



Pécsi Ítéltábla

Az ügy száma: Pf.V.20.007/2023/4/II.

A felperes:

felperes1 (cím1)

A felperes képviselője:

ügyvéd1 (cím2, ügyintéző: ügyvéd1 ügyvéd)

Az alperes:

alperes1 (cím3)

Az alperes képviselője:

ügyvéd2 ügyvéd (cím4)

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

a felperes 66. sorszám alatt

A per tárgya:

szerződés nem létezésének, érvénytelenségének megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Zalaegerszegi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma:

1.P.20.657/2021/63. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 700.000 (hétszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes 2019 júliusában több apartmant megtekintett az alperes tulajdonában álló, helységnév1 és helységnév2 között fekvő, helységnév2 közigazgatási területéhez tartozó külterületi üdülőfaluban. Az üdülőterületen lévő faházak szerkezetkész felújított állapotban voltak, a vevő igényeinek megfelelően lehetőség volt a további belső kialakításra.

- [2] A felperes 2019. július 28-án név1sal, az alperes értékesítési megbízottjával, megegyezett abban, hogy az üdülőfalu bejáratánál levő öt (helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4 és helyrajzi szám5 helyrajzi számú) üdülőingatlant megvásárolja úgy, hogy a legkisebb alapterületű, helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlan kivételével a többi négyet két részre megosztatja, ezáltal összesen kilenc rendeltetési egységet alakíttat ki, amelyhez szükséges munkák elvégzésével az alperest bízta meg. Ezen a napon a felperes és az alperes ügyvezetője, név2 aláírt egy kézzel írt átvételi elismervényt 6.000.000 forint foglaló átadásáról. Az elismervény szerint az alperes vállalta, hogy a kilenc lakást megtekintett készültségi fokban elkészíti, a teraszokat megépíti. Rögzítették, hogy 2019. augusztus 2-án a felek megkötik az adásvételi szerződést.
- [3] Mások mellett az alperes ügyvezetője és a felperes által aláírt, helységnev3en, 2019. augusztus 9-én kelt "Nyilatkozat foglaló kifizetéséről és átvételéről" című okiratban a szerződő felek megállapodtak abban, hogy az eladó 1/1 arányú tulajdonában álló helységnev2i fent említett öt helyrajzi számon nyilvántartott belterületi ingatlanokra legkésőbb 2019. szeptember 30. napjáig adásvételi szerződést kötnek. Az okirat rögzítette, hogy a vevő a nyilatkozat aláírásával egyidejűleg kifizet az eladónak 6.000.000 forintot foglaló, további 10.000.000 forintot pedig vételárelőleg jogcímén, amelyek átvételét az eladó az okirat aláírásával elismeri. Részletesen rögzítették a felek, hogy 2019. december 31. napjáig eladó az említett ingatlanokon saját költségére mely munkálatokat vállalja elvégezni. Az okirat nem tartalmazta a megállapodást az ingatlanok vételárában.
- [4] A felperes és lánya, név3, mint vevők, az alperes eladó képviselőjében név2 ügyvezető és név1 értékesítési megbízott 2018 szeptemberében megjelentek név4 ügyvéd helységnev3i irodájában a szerződés megkötése végett. Ez alkalommal vita alakult ki a felek között az alperest terhelő átalakítási munkák köréről, ezért ekkor a szerződés megkötésére nem került sor.
- [5] A felperes 2019. november 5-én helységnev2ra utazott, ahol ezen a napon írásbeli megállapodást kötött az alperest képviselő név2sal az eladó által vállalt, az említett öt helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokból kialakítandó kilenc apartman kulcsrakész kivitelezése körében elvégzendő munkákról. Az így felsorolt munkákon felül a megállapodás szerint a vevő vállalta a teraszok, előtetők kialakítását. A vállalási határidőt 2020. február 15. napjában rögzítették.
- [6] 2019. november 8-án a felperes és az alperes részéről név2 ügyvezető, név1 és név5 megjelent helységnev3en, név4 ügyvéd irodájában az adásvételi szerződés megkötése és az átalakítási munkák folytatása érdekében további 24.000.000 Ft vételárrész készpénzben átadása végett. Az alperes másik, együttes képviselőre jogosult ügyvezetője, név6 később, a szerződés tervezett aláírási időpontjára érkezett volna helységnev4ről. Az alperes és az ügyvéd részéről felmerült a kérdés, hogy miért nincs jelen a felperes lánya, aki tudomásuk szerint szintén vevő lett volna. A felperes felvetette, hogy a lánya helyett is aláírja a szerződést vevőként, de az ügyvéd tájékoztatta, hogy ez meghatalmazás nélkül nem lehetséges. Ezután a felperes úgy döntött, hogy a szerződést, annak későbbi módosítási lehetőségére figyelemmel (ahol a lánya is vevőként szerepel) egyedül köti meg vevőként. Az ügyvéd a szeptemberben meghíúsult szerződéstervezet számítógépen való átdolgozásával készítette el az adásvételi szerződést. A szerkesztés során a név1 által átadott irat alapján rögzítette a szerződés körébe tartozó átalakítási munkák tartalmát. A szerződéskötés során a felperes a vitás kérdések megtárgyalását követően elkészült írásbeli szerződést elolvasás után aláírta, továbbá az átalakítási munkák folytatásához szükséges 24.000.000 Ft vételárrészt az alperesnek átadta. Az összeg és a korábban átadott 16.000.000 forint, összesen 40.000.000 forint átvételét az alperes a szerződés aláírásával ismerte el.

