



Az ügy száma:

Gf.III.20.201/2025/7/I.

A felperes:

Felperes1 (cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Tóth Dániel Mátyás ügyvéd (cím5)

Az alperes:

Alperes1 (cím7)

Az alperes képviselője:

Dr. Czipri Zoltán Ügyvédi Iroda (cím6)

A per tárgya:

jognyilatkozat pótlása

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Székesfehérvári Törvényszék 8.G.40.198/2024/28-II. számú ítélete

A fellebbező fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 29. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 825.500 (nyolcszázhuszonötezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A tényállás

[1] 2023. szeptember 14-én a felperes eladta az alperesnek a Helység1, belterület helyrajzi szám1 alatti beépítetlen ingatlant (továbbiakban: Ingatlan). Az adásvételi szerződés V. fejezetében visszavásárlási jogot alapítottak a felperes javára a szerződéskötéstől számított 6 hónapig, azaz 2024. március 14-ig. A visszavásárlási árat bruttó 32.046.711 Ft-ban határozták meg. Az V.4. pontban megállapodtak: *„A szerződő felek a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat közlését követő 8 munkanapon belül megkötik az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést, amelyben vevő az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát eladó részére átruházza és egyúttal hozzájárul ahhoz, hogy eladó tulajdonjoga az ingatlan tekintetében 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A jelen pontban rögzített adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg eladó a visszavásárlási árat a vevő nevén nyilvántartott Bank1nál kezelt 10700567-73991135-51100005 bankszámlaszámra történő átutalás útján teljesíti.”*

[2] A felperes 2024. március 12-én *„Jognyilatkozat visszavásárlási joggyakorlás tárgyában”* megnevezésű nyilatkozatot (a továbbiakban: Nyilatkozat) küldött az alperesnek, melyben közölte, hogy az Ingatlant bruttó 32.046.711 Ft értéken visszavásárolja. Felhívta az alperest az adásvételi szerződés idézett V.4. pontjára hivatkozással, hogy a nyilatkozathoz mellékelte adásvételi szerződést 8 napon belül írja alá. Nyilatkozatában felhívta, egyben felkérte a Ügyvédi Irodát, eljáró ügyvédként ügyvéd (a továbbiakban: Ügyvéd) a visszavásárlási joggyakorló nyilatkozat alapján az adásvételi szerződés ellenjegyzésére.

[3] A Nyilatkozatban tájékoztatta az alperest, hogy 8 banki napon belül a visszavásárlási ár teljes összegét megfizeti az Ügyvéd letéti számlájára *„az alábbi szigorú letéti rendelkezésekkel”*, hivatkozással az alperest *„terhelő jövőbeli kötelezettségekre és az Egyezségi Megállapodás II.4. pontjára”*. A közölt letéti rendelkezések 2. pontja szerint az Ügyvéd *„köteles a Visszavásárlási Árból levonni és visszatartani a Szerződő Felek között 2023. 09.14. napján megkötött Egyezségi Megállapodás c. megállapodás szerinti és annak végrehajtásával, valamint megsértésével kapcsolatban felmerült követeléseket (építési hiányosságok, javítása ellenértéke, garanciális javítások ellenértéke, Ptk. szerinti jótállási és szavatossági jogokkal kapcsolatos igények, kötbér, igazolt károk és költségek).”* A letéti rendelkezés 3. pontja szerint az Ügyvéd *„köteles a Visszavásárlási Árból levonni és visszatartani az Ügyvédet az alperessel szemben megillető számlázott követeléseket, valamint a letétkezeléssel felmerült igazolt költségeket.”* A nyilatkozat rögzíti, hogy az Ügyvéddel szembeni ezen letéti rendelkezéseket *„mint nem tárgyalható letéti megállapodás részleteit közli.”*

[4] A Nyilatkozat ezt követően tartalmazta, hogy az alperessel szemben „*az általa mozdított és érdekkörébe tartozó cégl Kft. felé fennálló, az Egyezségi Megállapodás szerinti jótállási és szavatossági igényeket a jelen nyilatkozat mellékletében ismételtelen előadja és rögzíti.*” Tájékoztatta továbbá az alperest, hogy „*a jelen nyilatkozatban írtak és az Együttműködési Megállapodás szerinti együttműködési kötelezettség megsértése esetén kötbér és kárigénnyel él, amely a Visszavásárlási Árat csökkenti.*” Közölte, hogy jogi szakértői szerint nyilatkozata a szerződést létrehozza, amit a földhivatal átvezet. Ezért amennyiben az alperes a szerződés aláírását megtagadja, a Nyilatkozatot benyújtja a földhivatalnak és az Ügyvéd a Visszavásárlási Árat a letéti rendelkezése szerinti utasítások és levonások után kizárólag a tulajdonjog bejegyzését követően adhatja ki az alperesnek.

[5] A Nyilatkozat melléklete volt egy aláírás és címzett nélküli „*Jótállási és szavatossági igények, hibalisták*” megnevezésű irat, ami egy pontosan meg nem jelölt ingatlanra és lakásokra vonatkozó építési hibákat sorolt fel, összegeket nem tartalmazott.

A szintén mellékelte adásvételi szerződés tervezetét a felperes nem írta alá. Annak II.2. pontja visszavásárlási árként bruttó 32.046.711 Ft-ot tüntet fel. A tervezet II.3. pontja szerint a vételárat az adásvételi szerződés aláírását megelőzően az Ügyvédnél letétbe helyezte a felperes, melynek tényéről az Ügyvéd a feleket tájékoztatta. A II.4. pont szerint a „*vételár megfizetésére a letéti rendelkezések alapján haladéktalanul sor kerül.*” A tervezet III.1. pontja szerint a birtokátruházás az aláírást követő nap és a IV.2. pontban az alperes hozzájárul a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. A VI.6. pontban a felek a szerződés aláírásával megbízzák „*a visszavásárlási joggyakorló nyilatkozat szerinti letétkezelői intézkedések végrehajtásával kifejezetten meghatalmazzák*” az eljáró Ügyvédet.

[6] Az alperes a Nyilatkozatra 2024. március 13-án küldött válaszában közölte, hogy a felperes írásos megkeresését nem fogadja el, mivel az az adásvételi szerződéstől egyoldalúan eltér: a szerződés nem tartalmaz letétbe való fizetés és más jogügylettel való összevonás lehetőségét. A felperes visszavásárlási jogát úgy érvényesítheti, hogy az a szerződésben vállalt kötelezettségeket maradéktalanul tartalmazza. Jelezte, hogy az eredeti szerződéssel azonos tartalmú szerződést aláírja, ha a felperes az adásvételi szerződés szerinti bankszámlára a pénzüsszeget átutalja, ellenkező esetben szerződés, illetve a visszavásárlási jogügylet 2024. március 20-án hatályát, illetve érvényét veszti.

[7] Ezt követően az alperes 2024. március 19-én érdeklődött, hogy mivel a 8. munkanap hamarosan letelik, a felperes kívánja-e visszavásárlási jogát a szerződés szerinti tartalommal fenntartani, avagy az tárgytalan. Március 19-én az Ügyvéd közölte a felekkel, hogy a visszavásárlási jog a Ptk. alapján a nyilatkozattal hatályos, ezért a 8 napon belüli szerződéskötés a kérdés. Az alperes március 20-án az alperesnek és Ügyvédeknek küldött válaszában közölte, hogy az adásvételi szerződés idézett V.4. pontja szerint kész a szerződést aláírni, számlázni és a fizetést követően az ingatlant birtokba adni. Az alperesnek azonban nincs tartozása és elszámolási vitája a felperessel, ezért a letétbe fizetést és abból való levonást nem fogadja el. A szerződéskötési határidő március 22-én jár le, ezért kérte az aláírásra alkalmas időpontot megjelölni. Március 20-án az Ügyvéd jelezte, hogy megírja a 2023. évi alapján a szerződést, egyeztet időpontot, és jelentkezik.

[8] 2024. március 23-án az Ügyvéd arról tájékoztatta az alperest, hogy a felperes tulajdonosa, Személy1 külföldön van, azután tudnak időpontot fixálni, miután hétfőn este hazaér. Az alperes 2024. március 23-án közölte az alperessel, hogy a Nyilatkozatot joghatályosnak nem fogadja el, annak megfelelő tartalmú szerződést nem kíván kötni és ezt részletesen jogilag indokolta, hajlandó azonban tárgyalni az értékesítésről. 2024. március 26-án az Ügyvédnek írt e-mailben az alperes rögzítette, hogy az Ügyvéd telefoni tájékoztatása szerint ügyvédi letétbe a felperestől pénz nem érkezett, az Ügyvédnek nincs tudomása a jogügylet állásáról, egyben tájékoztatta az Ügyvédet, hogy az adásvételi szerződés a felperes miatt nem került aláírásra. 2024. március 27-én a felperes tulajdonosa, Személy1 közölte e-mailben az alperessel, hogy a Nyilatkozattal a visszavásárlás megtörtént, a bírói gyakorlat szerint azt be kell jegyezni, és visszaszállt rá a tulajdonjog. Nem érdekli, hogy az alperes ellenzi az ügyvédi letétet, oda fog utalni 24 órán belül, ahonnan az ügyvéd az engedélye nélkül nem utalhat és köteles beszámítani mindent, amit mond, valamint levonhatja a saját költségeit is. Amint befejezik a munkákat, teljesítik a garanciális kötelezettségeket, és kiállítja a számlát, utasítja az ügyvédet az utalásra.

[9] Bejegyzési engedélyt tartalmazó adásvételi szerződést a felek nem írtak alá, a visszavásárlási árat a felperes nem utalta át az alperes bankszámlájára és ügyvédi letétbe sem. A felperes 2024. március 26-án kérte tulajdonjoga bejegyzését a földhivataltól, amit az elutasított az alperesi bejegyzési engedély és a Nyilatkozat ügyvédi ellenjegyzésének hiánya miatt.

A kereset

[10] A felperes keresetében kérte az Ingatlanra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges alperesi jognyilatkozat ítélettel való pótlását, a tulajdonjoga visszavásárlás jogcímén való bejegyzése és alperes tulajdonjoga törlése érdekében az illetékes ingatlanügyi hatóság megkeresését és alperest ennek türéseire kötelezni. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:184. §-ára és 6:224. §-ára alapította.

[11] Álláspontja szerint a felperes a visszavásárlási jogával élt 2024. március 12-én, ezért az adásvételi szerződés szerint 8 napon belül kötelesek voltak az adásvételi szerződést megkötni, melyben az alperes köteles lett volna a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását a részére megadni. A Kúria Pfv.20.067/2015/7. számú határozatára (megjelent: BH.2016. 84.) hivatkozással azzal érvelt, hogy a Ptk. 6:224. § (1) bekezdése értelmében a visszavásárlási jog gyakorlása alapján az adásvételi szerződés a jogosult egyoldalú nyilatkozatával jön létre. Ehhez semmilyen további intézkedés, így adásvételi szerződés megkötése és a vételár megfizetése sem szükséges. A felperes a visszavásárlási jogával szerződésszerűen, határidőben élt, mert a Nyilatkozatban kijelentette, hogy a visszavásárlási jogát gyakorolja, az Ingatlant visszavásárolja a kikötött visszavásárlási áron. Ez tartalmában megfelelt a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben írt érvényességi feltételeknek. Az alperesnek nem volt lehetősége nem elfogadni a felperes Nyilatkozatát, mert a visszavásárlási szerződés a felek között jogszabály alapján létrejött. Így alperesnek kötelessége lett volna a szerződést aláírni és benne a bejegyzési engedélyt a szükséges alakissággal megadni, melynek megtagadásával szerződésszegést követett el.

[12] Kifejtette, hogy a vételár megfizetése nem releváns a visszavásárlási jog gyakorlása szempontjából, mert az nem feltétele a szerződés létrejöttének és nem érinti a szerződés érvényességét sem. A vételár megfizetésének elmaradása felperesi szerződésszegést jelentene, és az alperes érvényesíthetné a szerződésszegés jogkövetkezményeit, de ez nem tárgya a jelen pernek. Vitatta, hogy Nyilatkozata az adásvételi szerződéstől egyoldalúan eltért, az új ajánlatnak minősülne, illetve kisebb vételár fizetésére vonatkozott. Hangsúlyozta, a Nyilatkozatban kijelentette, hogy a visszavásárlási ár teljes összegét ügyvédi letéti számlára megfizeti és az a szerződés aláírásakor kiutalásra kerül az alperesnek. Erre a felek időközben megromlott viszonya miatt volt szükség. Érvélese szerint a Nyilatkozatban szereplő levonás által az alperest nem érte volna hátrány, mivel a Ptk. 6:49. §-a szerint a beszámítás egy szabályos fizetési lehetőség, amire szintén a felek megromlott viszonya miatt volt szükség. A Nyilatkozat a szerződéstől eltérő vagy újabb vételi ajánlatnak sem minősül szerinte, mivel csupán a kifizetés módja változott volna annyiban, hogy az alperes nem közvetlenül a felperestől, hanem a letétkezelő ügyvédtől kapta volna meg a vételárat, és a felperes a beszámítási jogával élt volna. A beszámítással érintett pénzzel kapcsolatos vitán azonban azóta a felperes „túllépett”, ezért a perben felajánlotta a teljes vételár ügyvédi letétbe (utóbb bírói letétbe) helyezését.

Az ellenkérelem

[13] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a felperes által közölt Nyilatkozat tartalma nem felel meg a jogszabálynak és a visszavásárlási jogot alapító szerződésnek, mert eltér a visszavásárlási jog alapításakor meghatározott feltételektől. Másodlagosan a Nyilatkozat érvénytelenségét állította, mivel az jogszabály megkerülésére irányul, a jóhiszemű és rendeltetésszerű joggyakorlás követelményébe, valamint jóerkölcsbe ütközik, továbbá nem a törvényes képviselőtől, hanem Személylőtől származik. Ezért arra a felperes a Ptk. 6:108. § (1) bekezdés alapján jogot nem alapíthat és teljesítést nem követelhet, így az alperesi jognyilatkozat ítélettel való pótlásának nincs helye.

[14] Rámutatott, a felek a Ptk. 6:224. § (2) bekezdése alapján az adásvételi szerződés V. fejezetében megállapodtak a visszavásárlási árban, és abban is, hogy a visszavásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozatot követő 8 napon belül a felek kötelesek az adásvételi szerződést megkötni és ezzel egyidejűleg a 32.046.711 Ft visszavásárlási ár az alperes bankszámlájára történő átutalással kerül megfizetésre. A felperes Nyilatkozata ugyan megjelöli a szerződés szerinti visszavásárlási árat, azonban a Nyilatkozat egyértelműen tartalmazza azt is, hogy a felperes azt nem kívánja az alperesnek megfizetni, hanem egyrészt a szerződéstől eltérően ügyvédi letétbe kívánja tenni, másrészt abból pontosan meg nem határozott összegeket le kíván vonni, vagyis a visszavásárlási árat ténylegesen egyoldalúan, jelentős mértékben csökkenti. Ennél fogva a Nyilatkozat nem közöl konkrét visszavásárlási árat, a megfizetni vállalt összeg nem megállapítható. Kiemelte, hogy a felperes a vételárból nem ismert, összegszerűen nem meghatározott követeléseit kívánta levonni és erre kifejezett utasítást adott az Ügyvédnek. Emellett utasította az Ügyvédet bizonyos sem jogcímében, sem összegében meg nem jelölt ügyvédi költségek, valamint a letéti költségek levonására és visszatartására, azaz harmadik személy követelésének a vételárból való levonására is. Kifejtette, hogy a felperesnek a Ptk. 6:49. §-a szerinti beszámítási lehetősége sem volt, mert a felperest megillető és alperessel szemben fennálló, lejárt, pénzbeli követelés nem állt fenn, valamint a felperes sem jogcímében, sem összegében nem jelölte meg a beszámítani kívánt követelést, ami a beszámítást fogalmilag is kizárta teszi. A felperes a visszavásárlási árat tehát valójában egyoldalúan, jelentős mértékben és alap nélkül csökkenteni kívánta, amit a

mellékelt adásvételi szerződés tervezete és a cégtulajdonos Személy1 2024. március 27-i levele is alátámaszt.

[15] Rámutatott, hogy a visszavásárlási jogot a Ptk. 6:224. §-a szerint a felperes ugyan egyoldalú nyilatkozatával gyakorolhatja, de nem jogosult a visszavásárlási jogot alapító szerződésben meghatározott lényeges rendelkezések egyoldalú módosítására, mert a szerződés módosítása csak a felek egyező akaratával történhet. Álláspontja szerint – a Nyilatkozat egész tartalmát vizsgálva – megállapítható, hogy a felperes által közölt Nyilatkozat nem tekinthető visszavásárlási nyilatkozatnak, mert nem tartalmazza egzakt módon az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemét képező vételárat, valamint az adásvételi szerződésben meghatározott feltételektől eltér. Ezért az egy új szerződéses ajánlatnak minősül, melyet az alperes nem fogadott el. A felperesi Nyilatkozat tehát joghatás kiváltására alkalmatlan, aminek oka nem a vételár megfizetésének elmaradása, hanem az, hogy tartalmában eltér az adásvételi szerződésében kikötött feltételektől. A visszavásárlási jogügylet tehát nem jött létre, mert a Nyilatkozat nem az adásvételi szerződésben kikötött (egyoösszegű, egyidejű és alperesi bankszámlára történő vételárfizetéssel való) visszavásárlási jog gyakorlására irányult.

[16] Kiemelte, hogy a felperesnek a visszavásárlási határidőn belül lehetősége lett volna a szerződésnek megfelelő joghatályos visszavásárlási nyilatkozatot küldeni, de erre nem került sor. Hangsúlyozta, az alperes közölte a felperessel, hogy az adásvételi szerződésnek megfelelő visszavásárlási nyilatkozat esetén vállalja a megfelelő tartalmú adásvételi szerződés és tulajdonjog bejegyzési engedély aláírását. Ám érdemi kommunikáció nem történt, a felperes ragaszkodott az általa diktált feltételekhez, de egyébként még ügyvédi letétbe se tette a mai napig sem a visszavásárlási árat. Előadta, hogy a visszavásárlás felperesnek felróható meghiúsulása miatt azóta az Ingatlanon 4 lakásos társasházat épített.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[17] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[18] Rögzítette, hogy nem vitásan a felek az adásvételi szerződés V. fejezetében a Ptk. 6:224. § (1) bekezdésének megfelelő visszavásárlási jogot alapító szerződést is kötöttek. A visszavásárlási jog Ptk. 6:224. §(1) bekezdésében definiált fogalma és a jogintézmény lényege alapján ezért a visszavásárlási ügyletre vonatkozó szerződést a felperes egyoldalú nyilatkozata képes létrehozni, annak létrejöttéhez nem szükséges, hogy a felek külön okiratban adásvételi szerződést kössenek. Egyebekben azonban a visszavásárlási jogot alapító szerződés tartalmát, a felek jogait és kötelezettségeit, azaz a visszavásárlási jog szerződéses feltételeit a Ptk. 6:59. § (2) bekezdése szerinti szerződési szabadság elve alapján a szerződő felek jogosultak egyező akarral meghatározni.

[19] Az alperes védekezése azon alapult elsősorban, hogy a felperes által közölt egyoldalú nyilatkozat nem volt alkalmas a visszavásárlási ügylet létrehozására, mert az nem felelt meg a visszavásárlási jogot alapító szerződés rendelkezéseinek. Ennél fogva az alperes nem volt köteles a tulajdonjog bejegyzési hozzájárulást mint szerződéses jognyilatkozatot megadni, így annak a kereset szerinti, a Ptk. 6:184. §-a alapján ítélettel történő pótlásának nincs helye.

[20] Az elsőfokú bíróság ezért elsőként azt vizsgálta, hogy bekövetkeztek-e azok a szerződéses feltételek, amelyek alapján az alperes bejegyzési engedélyt volt köteles adni. E körben az volt vizsgálendő, hogy a felperes által közölt nyilatkozattal a visszavásárlási szerződés létrejött-e, és ha igen, akkor az alperesnek kötelezettsége keletkezett-e a bejegyzési engedély kiadására, e szerződéses kötelezettségét az alperes elmulasztotta-e.

[21] Rámutatott, hogy a bejegyzési hozzájárulás egy olyan, a felek jogait és kötelezettségeit érintő szerződéses jognyilatkozat, amelynek megadására vonatkozó kötelezettség keletkezéséhez nem csak a visszavásárlási szerződés létrejötte szükséges, hanem – mivel a visszavásárlási ügyletből, annak tartalmából fakadó kötelezettségről van szó – arra az alperes a visszavásárlási joggyakorlással létrejött visszavásárlási szerződés rendelkezései szerint köteles. A visszavásárlási jogot alapító megállapodásban pedig a felek úgy rendelkeztek, hogy a visszavásárlási nyilatkozat közlésétől számított rövid 8 munkanapos határidőn belül megkötik a szerződést, és ezzel a szerződéskötéssel egyidejűleg történik meg a felperes által a vételár kifizetése az alperes részére és az alperes által a bejegyzési engedély megadása.

[22] Az elsőfokú bíróság a fenti szempontok alapján arra jutott, hogy a bejegyzési engedély megadásának feltételei nem teljesültek. Kiemelte, hogy jogvita eldöntéséhez e körben szükséges volt értelmezni mind a visszavásárlási jogot alapító szerződést és a visszavásárlási jog abban meghatározott konkrét tartalmát, mind a felperes által közölt konkrét Nyilatkozatot a Ptk. 6:8. § (1) bekezdése és Ptk. 6:86. §-a szerinti jognyilatkozat és szerződés értelmezési szempontokra is figyelemmel.

[23] A visszavásárlási jogot alapító szerződés tartalma tekintetében megállapította, hogy a szerződés V/1. és V/3. pontjából kitűnően a felek – a Ptk. 6:224. § (1) bekezdésével összhangban – maguk is úgy tekintették, a visszavásárlási szerződést a felperes egyoldalú nyilatkozata létrehozta. Az V/4. pontban szereplő szerződéses rendelkezés pedig azt írja elő, hogy a felek a visszavásárlási jognyilatkozat közlését követő 8 munkanapon belül megkötik az adásvételi szerződést, amelynek a visszavásárlási áron felüli további lényeges tartalmát is rögzítették. Mivel a visszavásárlási szerződés létrejöttéhez további szerződéskötés nem szükséges, ezért az V/4. pontban szereplő szerződéskötés csak akként értelmezhető, hogy az egy technikai jellegű okirat létrehozására vonatkozó kötelezettségvállalást tartalmaz, és az ott rögzítettek szerint ebben a szerződésben/okiratban, de legalábbis az ennek létrehozására szabott határidőben köteles a felperes megfizetni a vételárat és ezzel egyidejűleg az alperes megadni a bejegyzési engedélyt. Ezek egymást feltételező, egyidejűleg teljesítendő szerződéses kötelezettségvállalások a felek részéről, és ezek jelentik a visszavásárlási ügylet tekintetében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás teljesítésére vonatkozó lényeges szerződési feltételeket. Az V/4. pontban foglaltak határozzák meg tehát az egyoldalú nyilatkozattal létrejövő visszavásárlási szerződés tartalmát, azaz a szerződő felek jogait és kötelezettségeit, amit a feleknek a Ptk. 6:34. § alapján a kötelelem tartalmának megfelelően kell teljesíteni. Ebből következően a visszavásárlási jog gyakorlása esetén a visszavásárlási szerződés a felek között azzal a tartalommal jön létre, hogy a felperes a kikötött vételárat az alperes számlájára történő átutalással köteles megfizetni és ezzel egyidejűleg köteles az alperes a bejegyzési engedélyt megadni.

[24] A felperes által közölt Nyilatkozat értelmezését illetően rámutatott, hogy a szerződés részét képező fenti rendelkezéseknek is jelentőségük van, és az volt vizsgálandó, hogy a Nyilatkozat címzettjének, azaz az alperesnek, a nyilatkozó felperes feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel, a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint miként kellett értenie a felperes visszavásárlási joggyakorlást célzó jognyilatkozatát. A felperesi Nyilatkozatból ennek alapján az volt megállapítható, hogy a felperes nem kívánja a megállapodott visszavásárlási árat az alperes részére a visszavásárlási jogot alapító szerződés rendelkezései szerint megfizetni: nem ismert, hogy milyen összeget szándékozik megfizetni, és amit fizetne, azt sem a megállapodott módon és határidőben. Mind a Nyilatkozat, mind a mellékelt – technikai okiratnak tekintendő – adásvételi szerződés tervezet tartalmából egyértelműen megállapítható, hogy a felperes nem az alperes számlájára és nem a teljes vételárat kívánja átutalni, hanem a vételárat ügyvédi letétbe kívánja helyezni, és az Ügyvédet bizonyos összegek levonására utasítja.

[25] Az elsőfokú bíróság a felperesi Nyilatkozatból megállapította, hogy a felperes az általa fizetendő vételárba bizonyos követeléseket be kívánt számítani. A körülírással megjelölt követelések azonban a beszámítás Ptk. 6:49. § (1) bekezdése szerinti feltételeinek sem felelnek meg, mivel részben nem az alperessel szembeni követelések, részben pedig nem neki, hanem az Ügyvédnek járó követelések, valamint jövőben keletkező igények. A Nyilatkozatból kitűnik, hogy a felperes követelése egy harmadik személlyel, (a felperes szerint az alperes befolyása alatt álló, de elkülönülő jogalannyal) a cég1 Kft.-vel szembeni követelés egy korábbi Egyezségi Megállapodás, illetve Együttműködési Megállapodás alapján. Ráadásul a fizetendő vételárat csökkentő mindezen tételek összegét sem jelöli meg, az nem is állapítható meg. A Nyilatkozat tartalma alapján tehát nem lehet megállapítani, hogy a Nyilatkozat szerint a szerződés szerinti vételáron létrejövő visszavásárlási ügylet kapcsán a felperes konkrétan mekkora összeget fizetne az alperesnek és konkrétan mely követelések mekkora összegben való beszámításával kíván teljesíteni. Mindez – tekintettel arra, hogy a visszavásárlási jogot alapító szerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy a kikötött visszavásárlási árat a felperes a meghatározott határidőben átutalással fizeti – nem értelmezhető úgy, hogy a felperesi Nyilatkozat a szerződés szerinti visszavásárlási nyilatkozatnak megfelel, azt az alperesnek tehát nem kellett úgy értenie, hogy a közölt Nyilatkozattal a felperes a szerződés szerinti feltételeknek megfelelően gyakorolta visszavásárlási jogát.

[26] A fentiek miatt az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes a visszavásárlási jogát nem a szerződés rendelkezései szerint, hanem attól eltérő tartalommal kívánta gyakorolni, ezért nyilatkozata nem a visszavásárlási jog gyakorlásaként, hanem attól eltérő szerződési ajánlatként értelmezhető. Erről az alperes együttműködési kötelezettségének megfelelően, még a visszavásárlási határidő lejárta előtt tájékoztatta is a felperest, melyben közölte azt is, hogy a szerződésnek megfelelő nyilatkozat és a teljes vételár szerződés szerinti megfizetése esetén kiadja a bejegyzési engedélyt is. A felperes által közölt Nyilatkozat azonban a visszavásárlási szerződés létrehozására nem volt alkalmas, és – noha erre a felperesnek lett volna módja – a szerződés szerinti feltételeknek megfelelő visszavásárlási nyilatkozatot a szerződésben kikötött határidőben nem tett, sőt az alperes által felajánlott, a Nyilatkozat közlésétől számított további 8 munkanapon belül sem tett szerződésszerű nyilatkozatot. A visszavásárlási jog határideje tehát anélkül telt el, hogy a felperes a visszavásárlási jogát szerződésszerűen gyakorolta volna, ezért a visszavásárlási szerződés a felek közt nem jött létre.

[27] Az elsőfokú bíróság emellett kifejtette, hogy a felperes jognyilatkozat pótlására irányuló keresete akkor sem teljesíthető, ha a visszavásárlási szerződést létrejötnék kellene tekinteni. Nem állapítható meg ugyanis, hogy a bejegyzési hozzájárulást mint szerződéses nyilatkozatot az alperes erre fennálló szerződéses kötelezettsége ellenére, azaz szerződésszegő módon tagadta meg. Az alperes a csatolt e-mailekkel igazolta, hogy a szerződés szerinti „szerződéskötésre” (a technikai okirat aláírására), abban a bejegyzési engedély megadására kész volt, amennyiben a felperes a megállapodott vételárat a megállapodott módon megfizeti. A maga teljesítését tehát az alperes felajánlotta, az okirat aláírására vonatkozó időpontegyeztetésben részt vett, annak aláírására a szerződés szerinti határidőben rendelkezésre állt. Ez a szerződésben írt 8 munkanapon belül nem az ő hibájából és nem neki felróhatóan hiúsult meg, hanem azért, mert a felperes Személy1 jelenlétére is igényt tartott, aki e határidőben nem állt rendelkezésre. Személy1 azonban ekkor nem volt a felperes törvényes képviselője, ő a tényleges befolyása körében szükséges döntést személyes jelenléte nélkül is meghozhatta volna és a törvényes képviselő az okiratot aláírhatta volna. Ugyanakkor Személy1 2024. március 27-i e-mail üzenetéből látható, hogy a felperes a teljes vételár szerződés szerinti módon történő megfizetése mellett nem is szándékozott „szerződni”, mivel tulajdonjogának bejegyzésétől és egyéb követeléseinek teljesítésétől tette függővé az alperesnek való fizetést. Ezzel összefüggésben az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy a szerződés szerint a vételár megfizetésére és a bejegyzési engedély kiadására a felek egyidejűleg voltak kötelesek. Az alperes e kötelezettsége teljesítését a szerződés szerinti feltételek teljesülése esetére felajánlotta, ám a felperes nem bizonyította, hogy a szerződés szerinti határidőben maga is felajánlotta a vételár szerződés szerinti megfizetését, azaz a szerződésszerű teljesítést, sőt ennek kifejezetten ellentmond a 2024. március 27-i levél. Nem állapítható meg tehát – a szerződés létrejötte esetére – hogy a bejegyzési engedélyt mint szerződéses nyilatkozatot az alperes erre vonatkozó kötelezettsége ellenére, azaz szerződésszegő módon nem adta ki, ezért a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 6:184. § szerinti feltétele nem áll fenn, mivel a felperes sem teljesítette vételárfizetési kötelezettségét a szerződés szerinti határidőben (és később sem).

A fellebbezés

[28] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének megfelelő ítélet meghozatalát kérte. Másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését kérte – a fellebbezési tárgyaláson kérdésre előadottak szerint – azon eljárási szabálysértésre hivatkozással, hogy a törvényszék a Ptk. visszavásárlási jogra vonatkozó szabályokat azért alkalmazta hibásan, mert a megállapított tényekből helytelen következtetést vont le.

[29] Elsődleges fellebbezési kérelme körében hangsúlyozta, hogy visszavásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat megtételét követően nincs szükség adásvételi szerződés megkötésére, a nyilatkozat megtételével ugyanis létrejön az adásvételi szerződés. Ezek után a felek által szabályozott további kérdések már nincs jelentősége a szerződés létrejötte vagy létre nem jötte tekintetében. A bejegyzési engedély kiadására irányuló alperesi kötelezettség a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat megtételét követően 8 napon belül esedékessé vált. Az alperes a bejegyzési engedélyt köteles lett volna megadni, ezen alperesi kötelezettség teljesítésének nem előfeltétele a vételár megfizetése. A felperes teljesítőképessége igazolt volt, a teljes vételár bírósági letétbe helyezését is felajánlotta a későbbi viták elkerülése érdekében.

[30] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet önellentmondó, mert maga is megállapította, hogy a visszavásárlási nyilatkozat megtételével a szerződés létrejön, ahhoz további szerződéskötésre nincs szükség. Ennek ellenére az adásvételi szerződés V/4. pontjában írt 8 munkanapon belül kötendő adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezést tévesen értelmezve a meg nem kötött újabb adásvételi szerződésnek tévesen jelentőséget tulajdonított.

[31] Érvelése szerint a Ptk. és a szerződés szerint sem feltétele a visszavásárlási nyilatkozatnak, hogy abban a felperes nyilatkozzon a vételárról és a teljesítési helyről (alperes bankszámlája). Kizárólag arról kell nyilatkozni a jogosultnak határidőben, hogy a visszavásárlási jogával élni kíván, és ezzel a jogviszony létrejön, az ingatlant visszavásároltnak kell tekinteni. Túlterjeszkedett ezért az elsőfokú bíróság a hatáskörén, amikor azt állapította meg, hogy a felperes nem kívánta a megállapodott visszavásárlási árat a szerződés szerint megfizetni, mert nem lehet megállapítani, hogy milyen összeget szándékozik megfizetni, és azt sem a szerződés szerinti módon és határidőben. Túlterjeszkedett az elsőfokú bíróság a hatáskörén azzal is, hogy a vételár megfizetésének körülményeit és a beszámítást vizsgálta. A vételár megfizetésének egyik Ptk-ban biztosított lehetséges módja a beszámítás, de azt az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta volna.

[32] Tévesen értelmezte az elsőfokú bíróság a mellékelt adásvételi szerződés tervezetét is, mivel az csak egy tervezet volt, amit a felek megtárgyalhattak volna, ha az alperes együttműködő lett volna. Egyebekben pedig annak II/2-4. pontja tartalmazta, hogy a vételár azonos a szerződés szerinti visszavásárlási árral, amit a felperes az aláírást megelőzően ügyvédi letétbe helyezett, és a vételár megfizetésére a letéti rendelkezések alapján haladéktalanul sor kerül. A vételár megfizetésére tehát a tervezet alperes általi aláírását követően haladéktalanul sor került volna.

[33] Szerinte a felperes nyilatkozata a visszavásárlásra vonatkozó nyilatkozatot tartalmazta, annak egyéb tartalmi követelménye nem volt, tehát a felperes megfelelően gyakorolta a visszavásárlási jogát. Ha az alperes a beszámítással nem értett egyet, akkor a vételár megfizetése iránti igénye érdekében a szerződésszegés jogkövetkezményeinek alkalmazása iránti igény érvényesítése útján léphet fel a felperessel szemben. E körben ismét hivatkozott a Kúria Pfv.20.067/2015/7. számú (megjelent: BH2016. 84.) határozatában foglaltakra. Nem a jelen perre és bíróságra tartozik a vételár beszámítással való megfizetése körülményeinek vizsgálata. Az elsőfokú bíróság tehát hatáskörén túlterjeszkedve állapította meg, hogy a felperes nem kívánta a megállapodott visszavásárlási árat megfizetni és azt nem vizsgálhatta volna, mert nem e jelen perre tartozik a vételár fizetési mód és elszámolás. A nyilatkozatnak nem kötelező tartalmi eleme a vételár és a kifizetés módja, határideje, ezért téves az az ítéleti megállapítás, hogy a nyilatkozat nem felel meg a szerződésnek, hiszen a szerződés nem tartalmaz megállapodást a nyilatkozat tartalmára vonatkozóan. Amit pedig jogszabály megkíván, a visszavásárlási jog gyakorlásának kinyilvánítása, azt a felperes nyilatkozata tartalmazta. Ezáltal önmagában a felperesi nyilatkozattal a szerződés létrejött és az alperes a bejegyzési engedély kiadására köteles. Egyben téves az az ítéleti megállapítás, hogy a felperes a visszavásárlási jogát nem a szerződés rendelkezései szerint, hanem attól eltérően kívánta gyakorolni, ezért nyilatkozata nem volt alkalmas a szerződés létrehozására és új ajánlatnak minősül.

A fellebbezési ellenkérelem

[34] Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Nem vitatta, hogy egy visszavásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat megtétele alkalmas visszavásárlási szerződés létrehozására. Álláspontja szerint azonban a perbeli esetben tett felperesi nyilatkozat a tartalmi hibái miatt erre nem volt alkalmas, mert az alapul szolgáló szerződéses feltételekhez képest mind a vételár mértéke, mind a teljesítés módja tekintetében eltérő, és nem egzakt tartalmú volt. Kizárólag a konkrét, a teljes szerződéses feltételrendszernek megfelelő tartalmú nyilatkozat megtétele eredményezheti a szerződés létrejöttét, ennek hiányában a felperes nyilatkozata joghatás kiváltására nem volt alkalmas.

[35] Hangsúlyozta, a felperesi nyilatkozat tartalma az, ami alkalmatlanná teszi a joghatás kiváltására, mivel az egy másik, a felperes számára kedvezőbb, a felperes által egyoldalúan elérni kívánt alacsonyabb vételárú szerződés létrehozására irányult. Egyrészt meg nem határozott összegek levonását tartalmazta, melyek összegét és a fizetni kívánt összeget még az elsőfokú eljárásban sem tudta megjelölni. A vételárat sem a nyilatkozat megtételekor, sem később nem is tette ügyvédi letétbe. A 2024. március 27-i levélben is egyértelművé tette, hogy az nem fog kifizetésre kerülni az alperesnek, a teljes vételár megfizetési szándékára iratellenesen hivatkozik a felperes. Másrészt más személy a Nyilatkozatban jelölt követelések kötelezettje, illetve jogosultja, így azok beszámításra sem alkalmasak. Kiemelte, hogy mindezeket a felperes nem tárgyalható feltételként határozta meg a nyilatkozatban.

[36] Érvelése szerint a visszavásárlási jogot alapító szerződésben a felperes nem egy „bianko” jogot kapott, hanem a felek pontosan meghatározták a visszavásárlási szerződés lényeges tartalmi elemeit, így a vételárat, annak megfizetési módját és határidejét. A felperes ezért az előzetesen meghatározott határidőben, módon és összeg, azaz a szerződéses feltételek mentén, azoknak megfelelően volt jogosult visszavásárlási jogát gyakorolni. Ezzel ellentétben a Nyilatkozat egyértelműen azt tartalmazta, hogy a felperes a visszavásárlási árat nem kívánja az alperesnek megfizetni, azt ügyvédi letétbe kívánja tenni és abból pontosan meg nem határozott összegeket egyoldalúan le kíván vonni. Ennél fogva a Nyilatkozat nem közölt konkrét visszavásárlási árat, hisz a levonások összegének hiányában a megfizetni vállalt visszavásárlási ár nem állapítható meg. Erre tekintettel a Nyilatkozat egy új szerződéses ajánlatnak tekintendő, amit azonban az alperes nem fogadott el. A jogosult ugyanis – az elővásárlási joghoz hasonlóan – csak a teljes megállapodott szerződéses feltételrendszer elfogadása mellett gyakorolhatja visszavásárlási jogát, és a jogintézmény lényegéből fakadóan kizárt, hogy a jogosult egyoldalúan alakíthatja az előzetesen megállapodott szerződési feltételeket. Az attól lényeges kérdésekben eltérő nyilatkozat ezért új ajánlat (szerződésmódosítás), ami a visszavásárlási jog gyakorlása szempontjából joghatás kiváltására nem alkalmas. A felperes Nyilatkozata olyan feltételeket tartalmazott, ami az eredeti adásvételi szerződésben nem szerepelt és ahhoz az alperes nem járult hozzá. Kiemelte, hogy az alperes erről tájékoztatta is a felperest, amint arról is, hogy a megállapodott feltételeknek megfelelő visszavásárlási nyilatkozat esetén vállalja a szerződés aláírását és a bejegyzési engedély kiadását. A felperes azonban a szerződéses határidőben a szerződésnek megfelelően nem gyakorolta visszavásárlási jogát, ezért a létre nem jött szerződés alapján az alperesi bejegyzési engedély ítélettel való pótlásának feltételei nem állnak fenn.

Az ítéltábla döntése és indokai

[37] A fellebbezés nem alapos.

[38] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 370. § (1) bekezdése alapján a fellebbezés és fellebbezési ellenkérelem, azok indokai által szabott korlátok között bírálta felül. Az alperes védekezésében szereplő érvénytelenségi kifogásokat a felek nem tették a másodfokú eljárás tárgyává és hivatalból figyelembe vehető semmisségi okot az ítéltábla sem észlelt, ezért ez nem képezte a felülbírálat tárgyát. A Pp. 383. § (1) bekezdésére figyelemmel az ítéltábla viszont először a hatályon kívül helyezés iránti másodlagos fellebbezési kérelmet vizsgálta, amire főszabály szerint a Pp. 379-381. §-aiban meghatározott eljárási szabálysértés miatt kerülhet sor. A fellebbezésben megjelölt indokok azonban az anyagi jogi felülbírálatba [369. § (3) bekezdés] és az ügy érdemére tartozó kérdések. Ezek az ítélet anyagi jognak való megfelelése körében a megváltoztatás iránti fellebbezési kérelem keretében vizsgálhatók, és – helytállóságok esetén – nem az ítélet hatályon kívül helyezésére, hanem annak megváltoztatására adhatnak alapot. Erre tekintettel a hatályon kívül helyezés iránti fellebbezési kérelem nem volt alapos.

[39] Az elsőfokú döntés érdemét illetően az ítéltábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita eldöntéséhez szükséges releváns tények alapulvételével helyesen határozta meg és értelmezte a visszavásárlási joggal és a jognyilatkozat ítélettel való pótlásával kapcsolatos jogszabályi rendelkezéseket. Ezek alkalmazásával helytállónan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes Nyilatkozata joghatás kiváltására nem volt alkalmas és a visszavásárlási szerződés nem jött létre, valamint az alperestől a szerződés teljesítéseként a bejegyzési engedély kiadása nem követelhető, annak ítélettel való pótlásának nincs helye. Az ítéltábla egyetértett az elsőfokú ítélet jogi álláspontjával, e körben részletesen kifejtett jogi indokaival. Erre tekintettel a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az érdemben helyes elsőfokú ítéletet helybenhagyta és annak helyes indokaira a Pp. 386. § (4) bekezdése alapján csupán visszautal.

A fellebbezésben foglaltakra tekintettel az ítéltábla az alábbiakra mutat rá:

[40] A Ptk. 6:215. § (1)-(2) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés alapján – így az adásvétel különös nemeként szabályozott Ptk. 6:224. §-a szerinti visszavásárlási jog gyakorlása útján létrejött adásvételi szerződés alapján is – a vevő főkötelezettségébe tartozik a vételár megfizetése, míg az eladóé a tulajdonjog átruházása; beleértve mindazon jognyilatkozat megtételét, ami a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges. Ez utóbbi körbe tartozik a jelen esetben irányadó ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: régi Inyvtv.) 29. §-a szerinti bejegyzési engedély. A bejegyzési engedély megadása tehát az eladó szerződésen alapuló jognyilatkozat tételi kötelezettsége. Amennyiben e szerződéses kötelezettségét nem teljesíti, az a Ptk. 6:137. §-a szerint szerződésszegést valósít meg, amit a Ptk. 6:184. §-a a szerződésszegés egyik fajtájaként nevesít és annak jogkövetkezményeként szabályozza az elmulasztott jognyilatkozat ítélettel való pótlását. Ebből következően a Ptk. 6:184. §-ának alkalmazásával a bíróság az eladónak az érvényesen létrejött szerződéssel keletkezett és a szerződés alapján fennálló, esedékessé vált szerződéses kötelezettsége teljesítését kényszeríti ki. A felperes a Ptk. 6:184. §-án alapuló keresetével tehát a létrejöttnek állított adásvételi szerződés alapján keletkezett és beállt alperesi szerződéses kötelezettség teljesítését kívánja kikényszeríteni az alperesi teljesítést pótló ítélet útján.

[41] A fentiek alapján – a felperes álláspontjával ellentétben – az elsőfokú bíróság helyesen azonosította, hogy a kereset teljesíthetőségének két alapvető feltétele van: 1.) egyrészt a felek között az adásvételi szerződés létrejött és ezáltal az alperesnek a bejegyzési engedély megadására *szerződéses kötelezettsége keletkezett*; 2.) másrészt a (létrejött) szerződés szerint, azaz a *szerződés feltételei szerint az alperes teljesítési kötelezettsége bekövetkezett* a bejegyzési engedély kiállítására vonatkozóan. E két feltétel konjunktív, azaz bármelyik feltétel fennállásának hiányában a kereset megalapozatlan.

[42] A szerződés és ezzel az alperes bejegyzési engedély megadására vonatkozó szerződéses kötelezettsége létrejötté tekintetében lényeges, hogy a felperes visszavásárlási joga a felek 2023-as adásvételi szerződésében, annak V. fejezetében megkötött megállapodásán alapul. Vagyis e megállapodás (szerződés) keletkeztette a felperes jogosultságát arra, hogy egyoldalú jognyilatkozata eredményeképpen – az alperes nyilatkozata nélkül – a felek szerződéses kötelezettségeit keletkeztető és tartalmát meghatározó adásvételi szerződést létrehozza. Ezért egyrészt *e jogosultsága tartalmára, másrészt a jog gyakorlásával létrejövő szerződés tartalmára a visszavásárlási jog alapítására vonatkozó szerződés rendelkezései vonatkoznak*. Ez azt jelenti: egyrészt a felperes az abban foglalt feltételek szerint jogosult a jog gyakorlására és az ennek megfelelő nyilatkozata képes a megállapodott joghatás kiváltására, másrészt a szerződés az abban foglalt feltételek szerinti tartalommal jön (jöhet) létre egyoldalú nyilatkozata jogkövetkezményeként.

[43] A szerződés létrejötté tekintetében önmagában véve helytálló az a felperesi hivatkozás, hogy a visszavásárlási jog gyakorlására irányuló nyilatkozat egyéb jogcselekmények nélkül képes létrehozni az adásvételi szerződést. Téves azonban az az álláspontja, hogy ehhez elegendő a visszavásárlási jog gyakorlásának kinyilvánítása. Ugyanis a szerződés létrejöttét kiváltó joghatás elérésére kizárólag a visszavásárlási jogot alapító szerződésnek megfelelő tartalmú felperesi jognyilatkozat alkalmas, hiszen csak ez képes azt a joghatást kiváltani, hogy – az alperes jognyilatkozata nélkül – a szerződés lényeges tartalmára kiterjedő, felek által előzetesen meghatározott tartalmú adásvételi szerződést létrehozza. A felek megállapodása szerint pedig egyértelmű, hogy a visszavásárlási jogot a felperes akként és azzal a feltétellel jogosult gyakorolni, hogy a kikötött határidőben megtett visszavásárlási jognyilatkozatában kötelezettséget vállal a kikötött teljes vételár alperes megjelölt bankszámlájára való 8 munkanapon belüli átutalására a bejegyzési engedély ezzel egyidejű alperes általi megadása mellett.

[44] Ezzel szemben a felperes 2024. március 12-én kelt Nyilatkozata nem felelt meg a visszavásárlási jogot alapító szerződésben kikötött feltételeknek, mert abból egyértelműen az állapítható meg, hogy a *visszavásárlási jog gyakorlására irányuló jognyilatkozatában nem vállalt szerződéses kötelezettséget a szerződésben előzetesen rögzítetteknek megfelelően a teljes vételárnak a szerződésben kikötött 8 munkanapon belüli és a szerződés szerinti módon, azaz az alperes megjelölt bankszámlájára való átutalására*. A visszavásárlási jog alapítása során meghatározott feltétlen, az alperes bejegyzési engedélyével egyidejű 8 munkanapon belüli alperesi bankszámlára való átutalással teljesítendő vételár fizetési kötelezettséghez képest a Nyilatkozat 2-3. pontjából, zárórészből, a mellékletként csatolt hibalistából és a Személy1 által küldött 2024. március 27-i e-mailből egyértelműen kiderül: Egyrészt a felperes – a lentebb részletesebben kifejtendők szerint – a más személlyel szemben fennálló szavatossági kijavítási (és esetleges későbbi egyéb) igénye kikényszerítése érdekében

bizonytalan időre vissza kívánta tartani a vételár meg nem határozható részét és a megfizetni vállalt vételár mértékét, teljesítését, annak időpontját egyoldalúan általa meghatározható feltételhez kötötte. Másrészt megtagadta az állítása szerint az Ügyvédnek az alperestől járó díjnak és az ügyvédi letéti szerződés költségeinek megfelelő, szintén meg nem határozható összegnek megfelelő vételárrész megfizetését. Emellett a pontosan meg nem állapítható összegben ténylegesen megfizetni vállalt vételár teljesítési helyét a szerződéstől eltérően nem az alperes bankszámlájában, hanem ügyvédi letéti számlában jelölte meg.

[45] Megalapozatlanul hivatkozott a felperes a szerződés létrejötte körében a Kúria BH2016. 84. számon megjelent Pfv. 20.067/2015/7. számú határozatára, mivel a hivatkozott döntés eltérő tényállás mellett és eltérő jogkérdésben született.

Ott a jogvita tárgyát nem a visszavásárlási jognyilatkozat szerződésszerűsége képezte. A keresetet az eladó indította – tartalma szerint – annak megállapítására, hogy a visszavásárlási jognyilatkozattal a szerződés nem jött létre vagy érvénytelen, ezért a vevő nem szerzett tulajdonjogot, mert a visszavásárlási jog gyakorlására nem volt jogosult, a jog gyakorlására való kijelölés nem a perbeli szerződésre vonatkozott, nyilatkozata gyámhatósági hozzájárulás hiányában érvénytelen, valamint a nyilatkozattal egyidejűleg nem fizette meg az inflációval növelt vételárat és a beruházások értékét, ami a szerződés 5. pontja szerint a visszavásárlási jog gyakorlásának együttes feltétele volt. A Kúria a jogerős döntéssel egyezően arra tekintettel mondta ki, hogy a vételár megfizetése akkor sem feltétele a szerződés létrejöttének, ha az a szerződés létrejöttével egyidejűleg esedékes, hogy ott a vevő alperes a visszavásárlási jognyilatkozatban az inflációval növelten kiszámított vételár átutalása érdekében felhívta a felperest bankszámlájának megadására, előzőleg a beruházási költségek közlésére, de a felperes egyik felhívásnak sem tett eleget, eleve elzárkózott a teljesítés elfogadásától. Ezzel maga hiúsította meg a vevő alperes teljesítését, nem hivatkozhat ennek elmaradására.

Ezzel szemben a jelen perben a visszavásárlási jognyilatkozat tartalma, a szerződés rendelkezéseinek való megfelelése, azaz a szerződés létrehozására való alkalmassága volt vitás. Az alperes védekezése nem a vételár meg nem fizetésének tényén alapult, nem arra hivatkozott, hogy a szerződés létre nem jöttének oka a vételár megfizetésének elmaradása, hanem azt állította, hogy a jognyilatkozat tartalma eltér az adásvételi szerződésben kikötött feltételektől. Az elsőfokú ítélet sem a vételár (jognyilatkozattal egyidejű) megfizetésének elmaradása miatt állapította meg a visszavásárlási szerződés létrejöttének hiányát, hanem a jognyilatkozat tartalmának a szerződésben kikötött feltételektől való eltérése folytán a célzott joghatás kiváltására, azaz a szerződés létrehozására való alkalmatlansága miatt.

[46] A fentiek alapján az ítéltábla maradéktalanul egyértett az alperes védekezésében és az elsőfokú ítéletben részletesen kifejtett azon jogi állásponttal, hogy a felperes által 2024. március 12-én tett Nyilatkozat alapján a visszavásárlási szerződés létrejötte nem állapítható meg. Az pedig nem vitás, hogy a felperes az adásvételi szerződésben meghatározott feltételeknek megfelelő visszavásárlási jognyilatkozatot később sem tett.

[47] Megalapozatlanul kifogásolta a fellebbezés azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem volt jogosult vizsgálni a felperesi teljesítést, illetve a beszámítást. Egyrészt az alperes védekezése ennek vitatására és az egyidejű teljesítési kötelezettségen alapuló kifogásra is kiterjedt, a bíróságnak pedig a védekezés elbírálása is kötelessége. Másrészt a fentebb írtak

szerint a felperes Ptk. 6:184. §-án alapuló keresete az alperesi szerződéses kötelezettség teljesítésének kikényszerítésére irányul. Ezért a felperes álláspontjával szemben a jognyilatkozat pótlására és a felperes tulajdonjoga bejegyzésének elrendelésére irányuló kereseti kérelem megalapozottságához és teljesíthetőségéhez nem elegendő pusztán a szerződéses esetleges létrejötte. Ehhez vizsgálendő az is, hogy az alperes teljesítési kötelezettsége (bejegyzési engedély megadása) esedékessé vált-e egyáltalán, annak elmaradása szerződésszegést megvalósított-e, és a felek az egymással szemben fennálló és egyidejűleg teljesítendő kötelezettségeiknek eleget tettek-e. Az alperesi jognyilatkozat ítélettel való pótlásának ugyanis az is törvényi feltétele, hogy az alperes szerződésszegést követett el a bejegyzési engedély megadására vonatkozó jognyilatkozat megtagadásával.

[48] A visszavásárlási jogot alapító szerződésben a felek egyértelműen meghatározták a visszavásárlási szerződés alapján a feleket terhelő szerződéses kötelezettségek tartalmát, azok teljesítésének idejét és módját. Eszerint a visszavásárlási nyilatkozattól számított 8 munkanapon belül kötelesek voltak a felek az adásvételtől okiratot aláírni, abban az alperes a bejegyzési engedélyt megadni és ezzel egyidejűleg a felperes a teljes vételárat a megadott alperesi bankszámlára átutalni. A felek tehát a Ptk. 6:128. §-ában szabályozott egyidejű teljesítésben állapodtak meg.

[49] A Ptk. 6:128. §-a alapján egyidejű teljesítés esetén a teljesítési idő beálltával bármelyik fél követelheti a másik fél esedékessé vált szolgáltatásának teljesítését, ha saját szolgáltatása egyidejű teljesítését felajánlja. A Kúria Pfv.22.269/2017/15. számú precedens határozatának [12] bekezdésében kifejtette: *„E szabályozás szerint az egyidejű teljesítés esetén a másik féltől mindaddig nem lehet teljesítést követelni, amíg a fél a saját szolgáltatását nem teljesíti, vagy azt nem ajánlja fel. Ebből következően az egyidejű teljesítésből az aktív kezdeményezés következik: a másik féltől teljesítést az követelhet, aki a teljesítési készségét egyértelműen kinyilvánította. Ha viszont a fél a saját szolgáltatása teljesítését felajánlotta, a másik fél azonban ennek ellenére teljesítési hajlandóságot nem mutat, az esedékes szolgáltatás teljesítése visszatartható. A jogkövetkezmények szempontjából közömbös, hogy a másik fél milyen okból nem ajánlotta fel az egyidejű teljesítést.”* A Ptk. 6:34. §-ára figyelemmel értelemszerűen a szerződésszerű teljesítésről, illetve annak felajánlásáról van szó, hisz a Ptk. 6:137. §-a értelmében a nem szerződésszerű teljesítés szerződésszegést jelent. Abban az esetben, ha fél a saját szolgáltatása szerződésszerű teljesítését felajánlja, teljesítési készségét egyértelműen kinyilvánítja, míg a másik fél részéről ugyanez nem áll fenn, akkor a szabályszerű teljesítést felajánló felet a Ptk. 6:139. §-a alapján visszatartási jog illeti. Ez azt jelenti, hogy saját esedékes szolgáltatása teljesítését jogszerűen (azaz, szerződésszegés megvalósulása nélkül) visszatarthatja a másik fél szerződésszerű teljesítéséig, illetve annak kétségtelen felajánlásáig.

[50] A jelen esetben az alperes egyértelműen és többször is megerősítetten késznek mutatkozott az visszavásárlási jogot alapító szerződésben meghatározott feltételek szerint az adásvételi okirat és benne a bejegyzési engedély aláírására a határidőn belül és felperes által közzelendő időpontban. Az alperes tehát a teljesítési határidőn belül a szerződésszerű teljesítést a maga részéről felajánlotta. Ezzel szemben a felperes Nyilatkozata a fentebb kifejtettek szerint nem felelt meg a szerződésben kikötött feltételeknek (a teljes vételár okirat aláírásával egyidejű alperesi bankszámlára való teljesítése), valamint az okirat aláírására se adott meg időpontot. Kiemeli az ítéltábla, hogy a felperes a Nyilatkozat 2024. március 12-i megtételét követően az alperes többszöri felhívása és ajánlata ellenére 2 héten keresztül semmilyen nyilatkozatot nem tett, majd a 2024. március 27-i e-mailben kifejezetten megerősítette, hogy

nem hajlandó a szerződésnek megfelelő teljesítésre. Az pedig közömbös, hogy milyen okból (pl. bizalmatlanság) nem kívánt a szerződésnek megfelelően teljesíteni. Ennélfogva az alperes jogszerűen, szerződésszegés megvalósulása nélkül nem teljesítette a maga részéről a bejegyzési engedély megadására vonatkozó kötelezettséget, ezért jognyilatkozata ítélettel való pótlásának nincs helye.

[51] Megalapozatlan volt a felperesi vételárfizetési kötelezettség ügyvédi letétbe, illetve beszámítással való teljesítésével kapcsolatos felperesi érvelés is.

[52] Az ügyvédi letétbe helyezést illetően rámutat az ítéltábla, hogy ez eleve nem felel meg a visszavásárlási jogot alapító szerződésben a felek által kikötött teljesítési helynek és módnak, azaz az alperes megadott bankszámlájára való átutalás követelményének. Az alperesi bankszámlával ellentétben az ügyvédi letétben lévő pénz nem kerül az alperes rendelkezési joga alá és birtokába, valamint – a bírói vagy közjegyzői letéttel szemben – önmagában nem minősül a kedvezményezett részére történő teljesítésnek sem. Emellett az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ütv.) 47. § (2) bekezdése alapján a letéti szerződést írásba kell foglalni. A gyakorlatban biztosítéki célt szolgáló kétoldalú vagy a kedvezményezettet is bevonó háromoldalú ügyvédi teljesítési letéti szerződés (ún. escrow letét) lényeges kötelező tartalmi eleme annak az objektív, az ügyvéd számára meghatározott és általa önállóan ellenőrizhető konkrét feltételnek a rögzítése, amelynek teljesülése esetén a letétet a kedvezményezettnek a letevő külön engedélye nélkül, sőt akár tiltakozása ellenére köteles kiadni (vagy a letevőnek visszaadni). Mindezekhez képest a felperes nem is kötött az Ügyvéddel letéti szerződést (írásban), ezzel kapcsolatban még csak szerződéstervezet sem készült, noha a Nyilatkozathoz mellékelte és alperes által aláírandó adásvételi szerződés tervezet szerint a vételárfizetés aszerint történik. Ráadásul az ügyvédi letéti szerződést olyan tartalommal kívánta létrehozni, hogy abból az alperesnek kiutalás kizárólag az ő utasítására és engedélyével, az általa meghatározott időben és összegben történhetne. Ez pedig valójában nem ügyvédi letét és semmiben nem különbözik attól, hogy a felperes akár a saját számlájáról akkor és annyit utal az alperesnek, amikor és amennyit akar.

[53] A beszámítást illetően az tény, hogy a Ptk. 6:49. §-ában szabályozott beszámítás a teljesítés egyik lehetséges formája, ami a jogosulthoz címzett egyoldalú nyilatkozattal történik és annak hatályához nem szükséges a jogosult beleegyezése. Az is tény, hogy a felek a visszavásárlási jogot alapító szerződésben nem zárták ki a beszámítást. A beszámítás teljesítést eredményező joghatásának beállásához azonban – a beszámítani kívánt ellenkövetelés megalapozottságától függetlenül – elsőként az szükséges, hogy a beszámítás objektív törvényi feltételei fennállnak: 1.) a követelésnek és az ellenkövetelésnek ugyanazon személyek a jogosultja és kötelezettje, 2.) a követelés és az ellenkövetelés egynemű, jelen esetben mindkettő pénztartozás, és 3.) a beszámítani kívánt pénzbeli ellenkövetelés lejárt (esedékessé vált). Bármelyik objektív törvényi feltétel fennállásának hiányában a beszámítás nem lehetséges, és ahhoz a teljesítés joghatása nem kapcsolódhat. Az elsőfokú bíróság – helyesen és az alperesi védekezés keretein belül – ennek megfelelően és kizárólag a beszámítás objektív törvényi feltételei szempontjából vizsgálta a beszámítással való felperesi teljesítést tekintettel arra, hogy a felperes beszámítással való teljesítésének megállapíthatósága esetén az alperes egyidejű teljesítési kötelezettsége is esedékes és visszatartásra nem jogosult.

[54] E körben helytállóan állapította meg az elsőfokú ítélet, hogy a Nyilatkozatban megjelölt követelések tekintetében a beszámítás objektív törvényi feltételei nem állnak fenn: A szavatossági jellegű felperesi igények nem egyenműek, mert nem pénzkövetelésre, hanem kijavításra irányulnak, és annak kötelezettje nem is az alperes, hanem egy harmadik személy; az ügyvédi díjnak nem a felperes a jogosultja, hanem az Ügyvéd; végül az ügyvédi letéti költség/díj – ügyvédi letéti szerződés létrejötte és teljesítése hiányában – nem vált esedékessé, valamint annak mint a felperesi teljesítéséhez (vételár megfizetése) tartozó költségnek nem az alperes a kötelezettje, hanem maga a felperes figyelemmel a Ptk. 218. §-ára és Ptk. 6:133. §-ára. Mindezek mellett a beszámításra irányuló jognyilatkozat elengedhetetlen tartalmi eleme a beszámított ellenkövetelés konkrét összegének meghatározása vagy meghatározhatósága, hiszen a Ptk. 6:49. § (2) bekezdése értelmében csak ennek erejéig vált ki a teljesítésnek megfelelő joghatást. A felperes Nyilatkozata azonban ezt nem tartalmazza, és még a perben sem tudta az összeget megjelölni, így az sem állapítható meg, hogy a hivatkozott beszámítás egészben vagy részben (mekkora részben) oltaná ki a felperes 32.046.711 Ft összegű vételár tartozását. Részbeni teljesítés pedig egyébként sem minősül szerződésszerű felperesi teljesítésnek.

[55] A fentiekén túl ugyanakkor az ítéltábla rámutat, hogy a Nyilatkozatban és a 2024. március 27-i e-mailban foglaltak alapján a szavatossági kijavítási igények tekintetében a felperes valójában nem is beszámítással élt, mivel azokban különböző szavatossági igényen alapuló kijavításra irányuló követeléseinek teljesítéséig kívánta visszatartani a vételárat, illetve annak meg nem határozható részét a kijavítás elvégzésének kikényszerítése érdekében. Maga is a „visszatartás” kifejezést használta. Ezzel lényegében a Ptk. 6:139. § szerinti visszatartási jogot kívánta gyakorolni, nem pedig az alperes felé fennálló vételártartozását kötelelem megszüntető hatállyal teljesíteni (azaz beszámítani). A felperes valójában a vételár megfizetését egy egyéb követelés teljesítésétől tette függővé. A Ptk. 6:139. § szerinti visszatartási jog törvényi feltételei alapján azonban erre csak a jogosult és kötelezett között fennálló szerződés keretén belül és csak a kötelezett bekövetkezett szerződésszegése (vagy legalább a Ptk. 6:151. § szerinti előzetes szerződésszegése) esetén van törvényes lehetőség. Vagyis jelen esetben a felperes és alperes közötti adásvételi szerződés tekintetében és az alperes által elkövetett szerződésszegés esetén. Egyik sem áll fenn azonban, hisz az alperesnek a peres felek közötti adásvételi szerződésből a Nyilatkozat megtételekor még semmilyen kötelezettsége nem állt fenn és semmilyen szerződésszegést nem követett el. Arra pedig a felperes a Ptk. 6:139. §-a alapján sem a Nyilatkozat megtételekor, sem később nem volt jogosult, hogy egy másik személlyel fennálló szerződésből a másik személy állított szerződésszegése miatt visszatartsa az alperesnek járó vételárat vagy annak bármekkora részét.

[56] Mindezekre tekintettel a felperes által hivatkozott ügyvédi letétbe helyezés és beszámítás szempontjából nézve sem állapítható meg sem a felperes szerződésszerű teljesítése, sem annak szerződésszerű felajánlása, ezért az alperes teljesítésének a jognyilatkozata ítélettel való pótlás útján való kikényszerítésére irányuló keresete ez okból sem foghat helyt. Itt utal az ítéltábla a Kúria Pfv. 20.329/2025/5. számú ítéletében foglaltakra, mely szerint nem pótolható az eladónak a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges nyilatkozata, ha a vevő az adásvételi szerződés szerinti teljes vételár megfizetését nem igazolja. A vétel egésze vagy annak bármekkora részének meg nem fizetése esetén az eladó jogszerűen tagadja meg a bejegyzési engedély megadását és nyilatkozata ítélettel sem pótolható.

[57] A másodfokú eljárásban pervesztes felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes ügyvédi képviseletével felmerült, a fellebbezési ellenkérelemben és fellebbezési tárgyaláson felszámított másodfokú perköltségét megtéríteni.

[58] Az **ítélőtábla meghagyja az elsőfokú bíróságnak**, hogy az általa elrendelt perfeljegyzés vonatkozásában a kereset jogerős elutasítására tekintettel az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény 68. § (8) bekezdése alapján – nem fellebbezhető végzéssel – a perbejegyzés törlése iránt intézkedjen.

Győr, 2026. március 11.

Dr. Maurer Ádám s.k.
s.k.

Dr. Zsitva Ágnes s.k.

Dr. Sarmon Hedvig

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró