



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.467/2022/5-II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Ujj Péter (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek a Bencze és Ambrus Ügyvédi Iroda (I. r. alperesi képviselő címe, ügyintéző: Dr. Ambrus Zoltán ügyvéd) által képviselt I. r. alperes (I. r. alperes címe) I. rendű alperes; a Dániel Ügyvédi Iroda (II. r. alperesi képviselő címe, ügyintéző: Dr. Dániel Csaba Imre ügyvéd) által képviselt II.r. alperes (II.r. alperes címe) volt II. rendű alperes, a jogi képviselő nélkül eljáró III.r. alperes (III.r. alperes címe) III. rendű alperes, a IV.r. alperes (IV. r. alperes címe) IV. rendű alperes, a V. r. alperes (közös képviselő: V.r. alperesi képviselő neve) V. rendű alperes és a Dániel Ügyvédi Iroda (II. r. alperesi képviselő címe, ügyintéző: Dr. Dániel Csaba Imre ügyvéd) által képviselt VI. r. alperes (VI. r. alperes címe) VI. rendű alperes ellen szerződés létrehozása és tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. december 9-én kelt 20.P.23.238/2019/40. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 42. sorszámú, és a VI. rendű alperes 44. sorszámú fellebbezései folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit akként hagyja helyben, hogy a I. r. alperes (cégjegyzékszám: cégjegyzékszám1, KSH szám, adószám: adószám székhelye: cím1, képviseli: ügyvezető neve ügyvezető) I. rendű alperes mint Eladó, és felperes szül.: felperes (a. n.: név1; szül.: születési idő.; szem. sz.: személyi szám; szig. sz.: igazolvány száma; adójele: adójel) felperes címe szám alatti lakos felperes mint Vevő között a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés tartalmát az alábbiak szerint állapítja meg:

1. A szerződés tárgya az Eladó 1/1 arányú tulajdonában lévő helység belterület helyrajzi szám1 hrsz. alatti 43 m2 alapterületű lakás és a közös tulajdonból ráeső 2822/100000 közös tulajdoni hányad, amely természetben cím2 alatt található, a helyrajzi szám2 hrsz. alatti 64 m2 alapterületű lakás és a közös tulajdonból ráeső 4564/100000 közös tulajdoni hányad, amely természetben cím3 alatt található, a helyrajzi szám3 hrsz.-ú 64 m2 alapterületű üzlethelyiség és a közös tulajdonból ráeső 4086/100000 közös tulajdoni hányad, amely természetben cím4 alatt található, a helyrajzi szám4 hrsz.-ú 44 m2 alapterületű üzlethelyiség és a közös tulajdonból ráeső közös 2780/100000 tulajdoni hányad, amely természetben cím5 alatt található, és az Eladó 110/264-ed arányú tulajdonában lévő helység belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú teremgarázs és a közös tulajdonból ráeső 3712/100000 közös tulajdoni hányad, amely természetben cím6 alatt található, azaz 4 darab gépkocsi beálló hely.

2. A felek rögzítik, hogy a helyrajzi szám1 hrsz.-ú lakást és a helyrajzi szám2 hrsz.-ú lakást a tulajdoni lap III. része szerint a VI. rendű alperes javára 37.320.000 forint és járulékai erejéig, továbbá 198.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogok terhelik; a helyrajzi

szám3 hrsz.-ú üzlethelyiséget, valamint a helyrajzi szám4 hrsz.-ú üzlethelyiséget a VI. rendű alperes javára 37.320.000 forint és járulékai erejéig, továbbá 17.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogok terhelik.

3. Az Eladó eladja, a Vevő megveszi a fent megjelölt, a helység belterület helyrajzi szám1 hrsz.-ú lakás, a helyrajzi szám2 hrsz.-ú lakás, a helyrajzi szám3 hrsz.-ú üzlethelyiség, a helyrajzi szám4 hrsz.-ú üzlethelyiség megnevezésű ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát és a közös tulajdonból ráeső 1. pontban megjelölt közös tulajdoni hányadot, és a helység belterület helyrajzi szám5 hrsz.-ú teremgarázs megnevezésű ingatlan 110/264-ed arányú tulajdonjogát és a közös tulajdonból ráeső 1. pontban megjelölt közös tulajdoni hányadot összesen 75.000.000 (azaz hetvenötmillió) forint vételáron az alább részletezettek szerint:

- a helyrajzi szám1 hrsz.-ú lakás és a teremgarázsba való behajtás szerinti bal oldalon található P/22 számú gépkocsi beálló bruttó 15.000.000 (azaz tizenötmillió) forint
- a helyrajzi szám2 hrsz.-ú lakás és a teremgarázsba való behajtás szerinti bal oldalon található P/23 számú gépkocsi beálló bruttó 24.000.000 (azaz huszonnégymillió) forint
- a helyrajzi szám3 hrsz.-ú üzlethelyiség és a teremgarázsba való behajtás szerinti bal oldalon található P/21 számú gépkocsi beálló bruttó 21.500.000 (azaz huszonegymillió-ötszázezer) forint
- a helyrajzi szám4 hrsz.-ú üzlethelyiség és a teremgarázsba való behajtás szerinti bal oldalon található P/20 számú gépkocsi beálló bruttó 14.500.000 (azaz tizennégymillió-ötszázezer) forint.

Az ingatlan vételára mind a telekhányad, mind a felépítmény vonatkozásában a mindenkor hatályos Áfa törvény szabályai szerinti Áfa-t tartalmazza.

4. A Vevő a teljes vételárat megfizette az Eladó részére.

5. Az ingatlant az Eladó a Vevő által ismert és elfogadott alaprajz és műszaki leírás, valamint engedélyezési és kiviteli tervek szerint építi, I. osztályú minőségben, kulcsrakész állapotban adja át. A felek megállapodnak, hogy a műszaki tartalomtól a Vevő igénye szerinti eltéréseket külön megállapodásban, írásban szabályozzák, azzal azonban, hogy ezen megállapodás nem terjedhet ki a fő- vagy statikai falak, a homlokzat, és a gépészeti strangok megváltoztatására. A felek megállapodnak, hogy amennyiben a Vevő lakáscélú közvetlen állami támogatást vesz igénybe, úgy a szobák mérete nem módosulhat. A Vevő által igényelt változtatások nem késleltethetik az építkezés befejezését, illetőleg nem irányulhatnak olyan módosításra, amely az engedélyezett tervek alapján műszakilag nem megoldható. A Vevő tudomásul veszi, hogy változtatási igényeit az építkezés folyamán egy ízben, az Eladó által írásban közölt határidő betartása mellett jogosult jelezni. A változtatások kizárólag abban az esetben kerülnek megvalósításra, ha az ezzel járó költségeket a Vevő generál kivitelező felé legkésőbb a megállapodás aláírását követően, a munkák megkezdését megelőzően megfizeti. A Vevő tudomásul veszi, hogy a kért módosításokkal kapcsolatos valamennyi garanciális kötelezettség generálkivitelezőt terheli. Amennyiben a Vevő által igényelt változtatások akár a befejezési határidőt, akár a vételárat befolyásolják, úgy ezt szerződő felek külön megállapodásban szabályozni kötelesek. A Vevő tudomásul veszi, hogy az építkezés veszélyes üzem, amely fokozott balesetvédelmi előírásokat követel meg. A Vevőnek kizárólag a területen működő építésvezetővel előzetesen egyeztetett időpontban, az építkezés folyamán összesen 4-szer és az építésvezető által meghatározott biztonsági előírások betartásával van lehetősége az építési területet megtekinteni.

A Vevő tudomásul veszi, hogy a műszaki tartalom az építkezés folyamatában előálló műszaki szükségesség, és a szállítók kiválasztása folytán módosulhat. A Vevő feljogosítja az Eladót, hogy az e pontban megjelölt és fentebb felsorolt dokumentációtól, a Vevő előzetes értesítése után, de hozzájárulása nélkül eltérjen, feltéve, hogy ez az eltérés az építési engedély

módosítását nem teszi szükségessé és a jogszabályok és a vonatkozó építésügyi előírások, valamint az e szerződés szerinti minőségi kritériumok sérelmével nem jár. A Vevő kijelenti, hogy amennyiben az esetleges műszaki változások megfelelnek a jelen pontban leírt követelményeknek, úgy az Eladóval szemben, sem a birtokbaadáskor, sem pedig azt követően semmiféle igényt nem támaszt. A Vevő tudomásul veszi, hogy az építési területen nem az Eladó által megbízott külső vállalkozó kizárólag a birtokbaadási eljárás lefolytatását követően végezhet munkát.

A szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan alapterületeként az ingatlanra vonatkozó műszaki rajzon meghatározott vakolatot és burkolatot nem tartalmazó méretet tekintik irányadónak. A szerződő felek rögzítik, hogy a belső nyílászárók és a beépített területek (konyhabútor, fürdőszoba berendezés stb.) alapterülete az ingatlan alapterületébe beszámítandóak. A szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az elkészült ingatlan, a padlószinttől számított 10 cm-es magasságban a határoló falak között mért, alapterülete birtokbaadáskori állapotában az ingatlanra vonatkozó műszaki tervben meghatározott alapterülettől 3%-ot meghaladó mértékben eltér, úgy szerződő felek az értékesítési egységár alapján a különbözetet egymással elszámolják, és pénzügyileg rendezik.

A szerződő felek megállapodnak, hogy 3% alatti eltérés nem eredményezi az adásvételi szerződés, illetve az alapító okirat módosítását, és Vevő ilyen igényt nem támaszthat Eladó felé.

6. Az Eladó vállalja, hogy az ügyleti ingatlant legkésőbb 2009. december 30.-2010. január 31. napja között, kulcsrakész műszaki állapotban a Vevő részére műszaki átadás keretében átadja.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a megfelelő műszaki készültségi fok elérése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelmet előterjeszti az illetékes építésügyi hatóságnál. Maga az eljárás az épület méretei és az elvégzett építési munkák sokrétűsége, valamint a közreműködő szakhatóságok nagy száma miatt több hónapig is eltarthat. Az Eladó nem vállal semmilyen felelősséget azért, hogy az engedély kiadása a hivatali ügyintézés elhúzódása, harmadik személyek eljárási cselekményei miatt késik.

Az Eladó a birtokbaadás késedelme esetére kötbér megfizetését vállalja, amelynek mértéke 3.000 Ft megkezdett naponként. Az Eladó kötbérfizetési kötelezettsége 180 napon keresztül áll fenn, a 180. napot követően a Vevő választása szerint jogosult az Eladó szerződésszegésére hivatkozva a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, vagy továbbra is követelni az Eladó teljesítését, a jelen pontban leírt kötbér terhelés továbbvitele mellett. Mentessül az Eladó a kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a birtokbaadási határidő azért csúszik, mert a 2009-2010-es tél extrém időjárása miatt a munkavégzés 15 napot meghaladó mértékben szünetel, feltéve, hogy ezen tényről a Vevőt írásban értesítette. A kötbérfizetési kötelezettség ezen leállások időtartamára nem érvényes.

A Vevő a birtokbaadás napjával kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet. A Vevő a birtokbaadást követő 5 munkanapon belül az ingatlan közüzemi mérőit köteles a saját nevére átírattni. Ennek elmaradása esetére a Vevő tudomásul veszi, hogy az Eladó jogosult a közüzemi szolgáltatások kikapcsolását kezdeményezni.

Az ingatlan birtokbaadása úgy történik, hogy szerződő felek az ingatlant közösen bejárják, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az ingatlan átadáskori állapotát, valamint a feleknek az ingatlan állapotára vonatkozó megállapításait. A jegyzőkönyvben rögzítik a Vevő észrevételeit, az esetleges kivitelezési hiányosságokat, hibákat, valamint az Eladó ezzel kapcsolatos nyilatkozatait. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben a Vevő nyilatkozik

az ingatlan átvételéről, az esetlegesen feltárt hibák, hiányosságok kijavítása iránti igényéről, vagy az átvétel megtagadásáról, és annak indokairól.

A felek megállapodnak, hogy a Vevő csak olyan hiányokat kifogásolhat, amelyek a műszaki tartalomhoz képest jelentkeznek, illetve ennek hiányában is olyan hibákat, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatát lehetetlenné teszik. A Vevő az ingatlan birtokba vételét nem tagadhatja meg abban az esetben, ha az általa észrevételezett hibák az ingatlan használati értékét és biztonságos használatát nem csökkentik. A jegyzőkönyvben az Eladó a tapasztalt hiányosságok kijavítására – a hiba jellegéhez igazodó – megfelelő határidőt köteles vállalni.

A felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan birtokba adása során a hiányosságok, illetve hibák megítélése kérdésében közöttük nincs egyetértés, akkor e kérdésben elsődlegesen elfogadják az Eladó műszaki ellenőrének véleményét, s annak alapján döntenek az átadás-átvétel kérdésében. A szerződő felek rögzítik, hogy a műszaki ellenőr véleményét az azzal egyet nem értő fél jogosult igazságügyi szakértővel felülvizsgáltatni, azonban ennek a birtokbaadás tekintetében halasztó hatálya nincsen.

A felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás időpontjáról az Eladó a birtokbaadást megelőzően 10 nappal értesíti a Vevőt. A Vevő vállalja, hogy a megjelölt időpontban a birtokbaadási eljárásan megjelenik, és abban közreműködik. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a Vevő az eljárásan előzetes értesítés ellenére sem jelenik meg, úgy ennek a következményeit kizárólag a Vevő viseli. Ebben az esetben az Eladó az eredetileg kitűzött birtokbaadás időpontjától számított 30 napon belülre, az újabb birtokbaadás időpontját megelőző 10 nappal korábban értesítést küld a Vevő részére a megismételt birtokbaadási eljárás időpontjáról. A Vevő távolmaradása miatt meghíúsult birtokbaadás időpontjától kezdődően az Eladó késedelme nyugszik, azaz az újabb birtokbaadás időpontjáig az Eladót semmiféle kötbér nem terheli. Az eredetileg kitűzött birtokbaadás a Vevő távolmaradása miatti meghíúsulásának időpontjától kezdődően az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt a Vevő viseli.

Az Eladó a Vevő távolmaradása miatti birtokbaadás meghíúsulása esetén az ebből eredő kárait a Vevővel szemben érvényesítheti.

Abban az esetben, ha Vevő a második birtokbaadási eljárásan sem jelenik meg, az Eladó jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, és az elállás szabályai szerint a vevői meghíúsulás miatti következményeket alkalmazni.

7. A Vevő tudomásul veszi az ingatlanra bejegyzett terheket, és tulajdonjogát a terhelt ingatlanra is bejegyeztetheti.

8. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy a Vevő tulajdonjoga a 3.) pontban körülírt ingatlanokra vétel jogcímén 1/1, míg a teremgarázsra 110/264-ed arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződésben feltüntetett adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a jelen szerződés alapján a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükséges, így különösen APEH, Illetékhivatal, Földhivatal, Építésügyi Hatóság.

9. A Vevő kijelenti, hogy devizabelföldi magyar állampolgár, az Eladó Magyarországon bejegyzett önálló jogi személy és a szerződő felek szerződéskötési, valamint ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs. Az Eladó nyilatkozik, hogy a társasági adataiban és az ügyvezető személyében a társasház alapítási szándék feljegyzéséhez benyújtott cégkirataihoz képest változás nem következett be.

10. Az Eladó kijelenti, hogy az általa megvalósítandó beruházás valamennyi lakását vállalkozóként eladás céljára építi és értékesíti. Ezen lakásokba a jogerős használatbavételi

engedély kibocsátását megelőzően bejelentkezve senki sem lesz. A felépítendő lakások 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) bekezdés f) pontja alapján új építésű ingatlannak minősülnek, melyet Vevő az arra jogosult építési vállalkozótól vásárol meg. Az Eladó kijelenti, és a telek megvásárlásához leadott cégokirataival igazolta, hogy rendelkezik azon 3 TEAOR kóddal, amelyek a kedvezmény igénybevételét a Vevő számára lehetővé teszik.

Az ingatlan után, az idézett jogszabályhelyre figyelemmel az illetéket csak a 15.000.000 forintot meghaladó rész után kell megfizetni. Ennek mértéke 6%. Amennyiben a lakás ingatlan forgalmi értéke a 30.000.000 forintot meghaladja, az illetékkötelezettség az általános szabályok szerint alakul. Vevő tisztában van azzal is, hogy minden megvásárolt ingatlanrész után ingatlanrészenként 6.000 forint szolgáltatási díjat kell fizetni, és ezen felül a nem lakóingatlannak minősített ingatlanrészek után a vagyonszerzési illetéket az általános szabályok szerint (10%) kell megfizetnie. Az illeték kedvezmény a haszonélvezeti jog alapításra nem vehető igénybe.

Jelen eladással kapcsolatos társasági adó megfizetésének kötelezettsége az Eladót terheli.

11. Az Eladó tájékoztatja a Vevőt arról, hogy az épület építési-szerelési munka elvégzésére jogosult generál kivitelezője a cég2 (székhely: cím7.; cégjegyzékszám: cégjegyzékszám2; adószáma: adószám1 KSH száma: KSH szám1; képviseli ügyvezető neve ügyvezető), aki a megfelelő teljesítésért egyes épületrészek tekintetében jótállási kötelezettséggel tartozik, a Ptk., az egyes épületrészek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IPM, KM-MÉM-BKM sz. rendelet és a 181/2003 (XI.5.) Korm. rendeletben, valamint a jelen jogviszonyra vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok szerint.

A Vevő tudomásul veszi, hogy a lakásokra vonatkozó jótállás időtartama alatt az esetleges hibás teljesítés miatti igények rendezése a Ptk. 248. §-ában foglaltak szerint történik.

Az Eladó tájékoztatja a Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáig ő maga, majd ezt követően a Vevő jogosult az ingatlan vonatkozásában a generálkivitelezővel szemben meglévő valamennyi jótállási igény érvényesítésére, amiről a kivitelezőt jelen szerződés fénymásolatának átadásával már most tájékoztatja. A kivitelezéssel kapcsolatos valamennyi követelést a Vevő, így a kivitelezővel szemben jogosult és köteles érvényesíteni.

Az engedményezés ténye az Eladónak a Ptk. rendelkezésein alapuló kellékszavatossági kötelezettségét nem érinti.

12. A Felek megállapodnak abban, hogy az esetleges szavatossági igények minél gyorsabb és hatékonyabb rendezése érdekében kölcsönösen együttműködve járnak el. A Vevő ebben a körben vállalja, hogy a szavatossági igények érvényesítése érdekében szükség esetén a tulajdonában, illetve használatában álló helyiségekbe való bejutást biztosítja.

A Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jótállási igényét nem a jelen szerződés és a Ptk. alapján érvényesíti, illetőleg a munkálatokat külső vállalkozóval végezteti el, úgy garanciális jogát az adott munkarész tekintetében elveszíti, és a külső vállalkozóval végzett munkálatok és beépített anyagok tekintetében Eladó garanciális felelőssége alól szabadul, kivéve, ha erre azért került sor, mert Eladó a bejelentett hibák kijavítását a fentiek szerinti időben nem kezdte meg.

13. A Vevő és az Eladó megállapodása alapján az építkezés során folytatandó egyeztetésre, és az ennek alapján kialakítandó módosításokra és utasításokra az eladó részéről ügyvezető neve, a vevő pedig személyesen jogosult. A felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben kölcsönösen együttműködve járnak el, minden olyan lényeges körülményről, amely a szerződés teljesítését befolyásolja, egymást tájékoztatják. A tájékoztatás minden esetben ajánlott, tértivevényes postai küldemény formájában történik az alábbi címre:

Eladó: cég1

cím1

ügyvezető neve ügyvezető

Vevő: felperes

felperes címe

A felek megállapodnak abban, hogy az így elküldött leveleket a postai feladástól számított 5, napon akkor is kézbesítettnek tekintik, ha az „ismeretlen”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „nem fogadta el”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. A felek a fentiekben megjelölt adataikban bekövetkező változásokat egymással 3 napon belül, írásban közölni kötelesek, annak érdekében, hogy a küldemények kézbesíthetők legyenek.

Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

A Fővárosi Ítéltábla egyetemlegesen kötelezi az I. rendű és a VI. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 2.000.000 (kettőmillió) forint másodfokú perköltséget, és az államnak külön felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi az I. rendű és a VI. rendű alperest, hogy az államnak – külön felhívásra – fizessenek meg külön-külön 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) – 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében kérte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 208. § (1) és (3) bekezdése alapján, hogy a bíróság a felperes és az I. rendű alperes között 2009. március 2-án létrejött adásvételi előszerződésnek megfelelő tartalommal hozza létre a helység belterület, helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4 és a helyrajzi szám5 helyrajzi számok alatt nyilvántartott, természetben a perbeli ingatlanok címe alatti ingatlanokra (perbeli ingatlanok) a végleges adásvételi szerződést az írásba foglaltakhoz képest azon eltéréssel, hogy a felperes nem tehermentesen, hanem terhekkel együtt szerez tulajdonjogot. E tekintetben az előszerződés 11. pontjában írtakat az előszerződéstől eltérően akként kérte meghatározni, hogy „a vevő tudomásul veszi az ingatlanra bejegyzett terheket és a tulajdonjogát a terhelt ingatlanra is bejegyeztetheti”. A szerződés létrehozásán túlmenően kérte a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni a perbeli ingatlanokra a helyrajzi szám5 hrsz. alatti teremgarázs albetét kivételével 1/1 arányban, míg a helyrajzi szám5 hrsz. alatti teremgarázs albetét tekintetében az egészhez viszonyított 110/264 hányad mértékben. E körben a IV. rendű alperes javára bejegyzett végrehajtási jog törlését is kérte, mivel az I. rendű alperes adórtartozásaiért a felperes nem felel. A II., III. és V., VI. rendű alpereseket a felperes

tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére, a IV. rendű alperest végrehajtási joga törlésének tűrésére kérte kötelezni. A tulajdonjoga bejegyzésével egyidejűleg az I. rendű alperes tulajdonjogának törlését is kérte.