- [7] A szerződés általa történt aláírását követően a felperes az ügyvédi irodából távozott. Ekkor az adásvételi szerződésből nem kapott példányt, mert azt az alperes részéről név6 ügyvezető még nem írta alá, és emiatt a szerződés ellenjegyzése sem történt meg. Nem kapott ekkor átvételi elismervényt sem a felperes az átadott 24.000.000 forintról. név6 ügyvezető a késő esti órákban írta alá az adásvételi szerződést, és ezután történt meg az okirat ügyvédi ellenjegyzése. név1 2020. március 24-én adta át a felperesnek az adásvételi szerződés egy példányát és egy számlát 40.000.000 Ft egyösszegű kifizetéséről.
- [8] A felperes lányával való egyeztetés és a vevők személyének esetleges módosítása miatt az ügyvéd a szerződést az ingatlanügyi hatósághoz nem nyújtotta be.
- [9] A 2019. november 8-án kelt adásvételi szerződéssel az alperes eladó eladta, a felperes vevő megvette az eladó 1/1 arányú tulajdonát képező fent megjelölt helyrajzi számokon nyilvántartott üdülő elnevezésű, belterületi ingatlanokat a hozzájuk tartozó terasszal, parkolóval, zöldterület használattal és a társasházi osztatlan közös tulajdonból rájuk eső eszmei tulajdoni hányaddal együtt, összesen 84.000.000 forint vételárért, amelyből az eladó a szerződés aláírásával 40.000.000 forint átvételét ismerte el. A fennmaradó 44.000.000 forint hátralékos vételár a szerződés értelmében az ingatlanok kilenc apartmanná történő átépítésének befejezését követően, legkésőbb 2020. február 29. napján vált esedékessé.
- [10] A szerződés 4. pontja rögzítette az eladó által vállalt átépítési munkák részletes felsorolását, valamint azt, hogy a vevő a teraszok és előtetők teljes kialakítását vállalta.
- [11] A szerződés 16. pontja szerint az okiratszerkesztő ügyvéd kifejezetten felszólította a feleket arra, hogy a szerződést, illetve az abban említett okiratokat olvassák el, tanulmányozzák, amelyet a felek megtettek. A szerződés 22. pontja tartalmazta, hogy a szerződő felek a szerződést az általuk, majd az eljáró ügyvéd által történt el-, illetve felolvasása, továbbá annak tartalmának elolvasása, a felek részére történő elmagyarázása és értelmezése után azzal írták alá, hogy az abban foglaltak a teljes és hiánytalan szerződéses akaratukat tartalmazzák.
- [12] A szerződéskötést követően a felperes rendszeresen SMS-eket írt név1nek. A 2019. november 14-én kelt SMS-ben a felperes egyebek mellett azt fejtette ki, hogy számára előnytelen a szerződés, mert a terasz több mint kétfélmillióba fog kerülni, hogy az átalakítás költségei tárgyában mi lett volna a korrekt megállapodás, illetve, hogy belement abba is, hogy az ügyvédnél maradjon minden papír. Később írt üzenetében azt hiányolta, hogy az ügyvédnél az átadott összegről nem kapott elismervényt. Kérte ezt pótolni, ellenkező esetben feljelentést helyezett kilátásba. Az ezt követő SMS-eiben (2019 decemberében, 2020 februárjában) az átalakítási munkák menetét, tartalmát, a közösen kiválasztott anyagoktól eltérő anyag használatát kifogásolta, az aránytalanul magas árat panaszolta, az átalakítási munkák költségeivel való alperesi elszámolást szorgalmazta. Márciusi e-mailjeiben azt fejtette ki, hogy az épületek ártéri kempingben elhelyezkedő faházak, az általa kiválasztott anyagokat a hozzájárulása nélkül megváltoztatták, ezért az ingatlanokat ezen az áron nem tudja átvenni.
- [13] Az alperes 2020. február 27-én készre jelentette az ingatlanok átalakítási munkáit. A 2020. március 3-i közös bejáráson a felperes változtatási igényeket jelentett be, amelyek elvégzését az alperes március 10-ig vállalta. Ezeket az alperes 2020. március 18-án készre jelentette, kérte a lakások átvételét, a vételár kifizetését. A készre jelentést követően a felperes nem jelent meg az ingatlanok átvétele végett.
- [14] A 2020. március 28-i e-mailben a felperes egyrészt azt kifogásolta, hogy 2019. december 31-ig az alperes nem teljesítette a vállalt átalakításokat kulcsrakészen, továbbá, hogy az átalakítás során az általa kiválasztott anyagok és berendezések helyett olcsóbbakat építettek be. Kilátásba helyezte az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti keresetindítást egyrészt amiatt, hogy az aláíráskor nem kapott a szerződésből példányt, másrészt azért, mert azt bódult állapotban írta alá. Peren kívüli megegyezés érdekében

70.000.000 forint vételárat ajánlott a faházakért, majd 2020. március 31-én videófelvételt készített az apartmanok belső és külső állapotáról.

- [15] A felperes sikertelen felszólításait követően 2020. május 8-án ügyvéd által írt levelében az alperes a felperes szándékos szerződésszegő magatartása miatt eláll a szerződéstől. Közölte, hogy 33.573.994 forint kár érte, amelynek levonásával 6.426.006 forint jár vissza a felperesnek az általa teljesített 40.000.000 forintból. A felperes az alperesi álláspontot nem fogadta el, a felek között nem volt elszámolás.
- [16] Az elállást követően az alperes értékesítés céljából újból hirdette az ingatlanokat, majd a 2020. december 11-én kelt adásvételi szerződéssel a helyrajzi szám6, a helyrajzi szám7 és a helyrajzi szám8 helyrajzi számú ingatlanokat összesen 27 millió forintért eladta név7 vevőnek, a helyrajzi szám9 és a helyrajzi szám10 helyrajzi számú ingatlanokat pedig összesen 20.000.000 forintért név8 vevőnek, így az öt ingatlan együttes vételára 47.000.000 forint volt. Mindkét adásvételi szerződés tartalmazta azt, hogy a szerződő felek az ingatlanok árának meghatározása során figyelembe vették, hogy az apartmanok egy apartmanná történő visszaalakításának költségei a vevőt terhelik. A vételt követően azonban a vevők az alperes segítségével a megosztással kialakult apartmanokat eladásra hirdették, nagy részüket még az őket, mint vevőket terhelő vételárfizetési határidő letelte előtt el is adták. Az új vevők által kifizetett, a perben megismert vételárak együttes összege 61.500.000 forint volt, két ingatlan vételára a perben ismeretlen maradt, az új vevők által egy apartmanért fizetett legalacsonyabb vételár 8.000.000 forint volt.
- [17] A felperes eshetőlegesen előterjesztett kereseteiben kérte annak megállapítását, hogy a 2019. november 8-án aláírt adásvételi szerződés elsődlegesen nem jött létre, másodlagosan jogszabályba ütközés miatt semmis, harmadlagosan megtévesztés, illetve tévedés miatt érvénytelen, negyedlegesen feltűnő értékaránytalanság miatt érvénytelen. Bármelyik kereset megalapozottsága esetén kérte az eredeti állapot helyreállítása keretében az alperes kötelezését az általa fizetett 40.000.000 forint visszafizetésére és annak 2019. november 9-től a kifizetésig járó, a Ptk. 6:48.§-a szerinti kamatai megfizetésére.
- [18] Az elsődleges kereset körében kifejtette, hogy az adásvételi szerződés nem minősül "érvényesen létrejött" szerződésnek, mert nincs meg a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezése a lényeges szerződési kérdésekben. E körben hivatkozott arra, hogy a lányával együtt akart vásárolni, de ő nem szerepel vevőként a szerződésben. 2019. november 8-án nem szerződéskötési szándékkal érkezett az alpereshez és az ügyvédi irodába, hanem a további 24.000.000 Ft átadása céljából, így hiányzott a szerződési akarat. A szerződéskötéskor nem volt jelen az alperes egyik, együttes aláírási joggal rendelkező ügyvezetője. A szerződés aláírásakor nem kapott példányt a szerződésből, és nem kapott számlát sem. A vétel tárgya a felek megállapodása alapján kilenc önálló helyrajzi számon szereplő társasházi ingatlan lett volna az okiratban szereplő öttel szemben, a szerződésben nincs megjelölve a szerződés tárgyát képező kilenc ingatlan. A kilenc ingatlan a szerződés aláírásakor nem szerepelt önálló helyrajzi számmal az ingatlan-nyilvántartásban, ezért tulajdonátruházás tárgya nem lehetett, jogilag nem létezett. Az ingatlanok külterületiek, de a szerződésben belterületiként szerepelnek, így az okirat nem alkalmas a tulajdonjog bejegyzésére és hiánypótlásra sem. A szerződés nem tartalmaz ún. teljességi záradékot.
- [19] A szerződés jogszabályba ütközés miatti semmisségére amiatt hivatkozott, mert az ingatlanok hibás "belterületi" fekvésének feltüntetése miatt az okirat nem alkalmas hiánypótlásra az Inyvtv. szerint.
- [20] A harmadlagos keresetben, a megtévesztés, vagy az alperes által okozott, illetve számára felismerhető felperesi tévedés körében azzal érvelt, hogy kilenc önálló helyrajzi számmal rendelkező apartman ingatlan kialakításában egyeztek meg a felek, és csak ennek megtörténte után kellett volna létrejönnie az adásvételi szerződésnek, az aláírt szerződés azonban nem utal

erre a megállapodásra. 2019. november 8-án abban a tudatban jelent meg az ügyvédi irodában, hogy a további 24.000.000 Ft átadása szükséges, nem gondolt arra, hogy adásvételi szerződést ír alá, csak az alperes elállása után tudatosult benne, hogy az alperes álláspontja szerint létrejött az adásvételi szerződés. Az ingatlanok nem belterületiek, amiként a szerződésben azok szerepelnek, hanem külterületiek. Az átalakítási munkákat a vállalt 2020. február 29-i hatánapig az alperes nem valósította meg. A teraszok és előtetők kialakítását a 2019. augusztus 9-ei egyeztetés szerint az alperesnek kellett volna megvalósítani, de a szerződésbe nem ez került. A felperes úgy gondolta, hogy a kialakítandó kilenc apartman jogilag is önálló ingatlan lesz. Az okiratban hallgattak arról, hogy az önálló ingatlanok kialakítása és ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése a társasház-alapító okirat módosítását és az építési hatóság engedélyét is igényli. Megtévesztették a vételár tekintetében is, mert 10.000.000 forint egységárról beszéltek, ami az öt apartman esetében 50.000.000 forint lett volna, ezzel szemben 84.000.000 forint került a szerződésbe. A per során ezt az előadását úgy módosította, hogy az öt ingatlan vételáraként 50.000.000 forintban, azoknak kilenc apartmanná átalakítása költségeiként további 20.000.000 forintban, így összesen 70.000.000 forintban állapodtak meg a szerződésben foglalt vételárral szemben.

- [21] A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között a szerződés megkötésének időpontjában fennálló feltűnően nagy aránytalanság miatti érvénytelenséget arra alapította, hogy a felek előzetes megállapodása szerint 50.000.000 forint lett volna a vételár a kilenc üdülővé átalakítással együtt, de majdnem a duplája, 84.000.000 forint került a szerződésbe. A per során úgy módosította álláspontját, hogy az öt eredeti ingatlanért 50.000.000 forint vételárban, ezen felül ingatlanonként 4.000.000, összesen 20.000.000 forint átalakítási költségben, mindösszesen 70.000.000 forint ellenértékben állapodtak meg az írásbeli adásvételi szerződés megkötését megelőzően az alperessel. Ehhez képest is fenntartotta a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos álláspontját. Hivatkozott arra is, hogy az alperes a felperest követő két vevőnek összesen 47.000.000 forintért adta el alig több mint egy évvel később a szerződés tárgyát képező ingatlanokat. A két vevő szerződésében foglalt, az alacsonyabb vételárak alátámasztásaként felhozott indok, az ingatlanok visszaalakítása, a tanúvallomások alapján megdőlt. A két vevőtől vásárló új vevők által fizetett vételárakat összeadva hozzávetőleg kijön a felperes adásvételi szerződésében szereplő vételár, de nem jelenik meg benne az egyidejűleg több ingatlant vásárló vevő részére a forgalomban szokásosan biztosítandó 10%-os kedvezmény.
- [22] Az alperes ellenkérelme valamennyi eshetőleges kereset elutasítására irányult. Az eredeti állapot helyreállítását önmagában nem ellenezte, de bármilyen pénzfizetésre kötelezésének elutasítását kérte.
- [23] Elismerte, hogy az ingatlanok külterületiek, hogy az ingatlanok belterületi jellegét, illetve az, hogy szerződés 4. pont 2. alpontjában a helyrajzi számokat elírták, azzal, hogy ezek a hibák kijavíthatóak. Kifejtette, hogy irreleváns a szerződés létrejötte szempontjából, hogy a szerződés alaki vagy tartalmi okból alkalmas-e az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre.
- [24] Állította, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező öt üdülőingatlant összesen 76.000.000 forintért hirdette eladásra. A felperes a megvásárolni kívánt öt ingatlant kilenc egységre szeretne volna átalakíttatni, megegyeztek, hogy ezt az alperes végzi el a négy nagyobb ingatlan 2-2 üdülőegységgé való alakításával. Alku eredményeként így 84.000.000 forint vételárban állapodtak meg, ami megfelelt a piaci viszonyoknak. A 70.000.000 forintos vételárat a felperes utólag azért ajánlotta, hogy elérje a vételár csökkentését, de az alperes erre nem hajlandó.
- [25] A 2019. november 5-i megállapodásban részletezték az eladó és a vevő által végzendő munkákat, ezt a megállapodást emelték be a 2019. november 8-i szerződés 4. pontjába. Soha nem merült fel az egyes kialakítandó üdülőegységek önálló helyrajzi számú ingatlanokká

alakítása, ingatlan-nyilvántartási feltüntetése. A felperes által kiválasztott anyagokat építette be az átalakítás és felújítás során. A 2019. november 8-ai szerződéskötés az ügyvédi irodában rendben lezajlott, a szerződés a felperes vevő és az alperes eladó között jött létre. A felperes kérése volt, hogy ne nyújtsák be bejegyzés végett a szerződést, mert meg akarja győzni a lányát, hogy ő is legyen vevő, de a szerződés módosítását a vevő személye miatt a felperes a későbbiekben nem kérte. Ha lett volna olyan szándék, hogy a felperes lánya is vevő legyen, illetve a felperes rendelkezett volna a lányától meghatalmazással, ennek nem lett volna akadálya. A felperes bármiféle bódult állapota nem merült fel a szerződéskötéskor és erre a felperes érvénytelenségi okként sem hivatkozott. A két képviselőre jogosult ügyvezető egyidejű jelenléte nem érvényességi feltétele a szerződésnek.

- [26] Az alperes beszámítási kérelmet is előterjesztett arra az esetre, ha a bíróság valamelyik keresetnek helyt adna. A felperesnek visszatérítendő 40.000.000 forint vételárba beszámítani kérte a felperes által adott 6.000.000 forint foglalt, a felperes szerződésszegése miatt az alperest ért 31.000.000 forint kárt, 2.650.000 forint ingatlanközvetítői jutalékot, 250.000 forint peren kívüli ügyvédi munkadíjat, 100.000 forint ingatlan-értékbecslői szakértői díjat.
- [27] A felperes a beszámítási kérelem elutasítását kérte.
- [28] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 4.000.000 forint perköltséget.
- [29] Az adásvételi szerződés létre nem jöttének megállapítására irányuló kereseti kérelem megalapozatlansága körében a Ptk. 6:58.§-a, a Ptk. 6:63.§ (1) és (2) bekezdései, a Ptk. 6:215.§ (2) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésének I. és II. pontjai alapján kifejtette, hogy a 2019. november 8. napján kelt okirat azt tanúsítja, hogy a felek között az ingatlan-átruházási szerződés érvényesen létrejött. Ezzel szemben állításainak bizonyítása a perben a felperest terhelte. A felperes az okirattal szemben nem bizonyította szerződéskötési szándékának és az alperessel egybehangzó akaratnyilvánításának hiányát. A P.20.657/2021/14. szám alatt csatolt SMS-ek közül a felperes által 2019. november 6-án írt üzenet azt tanúsítja, hogy a felperes szerződéskötés végett utazott helysége²ra, illetve helysége³re 2019. november 8-án. Az alperesi álláspontot támasztotta alá név⁴ ügyvéd tanúvallomása is, amely a per egyéb adataival is összhangban állt.
- [30] A XXV. számú PED III. pontja alapján kifejtette, hogy az adásvételi szerződés érvényes létrejötté szempontjából közömbös, hogy az alperes együttes képviselői joggal rendelkező egyik ügyvezetője csak később, már a felperes távollétében írta alá a szerződést. Utalt arra is, hogy a szerződés létrejötté szempontjából közömbös az is, hogy az aláírt szerződésből a szerződő fél mikor kapott példányt.
- [31] Rámutatott, hogy semmilyen bizonyíték nem támasztotta alá azt a felperesi állítást, hogy a vétel tárgya kilenc önálló helyrajzi számon szereplő társasházi ingatlan lett volna, és az írásbeli adásvételi szerződést csak az öt ingatlannak kilenc önálló ingatlanná történő átalakítása után kellett volna megkötni. név¹ és név⁴ tanúvallomása és a 2019. augusztus 9-i "Nyilatkozat foglaltó kifizetéséről és átvételéről" című okirat tartalma is azt az alperesi álláspontot erősítette, hogy a szerződésbe foglaltakkal egyezően öt önálló helyrajzi számú társasházi ingatlan volt a szerződés tárgya, és a felek ezeknek az ingatlanoknak összesen kilenc használati egységre átalakításában állapodtak meg.
- [32] Utalt arra is, hogy a szerződés létrejötté szempontjából közömbös, hogy a szerződés az ingatlanokat tévesen belterületiként tünteti fel, illetve, hogy a szerződéses okirat alkalmas-e a tulajdonváltozás bejegyzésére.
- [33] A másodlagos, a Ptk. 6:88. §-a és 6:95. §-a alapján előterjesztett kereset tekintetében a XXV. számú PED II. pontjára figyelemmel hivatkozott arra a következetes bírói gyakorlatra, amely szerint a tulajdonjog átruházására irányuló szerződés, mint kötelelem-keletkeztető tény

létrejötté és érvényessége szempontjából érdektelen, hogy a szerződési okirat egyúttal megfelel-e a tulajdonjog-változás ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges további feltételeknek.

- [34] A harmadlagos, a szerződés megtévesztés vagy az alperes által okozott, illetve számára felismerhető felperesi tévedés miatti érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetet a Ptk. 6:90.§ (1) bekezdése és 6:91. § (1) bekezdése alapján vizsgálva megállapította, hogy nem támasztották alá bizonyítékok azt a felperesi állítást, hogy a felek között az írásba foglalt szerződést megelőzően létrejött megállapodás kilenc önálló, külön helyrajzi számon levő társasházi, az ingatlan-nyilvántartásba is ekként bejegyzendő ingatlan kialakítására és vételére irányult volna, a 12/F/1. szám alatt becsatolt okirat ennek ellenkezőjét tanúsította.
- [35] Azzal a felperesi állítással szemben, hogy a felperes 2019. november 8-án a további 24.000.000 forint átadása céljából jelent meg az ügyvédi irodában, de szerződéskötési szándéka nem volt, a felperes 2019. november 6-án és 2019. november 14-én írt SMS üzeneteire utalt, amelyek a felperes szerződéskötés céljából érkezését és azt bizonyították, hogy a felperes tudta, hogy szerződést írt alá.
- [36] Rögzítette, hogy a 2019. augusztus 9-ei megállapodást követően, 2019. november 5-én a felek újabb írásbeli megállapodást kötöttek, amelyben a korábbtól eltérően úgy állapodtak meg, hogy a vevő (felperes) vállalja a teraszok és az előtetők teljes kialakítását. Az adásvételi szerződés e megállapodással egyezően tartalmazta a felek által végzendő átalakítási munkákat.
- [37] Az ingatlanok tényleges külterületi elhelyezkedését sem tartotta az érvénytelenség megállapítását megalapozó tévedésnek. Hangsúlyozta, hogy a felperes az üdülőfaluban többször járt a szerződés megkötése előtt, így az ingatlanok természetbeni elhelyezkedésével tisztában volt, valamint az ingatlanok 0-val kezdődő helyrajzi száma is külterületi ingatlanokra utalt.
- [38] A megtévesztés vagy tévedés körében utalt arra, hogy a szerződés tartalma, valamint név4 tanúvallomása szerint a felperesnek lehetősége volt aláírás előtt elolvasni a szerződést, de ez a jogi végzettséggel nem rendelkező, általánosan tájékozott és gondos szerződő felektől el is várható. A felperesnek ezért tisztában kellett lennie a szerződésben foglalt vételárral, és észlelnie kellett volna, ha az a megállapodásuk szerinti összegnél magasabb. Nem találta bizonyítottnak a felperesnek a 70.000.000 forintos ellenértékben való megállapodással kapcsolatos tényállítását. Rámutatott, hogy a felperes a keresetlevélben több alkalommal 50.000.000 forint vételárban való megállapodást említett, illetve, hogy a felperesnek a 26. sorszámú jegyzőkönyvben rögzített nyilatkozata szerint a meghiúsult szerződéskötéskor hangzott el a részéről az az ajánlat, hogy összesen 70.000.000 forint vételárat fizetnének, de nem állítja, hogy az alperes elfogadta volna ezt az ajánlatot.
- [39] A felperesnek arra hivatkozását, hogy az alperes az átalakítási munkákat 2020. február 29-ig nem valósította meg, a tévedés körében nem tartotta relevánsnak, mert a Ptk. 6:90.§ (1) bekezdése alapján a tévedésnek a szerződés megkötésekor fennálló valamely lényeges körülmény tekintetében kell fennállnia.
- [40] A szolgáltatás és az ellenszolgáltatás értéke között a szerződés megkötésének időpontjában fennálló feltűnően nagy aránytalanság miatti érvénytelenségének megállapítására irányuló negyedleges kereset megalapozatlansága körében a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdése alapján kifejtette, hogy a felperes a perfelvétel során a keresetlevélben tett 50.000.000 forintos vételárra vonatkozó tényállítását úgy változtatta meg, hogy az átalakítással együtt 70.000.000 forint vételárban állapodtak meg. Megállapította, hogy a 70.000.000 forint és a szerződéses vételár közötti 20% -os különbség nem minősíthető feltűnően aránytalannak. Rámutat arra is, hogy a tanúként kihallgatott új vevők által fizetett, a tanúvallomások alapján megismert

vételárak összege 61.500.000 forint volt. A két ismeretlen vételáron elkelt apartman tekintetében a legalacsonyabb, 8.000.000 forintos vételárat figyelembe véve, az összes apartman értékesítésének vételára 77.500.000 forint volt, ez a forgalmi érték másfél éven belül 8,4 %-kal alacsonyabb a peres felek adásvételi szerződésében kikötött vételárnál. A több ingatlant vásárló vevő részére szokásosan adott 10%-os vételárkedvezmény tekintetében arra utalt, hogy ilyen tényállítása a felperesnek a perfelvételi szakban nem volt. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői bizonyítást indokolatlannak, felesleges költséget okozónak találta, ezért azt mellőzte.

- [41] Az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi eshetőleges keresetét elutasította, így nem kerülhetett sor az eredeti állapot helyreállítására sem, mert az erre vonatkozó kérelmet a felperes a szerződés létre nem jötte, illetve érvénytelensége jogkövetkezményeként, nem pedig önálló keresetként terjesztette elő.
- [42] Az alperes beszámítási kérelmét és az azzal szembeni ellenkérelmet az elsőfokú bíróság érdemben nem bírálta el, mert a felperes valamennyi eshetőleges keresetét megalapozatlannak találta.
- [43] A Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az elsőfokú bíróság a pervesztes felperest az alperes felszámított perköltségének megfizetésére. Az alperes a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján a közte és jogi képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben az elsőfokú eljárásra kikötött nettó 4.000.000 Ft ügyvédi munkadíj megítélését kérte. A perben az alperesi jogi képviselő jelentős terjedelmű írásbeli ellenkérelmet, beszámítási kérelmet nyújtott be, előkészítő iratot terjesztett elő, a felperes ideiglenes intézkedési kérelmére, valamint végzés elleni fellebbezésére észrevételt tett, 11 időigényes tárgyaláson vett részt és azokon nyilatkozatokat tett, amelyekre előzetesen felkészült. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság a kikötött munkadíj mérséklésére nem látott lehetőséget.
- [44] Az ítélet ellen, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése, és az eljárás félbeszakadásának megállapítása, másodlagosan annak megváltoztatása és a kereset teljesítése, harmadlagosan annak részbeni megváltoztatása és az alperes javára megítélt elsőfokú perköltség 1.500.000 forintba történő leszállítása, valamint az alperes perköltségben marasztalása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [45] Elsődleges fellebbezésének indokaként arra hivatkozott, hogy ezirányú előadása ellenére az elsőfokú bíróság elmulasztotta megállapítani, hogy az eljárás az alperes kényszerszünetének elrendelése napján félbeszakadt, ezáltal az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 119.§ (1) bekezdés a) pontját és a Pp. 120.§ (4) bekezdését.
- [46] Másodlagos fellebbezése indokaként előadta, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre, mert hiányzott a szerződő felek szerződéskötési akarata, a szerződéskötés során ugyanis itallal kínálták, amelynek elfogyasztása után bódult állapotba került, majd el is aludt. Az elsőfokú bíróság megsértette a Ptk. 6:58.§-át, a Ptk. 6:63.§ (1) és (2) bekezdéseit és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésének I. pontját.
- [47] Fenntartotta, hogy a lánya azért nem jelent meg a 2019. november 8-ai alkalommal, mert szó sem volt arról, hogy szerződéskötésre kerül sor, a 24.000.000 forint átadása céljából utazott helységévére. Ezt támasztotta alá álláspontja szerint az is, hogy a szerződésből egyáltalán nem kapott. Hivatkozott arra is, hogy az átadott 24.000.000 forint részben a lánya pénze volt.
- [48] Fenntartotta, hogy az aláírt ingatlan adásvételi szerződés földhivatali bejegyzésre nem alkalmas, mert a külterületi ingatlanokat belterületiként jelöli meg, amely miatt az Inyvtv. 39.§ (3) bekezdés c) pontja alapján nem alkalmas hiánypótlásra, ezért a szerződés jogszabályba ütközés miatt semmis. Ebben a körben a Ptk. 6:88. § (1) és (3) bekezdéseinek, valamint a Ptk. 6:95.§-ának megsértését állította.

- [49] Hivatkozott arra, hogy megtévesztették a vételár tekintetében, valamint abban, hogy az ingatlan hány darab ingatlanra osztható fel, így az elsőfokú ítélet a Ptk. 6:89.§ (1) és (2) bekezdését, valamint a Ptk. 6:91.§ (1) bekezdését sérti. Utalt a Ptk. 6:90. § (1) bekezdésének sérelmére, előadva, hogy a felperes mindvégig abban a tudatban volt, hogy kilenc apartman kialakítása és önálló ingatlanná alakítása tárgyában kívánnak megállapodást kötni.
- [50] A feltűnő értékaránytalanság körében a Ptk. 6:89.§ (1), (2), (3) és (4) bekezdései, a Ptk. 6:98.§ (1) bekezdése, a kapcsolódó kommentárok és a PK 267. számú vélemény tartalmának említése mellett egyéb indokot nem hozott fel.
- [51] A harmadlagos fellebbezés tekintetében arra hivatkozott, hogy az alperes jogi képviselője által elvégzett ügyvédi tevékenységgel a felszámított ügyvédi munkadíj nem áll arányban.
- [52] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes 700.000 forint összegű másodfokú perköltség megfizetésére kötelezését kérte.
- [53] Előadta, hogy a cégjegyzék szerint az alperes kénysztörlesztés alatt álló, érvényes adószámmal rendelkező cég. Kérte a Fővárosi Törvényszék Cégbíróságának megkeresését annak megállapítása érdekében, hogy az alperes jogalanyisága megszűnt-e.
- [54] A másodlagos fellebbezéssel kapcsolatban az elsőfokú ítélet helyes indokaira, valamint arra utalt, hogy a bíróság kizárólag a kereseti kérelmek és ellenkérelmek keretei között vizsgálhatja a peres felek egymás közötti jogviszonyát.
- [55] A harmadlagos fellebbezéssel összefüggésben előadta, hogy az elsőfokú eljárás során a peres felek között közvetítői eljárás is volt, a hosszadalmas és részletes írásbeli előkészítés ellenére két perfelvételi tárgyalás megtartására került sor 5 és 3,5 óra időtartamban, amelyen az alperes jogi képviselője részt vett és nyilatkozott, az elsőfokú eljárásban 35 tárgyalási óra során 14 tanút hallgattak meg, a helységnév3i székhelyű alperesi képviselőnek kilenc alkalommal kellett megtennie a helységnév3 – helységnév5 – helységnév3 utat, az ügy nem tekinthető egyszerű megítélésűnek, így a megítélt perköltség nem eltűzött.
- [56] A fellebbezés nem megalapozott.
- [57] Az elsődleges fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság kiegészíti a tényállást azzal, hogy az ítélethozatal napján az alperes a cégjegyzékben nyilvántartott cég, amely 2022. szeptember 20. napja óta kénysztörlesztés alatt áll, törlesztésre nem került sor.
- [58] A Ptk. 3:1.§ (1) bekezdése szerint a jogi személy jogképes: jogai és kötelezettségei lehetnek.
- [59] A 3:48. § (1) bekezdés d) pontja értelmében a jogi személy jogutód nélkül megszűnik, ha az arra jogosult szerv megszűnteti, feltéve, hogy a jogi személy vagyoni viszonyainak lezárására irányuló megfelelő eljárás lefolytatását követően a bíróság a jogi személyt a nyilvántartásból törli. A cégnyilvánosságról, a bírósági cégeljárásról és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. törvény (Ctv.) 62.§ (4) bekezdése szerint a cég a cégjegyzékből való törléssel szűnik meg.
- [60] A fenti szabályozás alapján a cégjegyzékbe bejegyzett jogi személy megszűnése a keletkezéshez hasonló elvek alapján a cégjegyzékből törléssel következik be.
- [61] A Pp. 119. § (1) bekezdés a) pontja alapján az eljárás félbeszakad, ha valamelyik fél meghal vagy megszűnik, a jogutód perbelépéséig vagy perbevonásáig, kivéve, ha a jogviszony természete miatt a jogutódlás kizárt.
- [62] Az alperes a cégjegyzékben nyilvántartott, létező jogi személy, a cégbíróság a cégnyilvántartásból nem törölte, jogokkal és kötelezettségekkel rendelkezik. (Ha nem lenne létező jogi személy, nem lehetne fél a kénysztörlesztési eljárásban sem.) A kénysztörlesztési eljárás elrendelése nem eredményezi az eljárás félbeszakadását, az alperes a cégjegyzékből törléséig a perben fél lehet, ezért nem állapítható meg az elsőfokú eljárás olyan lényeges

szabályainak megsértése, amely az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését a Pp. 381.§-a szerint megalapozhatná.

- [63] Másodlagos fellebbezésében arra hivatkozott a felperes, hogy azért hiányzott a szerződéskötési akarata, mert a szerződéskötés során egy itallal megkínálták, amelynek elfogyasztása után bódult állapotba került, majd el is aludt.
- [64] A Pp. 373.§ (2) bekezdés értelmében a fellebbezésben új tény állítására akkor kerülhet sor, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna.
- [65] A felperes az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott a szerződés létre nem jöttének okaként arra, hogy a szerződéskötéskor bódult állapotban volt. A felperes képviselője az elsőfokú eljárásban bírő kérdésére kijelentette, hogy a szerződés nem létezésének vagy semmisségének, illetve érvénytelenségének megállapítása iránti keresetet nem alapítja a felperes bódult állapotára, mert azt nehezen lehetne a perben bizonyítani. (1.P.20.067/2021/12. jegyzőkönyv 6. oldal)
- [66] A fellebbezésben a felperes új tényre, a bódult állapotra, mint szerződési akarat hiányának okára hivatkozik, nem állapítható meg azonban ennek jogszabályi feltétele, az, hogy ez az új tény önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a tudomására vagy következett be. Az 1.P.20.067/2021/12. jegyzőkönyv 6. oldalán rögzített nyilatkozat ennek éppen az ellenkezőjét bizonyítja, ezért a felperes a fellebbezési eljárásban erre az új tényre nem hivatkozhat.
- [67] A fentiekre tekintettel a Ptk. 6:58.§-ának, a Ptk. 6:63.§ (1) és (2) bekezdéseinek és a XXV. számú Polgári Elvi Döntésének I. pontjának sérelme nélkül állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével a szerződés létrejött.
- [68] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által egyebekben helyesen megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a felperes által 2019. november 6-án írt SMS szerint „Bianka telefonszáma ..., nyugtasd meg, hogy nem lesz cigánykodás. 15 perc alatt végzünk... Én előre megyek és megnézem a szerződést meg pontosítunk ha kell! ... Ha beszéltél vele, utána én is felhívom” (1.P.20.657/2021/14. irat melléklete).
- [69] Az így kiegészített tényállásban rögzített SMS tartalmát helyesen értékelte az elsőfokú bíróság annak bizonyítékeként, hogy 2019. november 8-án a felperes nem csak a 24.000.000 forint vételárelőleg átadása miatt, hanem szerződéskötés céljából utazott helységnevére. Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a szerződés létrejöttét nem érinti az a kérdés, hogy a szerződéskötéskor a felperes kapott-e szerződéspéldányt, mint ahogy az – az elsőfokú eljárásban elő nem adott tény – sem, hogy az átadott 24.000.000 forint részben a felperes lányának a pénze volt-e.
- [70] A jogszabályba ütközés miatti semmisség, a megtévesztés, tévedés és feltűnő értékaránytalanság miatti érvénytelenség megállapítása iránti kereset elutasításának elsőfokú ítéletbe foglalt indokaival a másodfokú bíróság teljes egészében egyetértett, ezért a Pp. 386.§ (4) bekezdése alapján azok megismétlését mellőzi.
- [71] A felperes a fellebbezésében ebben a körben is olyan új tényt is állított, amelyet az elsőfokú eljárásban nem, mégpedig azt, hogy abban is megtévesztették, hogy az ingatlan hány ingatlanra osztható fel.
- [72] A Pp. 373.§ (2) bekezdésében írt feltétel megvalósulása ez esetben sem állapítható meg. A felperes az elsőfokú eljárásban az ingatlanok megosztása körében az alperessel egyezően adta elő, hogy a meglévő öt ingatlant kilenc apartmanná kívánta átalakíttatni, ebben a kérdésben a

felek között vita, vagy a felperesnek a megvalósult apartmanok darabszámát illetően eltérő igénye nem volt.

- [73] A feltűnő értékaránytalanság tekintetében a felperes a fellebbezésében nem is állította az általa felsorolt jogszabályok és a bírósági gyakorlat megsértését, és nem hozott fel olyan érveket sem, amelyek ezt megállapíthatóvá tennék.
- [74] A perköltség a Pp. 80.§-a szerint a félnél - a perben vagy azt megelőzően - a jog perbeli érvényesítésével okozati összefüggésben és szükségképpen felmerült minden költség, ideértve a bíróság előtt történő megjelenéssel szükségképpen felmerült keresetkiesést is.
- [75] A Pp. tehát nem csak a bíróság előtt felmerült költségeket tekinti perköltségnek, hanem a perindítást megelőzően felmerült költségeket is. A perindítást megelőzően a felek között hosszas egyeztetések folytak, közvetítői eljárás volt folyamatban, amelynek során az alperes jogi képviselőt vett igénybe.
- [76] A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdése szerint az ügyvéd által képviselt fél ügyvédi költségként a fél és az ügyvéd között létrejött ügyvédi megbízási szerződésben kikötött munkadíjat, valamint a fél által ügyvédje részére költségtérítésként megfizetett indokolt készkiadások együttes összegét számíthatja fel. A (2) bekezdés értelmében az (1) bekezdés alapján felszámított munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel.
- [77] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal, abban, hogy az alperes perbeli, és azt megelőző jogi képviseletével kapcsolatban elvégzett ügyvédi munkával arányban áll a kikötött munkadíj, az elsőfokú ítéletben e körben felhozott indokok helyesek, ezért annak leszállítása nem volt indokolt.
- [78] A kifejtettekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.
- [79] Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 83.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, amelynek összegét az alperes a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) és (5) bekezdésének megfelelően számította fel.

Pécs, 2023. március 16.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Berki Csilla s.k. bíró