



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.339/2023/13.

A felperes(ek):

I.r. felperes I. rendű

I-II. rendű felperesek címe

II.r. felperes II. rendű

I-II. rendű felperesek címe

A felperes(ek) képviselője:

I-II. rendű felperesi jogi képviselő neve ügyvéd az I. és II. rendű felperes képviseletében
ügyvéd címe1

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes(ek) képviselője:

R&S Ügyvédi Iroda (ügyintéző: alperesi jogi képviselő neve ügyvéd)
ügyvéd címe2

A per tárgya: adásvételi szerződés létrehozása

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 22.P.20.610/2021/69.

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a bíróság által létrehozott ingatlan adásvételi szerződés III. fejezet 7. pont utolsó mondatából törölni rendeli a „ ... melyben feltétlen hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonjog bejegyzési kérelme, vagy az adásvételi szerződés alapján feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az ingatlannyilvántartásból törlésre kerüljön.” szövegrészt.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felpereseknek, egymás közt egyenlő arányban 1.067.500 (egymillió-hatvanhétezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által irányadónak tekintett tényállás szerint a felperesek mint vevők az alperessel mint eladóval 2020. november 17-én adásvételi előszerződést (továbbiakban Előszerződés) kötöttek a település helyrajzi szám hrsz.-ú, természetben 2014 település, ingatlan címe szám alatt található 2026 m² területű kivett beépítetlen megnevezésű ingatlanon felépítendő, a vevők által elfogadott alaprajzon B/2 számmal jelölt 90,05 m² lakás, illetve ahhoz tartozó 25,84 m² terasz és 295,7 m² kizárólagos használatú telekrész vonatkozásában azzal, hogy az ingatlan szerződés szerinti várható helyrajzi száma helyrajzi szám1B/2 lesz. Az Előszerződés szerint az alperes el kívánja adni, a felperesek pedig egymás között 1/2-1/2 arányban meg kívánják vásárolni a fentiekben körülírt ingatlant. Az Előszerződés II.6. pontja szerint „a felek 2021. január 31. napjáig egymással az Előszerződésbe foglalt tartalommal végleges adásvételi szerződést kötnek, amennyiben ezen határidőn belül a végleges adásvételi szerződést a felek nem kötik meg, 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, amelyben legalább 15 napos határidőt kell a másik félnek biztosítani a végleges adásvételi szerződés aláírására, jogosult a jelen előszerződéstől elállni.”.

A felperesek - miután 2021. február 3-án a végleges szerződés aláírására a felek egyes kérdésekben fennálló eltérő álláspontja miatt nem került sor - megállapodtak abban, hogy 2021. február 12-ig egymással „egyeztetni fognak”. Az alperes ezt követően kezdeményezte az Előszerződés közös megegyezéssel történő felbontását, azonban a már megfizetett 43.000.000 forint összeget részletekben kívánta visszafizetni az ingatlannyilvántartásba bejegyzett dologi biztosíték nyújtása nélkül. A felperesek 2021. február 12-én e-mailben jelezték, hogy az adásvételi szerződést meg kívánják kötni, azonban az alperes ettől elzárkózott, majd a felperesek a 2021. február 16-án kelt és az alpereshez 2021. február 17-én

érkezett levelükben a szerződéskötési szándékukat megerősítették. Az alperes 2021. február 22-én e-mailben tájékoztatta őket arról, hogy az Előszerződéstől eláll, mivel az adásvételi szerződés elmaradása nekik róható fel, vállalta, hogy a vételárrészből 9.860.687 forintot megtartva a fennmaradó összeget nyolc napon belül visszautalja részükre.

Az alperes 2021. március 1-jén e-mailben közölte a felperesekkel, hogy elállt az Előszerződéstől. Ezt követően a felek, illetve az okiratot szerkesztő ügyvéd1 ügyvéd között több levélváltás történt, majd az alperes az ingatlant 2021. március 3-án személy1 és személy2 vevők részére értékesítette, akik tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme széljegyen 2021. március 8-án az ingatlannyilvántartásba feljegyzésre került.

