



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.II.20.975/2021/5.

A tanács tagjai: Nyírőné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

dr. Kiss Gábor előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes (cím)

A felperes képviselője:

dr. Kun G. László ügyvéd (cím1)

Az alperes: alperes (cím2)

Az alperes képviselője:

dr. Gyetvai Kitti ügyvéd (cím3)

A per tárgya: szerződés létrehozása iránti igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.088/2021/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 71.P.21.718/2020/11.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.088/2021/5. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 4.400.000 (négymillió-négyszázezer) forintban, az alperesét 200.000 (kettőszázezer) forintban állapítja meg.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes és az alperes (a továbbiakban: a felek) 2016. november 21-én adásvételi előszerződést kötöttek az alperes tulajdonában álló helység, hrsz. helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanra (a továbbiakban: az ingatlan). A szerződésben rögzítették, hogy az adásvételi előszerződés megkötésének napján megállapodtak a közöttük korábban az ingatlanra létrejött adásvételi szerződés felbontásában, amely szerint az alperes jogosult az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának a szerződés felbontása jogcímén való visszajegyeztetésére.

[2] Az előszerződés 2. pontja szerint a felek megállapodtak abban, hogy az eladó el kívánja adni és a vevő meg kívánja vásárolni az ingatlant a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel egy későbbi időpontban megkötendő végleges adásvételi szerződéssel. A felek szerződési szándéka szerint a vevő a jelen adásvételi előszerződésben meghatározott ingatlant 2017. január 1. és 2017. április 30. között a vevő által meghatározott időpontban vásárolja meg az előszerződésben meghatározott feltételek szerint. Ennek megfelelően a vevő jogosult a fenti időszakban egyoldalúan meghatározni az adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésének időpontját, és az eladó köteles a vevő által meghatározott időpontban, illetve a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó vevői nyilatkozat közlésétől számított 15 napon belül megkötni a végleges adásvételi szerződést a jelen előszerződésben meghatározott feltételekkel. A megállapodás 2. pontja szintén tartalmazta, hogy az előszerződés alapján egymással végleges adásvételi szerződés kötnek az előszerződésben meghatározott feltételeknek megfelelően a vevő által az eladóval közölt írásbeli nyilatkozatban megjelölt ingatlanra, a vevő által közölt nyilatkozatban megjelölt időpontban, vagy megjelölt időpont hiányában annak eladóval való közlésétől számított 15 napon belül. A vevő nyilatkozatában megjelölt szerződéskötési időpont annak közlésétől számított legalább 15 nappal későbbre esik.

[3] A megállapodás 3. pontja szerint az eladó szerződéses kötelezettsége, hogy legkésőbb 2017. július 1-ig kiépíttesse az ingatlan gravitációs közcsatorna hálózatát. A megállapodás 4. pontjában rögzítették, hogy az ingatlan vételára 55.000.000 forint, a felek a vételár összegét közösen állapították meg és az ügylet minden körülményére, így különösen a vevő által vállalt közművesítési költség megfizetésére tekintettel értékarányosnak tartják, egyebekben a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos megtámadási jogukról a szerződés szerinti adásvétel és vételár tekintetében kifejezetten lemondanak. Szintén az előszerződés 4. pontja tartalmazta, hogy a felek kötelezettséget vállalnak arra: a vevő által megjelölt 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időszakban megjelölt időpontban, ennek hiányában a vevő szerződéskötésre felhívó nyilatkozatának közlésétől számított 15 napon belül egymással az előszerződésben meghatározottak szerinti tartalommal végleges adásvételi szerződést kötnek. Ha a határidőn belül nem kötik meg a végleges adásvételi szerződést, úgy bármelyik fél a határidő lejártát követően az elévülési időn belül jogosult a végleges szerződés létrehozása érdekében a bírósághoz fordulni, vagy a végleges szerződés megkötésére történő eredménytelen írásbeli felszólítást követően jogosult az előszerződéstől elállni.

[4] A felperes a 2017. május 8-án írt levelében 15 napos határidő megjelölésével felhívta az alperest, hogy az adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel kössék meg az adásvételi szerződést.

A kereseti kérelem, az alperes védekezése

[5] A másodfokú bíróság 6.Pf.20.033/2019/6-II. számú végzése, valamint az utóbb meghozott 3.Pf.20.160/2020/8. számú végzése folytán hatályon kívül helyezett eljárásban a felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az abban foglaltaknak megfelelő tartalommal hozza létre a felek között az ingatlanra az adásvételi szerződést.

[6] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítását célozta.

[7] Előadta, hogy a felperes szerződéskötésre irányuló felszólítását 2017. május 8-án kapta kézhez. Az előszerződésben közösen vállalt határidő ekkor már lejárt, a felperes ezt a jognyilatkozatát a szerződésben foglalt határidőn túl tette meg, ezért nem fűződik hozzá joghatás.

[8] Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az előszerződés nem tartalmaz minden, az adásvételi szerződés megkötéséhez szükséges lényeges feltételt, így az alapján a szerződést nem lehetett megkötni. Hivatkozott arra is, hogy az előszerződés egyes kikötései ellentmondóak, illetve értelmezhetetlenek.

[9] Állítása szerint nem várható el tőle, hogy az egyre növekvő ingatlanárak mellett közel fél év eltelté után is a vevő nyilatkozatára várjon. A megállapodás óta eltelt időben ugyanis az ingatlanárak 25-30%-kal emelkedtek, ebből következően a szerződés megkötése az előszerződésben foglaltak szerint az ő lényeges jogos érdekeit sérti. Utalt arra is, hogy a

közcsatorna kiépítésével kapcsolatos kereset „értelmét veszti”, mert az adásvételi szerződés nem jött létre, ezért a felperes nem követelheti tőle alappal, hogy a saját tulajdonában álló ingatlanban a csatorna kiépítését elvégezze.

Az első- és másodfokú bíróság döntése

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította.

[11] Következtetése szerint a felek az előszerződésben meghatározták, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogának átruházására, a felperes az ingatlan vételárának megfizetésére vállal kötelezettséget a felek által egy későbbi időpontban megkötendő szerződésben. Az előszerződés tartalmazta az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit: a felek személyét, az adásvétel tárgyát, a tulajdonátruházási szándékot és a vételárat, így a felek által kötött szerződés adásvételi szerződésnek minősül.

[12] Érvelése szerint az előszerződés nem tartalmaz az adásvételi szerződés megkötésének időpontját érintően érthetetlen, egymásnak ellentmondó rendelkezéseket.

[13] A felek azt a későbbi időpontot, amelyben az adásvételi szerződés megkötésére vállaltak kötelezettséget, ugyan nem egy konkrét időpont megjelölésével, de ellentmondásmentesen határozták meg. A megállapodás szerint az ingatlant a felperes 2017. január 1. és a 2017. április 30. közötti időszakban vásárolja meg, az adásvételi előszerződés minden további, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vonatkozó rendelkezése kizárólag ezen rendelkezés keretében volt értelmezhető. A szerződés megkötésére vonatkozó határidő tárgyában minden további rendelkezés önálló, a fenti rendelkezésektől független értelmezése, sorrendjének megbontása az adásvételi előszerződésnek a szerződő felek írásban rögzített szerződési akaratától eltérő értelmet adna.

[14] A felek kikötése azt jelentette, hogy kizárólag a 2017. január 1-től 2017. április 30-ig terjedő időszakban volt lehetőség az adásvételi előszerződés alapján az adásvételi szerződés megkötésére. A felperes ebben az időszakban jogosult volt az adásvételi szerződés konkrét időpontjának meghatározására, vagy ha nem kívánt élni ezzel a jogával, arra, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó vevői nyilatkozat közlésétől számított 15 napon belül megkössék az adásvételi szerződést. Az utóbbi rendelkezés alapján a felperest csak az a jog illette meg, hogy a fenti időszakban közvetetten vagy közvetve meghatározza azt a későbbi időpontot, amikor a felek az adásvételi szerződést megkötik, az a jog azonban nem, hogy a fenti időszak után a vevői nyilatkozatot közölhesse az alperessel és ez alapján az alperesnek az adásvételi szerződést meg kelljen kötnie.

[15] Kifejtette: mind az adásvételi előszerződés 2. pontjának (2) bekezdése, mind a 2. pont (3) bekezdése alapján egyértelmű, hogy az adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele az volt, hogy a felperes a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozóan vevői nyilatkozatot közöljön az alperessel. A rendelkezések értelme kizárólag az volt, hogy a felperes a 2017. január 1-től 2017. április 30-ig terjedő időszakban veheti meg az általa erre

az időszakra esően meghatározott időpontban az ingatlant. A felek megállapodása nem tartalmazta, hogy az adásvételi szerződést legkésőbb 2017. április 30-ig megkötik a vevői nyilatkozat alperessel való közlése nélkül is, ezen felül azt sem, hogy a fenti határidő elmulasztása esetén milyen jogkövetkezmények alkalmazandóak.

[16] Rámutatott, hogy a vevő nyilatkozatának a fenti határidőben való közlése elmulasztása miatt az adásvételi szerződés bíróság útján való létrehozására nincs lehetőség. Az előszerződés 4. pontja sem ad erre lehetőséget, mert a felek a 4. pont rendelkezése alapján a 2. pontban foglaltak szerint a vevő által megjelölt 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időszakban; ennek hiányában a vevő szerződéskötésre felhívó nyilatkozatának közlésétől számított 15 napon belül voltak kötelesek szerződést kötni. Figyelemmel arra, hogy a 2. pont szerint a felperes az ingatlant a fenti időszakban vehette meg, így a 4. pont rendelkezése sem értelmezhető úgy, hogy a felperes a vevő nyilatkozatát véghatáridő nélkül volt jogosult gyakorolni. További okfejtése szerint ahhoz, hogy a kereset alapjául szolgáló megállapodás előszerződésnek minősüljön, szükséges volt az, hogy a szerződés megkötésére a későbbi időpontot konkrét dátum megjelölésével, vagy dátumszerűen megállapítottan határozzák meg, a későbbi időpont véghatáridő nélkül nem volt meghatározható.

[17] Rámutatott: az adásvételi szerződés 4. pontjában foglalt lehetőség, miszerint a felek bármelyike jogosult volt a végleges szerződés létrehozása érdekében bírósághoz fordulni, ahhoz a feltételhez volt kötve, hogy a vevői nyilatkozat közlésére 2017. január 1. és április 30. között sor kerüljön, és ezen határidőn belül a felek ne kössék meg a végleges adásvételi szerződést.

[18] A felperes elmulasztotta az előszerződésben rendelkezésre álló joga gyakorlását. Alaptalan az az álláspontja, hogy az adásvételi szerződés megkötése, ennek hiányában a szerződés létrehozása a 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időszakban közölt vevői nyilatkozat nélkül is követelhető lenne, mert sem a felek nyilatkozata, sem az előszerződés alapján nem határozható meg ebben az esetben az az időpont, amikor az adásvételi szerződést létre kellett volna hozni. Utalt arra is, hogy az előszerződés nem tartalmaz szankciót arra az esetre, ha a felperes 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időszakban nem tesz nyilatkozatot. Az adásvételi szerződés létrehozása iránti igényét sem a jogszabály, sem a szerződés rendelkezése nem támasztja alá.

[19] Utalt arra is, hogy értelmét veszíti az alperes csatorna kiépítésére vállalt kötelezettsége és a felperes vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségvállalása is, ha – amint arra a felperes hivatkozik – a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó nyilatkozat 2017. április 30. után, később is megtehetette volna joghatályosan az alperes felé. Következtetése szerint nincs érdemi magyarázata annak, hogy milyen okból kellene az alperesnek a szerződés jogkövetkezményei terhe ellenére 2017. július 3-ig a csatornát kiépíteni, illetve miért kellene megfizetnie a felperesnek az 50.000.000 forint vételárat 2017. május 31-ig, ha a felperes addig nem küldi meg a vevői nyilatkozatot az alperes részére. Hangsúlyozta, hogy a csatorna kiépítési kötelezettség határideje 2017. július 31-ében való meghatározása logikailag nem mond ellent annak a szerződéses rendelkezésnek, hogy a felperes a vevői nyilatkozatot 2017. április 30-ig volt jogosult közölni.

[20] Nincs jelentősége annak, hogy a felek által korábban megkötött szerződést miért bontották fel, ahogy annak sem, hogy a felperes nem kívánta az újabb adásvételi szerződés megkötésének kikényszerítéséhez való jogait korlátozni azzal, hogy csak egy négyhónapos határidőben kötheti meg a szerződést. Az adásvételi előszerződés nem tartalmazott a felperes fent jelzett szándékának megfelelő tartalmú rendelkezést, így nem látott lehetőséget az adásvételi előszerződés felperes által hivatkozott tartalommal való értelmezésére.

[21] Megállapította, hogy az adásvételi szerződés megkötésének akadályát képező folyamatot a felperes mulasztása, a szerződéskötés időpontját meghatározó vevői nyilatkozat elmulasztása indította el. A felperes szerződésszegésére figyelemmel így nem volt elvárható az alperestől az, hogy az adásvételi szerződést a határidőn túl közölt nyilatkozat alapján megkösse. A felek megállapodása nem tartalmazott rendelkezést a határidőn túli nyilatkozat esetére, ebből következően szerinte a felperesi igény alaptalan.

[22] Utalt rá, hogy a felperes dr. Sz Á tanú, az alperes pedig dr. R B tanú részére nem adta meg a felmentést az ügyvédi titoktartás kötelezettsége alól, T T tanú lakcímét a felperes felhívás ellenére nem jelentette be, így a tanú meghallgatására nem kerülhetett sor. Utalt arra is, hogy a felek szerződési akaratának bizonyítására a kihallgatott S I és dr. N Z tanúk vallomásai alkalmatlanok voltak, mert az előszerződés megkötésének egyikük sem volt tanúja.

[23] Kiemelte továbbá, hogy a tanúk kihallgatásától nem volt várható érdemi bizonyíték az okirati tartalommal szemben a felek szerződési akaratára, az adásvételi előszerződés kizárólag írásbeli formában érvényes, az a lényeges tartalom, amiben a felek nem állapodtak meg, nem képezi a szerződés részét.

[24] Okfejtése szerint az, hogy az előszerződés alapján a felperes jogát meddig gyakorolhatta, nyilvánvalóan az adásvételi előszerződés lényeges tartalma, így ha az adásvételi szerződés megkötésének véghatáridejét meg kívánták határozni, vagy annak véghatárideje nem volt, azt írásbeli formában kellett volna meghatározni, ennek hiányában a kikötés érvénytelen.

[25] Hangsúlyozta, hogy az előszerződés tartalma egyértelmű, annak bizonyítására tanúk kihallgatására nincs szükség. Utalt arra is, hogy a felperes az előszerződést készítő ügyvéd, dr. Sz Á tanúkenti kihallgatását akadályozta meg, a tanú vallomása éppen a felperes bizonyítási körébe tartozó szerződési akarat bizonyítéka lett volna.

[26] Az elsőfokú bíróság a tényállás tisztázása érdekében szakértői bizonyítást is lefolytatott. A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapíthatónak tartotta, hogy a perbeli ingatlan forgalmi értéke 2016 novemberében 60.800.000 forint, 2017 májusában 68.000.000 forint volt, az áremelkedés mértéke hat hónap időtartamra 11,84%, amely mérték figyelemmel arra, hogy a fenti időszakban a jegybanki alapkamat éves mértéke 1% körül mozgott, igen jelentősnek számít. Utalt rá, hogy az ingatlan forgalmi értékének jelentős emelkedését nem az alperes idézte elő, az általános piaci folyamatok eredménye, a rendes üzleti kockázat körébe az ilyen rövid időtartamra ilyen jelentős mértékű forgalmi érték-növekedés nem tartozott bele, az nem volt előre látható.

[27] Alaptalannak találta a felperesnek azt az érvelését, hogy az alperesnek a feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozása a perben nem volt vizsgálható. Azt megalapozottnak találta, mert a feltűnő értékaránytalanság és az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötésének a megtagadása két külön jogi fogalom, utóbbinak az előbbitől eltérő törvényi feltételei vannak. A szerződő feleknek a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos megtámadási jogukról való lemondása nem azonosítható a végleges szerződés megkötésének megtagadása jogáról való lemondással is, az alperes a jelen perben nem az előbbi, hanem kizárólag az utóbbi jogával kívánt élni.

[28] A megtámadási jogról való lemondás kizárólag abban az esetben releváns, ha a szerződő felek az előszerződésben foglaltakat teljesítik, erre azonban a felperes mulasztása folytán nem került sor. Az alperes a szerződés megkötésével az előszerződés szerint legkésőbb 2017. április 30-ig számolhatott, az általa vállalt szerződéses kötelezettségek ezen időkeretben voltak értelmezhetőek. Kirívóan életszerűtlennek találta a felperes állítását, amely szerint az előszerződés alapján 2017. április 30-tól számítva az elévülési időn belül a felperes a vevői nyilatkozatát közölhette volna, míg az alperes a forgalmi érték változásából eredően semmiféle igényt nem érvényesíthetett volna.

[29] Utalt arra is, hogy a gravitációs közcsatorna hálózatának létesítése az adásvételi szerződés megkötése esetén teljesítendő vállalat, az adásvételi szerződés létrehozására azonban nincs jogi alap. Az adásvételi szerződés megkötésének hiányában a felperesnek nincs jogcíme az ingatlan tulajdonjoga megszerzésére, annak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére nincs lehetőség.

[30] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[31] Álláspontja szerint a perbeli előszerződés értelmezése kapcsán jelentősége van annak a ténynek, hogy a felek korábban a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést kötöttek. Ennek a körülménynek az értékelése azért szükséges, mert a felek az adásvételi szerződésben ezt a tényt maguk is rögzítették, így nyilvánvaló, hogy ha ennek a ténynek a felek közötti jogviszony szempontjából nem lett volna jelentősége, akkor azt az előszerződés sem tartalmazná.

[32] Az elsőfokú bíróság azt helyesen rögzítette ítéletében, hogy a szerződés jogi tartamát a bíróság állapítja meg. Téves azonban az a következtetése, hogy a tanúk vallomásának a szerződés tartalmának a megállapítását illetően nincs jelentősége, mert abban az esetben, ha a szerződő felek vitatják és eltérően értelmezik a szerződést, vagy annak egyes rendelkezéseit, azokat a bíróságnak kell értelmeznie. Az, hogy mi volt a felek feltehető akarata és milyen körülmények között történt a megállapodás, a felek által felajánlott bizonyítás lefolytatása után állapítható meg. Hangsúlyozta, hogy e körben a szerződés létrejöttékor eljáró ügyvédek tanúvallomása nyilvánvalóan lényeges támpontot nyújthat a bíróság számára a szerződés értelmezéséhez, a lefolytatott bizonyítás eredményeként lehet állást foglalni abban a kérdésben, hogy annak egyes rendelkezéseit miként kell értelmezni.

[33] Abban is helytálló az elsőfokú bíróság álláspontja, hogy az a lényeges tartalom, amiben a felek nem állapodtak meg, nem képezi a szerződés részét. Ebből az is következik, hogy a felek a felperes számára biztosított határidőt nem „fix” határidőként állapították meg, ezért annak eredménytelen eltelte sem szünteti meg az előszerződést.

[34] Hangsúlyozta, hogy a felek az előszerződésben a felperes mint vevő számára az őt megillető jog gyakorlására megállapított 2017. április 30-i határidő elmulasztásához nem fűztek jogkövetkezményt, nem kötötték ki, hogy ez a határidő „fix” határidő lenne, sőt a szerződés létrehozása iránti igény érvényesítésére öt éves határidőt állapítottak meg. Az előszerződésben írt további határidők, amelyeket annak 2., 3. és 5. pontja rögzít, nincsenek összhangban az előszerződés 4. pontjában írt határidővel.

[35] Az előszerződés lényeges tartalmi eleme annak a későbbi időpontnak a kétséget kizáró megjelölése, amikor a felek a végleges szerződést megkötik. A perbeli előszerződésben ennek a későbbi időpontnak a meghatározása nem felel meg a törvényi követelményeknek. Ezt igazolja az a tény is, hogy a felek eltérően értelmezték a későbbi időponttal kapcsolatos szerződéses rendelkezést.

[36] Okfejtése szerint ilyen körülmények között a felperesnek állt érdekében annak a bizonyítása, hogy az előszerződésben kikötött időpontokat az ő tényelődása szerint kell értelmezni, és azzal összhangban így határidőben hívta fel az alperest a szerződés megkötésére. Utalt arra is, hogy a felperes személyes meghallgatása során azt is előadta, hogy az előszerződést dr. R B1 és dr. Sz Á ügyvédek készítették elő, ennek ellenére dr. Sz Á ügyvéd részére a titoktartás alóli felmentés megadását arra hivatkozással tagadta meg, hogy az alperes dr. R B1 részére szintén nem adta meg a titoktartás alóli felmentést. Következtetése szerint a kifejtettekre figyelemmel a felperes nem bizonyította, hogy a felek az előszerződésben pontosan meghatározták a végleges szerződés megkötésének időpontját, továbbá, hogy ehhez képest az előszerződésben megjelölt határidőben megtette a végleges szerződés megkötéséhez szükséges nyilatkozatot és az alperes ennek ellenére megtagadta a szerződés megkötését. Ebből következően a perbeli előszerződés alapján nem volt lehetőség a szerződés létrehozására.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[37] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetének helyt adó határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az ügyben eljáró első-, vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[38] Megsértett jogszabályhelyként hivatkozott a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 1:3. §-ra, 1:4. § (1)-(2) bekezdéseire, 6:58. §-ára, 6:62. § (1)-(2) bekezdéseire, 6:63. § (1)-(2) bekezdéseire, 6:8. §-ára, 6:58. §-ára, 6:73. § (1) bekezdésére, 6:138. §-ára, 6:215. §-ára, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 48. §-ára és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésére.

[39] Hangsúlyozta, hogy az előszerződés helyes értelmezése szerint a felek az előszerződés 2. pontjában kizárólag az ő számára fennálló egyoldalú nyilatkozattételre való jogosultságot biztosították, amely azonban nem az ingatlan megvásárlására, hanem meghatározott időbeli korlátok között a szerződéskötés pontos időpontjának megjelölésére vonatkozott. Ez a joga ugyanakkor nem érintette a szerződő feleknek azt a kötelezettségét, hogy egymással az előszerződés alapján adásvételi szerződést kössenek, amely kötelezettség mindkettőjüket egyformán terhelte. Az előszerződésben a szerződés kötéseire meghatározott időpont nem olyan időhatározás volt, amelynek eltelte a szerződés hatályát megszünteti, hanem teljesítési határidő, amelynek eredménytelen elteltét követően a szerződő felek késedelembe estek és a másik féltől az előszerződés alapján a szerződést létrehozását követelhetnék. Utalt arra is, hogy az alperes az eljárás során nem vitatta, hogy 2017. április 30-át követően több alkalommal követelte az alperestől a végleges szerződés megkötését, amit ő jogellenesen megtagadott.

[40] Okfejtése szerint az előszerződés 2. és 4. pontja tartalmilag annyit jelent, hogy 2017. január 1. és 2017. április 30. között jogában állt meghatározni a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontját, ennek hiányában pedig a végleges szerződés megkötésére irányuló felhívásra eladó általi kézhezvételét követő 15 napon belül kellett volna a feleknek megkötniük a végleges szerződést. Állította, hogy a felek kifejezetten abban állapodtak meg, hogy ha a fenti határidőn belül nem kötik meg az adásvételi szerződést, úgy bármelyik fél a határidő lejártát követően az elévülési időn belül jogosult a végleges szerződés létrehozása érdekében bírósághoz fordulni, vagy a végleges szerződés megkötésére történő eredménytelen írásbeli felszólítást követően jogosult a perbeli előszerződéstől az érintett ingatlan vonatkozásában elállni és foglalót érvényesíteni.

[41] Érvelése szerint az elsőfokú bíróság tévesen vonta le azt a következtetést, hogy az ingatlan forgalmi értékének jelentős növekedésére hivatkozással az alperes alappal tagadta meg az adásvételi szerződés megkötését. A felek értékarányosan határozták meg az ingatlan vételárát, így utólag az ingatlan forgalmi értékének növekedésére hivatkozva az alperes nem tagadhatja meg a végleges szerződés megkötését, a feltűnő értékaránytalanságra való hivatkozást éppen ezért zárták ki az előszerződésben. Utalt arra is, hogy az előszerződés nem előzmény nélküli megállapodás volt.

[42] A perben beszerzett szakértői véleménnyel kapcsolatban arra hivatkozott, hogy a „jelenlegi értéknek” a jogvita elbírálása szempontjából nem lehet jelentősége, kizárólag az előszerződés megkötése és a végleges szerződés megkötésére az alperes számára előírt határidő lejártá közötti értéknövekedést lehetne vizsgálni.

[43] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

[44] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.

[45] A Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerint, ha a felek abban állapodnak meg, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek, és megállapítják e szerződés lényeges feltételeit, a bíróság e feltételek szerint a szerződést bármelyik fél kérelmére létrehozhatja. A 6:73. § (2) bekezdése kimondja, hogy az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni. Az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadóak. A 6:73. § (3) bekezdése szerint a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy a) az előszerződés megkötését követően előállott körülmény következtében az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené; b) a körülmények megváltozásának lehetősége az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható; c) a körülmények megváltozását nem ő idézte elő; és d) a körülmények változása nem tartozik a rendes üzleti kockázat körébe.

[46] A Ptk. 6:73. § (1) bekezdésében foglalt „későbbi időpont” meghatározására a Ptk. 6:35. §-ában foglaltak az irányadóak. A Ptk. 6:35. § (1) bekezdése szerint a teljesítés ideje meghatározható határnap vagy határidő tűzésével. Határnap tűzése esetén a szolgáltatás ezen a napon kell teljesíteni. Határidő megjelölése esetén a szolgáltatás a meghatározott időtartamon belül bármikor teljesíthető, kivéve ha az eset körülményeiből az következik, hogy a jogosult választhatja meg a teljesítés időpontját. A 6:35. § (2) bekezdés pedig úgy rendelkezik, hogy ha a szolgáltatás rendeltetéséből a teljesítési idő megállapítható, a szolgáltatást ebben az időpontban kell teljesíteni. A 6:35. § (3) bekezdése szerint, ha a teljesítés idejét az (1)-(2) bekezdés alapján nem lehet megállapítani, a kötelezett a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő elteltével köteles teljesíteni.

[47] A felek között a perben vitás volt, hogy az előszerződés későbbi időpontra vonatkozó rendelkezését hogyan kell értelmezni. A lefolytatott bizonyítás eredményeképpen az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a felek a kötelezettségvállalás határidejét nem egy konkrét időpontban, de ellentmondástól mentesen határozták meg. A kikötés az volt, hogy a 2017. január 1-től 2017. április 30-ig terjedő időszak alatt a felperes jogosult volt a szerződés megkötésére egy konkrét határnapot, vagy egy olyan 15 napos határidőt megjelölni, amikor vagy amelyen belül a felek kötelesek a végleges adásvételi szerződést megkötni. A felperes szerződésértelmezése ugyan ettől eltért, azonban a Kúria is úgy ítélte meg, hogy a szerződéskötés körülményeiből és annak tartalmából – ideértve az egyéb kötelezettségvállalásokat is (a szennyvízelvezetés kiépítése) – nem vezethető le egy olyan, a felperes által állított értelmezés, hogy ő 2017. április 30-át követően „az elévülési időn belül” továbbra is jogosult volt teljesítési határidőt tűzni anélkül, hogy késedelembe esett volna. A felperes az előszerződésben foglalt teljesítési határidőt elmulasztotta, ezért késedelembe esett.

[48] A Ptk. 6:116. § (2) bekezdése szerint, ha a felek a szerződés hatályának megszűntét bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé, a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatályát veszti. A 6:116. § (3) bekezdése szerint a feltételre vonatkozó szabályokat megfelelően alkalmazni kell arra az esetre is, ha a felek a szerződés hatályának beálltát vagy megszűntét valamely időponthoz kötötték. Az adott esetben az előszerződés nem tartalmazott ilyen bontó feltételt, ezért a szerződés 2017. április 30-át követően nem veszítette el a hatályát, a felek az előszerződésben foglaltakhoz – szemben a jogerős ítéletben foglaltakkal – továbbra is kötve voltak, a késedelemre pedig a Ptk. 6. Könyv XXIII. fejezetében foglalt szabályok az irányadóak.

[49] A felperes a teljesítési határidő eredménytelen eltelte után az alperest határidő tűzésével felhívta a teljesítésre, vagyis arra, hogy a szerződést kössék meg. Annak eredménytelen elteltét követően pedig alappal követelhetette, hogy a bíróság az adásvételi szerződést az előszerződésben foglalt tartalommal hozza létre. Amiatt, hogy a szerződésben a felek a késedelem jogkövetkezményeit a Ptk.-ban foglaltaktól eltérően nem szabályozták, a felperesnek ezzel kapcsolatos joga nem enyészett el.

[50] Az előszerződés tartalmazta az az alapján megkötendő adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit. Az elsőfokú bíróság e körben helyesen mutatott rá, hogy az egyébként írásban megkötött szerződésben meghatározták: az alperes az ingatlan tulajdonjogának átruházására, a felperes az ingatlan vételárának megfizetésére vállal kötelezettséget a szerződő felek által egy későbbi időpontban megkötendő szerződésben; a szerződés tehát tartalmazta az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit, a felek személyét, az adásvétel tárgyát, a tulajdonátruházási szándékot és a vételárat. Ebből következően az ingatlan adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásának nem volt jogi akadály.

[51] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes alappal tagadta meg az adásvételi szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, mert az előszerződés megkötését követően az ingatlanok áraiban olyan jelentős változás állt be, amely nem volt előrelátható és annak a változása nem tartozik a rendes üzleti kockázat körébe. A másodfokú bíróság eltérő jogi álláspontja folytán a régi Pp. 239. §-ára figyelemmel alkalmazandó 215. §-ába ütköző módon nem bírálta el a felperes fellebbezésének ezzel kapcsolatos okfejtését, ezért a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[52] A Kúria a régi Pp. 275. § (5) bekezdése alapján meghagyja a másodfokú bíróságnak, hogy a fellebbezést a fenti körben is bírálja el, csak ezt követően lesz abban a helyzetben, hogy megalapozott határozatot hozzon.

[53] A Kúria ezzel kapcsolatban utal arra is, hogy a felperes a felülvizsgálati eljárásban alappal hivatkozott arra, hogy a jogvita elbírálása szempontjából az áremelkedés csak a 2017 májusig terjedő időszakban vizsgálható, a felperes igényérvényesítését követő időszakban bekövetkezett esetleges árváltozások már nem értékelhetők a felperes terhére. Szintén utal rá, hogy az előszerződés megkötése és a teljesítési határidő eredménytelen eltelte közötti időszakban bekövetkezett áremelkedés önmagában nem adhat alapot a szerződés megkötésének a megtagadására, ha a felek a szerződésben ezt a körülményt kizárták, vagy azzal számoltak, továbbá, ha az előszerződés megkötésekor már tartós tendencia volt az ingatlanárak emelkedése és abban nem az előszerződés megkötését követően következett be olyan mértékű változás, ami nem volt előre látható.

[54] A Kúria utal arra is, hogy a felek a gravitációs szennyvízelvezető-rendszer kiépítésével kapcsolatos kötelezettséget ugyanabba az okiratba foglalták, mint az adásvételi előszerződést, de ezzel kapcsolatban közöttük nem előszerződés, hanem konkrét szerződés jött létre, amely szerint az alperes egy meghatározott határidőn belül vállalta, hogy eleget tesz a szennyvízcsatorna kiépítésével kapcsolatos kötelezettségének. Ebből következően a felperes

a közös okiratba foglalt előszerződés alapján csak az ingatlan adásvételi szerződés létrehozását követelheti, abba nem foglalható bele a szintén az okiratba foglalt egyéb szerződéses kikötés.

Záró rész

[55] A Kúria a régi Pp. 275. § (5) bekezdése alapján a feleknek a felülvizsgálati eljárásban felmerült költségét – amely a felperes oldalán magába foglalja az általa lerótt felülvizsgálati eljárási illetéket is – csak megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó bíróság dönt.

[56] A Kúria a határozatát a felülvizsgálati kérelmet a felperes kérelmére kitűzött tárgyaláson bírálta el a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján.

Budapest, 2022. április 27.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Mátraháziné

tisztviselő