



Fővárosi Ítéltábla

4.Pf.20.744/2021/4.

A Fővárosi Ítéltábla a György Ügyvédi Iroda (felperesi jogi képviselő címe; ügyintéző: felperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – a Pelyhe Ügyvédi Iroda (I. és III. rendű alperesi jogi képviselő címe; ügyintéző: I. és III. rendű alperesi jogi képviselő neve ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (I. rendű alperes címe) I. rendű és III. rendű alperes (III. rendű alperes címe) III. rendű, valamint a II. rendű alperesi jogi képviselő neve (II. rendű alperesi jogi képviselő címe) ügyvéd által képviselt II.r. alperes (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen szerződés létrehozása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2021. február 18. napján meghozott 21.P.22.811/2018/49. számú ítélete ellen a felperes részéről 52. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

v é g z é s t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

A felperes fellebbezési eljárásban felmerült költségét 200.000 (kétszázezer) forint + áfa, továbbá 1.360.000 (egymillió-háromszázhatvanezer) forint mértékben, az I., II. és III. rendű alperesek fellebbezési költségét egyetemlegesen 200.000 (kétszázezer) forint + áfa mértékben állapítja meg.

A végzés ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A felperes a módosított keresetében a 2003. február 8. napján kelt adásvételi előszerződés alapján kérte a közte és az alperes jogelődje között 17.000.000 forint vételár ellenében az adásvételi szerződés létrehozását.

[2] Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Hivatkoztak arra, hogy az adásvételi előszerződésben meghatározott időpontig a végleges adásvételi szerződés nem került

létrehozásra, az előszerződés megszűnt, továbbá utaltak az ingatlanban végzett felújítási, beruházási munkákra, amelyek emelték az ingatlan forgalmi értékét.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, fizessen meg külön-külön az I. és a III. rendű alperesnek 177.500 forint, továbbá a II. rendű alperesnek 654.450 forint perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint 2003. február 8. napján személy2né eladóként, a felperes vevőként írásban adásvételi előszerződést kötött 17.000.000 forint vételár kikötésével a település1, Munkácsy Mihály utca 3. fszt. 2. számú társasházi lakásra azzal, hogy 10.000.000 forint vételár előleget megfizetett a felperes az eladó részére, mely foglalónak minősül és a vételárba beszámít. Az előszerződés szerint a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele az ingatlan kiürített állapotban történő átadása és a közüzemi számlák kiegyenlítése, ennek végső határideje 2004. december 31. személy2né 2005. december 30. napján elhunyt végintézkedés mellett. Örököse személy4 és II.r. alperes lett. személy4 2013. december 8. napján elhunyt, jogutóda I.r. alperes és III.r. alperes. Az ingatlanban a II. rendű alperessel kötött vállalkozási szerződés alapján 2007. november 6-tól, 2008. február 11-ig felújítási, átalakítási építési munkák folytak. A felperes először 2007. október 31. napján terjesztette elő keresetlevelét, melyet a Fővárosi Bíróság 21.P.25.613/2007/1-I. számú, 2007. december 5. napján kelt végzésével, idézés kibocsátása nélkül elutasított, majd a keresetlevelét 2008. január 3. napján újból előterjesztette. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint az előszerződésből egyértelműen kitűnik a felek későbbi időpontra vonatkozó szerződéskötéskori akarata. A XXV. PED-re is figyelemmel egyértelműen beazonosíthatónak tartotta az ingatlant, mint az előszerződés tárgyát. Rámutatott, hogy az ingatlan adásvételére vonatkozó előszerződésnek nem előfeltétele, hogy a felek a szerződéses nyilatkozatukat ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalják. A lefolytatott bizonyítás eredményeként megállapította, hogy az előszerződés az abban foglalt tartalommal létrejött. Nem osztotta az alperesi álláspontot, hogy az előszerződés megszűnt volna, mivel nem került bizonyításra olyan ok, amely az előszerződéstől való elállásra alapot adott volna, így a Ptk. 208. § (3) és (4) bekezdése alapján vizsgálta a szerződés létrehozásának feltételét. E körben rögzítette, hogy néhai személy2né 2005. december 30-án elhunyt, néhai személy4 I. rendű és a II. rendű alperes, mint néhai személy2né végrendeleti örökösei megszerezték a hagyaték tárgyát képező ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjogát végrendeleti öröklés jogcímén. Néhai személy2né halála önmagában a végleges szerződés megtagadására nem adott alapot, azonban az örökhagyó halálát követően az ingatlanban jelentős összegű beruházást eszközöltek az örökösök, amely az ingatlan komfortfokozatát, forgalmi értékét jelentősen befolyásolta, ezért vizsgálta, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére kötelezhető-e az alperesek, vagy azt megtagadhatják. Felhívta a Ptk. 208. § (5) bekezdését. A felperesnek a végleges adásvételi szerződés létrehozására irányuló első, idézés kibocsátása nélkül elutasított kereseti kérelmét a bíróság kézbesítése folytán a néhai I. rendű alperes képviselőjében a II. rendű alperes, illetőleg a II. rendű alperes részére küldött iratokat a II. rendű alperes azt követően vette át, hogy az ingatlanban a bontási, átalakítási, felújítási és beruházási munkák részben már elvégzésre kerültek. Az aggálytalan szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a 2007. év őszén kezdődő felújítást megelőzően a lakás más kialakítású, kétszobás lakás volt, az átalakítás után a funkcionális kialakítás megváltozott, kialakításra került egy szoba + két félszoba, összkomfortos, jó állapotú lakás, korszerű anyagokból, amely átalakítási munkák költsége közel 20.000.000 forint volt. A szakértői vélemény alapján megállapította az elsőfokú bíróság, hogy 2003. februárban az ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 12.100.000 forint, 2007. novemberében felújítás előtti állapotában 15.000.000 forint volt, majd 2020.