[2] A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a bíróság hozza létre az alperes mint eladó, valamint köztük mint vevők között a végleges ingatlan adásvételi szerződést a fent körülírt ingatlan vonatkozásában a keresetlevélben írt tartalommal, megjelölve a tulajdonjoguk bejegyzésének módját az ingatlannyilvántartásba. Kereseti kérelmüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 1:3. § (1), (2) bekezdésére, a 6:4. § (1) bekezdésére, a 6:9. és 6:34. §-ára, a 6:62. § (1) bekezdésére, a 6:63. § (1) bekezdésére, a 6:73. § (1), (2), (3) bekezdéseire, valamint az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 47/A. § (1) bekezdés b) pontjára, illetve (1/a) bekezdésére alapították. Kiemelték, hogy az alperes a keresetlevél benyújtásáig nem közölt hatályos, postai úton, ajánlott, tértivevényvel megküldött írásbeli elállást, így szerintük az Előszerződés változatlanul hatályosnak és érvényesnek minősül, mely alapján jogosultak a végleges adásvételi szerződés létrehozását kérni a bíróságtól. Az Előszerződés teljesíthető, az sem jogilag, sem ténybelileg nem lehetetlenült. Az esetleges lehetetlenülés kizárólag az alperesi érdekkörben felmerült okra vezethető vissza.

[3] Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a felpereseknek a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján a végleges szerződés létrehozására irányuló kötelmi igénye keletkezett, dologi jogi szolgáltatásra vonatkozó igénye nem, így nem jogosultak a tulajdonjogbejegyzés iránti kérelem előterjesztésére.

Előadta, hogy a perbeli ingatlanra időközben harmadik személlyel végleges érvényes adásvételi szerződést kötött. 2021. február 22-én e-mailben közölte a felperesekkel, a jogi képviselőjükkel és az okiratszerkesztő ügyvéddel, hogy eláll az Előszerződéstől, majd postai úton is megküldte az értesítést. Álláspontja szerint - mivel az adásvételi szerződés póthatáridőn belül sem jött létre - joga volt elállni az Előszerződéstől, ezáltal az Előszerződés megszűnt, a felperesek nem követelhetik az adásvételi szerződés létrehozását.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az alperes mint eladó, valamint a felperesek mint vevők között a 2020. november 17. napján kelt ingatlan adásvételi előszerződés alapján az ítélet rendelkező részében foglalt tartalommal létrehozta az ingatlan adásvételi szerződést település helyrajzi szám/B/2 hrsz. alatt felvett, természetben 2141 település, Szőlő út 45. B. épület 2. szám alatt található 90 m² alapterületű 3 szobás lakás vonatkozásában, melyhez 26 m² terasz, valamint az alapító okiratban meghatározott helyiségek tartoznak. Az elsőfokú bíróság a felperesek azon keresetét, miszerint a jogerős ítélet kiadmányának megküldésével megkeresni kérték az illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjoguk 1/2-1/2 arányú bejegyzése iránt azzal, hogy az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdés b)

pontja alapján a tulajdonjog bejegyzésére irányuló eljárást a tulajdonjog bejegyzési engedély benyújtásáig, de legkésőbb hat hónapig tartsa függőben, elutasította. Indokolásában - a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés létrehozására irányuló keresetet elutasító részítéletét hatályon kívül helyező 4.Pf.20.218/2022/5. számú végzésébe foglalt útmutatásának megfelelően - megállapította, hogy alaptalan az az alperesi hivatkozás, miszerint azzal, hogy harmadik személyekkel a perbeli ingatlanra adásvételi szerződést kötött, az Előszerveződés lehetetlenült. A bíróságnak az érintett ingatlan tekintetében a perindítás tényének feljegyzését elrendelő végzése korábban, 2021. szeptember 1. napján érkezett az ingatlanügyi hatósághoz, míg a perben nem álló vevők tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme 2021. szeptember 29-én. A 109/1999. FVM rendelet 29. § (1) bekezdése értelmében az Inyvt. 64. §-ában meghatározott perek feljegyzését követően további jogokat csak a per befejezésének eredményétől függő hatállyal lehet bejegyezni, az Inyvt. 65. § (1) bekezdése szerint a feljegyzett perben hozott határozaton alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a függő hatállyal történt bejegyzéseket. Mindebből következik, hogy az új vevő tulajdonjogának bejegyzésére csupán függő hatállyal kerülhet sor, mely bejegyzés az elsődleges keresetnek helytadó döntés esetén törlésre kerül. Az elsőfokú bíróság vizsgálta, hogy az alperes jogszerűen állt-e el az Előszerveződéstől. Nem osztotta az alperes hivatkozását, miszerint az Előszerveződés a 2021. február 22. napján kelt elállással megszűnt, ezért a felperesek nem kérhetik az adásvételi szerződés létrehozását. Nem találta megalapozottnak az alperes álláspontját, amely szerint a szerződés megkötésére 2021. február 3-án „póthatáridőt” tűzött, írásban felszólította a felpereseket a végleges szerződés megkötésére. A keresetlevélhez F/15. szám alatt csatolt jegyzőkönyv szerint ugyanis az alperesi ügyvezető „február 12-ig kíván egyeztetni”, mivel ezen a napon a felek között az adásvételi szerződés nem jött létre a felperesek egyes pontokkal kapcsolatos aggályai miatt. Az elsőfokú bíróság e kitélt nem tekintette az Előszerveződés II.6. pontjában írt eredménytelen írásbeli felszólításnak, ugyanis ekkor a felek a szerződés megkötése céljából jelentek meg az ügyvédi irodában. Az elsőfokú bíróság a február 3-ai jegyzőkönyv tartalmát a peres felek, valamint ügyvéd1 és a jegyzőkönyvet vezető tanú2 tanúk által előadottakkal összevetve értékelte, továbbá figyelemmel volt a későbbi e-mail váltásokra is. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a jegyzőkönyvben foglaltak nem minősülnek a végleges szerződés megkötésére történő írásbeli felszólításnak, a felperesek a szerződés tartalmával kapcsolatos aggályait ki, e körben egyeztettek, azonban a szerződés végleges tartalmában nem tudtak megállapodni. A jegyzőkönyv nem értelmezhető úgy, hogy abban az Előszerveződés szerinti póthatáridő tűzésére került volna sor. A perben az volt releváns kérdés, hogy a szerződéskötés céljából megjelenő felperesek számára egyértelmű volt-e a szerződéskötésre történő felszólítás. Ilyen felszólítás azonban nem történt, továbbá a II.6. pont másik feltétele, a legalább 15 napos határidő kitűzése sem érvényesült, mely szintén azt támasztja alá, hogy az alperes e határidőt nem póthatáridőnek, hanem egyeztetési határidőnek szánta. A szerződéskötés megkötésének határideje az Előszerveződés szerint 2021. január 31. napja volt, a szerződéskötés végleges időpontját a felek 2021. február 3. napjában határozták meg. Az Előszerveződés II.6. pontja szerinti 15 napos határidő az írásbeli felszólítás közlésétől számítandó, azonban január 31. napjától sem telt el február 12-ig a 15 napos határidő. A felperesek a február 3-i időponthoz képest 15 napon belül, február 12-én és 16-án is jelezték, hogy készek az adásvételi szerződés aláírására az Előszerveződés szerinti tartalommal, utóbbi levelükben a jogi képviselőjük útján 15 napos határidőt tűztek a végleges szerződés megkötésére. Nincs jelentősége annak, hogy a felek között 2021. február 3. és február 16. között felmerült az Előszerveződés közös megegyezéssel történő felbontásának lehetősége, miután e kérdésben nem tudtak megállapodni, így arra nem került sor. Mivel a felperesek 2021. február 16. napján eredménytelenül szólították fel az alperest a végleges szerződés megkötésére, az Előszerveződés II.6. pontja és a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján az általános

öt éves elévülési időn belül kérhették a végleges szerződés bíróság általi létrehozását, ezért az elsőfokú bíróság az elsődleges keresetnek a 2021. augusztus 5-én pontosított kereseti kérelemnek megfelelően helyt adott, az Előszerződésbe foglalt tartalommal a rendelkező részben írtak szerint létrehozta az adásvételi szerződést, azonban a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésére figyelemmel a tulajdonjog bejegyzésére irányuló keresetet elutasította.

A felperesek pernyertessége folytán a Polgári perrendtartásról szóló CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy az alperes viseli a felperesek perben felmerült költségét, mely a felperesek által megfizetett 1.500.000 forint és 2.500.000 fellebbezési illetékből, valamint a felperesek jogi képviselőjének a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (továbbiakban: IM rendelet) alapján megállapított 3.225.000 forint ügyvédi munkadíjból áll.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes élt fellebbezéssel, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a felperesek keresetének teljes elutasítását kérte. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta, továbbá kérte, hogy az ítéltábla az A/36. és az A/39. számon mellékelt költségjegyzék alapján állapítsa meg perköltségét.

[6] Az alperes nem értett egyet az ítélet [46]-[47] bekezdésébe foglalt lehetetlenüléssel kapcsolatos jogi indokolással. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 6:107. § (1) bekezdésében foglaltakat, ugyanis ezen rendelkezés a Kúria Pf.20.086/2021/12. számú határozatának [56] bekezdése alapján pusztán az adásvételi szerződés megkötésekor fennálló jogi lehetetlenség elhárításának esélyét teremtette meg, így a dolog tulajdonjogával nem rendelkező kötelezett a teljesítésig azt megszerezheti. 2021. március 3-án a perben nem álló újabb vevőkkel adásvételi szerződést kötött, mellyel a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése alapján kötelezettséget vállalt az ingatlan tulajdonjogának átruházására, így a Ptk. 6:215. §-ának megsértése nélkül a tulajdonjog átruházására nem tud mások felé, így a felperesek felé sem kötelezettséget vállalni, ezért a szerződés bíróság általi létrehozása is jogszabálysértő. Mindezt a perfelvételi iratban foglaltak ellenére a bíróság nem vizsgálta, e körülmény a szerződés létrehozásának akadályát képezi, ezért a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésére alapított kérelmet is el kellett volna utasítani.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság eltért a perfelvétel során többször hivatkozott eseti döntésekben foglaltak alkalmazásától, melynek indokát nem adta. Irányadónak tekintette a BH2015. 249. számú kúriai határozatot, melynek értelmében a felperesek nem kérhetik sikerrel a végszerződés létrehozását, ha az alperes már másnak adta el az ingatlant. A Kúria a Pfv.20.840/2021/7. számú ítélete [50] bekezdésében is rámutatott arra, hogy a Ptk. alapján elbírált jogviták esetében is alkalmazható e döntés, miszerint a szerződés létrehozása szempontjából nem a tulajdonjog bejegyzés, hanem a korábbi adásvételi szerződés létrejöttének ténye bír determináló jelentőséggel. Többek között utalt a BH2001. 421. és a BH2012. 290. számú döntésre is.

[7] Az alperes nem osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját az elállás jogszerűségével kapcsolatban sem. Iratellenesnek találta azt a megállapítást, miszerint a törvényes képviselője nem intézett szerződéskötésre vonatkozó felszólítást a felperesek felé. Az ügyvezető 2021. február 3-án kérte a felpereseket, hogy az Előszerződés alapján az azzal egyező tartalmú végszerződést kössék meg. Egyidejűleg jelezte, hogy február 12-ig kíván egyeztetni.

Mindezekre tekintettel a 2021. február 12-i időpontot tartalmilag póthatáridőnek kell tekinteni. Ezt támasztja alá a jegyzőkönyvvezető tanúvallomása, miszerint a határidő az egyeztetéssel kapcsolatban hangzott el, ezen a határidőn belül a felek közelítik az álláspontjukat és ha nem sikerül, nem jön létre a végleges szerződés (68. jegyzőkönyv 7. oldal 6. bekezdés). Tekintettel arra, hogy a felek szerződéskötés céljából jelentek meg az okiratszerkesztő ügyvéd irodájában, az alperes jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatát csak a szerződés aláírására vonatkozó felszólításként lehet értelmezni [Ptk. 6:8. § (1) bekezdés]. A jegyzőkönyvvezetett szerződés aláírására vonatkozó felszólítása címzett jognyilatkozatnak minősül, melyet a fellebbezéssel érintett határozat [56] bekezdésében kifejtettekkel szemben írásba foglaltak. A felperesek a 2021. február 12. napján kelt F/19. számon csatolt e-mailjükben rögzítették, hogy levelüket kifejezetten az alperesi ügyvezető által 2021. február 3. napjára tűzött határidőre tekintettel szövegezték és továbbították. Egyébként e napot követően már nem esett szó a mondvacsinált és megalapozatlan felperesi kifogásokról, melyekre hivatkozva megtagadták a szerződés aláírását. A felperesek elfogadták az alperesi ügyvezető által a szerződéskötésre tűzött rövidebb póthatáridőt. Tévesnek tartotta az ítélet [59] bekezdésében az F/19. számon csatolt melléklettel kapcsolatos megállapítást is, ugyanis a felperesek ezen levelükben kifejezésre juttatták, hogy az Előszerződésben nem szereplő többlet feltételek teljesülése esetén hajlandóak az adásvételi szerződés aláírására: a szerződéskötés napján érvényesített tulajdoni lapot és társasházi alapító okiratot követeltek, mely nem volt teljesíthető.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy az Előszerződés VIII.38. pontja szerint az Előszerződéssel összefüggő minden értesítést, egyéb közlést a felek írásban, ajánlott tértivevényes levél formájában vagy személyesen, átvételi nyilatkozat ellenében kötelesek egymás felé megtenni az Előszerződésben megadott címen. A felperesek levelüket e rendelkezés megsértésével küldték el.

A létrehozott szerződés a tulajdonjog átruházás tekintetében az Előszerződéssel ellentétes rendelkezéseket tartalmaz, amelyek nélkül nem teljesíthető a szerződés, ezért azt megdőlnék kell tekinteni [Ptk. 6:114. § (2) bekezdés]. Egyébként az elsőfokú bíróság által létrehozott szerződés nincs összhangban a felek között létrejött Előszerződéssel, melynek a IV.15. pontjában a felek pl. a műszaki átadás-átvétel időpontjának meghatározását is eltérően szabályozták, valamint a felperesek fizetési késedelme esetére a IV.17. pont 7. bekezdésében kizárták az alperes késedelemből esésének lehetőségét.

Az alperes az ítélet hatályon kívül helyezése tárgyában előterjesztett fellebbezése indokául előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítása és a bizonyítékok mérlegelése során teljes mértékben figyelmen kívül hagyta a felek szerződéskötési tárgyalások során tanúsított bizonytalan, folyamatos ingadozást mutató magatartását, továbbá azt is, hogy a felperesek többször is kísérletet tettek a szerződés megszüntetésére. Nem mellőzhető az a körülmény sem, hogy olyan szerződés létrehozását kérik a felperesek a bíróságtól, melynek aláírását korábban ők maguk jogszerű ok nélkül tagadták meg. A felperesek elmulasztották a 2021. január 31-i szerződéskötési határidőt is. Nem adta indokát az elsőfokú bíróság annak sem, hogy a szerződés aláírására vonatkozó határidő és a kapcsolattartásra vonatkozó szabályok esetén miért tekintett el az Előszerződésben foglaltak alkalmazásától. Továbbra is hivatkozott arra, hogy a bíróság döntése a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett hasonló tényállás alapján született Pfv.20.840/2021/7. számú kúriai döntéssel is ellentétes. A törvényszéknek a végleges keresetbe foglalt szerződést változtatás nélkül kellett volna átemelnie az ítéletbe, azonban az elsőfokú bíróság azon több ponton is módosításokat eszközölt, amellyel túlterjeszkedett a kereseten és megsértette a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésében foglaltakat. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az általa felajánlott bizonyítást (tanú3 és tanú4 meghallgatását) nem rendelte el, ítélete indokolásában nem jelölte meg, hogy azt miért

mellőzte, ezzel megsértette a Pp. 346. § (5) bekezdése alapján fennálló indokolási kötelezettségét. Ezen eljárási szabálysértések az ügy elbírálására kihatottak, így az ítélet hatályon kívül helyezése szükséges a Pp. 381. §-a alapján.

Az alperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság - az ítélet [45] bekezdésében foglaltakkal ellentétben - a végleges elsőfokú keresetnek csak részben adott helyt, ugyanis az ingatlanügyi hatóság megkeresésére vonatkozó tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmet elutasította, így tévesen alkalmazta a Pp. 83. § (1) bekezdését, ugyanis a felperesek csupán részben lettek pernyertesek, tehát a Pp. 83. § (2) bekezdése irányadó.

[8] A felperesek fellebbezési ellenkérelmünkben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték annak helyes indokaira tekintettel; alaptalannak találták az ítélet hatályon kívül helyezése kapcsán tett állításokat. Az ügyvédi munkadíjat 1.067.500 forintban kérték megállapítani. Előadták, hogy a fellebbezésben hivatkozott tanú3 és tanú4 tanúk meghallgatására azért nem került sor, mert az alperes az 59. sorszámú jegyzőkönyvben nem tartotta fenn ezen tanúk meghallgatására vonatkozó indítványát.

Az alperes által hivatkozott eseti döntések más tényállás alapján születtek, így nem kellett indokolni, hogy azokat az elsőfokú bíróság miért nem alkalmazta. Mindhárom ügyben az adásvételi szerződéssel érintett ingatlanoknak az újabb eladás folytán új, az ingatlannyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa lett, jelen ügyben továbbra is az alperes az ingatlan kizárólagos tulajdonosa, így nincs akadálya a kérelmük teljesítésének. Az alperesi fellebbezés benyújtását követően a perbeli ingatlanra az alperes és a harmadik személyek között 2021. március 3. napján megkötött adásvételi szerződés - 2023. április 26. napján - megszüntetésre került, így semmilyen akadálya nincs az elsőfokú bíróság által létrehozott adásvételi szerződés teljesítésének. Csatolták F/47. szám alatt a hivatkozott okiratot, mellyel bizonyították, hogy a korábbi szerződés megszűnt, így az alperesi fellebbezésnek a lehetetlenüléssel kapcsolatos okfejtése nem bír relevanciával.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú ítéletben szereplő adásvételi szerződés a felek korábbi szerződéses akaratának és az Előszerződés tartalmának megfelelő, minden lényeges kikötése érvényes. A szerződés III.7. pont utolsó mondatában szerepel, hogy „vagy az adásvételi szerződés alapján feljegyezett tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye”, mely nyilvánvaló elírás, mely érvénytelen kikötés és ezért törölhető, azonban a szerződés érvényességét, tényleges tartalmát nem érinti. A létrehozott szerződés műszaki átadás átvételére vonatkozó szabályai az előszerződés tényhelyzetének megváltoztatására tekintettel kerültek kimunkálásra, ugyanis a perbeli ingatlan időközben elkészült, így az Előszerződésben írt időpontmeghatározás értelmezhetetlenné vált. Megjegyezték, hogy az alperes sem a perfelvételi szakban, sem később nem tett javaslatot a szerződéses feltételek kereseti kérelemben rögzítettektől eltérő megfogalmazására, a fellebbezésben sem kérte a feltételek megváltoztatását.

[9] A fellebbezés nem alapos.

[10] Az alperes fellebbezésében elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperesekkel az Előszerződés alapján megkötendő ingatlan adásvételi szerződés ellehetetlenült figyelemmel arra, hogy az ingatlant a perben nem álló harmadik személyek részére értékesítette. A felperesek fellebbezési ellenkérelmükhöz csatolták azt az adásvételi szerződés

„megszüntetéséről” szóló szerződést, melyben személy², személy¹ mint vevők és az alperes mint eladó között 2023. április 26. napján a per tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a 2021. március 3. napján létrejött adásvételi szerződés „megszüntetéséről” rendelkeztek, így az alperes fellebbezésének a lehetetlenülés tekintetében tett előadása relevanciával nem bír, ugyanis nincs olyan szerződés, amellyel az ingatlant másnak értékesítette volna, az jelenleg is az ő tulajdonában áll. Amennyiben az adásvételi szerződés felbontására nem került volna sor, abban az esetben is - figyelemmel az ingatlannyilvántartásba bejegyzett perfeljegyzésre - minden további bejegyzés csak a jelen per kimenetelétől függő hatályú lehet. E körben az ítéltábla fenntartja a korábbi, 4.Pf.20.218/2022/5. számú végzése [11] bekezdésében kifejtett álláspontját, melyet megismételni nem kíván. Csupán rámutat arra, hogy a perbeli esetben a harmadik személyek tulajdonjoga abban az esetben lett volna bejegyezhető az ingatlannyilvántartásba, amennyiben a bíróság a felperesek keresetét elutasítja, a perfeljegyzés tényét törli.

[11] Az alperes fellebbezésében kifogásolta, hogy az általa felhívott eseti döntésekre az elsőfokú bíróság nem volt figyelemmel, az azoktól történő eltérésnek pedig nem adta indokát. Az egyes törvényeknek az egyoldalú járási hivatali eljárások megteremtésével összefüggő módosításáról szóló 2019. évi CXXVII. törvény által bevezetett módosítás folytán a magyar tételes jogban a jogegység biztosításának eszközeként megjelent a korlátozott precedens-rendszer. A bíróságok kötelesek a Kúria jogértelmezését követni, azonban lehetőség van a Kúria közzétett határozatától való eltérésre is, ha az ügy körülményei vagy az Alaptörvénnyel való összhang érdekében szükséges. Az eltérést a bíróság köteles indokolni.

A 2020. április 1. napjától hatályos a bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvény (Bszi.) 32. § (1) bekezdés b) pontja, valamint a Pp. 346. § (5) bekezdése szerint a „Kúria közzétett határozata” azt a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozatot jelenti, melyet a Bszi. 41/B. § (1) bekezdése alapján a Kúria 2012. január 1-je után hozott és a Bírósági Határozatok Gyűjteményében is közzétett.

Mindezekre figyelemmel az alperes által felhívott eseti döntések közül az elsőfokú bíróságnak csupán a BH2012. 290. számú jogesetére kellett volna figyelemmel lennie. Ezen eseti döntés kimondja, hogy ingatlan adásvételére vonatkozó előszerződés alapján a vevőnek kötelmi igénye keletkezik a végleges adásvételi szerződés megkötésére, mely igény az 1959. évi IV. törvény általános szabályai szerint évül el. Ez esetben a végleges adásvételi szerződés megkötésére irányuló keresetet a bíróság a követelés elévülésére figyelemmel utasította el, ezért ezen döntésnek a jelen jogvita elbírálása szempontjából relevanciája nem volt. Megjegyzi az ítéltábla, hogy az alperes által felhívott további, kötelezően nem alkalmazandó döntések a perbelitől eltérő tényállás alapján születtek, így a BH2001. 421. számú ügyben a vevő már bejegyeztette a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba a kereset megindításakor. A BH2015. 249. számú határozat alapjául szolgáló tényállásból ugyan nem derül ki, hogy bejegyzésre került-e a vevő tulajdonjoga, mivel azonban az utóbbi jogeset a fenti BH-ra hivatkozik, feltételezhető a tényállás hasonlósága. A Kúria az V.Pfv.20.840/2021/7. számú ítéletének [50] bekezdése rámutatott arra, hogy az általa vizsgált ügyben is irányadónak tartja a BH2015. 249. számon közzé tett eseti határozatát, mely szerint, ha az előszerződés megkötését követően az eladó az ingatlant másnak adja el, a vevő a szerződés létrehozását sikerrel már nem kérheti. Az ítélet [9] bekezdése szerint a perben álló harmadik személy tulajdonjoga és jelzálogjoga már bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. Az EBH1996. 96. számú határozat nem létezik, ugyanis ez időben EBH közlésére még nem került sor, a BH1996. 96. szám alatt közzétett ítélet pedig teljesen más tárgykörben született,

mint a perbeli jogeset, így a felhívott döntések a jelen jogvita elbírálásánál nem voltak irányadók.

Az EBH2003. 867. számon közzétett határozattal pedig nem áll ellentétben az elsőfokú bíróság döntése. Annak értelmében ugyanis jogszabály nem tiltja, hogy az eladó olyan dologra kössön adásvételi szerződést, ami a szerződés időpontjában még nem áll tulajdonában. Ilyen esetben az eladó köteles a dolog tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa az átruházásért jogszavatosság terheli. Az elsőfokú ítélet pedig ezzel összhangban áll.

[12] Az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor az ítéltábla iránymutatása szerint vizsgálta, hogy az alperes által hivatkozott elállás jogszerű volt-e vagy sem. E körben az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival teljes mértékben egyetért, azt megismételni nem kívánja. Csupán kiemeli, hogy az Előszereződés II.6. pontja értelmében 15 napos határidő tűzésével kellett felszólítani a másik felet az adásvételi szerződés aláírására. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján helytállóan állapította meg, hogy az alperes részéről nem történt ilyen határidőtűzés. A 2023. február 3-án felvett jegyzőkönyv tanúsága szerint az alperesi képviselő valóban kérte a felpereseket, hogy az Előszereződés tartalmával egyezően kössék meg az adásvételi szerződést, azonban ezt követően a felek abban állapodtak meg, hogy a megkötendő szerződés vonatkozásában február 12-ig még egyeztetnek. Ezért ez az időpont nem tekinthető a szerződéskötésre meghatározott határidőnek [Ptk. 6:8. § (1) bekezdés]. A február 12-i határidő egyébként sem felelt volna meg az Előszereződés II.6. pontjában foglaltaknak, ugyanis ez az időtartam az Előszereződésben írt 15 napos határidő február 3-tól számítva 9 napot, míg január 31. napjától is csupán 12 napot foglal magába.

Az ítéltábla csupán megjegyzi, hogy a felperesek február 3-tól számított 15 napos határidőn belül, február 12-én e-mailban jelezték, hogy az Előszereződés szerinti tartalommal szerződést kívánnak kötni, azonban ettől az alperes elzárkózott, majd a február 16-án kelt és az alperes részére 17-én - a 15 napos határidőn belül - kézbesített levélben írásban felszólították az alperest a szerződés megkötésére. Nem képezte akadályát a szerződés megkötésének az a körülmény, hogy a felperesek az ingatlan hiányosságait e levélben felsorolták és annak sem volt jelentősége, hogy a felperesek a felhívásukat nem az Előszereződésben megadott e-mail címről küldték meg. Az alperes a felszólítások ellenére megtagadta a végleges szerződés megkötését, így megnyílt a felpereseknek a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerinti joga a szerződés létrehozása iránti kereset előterjesztésére. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan rendelkezett az adásvételi szerződés létrehozásáról.

[13] Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a módosított keresetbe foglalt adásvételi szerződéstől eltérő szerződést hozott létre. Az elsőfokú bíróság a szerződés tartalmának létrehozásakor figyelemmel volt arra, hogy az Előszereződés megkötése óta a körülményekben lényeges változások történtek (pl. műszaki átadás-átvétel megtörténte), így nem sértett jogszabályt, amikor az érintett pontokban az Előszereződésben, illetve a módosított keresetben foglaltaktól eltérően állapította meg a szerződés rendelkezéseit.

A létrehozott szerződés 3.3. pontjában az eladó a tulajdonjogát a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta, mindez összhangban áll a szerződés VIII.24. pontjában írtakkal, azonban a III.7. pont rendelkező részben megjelölt utolsó tagmondata ellentétben áll a bejegyzés iránti kérelem függőben tartásával. A kérelem elintézésének függőben tartása, továbbá a tulajdonjog

fenntartása az alperes érdekeit védi: ne kerüljön bejegyzésre a vevők tulajdonjoga a vételár teljes kiegyenlítéséig. E rendelkezés megfelel a jogszabályban írtaknak. Az ítélet rendelkező részében szereplő szerződés III.7. pontja mindezekkel ellentétben áll, ezért az ítéltábla a Ptk. 6:114. § (1) bekezdése alapján ezen érvénytelen rendelkezést a szerződésből mellőzni rendelte.

[14] Alaptalan az alperes fellebbezése a perköltség vonatkozásában is. A földhivatali megkeresés iránti kérelem nem meghatározható perértékű kérelem, amely kereseti kérelem perértékét a szerződés létrehozására irányuló kérelem meghatározható perértéke mellett nem kellett figyelembe venni, ezáltal e kérelem elutasítása a pervesztesség, pernyertesség arányán nem változtatott. Így helyesen járt el az elsőfokú bíróság a perköltség összegének megállapításánál is.

[15] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező részben írt pontosítással a Pp. 382. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

[16] Az alperes fellebbezésében másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozta. Az alperes által előadottak nem az eljárás megismétlését teszik szükségessé, hanem azok az ügy érdeme körében az anyagi jogi felülbírálat keretében voltak elbírálandók, melyet az ítéltábla megtett. Az által bejelentett tanúkat az elsőfokú bíróság valóban nem hallgatta meg, a tanúbizonyítás lefolytatására nem került sor. A felperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az alperes az 59. számú jegyzőkönyvben e kérelmét visszavonta, így az elsőfokú bíróság nem szegett szabályt azzal, hogy a tanúk idézését mellőzte, illetve ítélete indokolásában annak indokát nem adta. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a tanúk meghallgatására egyébként sem lett volna szükség, ugyanis elegendő okirat állt rendelkezésre a jogvita elbírálásához.

A kifejtettekre tekintettel nem volt helye az ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 381. § (1) bekezdése alkalmazásával.

[17] Figyelemmel arra, hogy az alperes fellebbezése eredményre nem vezetett, a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperesek fellebbezési eljárásban felmerült perköltségének megfizetésére, melyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontjai, valamint (5) bekezdése alkalmazásával határozott meg.

Budapest, 2023. szeptember 5.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró