A fűtési rendszer létrehozása lehet ugyan egy vállalkozási szerződés tárgya, de ebben a jogviszonyban a felperesek (a perben nem álló kivitelezővel szemben) megrendelők voltak. Ebből következően az elsőfokú bíróságnak már el sem kellett volna jutnia a Ptk. 6:248.§ (2) bekezdése szerinti feltételek vizsgálatáig.

[38] Alapvetően tévesnek találta a törvényszék azon álláspontját, hogy a vállalkozási szerződéssel mint a Ptk. 5:38.§ (1) bekezdése szerinti jogcímmel az ingatlan tulajdonjogát meg lehet szerezni. A Ptk. V. cím XVIII. fejezetének szabályai alapján kell eldönteni, hogy az építkezés kapcsán ki szerez tulajdonjogot. A vállalkozó az épületen tulajdonjogot nem szerezhet. Az ingatlan átruházásához a Ptk. 5:38.§ (2) bekezdése alapján az átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzése is szükséges, de a vállalkozási szerződés nem lehet a bejegyzés alapjául szolgáló okirat. Az épületfeltüntetés feltétele a használatbavételi engedély megszerzése. Az ilyen engedéllyel rendelkező épület már befejezettnek minősül, ezért nem tekinthető a Ptk. 6:248.§ (2) bekezdése szerint befejezetlennek.

[39] Érvelése szerint a felperesek alaptalanul hivatkoztak a Kúria jelen perbelitől alapvetően különböző tényállás mellett meghozott Pfv.VI.21.005/2015/3. számú ítéletére.

[40] Álláspontja szerint az ítélet indokolásában le kell szögezni, hogy a felperesek azért nem jogosultak a perbeli szerződés lehetetlenülését választani, mert a megállapodásból következően a fűtési rendszer kialakítása a felperesek feladata. A fűtési rendszer kialakításának késedelme miatt az I. rendű alperes a teljesítéssel nem eshetett késedelembe, ezért nem igaz az a felperesi állítás, hogy a teljesítést jogos ok nélkül megtagadta.

[41] Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:53.§ szerinti feltételek hiányában a bírósági letéttel való teljesítésnek nincs helye. A felperesek a bírósági letét intézményét visszaélészerűen kívánják használni.

[42] A felperesek fellebbezése nem alapos, az I. rendű alperesé alapos.

[43] Az ítéltábla a jogorvoslati kérelmeket a felperesek kérelmére tárgyaláson bírálta el [Pp. 376.§ (1) bekezdés a) pontja]. Az elsőfokú ítélet kötelező hatályon kívül helyezésére okot adó körülmények [Pp. 379-380.§] hiányában az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelmek és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között [Pp. 370.§ (1) bekezdése] bírálta felül.

[44] A jogorvoslati kérelmek az elsőfokú döntést teljes egészében támadták, ezért az elsőfokú ítéletnek nem volt a Pp. 358.§ (5) bekezdése alapján fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése.

[45] A felperesek fellebbezési érveivel szemben a törvényszék a szükséges bizonyítást lefolytatta. A jogvita elbírálásához további tények megállapítása nem volt szükséges, ezért a bizonyítás kiegészítése, az adásvételi szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédnek, a kivitelező ügyvezetőjének és az építkezés felelős műszaki vezetőjének tanúkénti kihallgatása sem indokolt. A törvényszék a kereset elbírálásánál releváns tényeket megállapította, ezért az elsőfokú ítélet tényállása sem szorul módosításra, kiegészítésre. Mindezt az ítéltábla a bizonyítás hiányosságaira alapított felperesi elsődleges fellebbezési kérelem teljesítését, illetve a Pp. 369.§ (3) bekezdés a)-b) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlását nem látta indokoltnak.

[46] A törvényszéknek a megállapított tényállásból levont jogi következtetéseit azonban a másodfokú bíróság csak részben osztotta. A felperesek a keresetükben az I. rendű alperessel kötött megállapodást vállalkozással vegyes adásvételi szerződésnek minősítették. Az ítéltábla azonban egyetértett az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelemben is hangoztatott azon jogi álláspontjával, hogy a felek adásvételi szerződést [Ptk. 6:215.§] kötöttek, amelynek semmilyen vállalkozási eleme nem volt.

[47] A perben a felperesek is azt adták elő, hogy a szerződési szándékuk a felépítendő társasházi lakás és a közös ingatlanrészből hozzá tartozó tulajdoni hányad [Ptk. 5:85.§ (3) bekezdése] tulajdonjogának a megszerzésére irányult. A felek írásbeli megállapodása alapján az I. rendű alperes is ennek a szolgáltatására vállalt kötelezettséget. A szerződésben az adásvétel tárgyaként megjelölt dolog (társasházi ingatlan) pedig nem tekinthető tevékenységgel elérhető eredménynek, műnek [Ptk. 6:238.§]. A felek a szerződésükben az ahhoz csatolt műszaki leírásra utalással a szolgáltatott dolog tulajdonságait, minőségét határozták meg.

[48] A jogszabály nem tiltja, hogy az eladó olyan dologra kössön adásvételi szerződést, ami a szerződéskötés időpontjában még nem rendelkezik a szerződésben kikötött kellékekkel. A felek megállapodásából az I. rendű alperesre az a kötelezettség hárult, hogy a szerződés teljesítésekor szolgáltatassa a szerződéses tulajdonságokkal rendelkező dolgot: a

társasházi ingatlant a közös ingatlanrészből hozzá tartozó hányaddal [Ptk. 6:123.§ (1) bekezdése]. Emiatt a felek megállapodása tulajdonátruházó szerződés volt, és vállalkozási típusú elemeket nem tartalmazott.

[49] A felperesek a keresetükben előadott jogalap [Pp. 7.§ (1) bekezdés 8. pont] szerint valójában a szerződésszegés jogkövetkezményeként kívántak tulajdoni jogot szerezni, a szerződés teljesítését követelni [Ptk. 138. §]. Ez a jogalap a szerződés teljesítésének I. rendű alperesi jogos ok nélküli megtagadása volt, amikor a másik fél választhat a késedelem vagy a szolgáltatás lehetetlenné válásának jogkövetkezményei közül [Ptk. 6:183.§]. A felperesek ez utóbbit választották. A teljesítés lehetetlenné válása esetén azonban a szerződés megszűnik [Ptk. 6:179.§ (1) bekezdése]. Ezért ha a keresetben állított szerződésszegés megállapítható, úgy a felpereseknek az I. rendű alperessel kötött adásvételi szerződése megszűnik, a megszünt szerződés teljesítését, a tulajdonjog szolgáltatását nem követelhetik.

[50] Arra is helytállóan hivatkozott az elsőfokú bíróság, hogy az adásvételi szerződésben az I. rendű alperes a tulajdonjogát a harmadik vételárrészlet kifizetéséig fenntartotta. A felek ezzel a szerződésben egyező akarattal zárták ki a felperesek tulajdonszerzését mindaddig, amíg a harmadik vételárrészletet nem teljesítik. Ezt a vételárrészt pedig a felperesek nem vitásan nem fizették meg az I. rendű alperesnek. Ez is akadálya a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésének, a tulajdonjog megszerzésének.

[51] A felperesek fellebbezési érveivel ellentétben a jogosult személye nem tekinthető bizonytalannak abból az okból, hogy a részére fizetendő összeg nagysága bizonytalan. A kifogásaikkal szemben a perbíróságnak a bírósági letét útján történő teljesítés engedélyezéséről nem kellett határoznia. Ha a felperesek bírósági letéttel kívánnak teljesíteni, úgy a fizetendő pénzüsszeget az illetékes bíróság letéti számlájára átutalják, és a bíróságon kezelt letétekről szóló 27/2003. (VII.2.) IM rendelet 18-19.§ szerinti kérelem előterjesztésével az e rendelet 12.§ (1) bekezdése szerinti nemperes eljárásban kérhetik a teljesítési letét elfogadását. A letéttel való teljesítés megtörténtét a perbíróság előtt a nemperes eljárásban hozott jogerős végzéssel igazolhatják.

[52] Alaptalanul sérelmezték a fellebbezésükben a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság a Kúria ítélezési gyakorlatától eltért, és az eltérést nem indokolta. A Kúria a felhívott Pfv.VI.21.005/2015/3. számú döntésben abban a jogkérdésben határozott, hogy a vizsgált szerződés előszerződésnek vagy végleges adásvételi szerződésnek minősül. Jelen perben ezt a jogkérdést az elsőfokú bíróságnak nem kellett vizsgálnia, és nem kellett abban döntenie. Ezért a kúriai határozatban kifejtett jogi álláspontnak és értelmezésnek a perbeli jogvita elbírálása szempontjából nem volt jogi jelentősége. A Szegedi Ítéltábla egyébként szintén eltérő tényállás mellett és eltérő jogkérdésben hozott Gf.I.30.065/2011/3. számú döntése sem kötötte az elsőfokú bíróságot [Pp. 263.§ (2) bekezdése].

[53] Mindezt az ítéltábla a törvényszék keresetet elutasító döntésével egyetértett, és a felperesek fellebbezését nem találta teljesíthetőnek.

[54] Alaposnak találta azonban az I. rendű alperesnek a javára megállapított elsőfokú perköltség felemelését célzó fellebbezését. Osztotta ugyanis az I. rendű alperes azon jogorvoslati érvelését, hogy a perben jogkérdésről kellett dönten, ami széleskörű bizonyítás lefolytatását nem indokolta. Az I. rendű alperes jogi képviselője a perbeli képviselettel járó feladatait az ügy által megkívánt mértékben elvégezte, ellátta. Az ügyvédi munkadíjnak az R. 3.§ (6) bekezdése szerinti mérséklésére okot adó körülmények nem merültek fel. Emiatt a másodfokú bíróság a felperesek terhére megállapított elsőfokú perköltséget az R. 3.§ (2) bekezdés b) pont szerinti mértékre felemelte.

[55] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, a per főtárgya tekintetében pedig – az indokolás fentiek szerinti kiegészítésével és módosításával – helybenhagyta.

[56] A sikertelenül fellebbező felperesek kötelesek megtéríteni az I. rendű alperesnek az R. 3.§ (2) és (5) bekezdése alapján megállapított 1.222.375 forint ügyvédi munkadíjból és a lerótt 93.980 forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltségét [Pp. 82.§ (3) bekezdése, 83.§ (1) bekezdése és 87.§ (1) bekezdése].

Budapest, 2021. október 14.

k. dr. Gyuris Judit s. k.
dr. Örkényi László s. k.
a tanács elnöke
bíró

dr. Kollár Zoltán s.
előadó bíró