júliusi beköltözhető forgalmi értéke 57.300.000 forintra nőtt. Eseti döntés felhívásával rögzítette, hogy a szerződési feltételek lényeges módosítását jelenti a szerződő felek személyének megváltozása, a vételár nagyságrendjének és fizetési módjának a módosulása, az előszerződésben megállapított feltételek lényeges módosítását eredményezné, az előszerződésben foglalt 17.000.000 forint vételáron az 57.300.000 forint értékű ingatlanra a felek között nem hozhatta létre az adásvételi szerződést, mert az számottevően sértené az alperesek érdekeit, illetőleg az előszerződésben foglalt vételár 57.300.000 forintra módosítása számottevően a felperes méltányos érdekeit sértené, ezért a keresetet elutasította. A Pp. 78. § (1) bekezdés alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, az I. és a III. rendű alperes esetében az ügyvédi munkadíjat, a II. rendű alperesnél pedig a szakértői díjat is elszámolta.

[4] A felperes a fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és keresetének teljes egészében helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az ítéletét az előszerződésekre vonatkozó szabályok súlyos megszegésével hozta, a bizonyítékok egy részének nem helytálló értékelése folytán helytelen jogkövetkeztetésekre jutott. Kiemelte, hogy az egész eljárás sérti az Alaptörvény XXVIII. (1) bekezdésben megfogalmazott alapvető felperesi jogokat. Hangsúlyozta, hogy a 2003. február 8. napján létrejött adásvételi előszerződés alapján az alperesek nem tudták bizonyítani, hogy 10.000.000 forint ne kerül volna átadásra, továbbá a kirendelt szakértő is megállapította, hogy a szerződésen az örökhangyó aláírása szerepel, így tehát bizonyított, hogy a felperes kifizette az ingatlan értékének 2/3 részét. Az előszerződésből egyértelműen kitűnik a felek későbbi időpontra vonatkozó szerződéskötéskori akarata. Rámutatott arra, hogy az alperesek összes védekezését az elsőfokú bíróság elutasította, ezért érthetetlennek tartotta a keresetet elutasító döntést. Megítélése szerint téves hivatkozás történt a BH.2001.501. határozatra, mert az nem előszerződésről szól. A bíróság megsértette a Ptk. 208. § (3) bekezdését. Hangsúlyozta, hogy a szerződés létrehozása érdekében még 2007. évben adta be erre irányuló kérelmét a bíróságra, amikor még nem volt jelentős eltérés az előszerződésben rögzített vételár és az ingatlan akkori becsértéke között, sőt az előszerződésben kikötött vételár 2.000.000 forint összeggel magasabb volt. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság hibás jogkövetkeztetést vont le, miszerint a szerződési feltételek lényeges módosítását jelenti a szerződő felek személyének megváltozása, a vételár nagyságrendjének, fizetési módjának a módosulása. A szerződő felek személyében öröklés folytán történt módosulás, amelyet semmiképpen nem tartott a feltételek lényeges módosításának, figyelemmel a Ptk. 598. §-ára is. Kiemelte, hogy a hagyatéki tárgyaláson bejelentette igényét. Utalt a Ptk. 208. § (5) bekezdésére és ennek alapján arra, hogy az alperesek nem bizonyították, miszerint nem képesek a szerződés teljesítésére. Kifejtette, hogy a vételár nagyságrendjének a módosulásához több tényező is hozzájárult. Hivatkozott a 2006. július 17-i hagyatéki tárgyalási jegyzőkönyvre, illetőleg a 2006. december 13. napján kelt hagyatékátadó végzésre. Alperesek tehát tudtak a felperes igényéről és ennek tudatában fogtak bele a munkálatokba. Az eljárás elhúzódása is nagyban hozzájárult a vételár nagyságrendjének módosulásához. Megjegyezte, hogy a felújítási munkák értéke nem lehet közel 20.000.000 forint. Kifejtette azt is, hogy az alapvető jogát megsértette az elsőfokú bíróság, mivel ésszerű időn belüli határozathozatal esetén nem lett volna akkora különbség az előszerződésben rögzített vételár és az ingatlan piaci értéke között. Az Alaptörvény XXVIII. (1) bekezdésében leírt alapjog-sértés tehát jelentősen közrehatott abban, hogy a vételárban jelentős változás történt. A szerződés megkötésének az előszerződésben meghatározott feltételei megvalósultak, a szerződés megtagadásának feltételei a Ptk. 208. § (3) bekezdésére is figyelemmel nem álltak fenn. Tévesnek minősítette a BH.1992.240. és

BH.2004.319. eseti döntésre történő hivatkozást. Mindezen túlmenően az elsőfokú bíróság által a II. rendű alperes jogi képviselőjének megállapított ügyvédi munkadíjat erősen túlzónak tartotta, figyelemmel arra, hogy 2018. évtől látta el a jogi képviselőt, továbbá arra is, hogy a felperes jogi képviselőjének a viszontkeresettel összefüggésben is jóval kevesebb költséget ítélt meg az elsőfokú bíróság. Vitatta, hogy a II. rendű alperes számára meg kellene fizetnie a szakértői díj költségét is, mivel nem kérte építési szakértő kirendelését, és nem is tartotta szükségesnek.

[5] Az I. és a III. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyben hagyását kérte megalapozottsága miatt. Álláspontjuk szerint az ítélet hatályon kívül helyezésének és megváltoztatásának feltételei nem állnak fenn.

[6] Az I. és III. rendű alperes az ítélet helybenhagyását kérte. Megítélésük szerint a szerződést nem lehet létrehozni, mert az annak alapját képező előszerződés semmis, a Ptk. 234. §-ra tekintettel, mivel az előszerződés megkötésekor nem volt az eladó tulajdona az ingatlan.

[7] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyben hagyására irányult, indokai alapján.

[8] Az elsőfokú ítélet az alábbiak miatt teljes terjedelemben nem volt érdemben felülbírálnak.

[9] Tény, hogy a felperes és az alperesek jogelődje 2003. február 8. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötött, a végleges adásvételi szerződés megkötésére szabott 2004. december 31-i határidővel. A felek akarata későbbi időpontban történő adásvételi szerződés megkötésére irányult. Az előszerződés megkötésének időpontjában hatályos és így a jogvitára - a Ptké. 50.§-ra is figyelemmel - alkalmazandó Ptk. 208. § (1) bekezdés értelmében szerződéskötési kötelezettség keletkezett. A (2) bekezdés szerint a felperes szerződés létrehozatala iránt a bírósághoz fordulhatott.

[10] Az alperesek alaptalanul hivatkoztak a fellebbezési eljárásban az előszerződés semmisségére.

Mindenekelőtt az előszerződés érvényességét az sem érintené, ha annak megkötése idején az alperesek jogelődje nem lett volna az ingatlan tulajdonosa. Egységes ugyanis a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy a szerződés teljesítésének időpontjában kell fennállnia a tulajdonátruházás törvényi feltételeinek. Így az előszerződés alapján megkötendő ingatlan adásvételi szerződés teljesítésekor kell az eladónak tulajdonjoggal rendelkeznie ahhoz, hogy azt a vevőre átruházhassa. Emellett az alperesi jogelőd mind az előszerződés megkötésének időpontjában, mind a végleges szerződésre szabott határidő lejártakor, egészen haláláig az ingatlan

tulajdonosa volt. Az az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés, amely a 2002. június 26. keltű adásvételi szerződésen alapult utólag törlésre került az alperesek jogelődje által még 2004. április 21. napján előterjesztett kereset alapján. Ez által igazolt, hogy az alperesek jogelődje nem adta el az ingatlant, annak mindvégig tulajdonosa volt, így arról az előszerződésben is rendelkezhetett.

[11] A Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján a bíróság főszabály szerint az előszerződésben foglalt tartalommal hozza létre a felek közötti adásvételi szerződést. E jogszabály azonban a szerződés tartalmának megállapítására, az előszerződésben foglalt feltételek – a felek érdekeinek szem előtt tartásával történő – kiegészítésére is lehetőséget ad, míg a (4) bekezdés – kivételesen, a felek különös méltánylást érdemlő érdekének fennállása esetében – azt is lehetővé teszi, hogy a bíróság az előszerződéstől eltérő tartalommal hozza létre a végleges szerződést.

[12] A Ptk. 208. § (1) bekezdése a felek számára az előszerződés alapján szerződéskötési kötelezettséget ír elő. Ez alapján a felperesnek kötelmi igénye keletkezett az alperesek jogelődjével, néhai személy²nével szemben a végleges szerződés megkötésére. Ennek az igénynek a fennálltát személy²né halála és az emiatt bekövetkezett jogutódlás nem érintette. Így a felperes az alperesekkel, mint néhai személy²né jogutódaival szemben is jogosult volt a Ptk. 208. § (1) bekezdésére alapítva azt követelni, hogy a bíróság a (3) bekezdés alapján hozza létre a szerződést.

[13] Egyetértett ugyan az ítéltábla az elsőfokú bíróság álláspontjával a tekintetben, hogy a szerződésnek az eredeti vételáron történő létrehozása az alperesek, a 2020. évi forgalmi értéken történő létrehozatala a felperes méltányos érdekét sértene. Ugyanakkor azt az ebből levont jogi következtetést nem osztotta, hogy emiatt a kereset nem teljesíthető.

[14] A felperes az előszerződésből fakadóan a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján jogosult követelni a szerződés létrehozását, az alperesek pedig kizárólag abban az esetben mentesülnének ez alól az (5) bekezdés alapján, amennyiben bizonyítják, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képesek, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági érdeket sértene, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

[15] Az alperesek arra nem hivatkoztak, hogy ne lennének képesek a szerződés teljesítésére, de tényszerűen is megállapítható, hogy az ingatlan tulajdonosai, ezáltal a tulajdonjog átruházására, mint az adásvételi szerződés teljesítésére képesek. Ugyancsak nem hivatkoztak nemzetgazdasági érdek sérelmére, de egyébként is nyilvánvaló, hogy a 61 m² lakóingatlan természetes személyek közötti átruházása a nemzetgazdaság érdekeit nem sérti. Mindezeket követően csupán az elállás esete maradna fenn. Az alperesek nem jelöltek meg olyan jogszabályt, amely az elállásra feljogosította volna őket. Azonban az alpereseket sem jogszabály, sem az előszerződés alapján nem illeti elállási jog. Az előszerződés tartalmát

utóbb hatályba lépett jogszabály nem változtatta meg, így a Ptk. 226. § (1) bekezdés szerinti elállás joga nem illette meg az alpereseket. A felperes terhén kötelezett késelem nem áll fenn, így a Ptk. 300. § (1), illetve (2) bekezdése alapján póthatáridő biztosítása vagy érdekmúlás bizonyítása mellett sem illeti elállási jog az alpereseket. Nem merülhetett fel az előszerződés alapján a felperes hibás teljesítése, ezért a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja sem alapozhatta meg az alperesek elállási jogát. Harmadik szermélynek nincs az ingatlanon olyan joga, amely a tulajdonszerzést akadályozná vagy korlátozná, mely jogcímen egyébként sem az alpereseket, hanem a vevő felperest illetné meg az elállási jog. A Ptk. 369. § és 370. §-aiban meghatározott elállási jog sem merülhetett fel. Eltérő jogviszony miatt szóba sem kerülhet a vállalkozót [Ptk. 392. § (3) bekezdés, 393. § (2) bekezdés] vagy a megrendelőt [(Ptk. 395. § (1) bekezdés), a feladót [Ptk. 492. § (3) bekezdés, 496. § (1) bekezdés] megillető elállási jog.

[16] Mindezekre figyelemmel az előszerződés alapján a végleges szerződés létrehozása nem tagadható meg. Nem vitatott tény, hogy a lakás műszaki állapota időközben megváltozott az alperesek átalakítási munkálatai következtében. Részben ebből, részben a perindítás óta bekövetkezett ingatlan áremelkedésből eredően az ingatlan forgalmi értéke jelentősen megváltozott. Az alperesek különös méltánylást érdemlő érdeke indokolja, hogy az adásvételi szerződés az előszerződéstől eltérő tartalommal, magasabb vételár meghatározása mellett kerüljön létrehozásra. A felperes a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozata szerint az előszerződésben kikötött magasabb vételáron is kérte a szerződés létrehozását.

[17] Ennek a magasabb vételárnak a meghatározása során azonban kizárólag az alperesek beruházásával kapcsolatos forgalmi értéknövekedés vehető figyelembe, az időmúlás miatt bekövetkezett ingatlanáremelkedés nem. Az alperesek ez utóbbit elháríthatták volna az előszerződés teljesítésével, szerződésszegésükre, mint felróható magatartásukra előnyök szerzése végett nem hivatkozhatnak. Ugyanakkor a vételárat úgy szükséges meghatározni, hogy a felperes az alperesek rovására ne jusson vagyoni előnyhöz. Ezért az eltérő vételár meghatározásánál kizárólag a lakásfelújítás eredményeként bekövetkezett forgalmi értéknövekedés, illetve az alperesek beruházásának igazolt költsége vehető figyelembe. Amennyiben a felperes az előszerződésben kikötött vételáron szerezne meg az ingatlan tulajdonjogát, a felújítás révén előállt forgalmi értékkel jogalap nélkül gazdagodna. Ugyanakkor e gazdagodás csupán annyiban következhetne be az alperesek rovására, amennyit az alperesek a beruházásra fordítottak. Ennek következtében egyrészt azt kell vizsgálni, hogy a jelenlegi műszaki állapotában milyen forgalmi értéket képvisel az ingatlan, másrészt azt, hogy az e között és az előszerződésben kikötött 17.000.000 forint vételár között mutatkozó értéknövekedés meghaladja-e az alperesek igazolt beruházási költségeit. Az esetben ugyanis, ha az alperesek az értékelkedés mértékénél alacsonyabb összeget fordítottak a felújításra, a felperes gazdagodása csupán a ráfordításaik erejéig következne be az alperesek rovására. Annak érdekében, hogy az alpereseket az adásvételi szerződés létrehozása révén ne érje méltánytalan hátrány, ezzel a jogalap nélküli összeggel szükséges megemelni az előszerződésben meghatározott vételárat. Ugyanakkor az ingatlan jelenlegi műszaki állapotának kialakítására fordított igazolt kiadások megtérítése esetén anélkül juttatható érvényre a felperes Ptk. 208. § (3) bekezdésében biztosított alanyi joga a szerződés létrehozatalra, hogy az alperesek rovására jogalap nélkül jutna vagyoni előnyhöz.

[18] Az elsőfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán kizárólag az ingatlan forgalmi értékére folytatott szakértői bizonyítást. Az alperesek a vállalkozási szerződést, a költségvetési összesítőket, számlákat csatolta az ingatlanban végzett beruházásaikra. Az azonban nem került bizonyításra, hogy mindezek ténylegesen és maradéktalanul az ingatlanra fordított kiadások, továbbá mindezek milyen forgalmi értéknövekedést eredményeztek, függetlenül az időmúlás miatti forgalmi értéknövekedéstől. Mindezek feltárása olyan mértékű, a bizonyítási indítványoktól is függő esetleges további szakértői bizonyításban is megnyilvánuló bizonyítást tesz szükségessé, amely a másodfokú eljárás kereteit meghaladja.

[19] Ezért az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (3) bekezdés értelmében hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[20] A megismételt eljárásban a szerződés létrehozatalához a vételár – fentebb kifejtettek szerinti – meghatározása körében a felek indítványához is kötötte további bizonyítás eredményéhez képest lehet állást foglalni abban, hogy az alperesi beruházások eredményeként fennálló ingatlan műszaki állapot az alperesek által igazolt költségek eredménye-e, illetve milyen összeget tett ki a jelenlegi műszaki állapot kialakulását eredményező felújítás alperesek által viselt költsége.

[21] A Pp. 252. § (4) bekezdés alapján csak megállapította a felek fellebbezési eljárásban felmerült költségét a másodfokú bíróság, amelynek viseléséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia az eljárást befejező határozatában. A felperes és az alpereseket is ügyvéd képviselte. Az alperesek egységes pertársak. Ezért a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdés alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan, mérlegeléssel állapította meg az ügyvédi munkadíjat. A felperesnél költségként merült fel a lerótt fellebbezési illeték is.

Budapest, 2021. november 16.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár
bíró