[2] Előadta, hogy a perbeli ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződések tartalmát a felperes és az I. rendű alperes között létrejött előszerződés határozza meg. Az előszerződés megkötését követően az ingatlanok elkészültek és egy kivételével a felperes birtokában vannak 2011 óta. Utalt a rPtk. 251. § (1) bekezdésére és hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes a tulajdonjog bejegyzését tűrni köteles zálogjogosultként. Hangsúlyozta, hogy a korábbi per jogerős befejezéséig 2019. június 27-ig az elévülés nyugodott, az azt követő egyéves határidőn belül pedig a keresetlevelét jelen perben előterjesztette, ezért az igénye nem évült el. Kifejtette, hogy vételárat nem kellett fizetnie az adásvételi előszerződés értelmében. A tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme a végleges adásvételi szerződések létrehozására irányuló keresetéből következik a rPtk. 117. § (3) bekezdése értelmében.

[3] Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében elsődlegesen az alaki védekezés körében a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján alkalmazandó 176. § (1) bekezdés d) pont szerint kérte az eljárás megszüntetését, mert a Fővárosi Törvényszék előtt 36.P.22.606/2012. számon folyt perben már ítélet született jelen per tárgyában. Érdemben a kereset elutasítását kérte a felperes perköltségben való marasztalása mellett. Állította, hogy a feleknek valamennyi ingatlanra legkésőbb 2011. március 30-ig kellett volna az adásvételi szerződést megkötni, a követelés ekkor vált esedékessé, a rPtk. 326. § (1) bekezdése alapján az elévülési idő megkezdődött, a felperesnek az előszerződéssel létrejött kötelmi igénye a végleges szerződések megkötésére vonatkozóan elévült. Hivatkozott arra is, hogy az adásvételi szerződések a felek valós üzleti akaratát tükrözték, amely a tulajdonjog átruházására és az ellenérték megfizetésére vonatkozott, felperesnek tehát vételárfizetési kötelezettsége volt, amelynek nem tett eleget, így nincs jogos igénye tulajdonjoga bejegyzésére.

[4] A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte az I. rendű alperesi érdemi ellenkérelemmel egyezően.

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes mint vevő és az és I. r. alperes mint eladó között az alábbiak szerint hozta létre adásvételi szerződést:

INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a I. r. alperes (cégjegyzékszám: cégjegyzékszám1, KSH szám, adószám: adószám székhelye: cím1, képviseli: ügyvezető neve ügyvezető), eladó – a továbbiakban: Eladó –,

másrészről felperes szül.: felperes (a. n.: név1; szül.: születési idő.; szem. sz.: személyi szám; szig. sz.: igazolvány száma; adójele: adójel) cím8 szám alatti lakos vevő – a továbbiakban: Vevő – között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1.) A szerződés tárgya a Földhivatal helyrajzi szám hrsz. alatt nyilvántartott, 1108 m² alapterületű, művelés alól kivett „beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanon megvalósuló társasház beruházáson a jelen szerződés 7. pontjában részletesen megjelölt társasházi öröklakás és üzlethelyiség ingatlanok, valamint a teremgarázsban található 4 darab gépkocsi beálló hely.

Az ingatlan természetben perbeli ingatlanok címe szám alatt található.

2.) Az ingatlan tulajdoni lapjából megállapítható, hogy azon Eladó tulajdonjoga 1/1 arányban bejegyzett. Az ingatlan tulajdoni lapjának III. részén bank., mint jogosult javára 69.832 CHF mindenkori forint ellenértéke és járulékai erejéig jelzálogjog van bejegyezve. Az ingatlan tulajdoni lapján a társasház alapítás tényének feljegyzése van folyamatban.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a beruházás finanszírozására hitelt kíván felvenni, amely az ingatlan tulajdoni lapjára kerülhet jelzálog teherként.

3.) Az ingatlan lakóövezeti besorolású, határain belül villany-, gáz-, víz, csatorna és telefon közművek találhatóak.

4.) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy az ingatlanra vonatkozóan a Építésügyi Osztály neve 23/847-10/2008 számon az építési engedélyt kiadta. Az építési engedély 2008. május 13. napján jogerős.

5.) Ezen engedélyezési eljárás adatai alapján Eladó saját beruházásában 1 épületben 25 egységes társasház megépítésére lesz jogosult, a hozzájuk tartozó 25 db teremgarázs és udvari beálló hellyel és tárolókkal együtt.

6.) Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy tárgyi ingatlanra a 2003. évi CXXXIII. törvény által szabályozott módon társasház alapító okiratot készített, amelyet feljegyzés végett benyújtott a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatalhoz.

Vevő már most tudomásul veszi, hogy a társasház alapító okirat végleges földhivatali bejegyzésének feltétele, hogy Eladó a szerződés tárgyát képező társasházi épületekre, saját nevére jogerős használatbavételi engedélyt szerezzen, amely használatbavételi engedély alapján a társasház alapító okirat szövege véglegesítést nyer. A feljegyzésre váró alapító okirat szerint a társasház bejegyzésére tehát csak az épület elkészültét követően kiadásra kerülő jogerős használatbavételi engedélyt követően van lehetőség, addig a feljegyzést követő tulajdonszerzések az ingatlan tulajdoni lapján széljegyzetként kerülnek feltüntetésre.

7.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy egymással azt követő 5 munkanapon belül kötnek végleges adásvételi szerződést, hogy a projekt-finanszírozó bank jelzálogjoga és a társasház alapítás ténye az ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyzésre került. A végleges adásvételi szerződés eredményeképpen Eladó tulajdonjogának a vételár teljes kiegyenlítéséig történő fenntartásával eladja, Vevő pedig 1/1 arányban megveszi az 1.) pontban körülírt építési telken Eladó beruházásában megvalósítás alatt álló épületben, az alábbiakban részletezett ingatlanokat:

A jelenleg hatályos alapító okirat szerint 25. számmal megjelölt és földszint 2. szám alatt található alábbi 1 egész és 1 félszobás, összesen 44,24 m² – kerekítve 44 m² – alapterületű üzlethelyiség ingatlan, melyhez a közös tulajdonból a jelenleg hatályos alapító okirat szerint 2780/100000 közös tulajdoni hányad tartozik.

Az üzlethelyiség az alábbi helyiségekből áll:

Fodrászat 19,94 m², Raktár 6,32 m², Öltöző 6,92 m², Mosdó 2,63 m², WC 1,68 m², Raktár 6,75 m², Összesen: 44,24 m².

Az üzlethelyiséghez Eladó a garázstérbe való behajtás szerinti baloldalon található, a pincerajz alapján a P/20 számmal jelölt beállót választotta. A teremgarázs beálló a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 26. számmal megjelölt, az épület pincéjében elhelyezkedő teremgarázs albetét egészhez viszonyított 1/12 (928/100000) tulajdoni hányadának felel meg. A teremgarázs albetétéhez a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 11136/100000 közös tulajdoni hányad tartozik. Ezen ingatlanok értéke: bruttó 14.500.000 Ft, azaz tizennégymillió-ötszázezer forint.

A jelenleg hatályos alapító okirat szerint 24. számmal megjelölt és földszint 1. szám alatt található 1 egész és 3 félszobás, összesen 65,04 m² – kerekítve 65 m² – alapterületű üzlethelyiség ingatlan, melyhez a közös tulajdonból a jelenleg hatályos alapító okirat szerint 4086/100000 közös tulajdoni hányad tartozik.

Az üzlethelyiség az alábbi helyiségekből áll:

Előtér 4,14 m², Gipszelő 19,20 m², Iroda 5,86 m², Porcelános műhely 9,08 m², Raktár 6,10 m², Öltöző 9,33 m², WC 1,79 m², Mosdó 2,82 m², Raktár 6,72 m², Összesen: 65,04 m².

Az üzlethelyiséghez Eladó a garázstérbe való behajtás szerinti baloldalon található, a pincerajz alapján a P/21 számmal jelölt beállót választotta. A teremgarázs beálló a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 26. számmal megjelölt, az épület pincéjében elhelyezkedő teremgarázs albetét egészhez viszonyított 1/12 (928/100000) tulajdoni hányadának felel meg. A teremgarázs albetétéhez a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 11136/100000 közös tulajdoni hányad tartozik. Ezen ingatlanok értéke: bruttó 21.500.000 Ft, azaz huszonegymillió-ötszázezer forint.

A jelenleg hatályos alapító okirat szerint 7. számmal megjelölt és I. emelet 7. szám alatt található 1 egész és 1 félszobás, összesen 43,37 m² – kerekítve 43 m² – alapterületű öröklakás ingatlan, melyhez a közös tulajdonból a jelenleg hatályos alapító okirat szerint 2822/100000 közös tulajdoni hányad tartozik.

Az üzlethelyiség az alábbi helyiségekből áll:

Előszoba 3,97 m², WC 1,15 m², Nappali 18,78 m², Konyha 4,02 m², Kamra 1,16 m², Fürdő 4,29 m², Szoba 10,00 m², Összesen: 43,37 m², Erkély 3,12 m².

A lakáshoz Eladó a garázstérbe való behajtás szerinti baloldalon található, a pincerajz alapján a P/22 számmal jelölt beállót választotta. A teremgarázs beálló a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 26. számmal megjelölt, az épület pincéjében elhelyezkedő teremgarázs

albetét egészhez viszonyított 1/12 (928/100000) tulajdoni hányadának felel meg. A teremgarázs albetétéhez a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 11136/100000 közös tulajdoni hányad tartozik. Ezen ingatlanok értéke: bruttó 15.000.000 Ft, azaz tizenötmillió forint.

A jelenleg hatályos alapító okirat szerint 17. számmal megjelölt és III. emelet 1. szám alatt található 2 egész és 1 fűszobás, összesen 63,54 m² – kerekítve 64 m² – alapterületű öröklakás ingatlan, melyhez a közös tulajdonból a jelenleg hatályos alapító okirat szerint 4564/100000 közös tulajdoni hányad tartozik.

Az üzlethelyiség az alábbi helyiségekből áll:

Előszoba 3,04 m², WC 1,12 m², Nappali 22,07 m², Konyha 4,95 m², Kamra 1,34 m², Közlekedő 2,80 m², Fürdő 5,39 m², Szoba 10,61 m², Szoba 12,22 m², Összesen: 63,54 m², Erkély 18,25 m².

A lakáshoz Eladó a garáztérbe való behajtás szerinti baloldalon található, a pincerajz alapján a P/23 számmal jelölt beállót választotta. A teremgarázs beálló a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 26. számmal megjelölt, az épület pincéjében elhelyezkedő teremgarázs albetét egészhez viszonyított 1/12 (928/100000) tulajdoni hányadának felel meg. A teremgarázs albetétéhez a jelenleg hatályos társasházi alapító okirat szerint 11136/100000 közös tulajdoni hányad tartozik. Ezen ingatlanok értéke: bruttó 24.000.000 Ft, azaz huszonnégymillió forint.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a használatba vételi engedélyhez tartozó műszaki dokumentumok és tervek szerint pontosított alapító okirat a társasházi osztatlan közös tulajdoni hányadokat, a közös tulajdonban maradó részek felsorolását, valamint az egyes külön tulajdoni albetétekhez tartozó közös tulajdoni hányad mértékét kis mértékben megváltoztathatja, azonban ez Vevő szerződésben foglalt jogait nem sértheti. Vevő már most, a jelen szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy ezen módosításokat Eladó akár az építkezés folyamán, akár a jogerős használatbavételi engedély után az alapító okiraton elvégezze és az új egységes szerkezetű alapító okiratot a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal részére benyújtsa. Szerződő felek kifejezetten megállapodnak abban, hogy ezen módosítások a jelen adásvételi szerződés módosítását nem igénylik.

Vevő fenntartja magának a jogot, hogy a végleges szerződést ne csak a saját nevére, hanem általa kijelölendő harmadik személy nevére kösse meg.

8.) Az ingatlant Eladó Vevő által ismert és elfogadott alaprajz és műszaki leírás, valamint engedélyezési és kiviteli tervek szerint építi, és a jelen szerződés mellékletében részletesen kifejtett műszaki tartalommal, I. osztályú minőségben, kulcsrakész állapotban adja át. Felek megállapodnak, hogy a mellékletben meghatározott műszaki tartalomtól Vevő igénye szerinti eltéréseket külön megállapodásban, írásban szabályozzák, azzal azonban, hogy ezen megállapodás nem terjedhet ki a fő- vagy statikai falak, a homlokzat, és a gépészeti strangok megváltoztatására. Felek megállapodnak, hogy amennyiben Vevő lakáscélú közvetlen állami támogatást vesz igénybe, úgy a szobák mérete nem módosulhat. Vevő által igényelt változtatások nem késleltethetik az építkezés befejezését, illetőleg nem irányulhatnak olyan módosításra, amely az engedélyezett tervek alapján műszakilag nem megoldható. Vevő

tudomásul veszi, hogy változtatási igényeit az építkezés folyamán egy ízben, az Eladó által írásban közölt határidő betartása mellett jogosult jelezni. A változtatások kizárólag abban az esetben kerülnek megvalósításra, ha az ezzel járó költségeket Vevő generál kivitelező felé legkésőbb a megállapodás aláírását követően, a munkák megkezdését megelőzően megfizeti.

Vevő tudomásul veszi, hogy a kért módosításokkal kapcsolatos valamennyi garanciális kötelezettség generálkivitelezőt terheli. Amennyiben a Vevő által igényelt változtatások akár a befejezési határidőt, akár a vételárat befolyásolják, úgy ezt szerződő felek külön megállapodásban szabályozni kötelesek. Vevő tudomásul veszi, hogy az építkezés veszélyes üzem, amely fokozott balesetvédelmi előírásokat követel meg. Vevőnek kizárólag a területen működő építésvezetővel előzetesen egyeztetett időpontban, az építkezés folyamán összesen 4-szer és az építésvezető által meghatározott biztonsági előírások betartásával van lehetősége az építési területet megtekinteni.

Vevő tudomásul veszi, hogy a mellékletben részletezett műszaki tartalom az építkezés folyamatában előálló műszaki szükségesség, és a szállítók kiválasztása folytán módosulhat. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten feljogosítja Eladót, hogy az e pontban megjelölt és fentebb felsorolt dokumentációtól, Vevő előzetes értesítése után, de hozzájárulása nélkül eltérjen, feltéve, hogy ez az eltérés az építési engedély módosítását nem teszi szükségessé és a jogszabályok és a vonatkozó építésügyi előírások, valamint az e szerződés szerinti minőségi kritériumok sérelmével nem jár. Vevő kijelenti, hogy amennyiben az esetleges műszaki változások megfelelnek a jelen pontban leírt követelményeknek, úgy Eladóval szemben, sem a birtokbaadáskor, sem pedig azt követően semmiféle igényt nem támaszt. Vevő tudomásul veszi, hogy az építési területen nem Eladó által megbízott külső vállalkozó kizárólag a birtokbaadási eljárás lefolytatását követően végezhet munkát.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az ingatlan alapterületeként az ingatlanra vonatkozó műszaki rajzon meghatározott vakolatot és burkolatot nem tartalmazó méretet tekintik irányadónak. Szerződő felek rögzítik, hogy a belső nyílászárók és a beépített területek (konyhabútor, fürdőszoba berendezés stb.) alapterülete az ingatlan alapterületébe beszámítandóak. Szerződő felek megállapodnak, hogy abban az esetben, ha az elkészült ingatlan, a padlószinttől számított 10 cm-es magasságban a határoló falak között mért, alapterülete birtokbaadáskori állapotában az ingatlanra vonatkozó műszaki tervben meghatározott alapterülettől 3%-ot meghaladó mértékben eltér, úgy szerződő felek az értékesítési egységár alapján a különbözetet egymással elszámolják, és pénzügyileg rendezik.

Szerződő felek megállapodnak, hogy 3% alatti eltérés nem eredményezi az adásvételi szerződés, illetve az alapító okirat módosítását, és Vevő ilyen igényt nem támaszthat Eladó felé.

9.) Felek a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező, és a 7. pontban részletesen körülírt ingatlanok vételárát összesen bruttó 75.000.000 Ft-ban, azaz hetvenötmillió forintban határozzák meg. Az ingatlan vételára mind a telekhányad, mind a felépítmény vonatkozásában a mindenkor hatályos Áfa törvény szabályai szerinti Áfa-t tartalmazza.

Vevő a teljes vételárat jelen szerződés aláírásával egyidejűleg megfizeti Eladó részére készpénzben és egyösszegben, aki annak átvételét jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtázza.

10.) Eladó vállalja, hogy az ügyleti ingatlant legkésőbb 2009. december 30.-2010. január 31. napja között, jelen szerződés mellékleteiben rögzített kulcsrakész műszaki állapotban Vevő részére műszaki átadás keretében átadja, amennyiben Vevő a vételárat teljes mértékben kiegyenlítette. Vevő kijelenti, hogy amennyiben Eladó az itt jelzett időpontot megelőzően

kész az ingatlan műszaki átadására, úgy ezzel egyidejűleg a vételárhátralékként fennmaradt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tesz. Vevő tudomásul veszi, hogy az utolsó vételárresztlet megfizetését és a műszaki átadást követően elállási jog gyakorlására nem jogosult.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a megfelelő műszaki készültségi fok elérése esetén a használatbavételi engedély iránti kérelmet előterjeszti az illetékes építésügyi hatóságnál. Maga az eljárás az épület méretei és az elvégzett építési munkák sokrétősége, valamint a közreműködő szakhatóságok nagy száma miatt több hónapig is eltarthat. Eladó nem vállal semmilyen felelősséget azért, hogy az engedély kiadása a hivatali ügyintézés elhúzódása, harmadik személyek eljárási cselekményei miatt késik.

Eladó a birtokbaadás késedelme esetére kötbér megfizetését vállalja, amelynek mértéke 3.000 Ft megkezdett naponként. Eladó kötbérfizetési kötelezettsége 180 napon keresztül áll fenn, a 180. napot követően Vevő választása szerint jogosult, Eladó szerződésszegésére hivatkozva, a szerződéstől egyoldalú nyilatkozattal elállni, vagy továbbra is követelni Eladó teljesítését, a jelen pontban leírt kötbér terhelés továbbvitele mellett. Mentésül Eladó a kötbérfizetési kötelezettség alól, amennyiben a birtokbaadási határidő azért csúszik, mert a 2009-2010-es tél extrém időjárása miatt a munkavégzés 15 napot meghaladó mértékben szünetel, feltéve, hogy ezen tényről Vevőt írásban értesítette. A kötbérfizetési kötelezettség ezen leállások időtartamára nem érvényes.

Vevő a birtokbaadás napjával kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit és mindazt a kárt, amelynek megtérítésére harmadik személyt kötelezni nem lehet. Vevő a birtokbaadást követő 5 munkanapon belül az ingatlan közüzemi mérőit köteles a saját nevére átírattni. Ennek elmaradása esetére Vevő tudomásul veszi, hogy Eladó jogosult a közüzemi szolgáltatások kikapcsolását kezdeményezni.

Az ingatlan birtokbaadása úgy történik, hogy szerződő felek az ingatlant közösen bejárják, amelyről jegyzőkönyvet vesznek fel, melyben rögzítik az ingatlan átadáskori állapotát, valamint a feleknek az ingatlan állapotára vonatkozó megállapításait. A jegyzőkönyvben rögzítik Vevő észrevételeit, az esetleges kivitelezési hiányosságokat, hibákat, valamint Eladó ezzel kapcsolatos nyilatkozatait. Az átadás-átvételi jegyzőkönyvben Vevő nyilatkozik az ingatlan átvételéről, az esetlegesen feltárt hibák, hiányosságok kijavítása iránti igényéről, vagy az átvétel megtagadásáról, és annak indokairól.

Szerződő felek megállapodnak, hogy Vevő csak olyan hiányokat kifogásolhat, amelyek a jelen szerződés mellékletében meghatározott műszaki tartalomhoz képest jelentkeznek, illetve ennek hiányában is olyan hibákat, amelyek az ingatlan rendeltetésszerű használatát lehetetlenné teszik. Vevő az ingatlan birtokba vételét nem tagadhatja meg abban az esetben, ha az általa észrevételezett hibák az ingatlan használati értékét és biztonságos használatát nem csökkentik. A jegyzőkönyvben Eladó a tapasztalt hiányosságok kijavítására – a hiba jellegéhez igazodó – megfelelő határidőt köteles vállalni.

Szerződő felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan birtokba adása során a hiányosságok, illetve hibák megítélése kérdésében közöttük nincs egyetértés, akkor e kérdésben elsődlegesen elfogadják Eladó műszaki ellenőrének véleményét, s annak alapján döntenek az átadás-átvétel kérdésében. Szerződő felek rögzítik, hogy a műszaki ellenőr véleményét az azzal egyet nem értő fél jogosult igazságügyi szakértővel felülvizsgáltatni, azonban ennek a birtokbaadás tekintetében halasztó hatálya nincsen.

Szerződő felek megállapodnak, hogy a birtokbaadás időpontjáról Eladó a birtokbaadást megelőzően 10 nappal értesíti Vevőt. Vevő vállalja, hogy a megjelölt

időpontban a birtokbaadási eljárásan megjelenik, és abban közreműködik. Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben Vevő az eljárásan előzetes értesítés ellenére sem jelenik meg, úgy ennek a következményeit kizárólag Vevő viseli. Ebben az esetben Eladó az eredetileg kitűzött birtokbaadás időpontjától számított 30 napon belülre, az újabb birtokbaadás időpontját megelőző 10 nappal korábban értesítést küld Vevő részére a megismételt birtokbaadási eljárás időpontjáról. Vevő távolmaradása miatt meghíúsult birtokbaadás időpontjától kezdődően Eladó késedelme nyugszik, azaz az újabb birtokbaadás időpontjáig Eladót semmiféle kötbér nem terheli. Az eredetileg kitűzött birtokbaadás Vevő távolmaradása miatti meghíúsulásának időpontjától kezdődően az ingatlannal kapcsolatos kárveszélyt Vevő viseli.

Eladó Vevő távolmaradása miatti birtokbaadás meghíúsulása esetén az ebből eredő kárait Vevővel szemben érvényesítheti.

Abban az esetben, ha Vevő a második birtokbaadási eljárásan sem jelenik meg, Eladó jogosult a jelen adásvételi szerződéstől elállni, és az elállás szabályai szerint a vevői meghíúsulás miatti következményeket alkalmazni.

Eladó a társasház és annak közös területeit a társasház alakuló közgyűlésén megválasztott közös képviselő részére fogja átadni. Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a társasház jogi értelemben vett megalakulása kizárólag a második ütem lezárultát követően kiadásra kerülő használatba vételi engedély kiadását követően kerülhet sor. Ezen időpontot megelőzően is a birtokba lépett vevők érdekeinek és az épület működtetésének érdekében a közös képviselő kezeli társasházat, azzal, hogy az üzemeltetés költségei Vevőt terheli. Eladó a még el nem adott, illetőleg át nem jegyzett tulajdonok után közös költség megfizetésére nem kötelezhető.

11.) Vevő tudomásul veszi az ingatlanra bejegyzett terheket, és tulajdonjogát a terhelt ingatlanra is bejegyeztetheti.

12.) Eladó a végleges szerződés aláírásával egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezését adja ahhoz, hogy Vevő tulajdonjoga a 7.) pontban körülírt, és a társasház alapítását követően megnyitandó különlap szerinti ingatlanokra vétel jogcímén 1/1, míg a teremgarázs ingatlanokra 1/12 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvételi szerződésben feltüntetett adataikat mindazon nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a jelen szerződés alapján Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükséges, így különösen APEH, Illetékhivatal, Földhivatal, Építésügyi Hatóság.

13.) Vevő kijelenti, hogy devizabelföldi magyar állampolgár, Eladó Magyarországon bejegyzett önálló jogi személy és a szerződő felek szerződéskötési, valamint ingatlanszerzési képessége korlátozva nincs.

Eladó nyilatkozik, hogy a társasági adataiban és az ügyvezető személyében a társasház alapítási szándék feljegyzéséhez benyújtott cégokirataihoz képest változás nem következett be.

14.) Jelen szerződés elkészítésével kapcsolatos költségek Eladót, az ingatlan tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos költségek Vevőt terheli.

Eladó kijelenti, hogy az általa megvalósítandó beruházás valamennyi lakását vállalkozóként eladás céljára építi és értékesíti. Ezen lakásokba a jogerős használatbavételi engedély kibocsátását megelőzően bejelentkezve senki sem lesz. A felépítendő lakások 1990. évi XCIII. tv. 26. § (1) f.) pontja alapján új építésű ingatlannak minősülnek, melyet Vevő az arra jogosult építési vállalkozótól vásárol meg. Eladó kijelenti, és a telek megvásárlásához

leadott cégokirataival igazolta, hogy rendelkezik azon 3 TEAOR kóddal, amelyek a kedvezmény igénybevételét Vevő számára lehetővé teszik.

Az ingatlan után, az idézett jogszabályhelyre figyelemmel az illetéket csak a 15.000.000 forintot meghaladó rész után kell megfizetni. Ennek mértéke 6%. Amennyiben a lakás ingatlan forgalmi értéke a 30.000.000 forintot meghaladja, az illetékkötelezettség az általános szabályok szerint alakul. Vevő tisztában van azzal is, hogy minden megvásárolt ingatlanrész után ingatlanrészenként 6.000 forint szolgáltatási díjat kell fizetni, és ezen felül a nem lakóingatlan minősített ingatlanrészek után a vagyonszerzési illetéket az általános szabályok szerint (10%) kell megfizetnie. Az illeték kedvezmény a haszonélvezeti jog alapításra nem vehető igénybe.

Jelen eladással kapcsolatos társasági adó megfizetésének kötelezettsége Eladót terheli.

15.) Eladó tájékoztatja Vevőt arról, hogy az épület építési-szerelési munka elvégzésére jogosult generál kivitelezője a cég2 (székhely: cím7.; cégjegyzékszám: cégjegyzékszám2; adószáma: adószám1 KSH száma: KSH szám1; képviseli ügyvezető neve1 ügyvezető), aki a megfelelő teljesítésért egyes épületrészek tekintetében jótállási kötelezettséggel tartozik, a Ptk., az egyes épületrészek kötelező alkalmassági idejéről szóló 11/1985. (VI.22.) ÉVM-IPM, KM-MÉM-BKM sz. rendelet és a 181/2003 (XI.5.) Korm. rendeletben, valamint a jelen jogviszonyra vonatkozó egyéb hatályos jogszabályok szerint.

Vevő tudomásul veszi, hogy a lakásokra vonatkozó jótállás időtartama alatt az esetleges hibás teljesítés miatti igények rendezése a Ptk. 248. §-ában foglaltak szerint történik.

Eladó tájékoztatja Vevőt, hogy a tulajdonjog átruházásáig ő maga, majd ezt követően Vevő jogosult az ingatlan vonatkozásában a generálkivitelezővel szemben meglévő valamennyi jótállási igény érvényesítésére, amiről a kivitelezőt jelen szerződés fénymásolatának átadásával már most tájékoztatja. A kivitelezéssel kapcsolatos valamennyi követelést Vevő, így a kivitelezővel szemben jogosult és köteles érvényesíteni.

Az engedményezés ténye Eladónak a Ptk. rendelkezésein alapuló kellékszavatossági kötelezettségét nem érinti.

16.) Felek megállapodnak abban, hogy az esetleges szavatossági igények minél gyorsabb és hatékonyabb rendezése érdekében kölcsönösen együttműködve járnak el. Vevő ebben a körben vállalja, hogy a szavatossági igények érvényesítése érdekében szükség esetén a tulajdonában, illetve használatában álló helyiségekbe való bejutást biztosítja.

Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jótállási igényét nem a jelen szerződés és a Ptk. alapján érvényesíti, illetőleg a munkálatokat külső vállalkozóval végezteti el, úgy garanciális jogát az adott munkarész tekintetében elveszíti, és a külső vállalkozóval végzett munkálatok és beépített anyagok tekintetében Eladó garanciális felelőssége alól szabadul, kivéve, ha erre azért került sor, mert Eladó a bejelentett hibák kijavítását a fentiek szerinti időben nem kezdte meg.

17.) Vevő és Eladó megállapodása alapján az építkezés során folytatandó egyeztetésre, és az ennek alapján kialakítandó módosításokra és utasításokra Eladó részéről ügyvezető neve, Vevő pedig személyesen jogosult.

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben kölcsönösen együttműködve járnak el, minden olyan lényeges körülményről, amely a szerződés teljesítését befolyásolja, egymást tájékoztatják. A tájékoztatás minden esetben ajánlott, tértivevényes postai küldemény formájában történik az alábbi címre:

Eladó: cég1
cím1

ügyvezető neve ügyvezető

Vevő: felperes

cím8

Szerződő felek megállapodnak abban, hogy az így elküldött leveleket a postai feladástól számított 5. napon akkor is kézbesítettnek tekintik, ha az „ismeretlen”, „elköltözött”, „cím elégtelen”, „nem fogadta el”, vagy „nem kereste” jelzéssel érkezik vissza a feladóhoz. Szerződő felek a fentiekben megjelölt adataikban bekövetkező változásokat egymással 3 napon belül, írásban közölni kötelesek, annak érdekében, hogy a küldemények kézbesíthetők legyenek.

18.) Jelen adásvételi szerződés 5 db, egymással szó szerint megegyező, 10 számozott oldalból álló eredeti példányban készült.

19.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdések tekintetében a Ptk. rendelkezései az irányadóak.

20.) Felek a jelen szerződésből eredő esetleges vitáikat peren kívül egyeztetik. Elkerülhetetlen jogvitájuk elbírálására a Fővárosi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

21.) Szerződő felek jelen okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal előtti eljárással személy1 (cím9) ügyvédet bízzák meg. Szerződő felek kijelentik, hogy jelen okirat az akaratukat és nyilatkozataikat teljes egészében és helyesen tartalmazza.

Szerződő felek tudomásul veszik, hogy az ügyvédek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. törvény, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény, az 54/2007. (XII. 21.) IRM rendelet, valamint a Magyar Ügyvédi Kamara és a Budapesti Ügyvédi Kamara mindenkor hatályos szabályzatai alapján irodájuk ügyfeleit ellenőrizni kötelesek.

Ezen ellenőrzés során az ügyvéd köteles a megbízók által rendelkezésére bocsátott azonosításra alkalmas okiratokról másolatot készíteni és, amennyiben ezt szükségesnek látja, az adatokat az IRM illetőleg a KEKKH által működtetett rendszeren keresztül ellenőrizni.

Budapest, 2020. december 9.

.....
cég1 képv.: felperes

ügyvezető neve ügyvezető Eladó Vevő

Az elsőfokú bíróság az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát, hogy - az ingatlanokra bejegyzett terhek érintetlenül hagyása mellett - a helység belterület helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám4 helyrajzi számok alatt felvett, természetben perbeli ingatlanok címe I. emelet 7. „felülvizsgálat alatt” alatti ingatlanok tulajdoni lapján az I. rendű alperes II./1. alatt jegyzett 1/1 tulajdoni hányadát törölje és a felperes tulajdonjogát 1/1 arányban adásvétel jogcímén jegyezze be, továbbá a helység belterület helyrajzi szám5 helyrajzi szám alatt felvett, természetben cím6 „felülvizsgálat alatt” nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjáról az I. rendű alperes II./1. alatt nyilvántartott 110/264-ed arányú tulajdonjogát törölje, és a felperes 110/264-ed arányú tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be. Az V. és VI. rendű alpereseket az ingatlan-nyilvántartási változások átvezetésének tűrésére kötelezte, ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Kötelezte az I., V., VI. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 3.111.500 forint perköltséget, valamint az Állam javára külön felhívásra 1.500.000 forint meg nem fizetett illetéket.

[6] Az elsőfokú bíróság határozatának tényállásában megállapította, hogy a felperes tulajdonát képezte a helység belterület helyrajzi szám helyrajzi számú, természetben perbeli ingatlanok címe szám alatti telekingatlan, amely a bank javára bejegyzett 69.832 CHF és járuléka mindenkor forintösszege erejéig – az akkori értéken 7.062.500 forint – jelzálogjoggal volt terhelve. A felperes és az I. rendű alperes megállapodtak, hogy a felperes az I. rendű alperesre ruházza az építési telek 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát abból a célból, hogy azon az I. rendű alperes társasházát építsen, az I. rendű alperes pedig a telek vételárát nem készpénzben egyenlíti ki, hanem a megvalósult társasházban 4 db társasházi albetét – 2 db lakás és 2 db üzlethelyiség – 1/1 arányú tehermentes tulajdonjogát ruházza a felperesre az ezekhez tartozó 4 db gépkocsibeállóval együtt. Az I. rendű alperes a társasház felépítéséhez bankhitelt kívánt igénybe venni, ezért az építési telek tehermentesítésére volt szükség. A felperes a tehermentesítést az I. rendű alperes által nyújtott 7.062.500 forint összegű kölcsönből végezte el.

[7] A szerződő felek 2009. március 2-án írásba foglalták a jogügyletet és 3 szerződést kötöttek. A „megállapodás adásvételi szerződést kötő felek együttműködéséről” elnevezésű okiratban rögzítették, hogy a felperes az építési telek tulajdonjogát adásvétel jogcímén 75.000.000 forint vételárért átruházza az I. rendű alperesre, az I. rendű alperes a vételárát nem készpénzben, hanem a 4. pontban megjelölt 4 db társasházi ingatlan – a helyrajzi szám1, helyrajzi szám2 helyrajzi számú, lakás megnevezésű, valamint a helyrajzi szám3 és a helyrajzi szám4 helyrajzi számú, üzlethelyiség megnevezésű társasházi ingatlanok és a hozzájuk tartozó 4 gépkocsibeálló – tulajdonjogának felperes részére történő átengedésével egyenlíti ki. Megkötötték továbbá a felperes tulajdonát képező helyrajzi szám helyrajzi számú építési telek tulajdonjogának az I. rendű alperesre történő átruházására vonatkozó adásvételi szerződést, amelyben a telek vételárát 75.000.000 forintban határozták meg. A felperes – bár pénzmozgás ténylegesen nem történt – a vételár átvételét az okiratban elismerte. Az okirat alapján az I. rendű alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. A felek kötöttek továbbá egy ingatlan adásvételi előszerződést, amelynek 7. pontja szerint az I. rendű alperes, mint eladó és a felperes mint vevő megállapodtak, hogy a 6.1. pontban megjelölt társasházi albetétekre végleges adásvételi szerződést kötnek az azt követő 5 munkanapon belül, hogy a projekt-finanszírozó bank jelzálogjoga és a társasház alapítás ténye az ingatlan tulajdoni lapján legalább széljegyzésre kerül. Az előszerződés 9. pontjában a felperest megillető társasházi albetétek vételárát bruttó 75.000.000 forintban jelölték meg, egyben rögzítették, hogy a felperes vételár fizetési kötelezettségének a szerződés aláírásával egyidejűleg maradéktalanul eleget tett. A bank jelzálogjoga 2009. április 15-én, majd 2009. július 24-én került bejegyzésre, a társasház-alapítás tényét 2009. december 7-én széljegyezték.

[8] Az I. rendű alperes a társasház felépítéséhez az időközben jogutódlással megszűnt bank2 vett fel beruházási hitelt, a hitel visszafizetése biztosítékaul az építési telekre a bank jelzálogjoga, valamint javára elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre (ez utóbbi időközben törlésre került) összesen 252.320.000 forint és járulékaik erejéig. A

társasházalapítás tényének feljegyzését követően a társasházban megvalósult valamennyi albetétre, így a felperest megillető önálló társasházi albetét ingatlanok tulajdoni lapjára a bank javára elidegenítési- és terhelési tilalmat, valamint jelzálogjogot jegyeztek be. A perindítás időpontjában a felperest illető lakásingatlanok tulajdoni lapján 37.320.000 forint és 198.000.000 forint, míg az üzlethelyiség ingatlanokon 37.320.000 forint és 17.000.000 forint és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog szerepelt. A jelzálogjogosult személyében többszöri jogutódlás történt: a perindítás eredeti időpontjában, 2019. augusztus 21-én a II. rendű alperes II.r. alperes majd a perfelvételi tárgyalás időpontjában már a VI. rendű alperes, a cég3 javára voltak bejegyezve a terhek. A perfelvételi tárgyalás határnapjáig a helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapjáról a III. rendű alperes javára III/10 alatt bejegyzett jelzálogjog, továbbá a helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlanra III/10 alatt bejegyzett, a IV. rendű alperes javára fennállt végrehajtási jog is törlésre került.

[9] Az I. rendű alperes a társasházat felépítette. A megállapodás szerint a felperesnek járó albetétek közül a /17 helyrajzi számú lakást 2011. november 4-én, a /24 és /25 helyrajzi számú üzlethelyiségeket 2015. április 15-én a felperes birtokába adta, amely ingatlanokat a felperes azóta is szakadatlanul, megszakítás nélkül birtokolja, használja, viseli terheit. 2011. április 19-én a /24 és a /25 helyrajzi számú üzlethelyiségekre a felek végleges adásvételi szerződést kötöttek, azonban a felperes tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal elutasította.

[10] A felperes 2012 márciusában a felek adásvételi szerződése érvénytelenségének megállapítása iránt nyújtott be keresetet a Fővárosi Törvényszéken 36.P.22.606/2012. számon, mivel álláspontja szerint a támadott szerződés színlelt, semmis, ingatlancsere leplez, hivatkozott továbbá a szerződés érvénytelenségére a rPtk. 210. § (1) és (3) bekezdése alapján is. A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla az 5.Pf.21.003/2018/17-II. számú ítéletével a felperes keresetét elutasító elsőfokú ítéletet - az indokolás részben történő megváltoztatásával - helybenhagyta. A másodfokú bíróság megítélése szerint a szerződést nem lehet színleltnek tekinteni, az nem leplezhetett ingatlancsere, mivel az ellenszolgáltatást képező ingatlanok a szerződés megkötésekor még nem is léteztek, ugyanakkor megállapította azt is, hogy a felperes a rPtk. 208. § (1) bekezdése és a 277. § (1) bekezdése szerint a végleges adásvételi szerződések létrehozására tarthatott volna igényt teljesítés címén.

[11] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában utalt a rPtk. 208. § (1) és (3) bekezdésében, továbbá a Pp. 265. § (1) bekezdésében foglaltakra és rögzítette, hogy a felperesnek kellett bizonyítania a felperes és az I. rendű alperes közötti, a perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződés létrejöttét, ezért - mivel a végleges szerződést nem kötötték meg - bírósági úton a szerződés létrehozható.

[12] Megalapozottnak tartotta a felperes arra való hivatkozását, hogy a társasházi ingatlanokra vonatkozó végleges adásvételi szerződések tartalmát az előszerződés határozza meg, ennek megfelelően az albetétek vételára a felperes által szolgáltatott ellenértékkel, vagyis az építési telek vételárával azonos, a gépkocsibeállókkal mindösszesen 75.000.000 forintot tesznek ki, amelyből a /17 hrsz-ú lakás vételára 24.000.000 forint, a /7 hrsz-ú lakás

vételára 15.000.000 forint, a /24 hrsz-ú üzlethelyiség vételára 21.500.000 forint, a /25 hrsz-ú üzlethelyiség megjelölésű ingatlan vételára 14.500.000 forint. Alaposan állította a felperes a vételárfizetési kötelezettségének teljesítését is, mivel az építési telek tulajdonjogát az I. rendű alperesre ruházta át, ezért vételárfizetési kötelezettsége nem áll fenn. Kifejtette, hogy a felperes a megállapodásokból fakadó kötelezettségét az építési telek tulajdonjogának átruházásával teljesítette, az ellenszolgáltatást, azaz az albetétek tulajdonjogát azonban nem kapta meg sem tehermentesen, sem terhekkal együtt. A szerződéskötési kötelezettség az I. rendű alperest terheli, ezért az I. rendű alperes teljesítésének hiányában a felperes megalapozottan fordult a bírósághoz. Az előszerződés rendelkezéseire alapítottnak a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét is megalapozottnak találta. Megállapította, hogy a III. és a IV. rendű alperesek tűrésre való kötelezésére nincsen szükség tekintettel arra, hogy az I. rendű alperes a fennálló tartozását feljűk megfizette és a bejegyzett jogaik az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerültek.

[13] A felperes azon hivatkozását is elfogadta, hogy igénye nem évült el, mivel 2012-ben pert indított a felek megállapodásából fakadó igénye érvényesítése iránt. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy a korábbi perben a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a 2011. április 19-i végleges adásvételi szerződés nem az eredeti megállapodások módosítását jelentette, hanem az eredeti megállapodás I. rendű alperesi teljesítését szolgálta volna, amelyet az I. rendű alperes által írt levelek is alátámasztanak. Hangsúlyozta, hogy a felperes az építési telek szolgáltatásával szemben egyetlen társasházi albetét tulajdonjogát sem szerezte meg még terhekkal együtt sem. A keresetet a bejegyzett jogokkal már nem rendelkező II., III., IV. rendű alperesek vonatkozásában elutasította.

[14] Az I. rendű alperes fellebbezésében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, a felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalása mellett. A Pp. 369. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jognak való megfelelőségének felülbírálatát kérte akként, hogy a megállapított tényekből az elsőfokú bíróság ítéletétől eltérő jogi következtetést vonjon le a Fővárosi Ítéltábla.

[15] Kiemelte, hogy a felek között 2011. április 19-én a helyrajzi szám3 hrsz.-ú, valamint a helyrajzi szám4 hrsz.-ú ingatlanok tárgyában adásvételi szerződés jött létre, amelyet követő ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasították. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a per megindítása előtt a felperes a Fővárosi Törvényszék előtt kereseti kérelmet terjesztett elő, amelyben a telekre vonatkozó adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását kérte.

[16] Álláspontja szerint az eltelt idő távlatában a felperesnek megalapozott tulajdoni igénye nem állhatott fenn. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során előadott jogi érvelését, miszerint a perbeli adásvételi előszerződés alapján a feleknek valamennyi ingatlant érintően legkésőbb 2011. március 30-ig kellett volna végleges adásvételi szerződést kötni. Az ebből eredő követelés ebben az időpontban vált esedékessé, így az elévülési idő is ekkor kezdődött el.

[17] Hangsúlyozta, hogy a felperes előzményi keresetindítása az eltérő jogalap, valamint a sikertelenül érvényesített kereset okán nem alkalmas arra, hogy az elévülési időt megszakítsa. A követelés bírósági úton való érvényesítését nem lehet kiterjesztően értelmezni. Álláspontja szerint a felperesi szempontból sikertelenül végződött előzményi keresetindítással az elévülés nyugvására nem került sor, ezért a felperesi szempontból eredményes és sikeres határozat hiányában a követelés eredeti esedékessé válásának ideje szerint elévült. Kifejtette, hogy jogbiztonsági szempontok is indokolják álláspontjának helyességét. Utalt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:25. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra is és hangsúlyozta, hogy ha a bíróság nem érdemi határozattal vagy a jogosult számára kedvezőtlenül dönt a perben, az elévülés az esedékesség eredeti időpontjához képest következik be.

[18] Lényeges körülménynek tartotta a felek között 2011. április 19-én két albetétre kötött adásvételi szerződés létrejöttét, amelyhez kapcsolódó ingatlan-nyilvántartási eljárásban a felperes tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmét elutasították. Hangsúlyozta, hogy a rPtk. 208. §-a szerint a szerződés bíróság általi létrehozására csak akkor van lehetőség, ha a végleges szerződés megkötését az egyik fél megtagadja, vagy a felek annak tartalmát illetően nem jutottak megegyezésre. Jelen esetben egyik feltétel sem valósult meg, mivel az ingatlan adásvételi szerződés a /24 és /25 hrsz. alatti ingatlanok tekintetében létrejött, ezért az elsőfokú bíróság a fenti két ingatlan tekintetében megalapozatlanul és jogszabálysértő módon hozta létre újból az adásvételi szerződést. Álláspontja szerint tehát a felperesnek csak egy kötelmi jellegű, és csak az elévülési időn belül érvényesíthető igénye áll fenn, azonban a tulajdonjog megszerzésére alkalmas, végleges adásvételi szerződés megkötésére irányuló igényét határidőben nem érvényesítette. A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítélete a rPtk. 324 - 325. §-át és 327. §-át, valamint a 208. § rendelkezéseit sérti.

[19] A VI. rendű alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, továbbá a felperes perköltségben való marasztalását a Pp. 381. § értelmében, mivel álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 179. § (1) bekezdését és a Pp. 187. §-át. Másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását a felperes perköltségben való marasztalása mellett a Pp. 384. § (2) bekezdés a) pontja alapján. Harmadlagosan kérte az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontja értelmében történő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[20] Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárás során jelezte az elsőfokú bíróságnak, hogy nem hívta fel az írásbeli ellenkérelem előterjesztésére és azt megelőzően tűzte ki a perfelvételi tárgyalást, amely eljárásával megfosztotta a perbeli védekezés lehetőségétől. Álláspontját csupán a 2020. november 11-i tárgyaláson tudta szóban előterjeszteni, ellenkérelmében ekkor elsődlegesen az anyagi jogi érdekelttség hiányára hivatkozással kérte a kereset elutasítását, és csupán a védekezése egyéb részében csatlakozott az I. rendű alperes által előterjesztett írásbeli ellenkérelemben foglaltakra. Ennélfogva iratellenes az elsőfokú

ítélet indokolásának azon megállapítása, miszerint a VI. rendű alperes az ellenkérelmét az I. rendű alperes érdemi védekezésével egyező tartalommal adta elő.

[21] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság mellőzte a Pp. 179. § (1) bekezdésében és 187. §-ában írt szabályok alkalmazását és ezzel az ügy érdemi eldöntésére kiható lényeges eljárási szabálytalanságot vétett, mert megfosztotta a perbeli védekezés lehetőségétől. Továbbá csak részben bírálta el a védekezését, és a Pp. 237. §-át sértő anyagi jogi pervezetés eredményeként téves anyagi jogi alapvetésből kiindulva a Pp. 172. § (3) bekezdését sértő hibás döntést hozott. Álláspontja szerint a Pp. megjelölt eljárási szabályainak megsértése és mellőzése nem orvosolható. Az eljáró jogi képviselőtől sem volt elvárható, hogy egy komplett, teljes értékű ellenkérelmet szóban előterjesszen a tárgyaláson, mivel arra készült és számított, hogy vagy nem pótolhatja hatályosan az alperes jogelődje által elmulasztott ellenkérelmet és amiatt fellebbez, vagy pedig az elsőfokú bíróság elhalasztja a perfelvételi tárgyalást és akkor majd előterjesztheti az ellenkérelmét írásban. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság eljárási szabályszegése kihatott az ügy érdemi eldöntésére.

[22] Kifejtette, hogy a VI. rendű alperes a perbeli ingatlanok tulajdoni lapjára bejegyzett jelzálogjog jogosultja. Helyesen utalt a felperes keresetében a rPtk. 251. § (1) bekezdésére, és helyesen adta elő azt is, miszerint a zálogjogosult jogát nem csorbítja, ha a jelzálogjog tárgyát képező ingatlan tulajdonosának személyében változás következik be. Mindebből megállapítható, hogy nincs olyan joga a felperesnek, amely vele szemben védelemre szorulna. A VI. rendű alperes mint zálogjogosult a per szempontjából teljesen érdektelen, vele szemben nincs olyan anyagi jogi jogosultsága a felperesnek, amelyet érvényesíthet, vagy amely védelemre szorul. Mivel az elsőfokú bíróság nem tett e körben ellentétes bírói értelmezésre utaló anyagi pervezetést, így joggal gondolhatta, hogy az elsőfokú bíróság osztja ezen jogi álláspontját. Az anyagi pervezetés körében tisztázni kellett volna annak a kérdését, hogy ha a felperes maga is elismeri, hogy a zálogjogosult nem a bíróság ítélete, hanem a Ptk. szabályai szerint köteles túrni a zálogkötelezett személyében bekövetkezett változást, akkor vele szemben nincs alapja egy ilyen tárgyú jogalakító kereset előterjesztésének. Minderre figyelemmel álláspontja szerint nincs olyan joga a felperesnek, amely a VI. rendű alperessel szemben védelemre szorul, hiszen ő az anyagi jog szabályai szerint köteles túrni a zálogkötelezett személyében bekövetkezett változást, ezért a keresetet vele szemben el kellett volna utasítani.

[23] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, és az alperesek másodfokú perköltségben való marasztalását.

[24] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az anyagi és eljárási szabályokat betartva helyes ítéletet hozott. Megjegyezte, hogy az alperesek csalárd magatartása folytán már csak a terhelt ingatlant tudja megszerezni. Kifejtette, hogy az I. rendű alperes és a korábbi II. rendű alperes tulajdonosi köre megegyezik, a követelés megvásárlásának az volt a célja, hogy a felperest kisémmizzék. Fenntartotta azon álláspontját, hogy követelése nem évült el. Megítélése szerint az alperesi fellebbezés új hivatkozást, érvelést nem tartalmaz.

[25] A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.246/2021/4/II. számú határozatával az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét – a keresetet a II. rendű - IV. rendű alperesekkel szemben elutasító rendelkezését – nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatta, és a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a felperesnek az előszerződésből eredő, végleges szerződés létrehozására irányuló kötelmi igénye - a végleges szerződés megkötése valamennyi feltételének teljesülésével - 2011. március 30-án esedékessé vált, a felperesi igény elévülése ekkor kezdődött. Az előzményi per, a felperes és az I. rendű alperes között 2009. március 2-án a helység helyrajzi szám hrsz.-ú ingatlanra létrejött adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozással előterjesztett kereset nem alkalmas az elévülés megszakítására: az előszerződést, az abból eredő kötelmi igény – az előszerződés teljesítésére irányuló követelés – érvényesítését nem érintette, ezért nem minősül az elévülés megszakítását eredményező jogi ténynek [rPtk. 327. § (1) bekezdés]. A nem megfelelő jogalapon érvényesített követelés nem minősül olyan menthető oknak sem, amely az elévülés nyugvását eredményezné [rPtk. 326. § (2) bekezdés]. A felperes előszerződésből eredő kötelmi követelése a végleges szerződés létrehozására 2016. április 1-vel elévült, az bírósági úton nem érvényesíthető [rPtk. 325. § (1) bekezdés].

[26] A Kúria a Pfv.V.21.277/2021/13. számú határozatával a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Kifejtette, hogy a felperes csak érvényes előszerződés alapján követelhetette az I. rendű alperestől a szerződéskötési kötelezettsége teljesítését, annak megtagadása esetén a rPtk. 208. § (3) bekezdése alapján a bíróságtól az ingatlan-adásvételi szerződés létrehozását, a tartalma megállapítását. Ezért az érvénytelenségi per a rPtk. 326. § (2) bekezdés első mondata szerinti olyan menthető ok, amely miatt a felperes a rPtk. 208. § (3) bekezdése alapján a követelését nem tudta érvényesíteni. Az akadály megszűnésétől számított egy éven belül a felperes a követelését érvényesítette, azaz követelése nem évült el. A megismételt eljárásban a másodfokú bíróságnak a felülbírálati jogkörét a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az erre irányuló fellebbezési kérelem, ellenkérelem korlátai között, a Kúria elévülés kérdésében elfoglalt eltérő joggyakorlatán alapuló álláspontjára tekintettel kell gyakorolnia. Vizsgálni kell azt is, hogy a két ingatlanra 2011-ben megkötött, de a felperes tulajdonszerzésére alkalmatlan adásvételi szerződés valóban az előszerződés szerződésszerű teljesítése volt-e, annak megfelelő tartalommal jött-e létre.

[27] A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a keresetnek a felperes és az I. rendű alperes közötti adásvételi szerződés létrehozását és az V. és a VI. rendű alperesek tűrésre kötelezését meghaladó elutasítását tartalmazó rendelkezése jogerőre emelkedett a Pp. 358. § (3) bekezdése értelmében.

[28] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal egészíti ki:

A 2011. április 19-én kelt, a felperes és az I. rendű alperes által a /24 és a /25 helyrajzi számú üzlethelyiségekre kötött adásvételi szerződések 5. pontjában a felek a vételárat a /25 helyrajzi számú üzlethelyiségre 7.000.000 forintban, a /24 helyrajzi számú üzlethelyiségre 10.000.000 forintban állapították meg, amely összegeket az eladó szerződésben megjelölt bankszámlájára kellett átutalás útján teljesíteni legkésőbb 2012. december 30-ig a szerződésben rögzített részletes szabályok szerint. A földhivatal a felperesnek az adásvételi szerződésre alapított tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította, mert az eladó I. rendű alperes a bejegyzési engedélyt nem adta meg.

Az I. rendű alperes 2012. február 16-án és július 19-én a felpereshez intézett levelében rögzítette, hogy mindent megtesz az eredeti megállapodásban vállalt kötelezettsége teljesítésének érdekében.

[29] Az I. rendű és a VI. rendű alperes fellebbezése nem megalapozott.

[30] Az elsőfokú bíróság a tényállást – a fenti kiegészítést meghaladóan – helyesen állapította meg, döntésével a Fővárosi Ítéltábla a rendelkező részben rögzített pontosítással egyetért.

[31] Megalapozatlanul hivatkozott a VI. rendű alperes az eljárási szabályok megsértésére. Nem vitásan a II. rendű alperest a Pp. 179. § (1) bekezdésének megfelelően az elsőfokú bíróság a 20.P.23.238/2019/6. számú végzésével felhívta az érdemi ellenkérelem előterjesztésére, amely felhívást a II. rendű alperes 2020. február 21-én meghatalmazottja útján átvett a tértivevény tanúsága szerint. Ehhez képest a II. rendű alperes 2020. június 05-én érkezett beadványában jelentette be a VI. rendű alperes jogutódlásának tényét, és az elsőfokú bíróság a VI. rendű alperes jogutódként történő perbevonását a 29. számú végzésével engedélyezte. A Pp. 48. § (6) bekezdése értelmében a VI. rendű alperes ezen időponttól a II. rendű alperes pertársaként vesz részt az eljárásban, azonban az addig meghozott határozatok vele szemben is hatályosak, ami a Pp. 222. §-a és a 7. § (1) bekezdés 10. pontjának együttes értelmezéséből is következik. Ebből következően nem sértett eljárási szabályt az elsőfokú bíróság, amikor a VI. rendű alperest nem hívta fel a Pp. 179. § (1) bekezdése alapján az írásbeli ellenkérelem előterjesztésére, továbbá a perfelvétel módját is az eljárási szabályoknak megfelelően határozta meg.

[32] Rámutat a Fővárosi Ítéltábla továbbá arra, hogy a Pp. a felek eljárástámogatási kötelezettségéből (Pp. 4. §) kiindulva elvárja a felektől, hogy a perfelvételi tárgyaláson megfelelően felkészülve jelenjenek meg [Pp. 189. § (6)], és a Pp. 183. §-ának megfelelően a szükséges perfelvételi nyilatkozatok előterjesztésével hozzájáruljanak a jogvita kereteinek tisztázásához. A VI. rendű alperes nem volt elzárva attól, hogy a perfelvételi tárgyaláson a keresetre érdemben szóban nyilatkozzon, sőt a fentiek értelmében még kötelezettsége is volt a perfelvételi nyilatkozat előterjesztése arra is figyelemmel, hogy a perfelvételi tárgyalás elhalasztásának nem álltak fenn a Pp. 192. §-ában rögzített feltételei. Mindezek alapján –

eljárásjogi szabálysértés hiányában – az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 381. §-ában szabályozott feltételei nem álltak fenn.

[33] Rámutat a Fővárosi Ítéltábla arra is, hogy a felperes által a VI. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelem (tűrésre kötelezés) marasztalásra irányuló kereset, az nem minősül a Pp. 172. § (3) bekezdésében szabályozott megállapítási keresetnek, ezért a megállapítási kereset eljárásjogi feltételei fennállásának, a felperes jogvédelmi helyzetének vizsgálata fel sem merül. Tévesen hivatkozik a VI. rendű alperes a Pp. 237. §-ának megsértésére is, arra is figyelemmel, hogy maga a VI. rendű alperes sem határozta meg konkrétan, hogy a Pp. 237. §-ának mely rendelkezését sértette meg az elsőfokú bíróság. Hangsúlyozza a Fővárosi Ítéltábla, hogy a bíróság anyagi pervezetése arra irányul, hogy elősegítse a keresetben és az érdemi védekezésben felhozottaknak az érdemi elbíráláshoz szükséges körben és módon történő előterjesztését, de nem jelenti a felek anyagi jogi kitanítását, különösen nem eredményezheti a kereset vagy az ellenkérelem jogalapjának anyagi pervezetés körében történő elbírálását. Az eljárás során az anyagi pervezetés perjogi feltételei nem állnak fenn, ezért megalapozatlan a VI. rendű alperesnek a Pp. 384. § (2) bekezdésére alapított fellebbezési kérelme is.

[34] Az I. rendű alperesnek a felperesi igény elévülésére vonatkozó fellebbezési érvelésének megalapozatlanságát a Kúria a Pfv.V.21.277/2021/13. számú határozatában kifejtette. A határozat iránymutatásának megfelelően az ítéltábla azon fellebbezési érvelést vizsgálta, hogy a 2011. április 19-én a /24 és a /25 helyrajzi számú üzlethelyiségekre kötött adásvételi szerződések megkötésével az I. rendű alperes eleget tett-e az előszerződésben vállalt kötelezettségének.

[35] Az ítéltábla a felek előszerződésben vállalt kötelezettségének meghatározása körében a Kúria határozatából indult ki. Eszerint a visszterhes tulajdonátruházó ügylet kétséget kizáró módon csak az ugyanazon napon megkötött három megállapodás együttes tartalma alapján határozható meg, így az előszerződés lényeges tartalma, és a vételár kiegyenlítésének módja a telek-adásvételi szerződéssel történő együttes értelmezéssel állapítható meg. Ennek megfelelően az I. rendű alperes az előszerződés szerint az abban megjelölt 2 társasházi lakás és 2 üzlethelyiség, valamint a hozzájuk tartozó 4 gépkocsi beálló átruházására vállalt kötelezettséget 75.000.000 forint vételárért. Az ítéltábla a telek-adásvételi szerződés alapján megállapította, hogy a felperes a 75.000.000 forint vételarat nem vitásan megfizette, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is megállapította.

[36] Megalapozatlanul hivatkozik az I. rendű alperes arra, hogy a 2011. április 19-én a /24 és a /25 helyrajzi számú üzlethelyiségekre létrejött adásvételi szerződések megkötésével eleget tett az előszerződésben vállalt kötelezettségének. Ugyanis a 2011. április 19-én kelt adásvételi szerződések feltételei nem az előszerződés feltételeinek felelnek meg, ugyanakkor azokban a felek nem utaltak az előszerződésre, és az attól való eltérés okára sem. Az üzlethelyiségekre kötött szerződésekben meghatározott vételár nem egyezik az előszerződésben rögzített vételárral, a szerződések nem utalnak a telek-adásvétel értelmében megállapítható vételár teljesítésre, sőt, azok további fizetési kötelezettséget írnak elő a

felperes számára, továbbá nem tartalmaznak rendelkezést az előszerződés tárgyát képező üzlethelyiségekhez tartozó gépkocsi beállókra sem. Az ítéltábla ekörben értékelte a 2012. februárban és júliusban az I. rendű alperes által a felpereshez intézett leveleket is (Fővárosi Törvényszék 20.P.23.238/2019/13/F/23., F/24.), amelyekben – a 2011. április 19-i adásvételt követően továbbra is – az előszerződésben vállalt kötelezettségének teljesítéséről biztosította a felperest, azaz maga sem tartotta teljesítettnek az előszerződésben vállalt kötelezettségét. Minderre figyelemmel a 2011. április 19-én kötött adásvételi szerződések nem értékelhetők az előszerződésben rögzített I. rendű alperesi kötelezettség teljesítéseként.

[37] Mindez egyben annak megállapítását is eredményezi, hogy az I. rendű alperes a végleges adásvételi szerződés megkötését megtagadta, ezért a felperesnek a végleges adásvételi szerződés létrehozására irányuló kérelme a rPtk. 208. § (3) bekezdése értelmében megalapozott. Rámutat az ítéltábla arra, hogy a végleges szerződés létrehozása során a szerződés tartalmát – az előszerződés alapján megállapítható lényeges feltételek mentén – a bíróság állapítja meg. Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított végleges szerződés nem megfelelően tartalmazta az adásvétel tárgyát, és a vételár megfizetésének tényét, az ítéltábla azt pontosította.

[38] A VI. rendű alperes az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat érintően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzáloggal rendelkezik, ennél fogva a felperes tulajdonjogi igénye körében – függetlenül a rPtk. 251. §-ában foglalt rendelkezésektől – a perbenállása szükségszerű, mivel a Pp. 36. §-ának megfelelő kényszerű pertársaság áll fenn az alperesi oldalon, ezért megalapozatlan a VI. rendű alperes fellebbezési érvelése ekörben.

[39] Minderre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla – a Pp. 369. § (2) és (3) bekezdéseiben rögzített eljárásjogi és anyagi jogi felülbírálati jogkörében eljárva – az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta a fentiek szerinti pontosítással.

[40] Az alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint viselik a másodfokú eljárás során felmerült perköltséget. Az ítéltábla a felperes másodfokú eljárásra járó ügyvédi munkadíjának mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján állapította meg bruttó 1.000.000 forint mérsékelt összegben tekintettel a felperesi képviselő által a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységre. Ezt meghaladóan a felperes másodfokú perköltségének megállapítása során figyelembe vette a Kúria Pfv.V.21.277/2021/13. számú határozatában megállapított további bruttó 1.000.000 forint munkadíjat is. A Pp. 102. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű és a VI. rendű alperesek kötelesek továbbá megfizetni a felperes által le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 50. § (1) bekezdésének megfelelő 3.500.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket, és az általuk külön-külön le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti 2.500.000 – 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéket is. A felperest illető másodfokú perköltség és a felperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viselésének tárgyában az I. rendű és a VI. rendű alperesek egyetemleges kötelezése a Pp. 87. § (1) bekezdésén alapul.

Budapest, 2022. október 5.

dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

dr. Sági Zsuzsanna s.k.
előadó bíró

dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró