



## **Fővárosi Ítéltábla**

**Az ügy száma: 4.Pf.20.151/2025/4.**

### **A felperes:**

felperes neve

felperes címe

### **A felperes képviselője:**

ügyvéd1 Ügyvédi Iroda – ügyvéd1 ügyvéd

ügyvéd1 cím

### **Az alperes:**

alperes neve „csődeljárás alatt”

alperes címe

### **Az alperes képviselője:**

ügyvéd2 egyéni ügyvéd

ügyvéd2 címe

**A per tárgya:** kártérítés megfizetése

**Az elsőfokú bíróság:** Fővárosi Törvényszék

**A fellebbezéssel támadott határozat száma:** 15.P.22.864/2022/21.

**A fellebbezést benyújtó fél:** alperes

## R é s z í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a 4.257.000 forint és késedelmi kamatai marasztaló rendelkezés tekintetében helybenhagyja, míg ezt meghaladóan a perköltségre is kiterjedően az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot e keretben új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes és az alperes másodfokú perköltségét egyaránt 928.450 (kilencszázhuszonnyolcezer- négyszázötven) - 928.450 (kilencszázhuszonnyolcezer- négyszázötven) forintban, a meg nem fizetett fellebbezési illeték összegét 2.500.000 (kétmillió ötszázezer) forintban állapítja meg.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

## I n d o k o l á s

[1] A felperes a keresetében 4.257.000 forint és 2021. március 17. napjától számított késedelmi kamatai (I.1.), valamint vagylagosan elsődlegesen kártérítés címén 51.230.000 forint és 2021. március 17. napjától számított késedelmi kamatai (I.2.a), másodlagosan 4.257.000 forint és 2021. március 17-től számított késedelmi kamatai (I.2.b.) megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[2] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját, összecszerűségét. Álláspontja szerint az előszerződés lehetetlenülés folytán megszűnt.

[3] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest fizessen meg a felperesnek 4.257.000 forintot és ennek 2021. március 17. napjától számított késedelmi kamatait, valamint kártérítés címén 51.230.000 forintot és ennek 2021. március 17. napjától számított késedelmi kamatait, továbbá 3.000.000 forint perköltséget.

Az ítélet indokolása szerint a felperes mint vevő és az alperes mint eladó között 2018. június 12. napján ingatlan adásvételi előszerződés jött létre az eladó beruházásában megvalósuló társasház cím1 számmal jelölt lakására és a pincszinten található teremgarázs cím2 számú garázsbeállóra és a pincszinten található cím3 számú tárolóra, összesen 42.570.000 forint vételár mellett. A szerződésben kikötötték, hogy a társasház alapítás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésétől számított harminc napon belül végleges adásvételi szerződést kötnek. A felperes 500.000 forint bánatpénzt és 3.757.000 forint foglalót fizetett az alperesnek. A társasházat a földhivatal 2021.02.12-i bejegyzéssel nyilvántartásba vette, nyilvántartásba vételre kerültek a külön tulajdonok is. Időközben az alperes kívülálló harmadik személynek

értékesítette az előszerződés tárgyát képező ingatlant. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felek között érvényes Ptk. 6:73. § szerinti előszerződés jött létre. A Ptk. 6:179. § szerinti lehetetlenülés bekövetkezését nem látta megállapíthatónak, mert az épület felépült, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése megtörtént, a végleges adásvételi szerződés megkötésének jogi, fizikai akadályja nem volt. Az alperes nem reagált a felperes nyilatkozatára, hogy az előszerződéssel lekötött lakás értékesítésre került, de nem a felperes részére. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a keresetváltoztatást tartalmazó beadványra nyilatkozatot sem szóban, sem írásban nem tett az alperes és tárgyalásokon sem jelent meg. Az elsőfokú bíróság a Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontját alkalmazta. Megállapította, hogy a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmények, amelyekre az alperes mint lehetetlenülést eredményező körülményre hivatkozott, ugyan bekövetkeztek, de a kivitelezést és a végleges szerződés megkötését nem akadályozta a koronavírus járvány és annak következtébeni vészhelyzet és annak gazdasági kihatásai. Az alperes saját döntése volt, hogy bár akadályja nem volt, nem kötött végleges adásvételi szerződést a felperessel. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezen döntéssel a felperesnek kárt okozott, így a Ptk. 6:143. § (1) bekezdése és 142. § alapján köteles a kár megtérítésére. A kár mértékét a perbeli lakás és egyéb funkciójú ingatlanok jelenlegi forgalmi értéke és az előszerződésben megjelölt érték közötti különbségben jelölte meg a felperes, amelyet elfogadott az elsőfokú bíróság. Az átadott pénzösszeget foglalónak minősítették a felek a szerződésben, így a Ptk. 6:185. § rendelkezéseit tartotta alkalmazandónak és így az elsődleges kereseti kérelemnek megfelelően egyszeres visszafizetésre kötelezte az alperest a Ptk. 6:185. § (4) bekezdés második fordulata alapján.

[4] Az alperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és a kereset teljes egészében elutasítását kérte. Vitatta, hogy az előszerződés teljesítése neki felróható okból maradt el, hogy a teljesítés megghiúsulása az érdekkörében felmerülő okra vezethető vissza és így vitatta azt is, hogy a foglaló kétszeres összegére vonatkozó fizetési kötelezettsége, illetőleg kártérítés megfizetésére vonatkozó fizetési kötelezettsége fennállna a felperes felé. Hivatkozott a 2021. május 18. napján kelt nyilatkozatára, amelyben tájékoztatta felperest, hogy az adásvételi előszerződés mely okok folytán szűnt meg megítélése szerint lehetetlenülés folytán. Hangsúlyozta, hogy 2020 márciusa óta folyamatosan fennálló Covid-19 járvány és azzal összefüggő vészhelyzeti intézkedések alapjaiban érintették a tervezett társasház kivitelezését, annak körülményeit, költségeit, finanszírozását és az ingatlanok értékesítését. A világjárványnak a projektekre gyakorolt következményei csak rendkívüli nehézségek, költségek árán tudta kontrollálni, a projekt befejezése a tervezetthez képest rendkívüli erőforrásokat igényelt. 2020 év első felében az ingatlanok értékesítése le is állt, majd a piaci árakban a munkaerő, alapanyagokban, a vállalási határidőkben drasztikus változások következtek be, a gazdasági és jogi környezet feltételrendszer is nagyban megváltozott, amelyek folytán lehetetlen volt a rendkívüli jogrendet megelőzően hatályba lépett szerződést összeegyeztetni. A szerkezetépítő alvállalkozó, illetve jogutódja peres eljárást is indított, amely szintén hátrányosan érintette az előszerződéseket. Az építkezést csak jelentős külső többletforrás igénybevételével volt lehetséges befejezni. Fenntartotta, hogy az előszerződés lehetetlenülés bekövetkeztével megszűnt. A hivatkozott külső okok olyan helyzetet teremtettek, amely miatt az előszerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a lényeges jogi érdekét sértette, mindez nem volt előrelátható, az érdekkörén kívüli okokra visszavezethető és rendkívüli körülmények meghaladták a rendes üzleti kockázatot. Megítélése szerint a koronavírus járvány és az elrendelt vészhelyzet, illetőleg annak hatásai vis majornak minősülnek, mindez nem volt előrelátható, a felelősség egyik felet sem terheli. Vitatta, hogy felróhatóan, szerződésszegően járt volna el, illetőleg,

hogy a szerződés teljesítésének, meghiúsulása az érdekkörében felmerülő okra vezethető vissza. Vitatta azt is, hogy kétszeresen kellene visszafizetnie a kapott foglalót, a Ptk. 6:180. § (1) bekezdését tartotta irányadónak. Vitatta a kártérítési igényt is, mert, hogy felelősség nem terheli. Megítélése szerint a felperes nem alapíthat igényt azzal összefüggésben, hogy mi volt az ingatlan forgalmi értéke, az igénye vélelmezett, az összecszerűség nem bizonyított. A szakértői véleményt sem tartotta figyelembe vehetőnek, mivel a szakértő szemlét nem tartott, fizikai valójában a lakást nem ismerhette meg. Nem tartotta helytállónak azt az ítéleti megállapítást, hogy nem reagált a felperes előadására, így vitatta a Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontja szerinti következmény alkalmazását. Hangsúlyozta, hogy a perfelvételi tárgyaláson a részvétel számára nem volt kötelező, ugyanakkor semmilyen núvumot nem adott elő és nem változtatott a nyilatkozat a felperes. Ellenkérelmet előterjesztett, amelyet befogadott az elsőfokú bíróság, így az abban foglaltak irányadók voltak az egész eljárásra. Hangsúlyozta még, hogy megszűnt szerződésből kártérítési kötelezettsége nem keletkezett és a foglalót sem köteles kétszeresen visszafizetni.

[5] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, annak megalapozottsága és helyes indokai folytán. Utalt a már előadott, alperesi ellenkérelemre tett védekezésére, továbbá arra, hogy a 2023. november 24. keltezésű keresetváltoztatásban részletes jogi indokolást adott a kártérítési igénye jogi megalapozottságára. A keresetváltoztatás kézbesítésre került, azonban az alperes érdemi nyilatkozatot, védekezést erre nem terjesztett elő. Hangsúlyozta, hogy rendelkezett a teljes vételár kifizetéséhez szükséges anyagi fedezettel. Az elsőfokú eljárásban becsatolt szakértői véleményre az alperes felhívás ellenére észrevételt nem terjesztett elő. Álláspontja szerint az alperes által hivatkozott körülmények nem okozták az előszerződés lehetetlenülését, a végleges szerződés megkötésére vonatkozó kötelezettsége az alperesnek bekövetkezett. Utalt még az általa csatolt fénykép és videofelvételekre is, valamint arra, hogy a pert megelőző egyeztetés során az alperes kötelezettséget vállalt a foglaló megfizetésére, amelynek nem tett eleget.

[6] A fellebbezés részben alapos.

[7] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 376. § (1) bekezdés alapján – a felek tárgyalás tartása iránti kérelme hiányában – tárgyaláson kívül bírálta el a fellebbezési kérelemhez kötöten.

[8] Tény, hogy a felek között 2018. június 12. napján adásvételi előszerződés jött létre az alperes által építendő társasházi lakásra, teremgarázsbeállóra és tárolóra, továbbá, hogy az előszerződés alapján. Az előszerződés kötelmi igényt keletkeztetett a végleges szerződés létrehozására. Tény az is, hogy az előszerződésben meghatározott határidőben és később sem kötötték meg a szerződő felek a végleges adásvételi szerződést.

[9] Az alperes az előszerződés lehetetlenülésére hivatkozott. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helytállóan vont jogkövetkeztetést arra, hogy az előszerződés lehetetlenülése nem következett be. Az alperes által felhozott indokok nem voltak alkalmasak a lehetetlenülés megállapítására tekintettel arra, hogy az alperes az építkezést folytatta, az épület az ingatlannyilvántartásba társasházként, albetétenként is bejegyzésre került, a használatba vételi engedélyt megkapta és az alperes a lakásokat értékesítette is. Nem volt bizonyított, hogy az alperes értesítette volna a felperest, hogy az előszerződésben a végleges szerződés megkötésére meghatározott határidőt nem tudja tartani, különösen azon okokból, amelyekre az ellenkérelmében és a fellebbezésében hivatkozott. A rendelkezésre álló adatok szerint az alperes csak a felperes szerződéskötésre történt felhívását követően a 2021. május 18-i levelében hivatkozott lehetetlenülésre, hónapokkal az ingatlan társasházkénti nyilvántartásba vételét követően. A szerződés lehetetlenülése legfeljebb az előszerződésben rögzített ingatlan harmadik személy részére történt eladásával következett be, azonban ennek időpontjára tényadatok nem állnak rendelkezésre, az viszont tényként volt bizonyított, hogy az előszerződésben a végleges szerződés megkötésére meghatározott határidő már korábban letelt. Az alperes volt abban a helyzetben, hogy az előszerződésben a végleges szerződés megkötésének feltételéül szabott társasház alapítás ingatlannyilvántartási bejegyzésének tényét közölje a felperessel és ennek alapján előljárón a végleges adásvételi szerződés megkötésében. Mindebből következően az alperes azzal, hogy az előszerződés alapján az ott meghatározott határidőben a végleges adásvételi szerződés megkötésére a felperest nem hívta fel és az adásvételi szerződést nem kötötték meg, szerződést sezegett.

[10] Tény, hogy a felperes az előszerződéskor az alperesnek összesen 4.257.000 forint pénzüsszeget adott át, amelyet a szerződő felek foglalónak minősítettek. A Ptk. 185. § (1) és (4) bekezdés alkalmazásával az elsőfokú bíróság a felperes I.1. keresete szerint a foglaló egyszeres összegének a megfizetésére kötelezte az alperest. Az alperes nem bizonyított olyan tényeket, amelyek alapján a foglaló visszafizetésére ne lenne kötelezhető, figyelemmel a fentebb kifejtettekre. Ezért az alperes 4.257.000 forint és kamataiban marasztalása helytálló.

[11] A rendelkezésre álló iratok szerint a felperes a perfelvételi szakban 2023. november 28-án az I.2.a.) szerinti kártérítési igénye jogalapját kiegészítette. Korábbi jogállításának ténybeli alapját és jogi érveit fenntartotta. Ugyanazon tényekre alapítottna a szerződés megtagadására vonatkozó jogállításával egészítve azt ki. A Pp. 7. § (1) bekezdés 12. a. pont és 185. § alapján ennek eljárási akadályja nem volt. Az alperes e keresetváltoztatásra külön ellenkérelmet nem terjesztett elő, azonban korábban a keresetlevélre ellenkérelmét határidőben előterjesztette, amelyben vitatta a kereset jogalapját ésösszegezését és tényelőadásokat is tett, amelyek a per tárgyát képező előszerződésre alapított tényelőadások tekintetében ellentétes volt a felperesi előadással. A Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontja alapján ezért nem lehetett úgy tekinteni, hogy az alperes nem vitatta a keresetváltoztatásban tett tényállításait, amelyből következően a keresetváltoztatásra a Pp. 190. § (2) bekezdés a) pontja nem volt alkalmazható.

[12] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:142 – 143. § alapján kötelezte az alperest a felperes javára kártérítés fizetésre, azaz szerződésszegéssel okozott kárként. A felperes kárát abban jelölte meg, hogy a végleges szerződés megkötése esetén a vagyonában bekövetkezett volna az az értéknövekedés, amely az ingatlanpiaci változásokra visszavezethető, amelynek

köszönhetően az alperes harmadik személy részére az előszerződéses vételárnál vélhetően lényegesen magasabb áron tudta értékesíteni az ingatlanokat; a kára abból ered, hogy az alperes megfosztotta az értéknövekedés realizálásától. Az ingatlanban bekövetkezett forgalmi értéknövekedést elmaradt vagyoni előnyként jelölte meg. A jelen esetben a Ptk. 6:143. § rendelkezéseire figyelemmel a felperes által megjelölt elmaradt vagyoni előny bekövetkeztének bizonyítása a felperest terhelte. A felperes nem bizonyította, hogy a vagyonában az általa megjelölt összeg kárként bekövetkezett. A felperes az előszerződésben meghatározott ingatlant nem szerezte meg. A felperes nem állította, hogy ehhez hasonló másik ingatlant vásárolt volna. A felperes nem bizonyította, hogy a vagyonában ténylegesen kár bekövetkezett. A magánszakvélemény nem volt alkalmas ennek bizonyítására. Az előszerződés tárgyát képező ingatlan forgalmi értéknövekedése önmagában nem alapít meg kártérítési igényt. A Ptk. 6:143. § (2) bekezdésben megfogalmazott előreláthatósági klauzula szerinti feltételek fennállását sem lehetett megállapítani a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján. A felperes lényegében egy lehetséges kárt jelölt meg, azonban a fentiekre tekintettel nem bizonyította, hogy vagyonában ténylegesen az állított kárösszeg bekövetkezett. Kár hiányában az alperes kártérítés fizetésre kötelezése nem foghatott helyt. Ezért a kártérítési kereset elutasításának volt helye.

[13] A felperes a keresetében a kártérítési követelése elutasítására esetére másodlagosan vagylagos kereseti kérelemként terjesztette elő az I.2.b. pont szerinti további 4.257.000 forint és késedelmi kamatai megfizetésére irányuló keresetét, amely lényegében a foglaló kétszeres visszafizetésére irányuló kereseti kérelem volt. A vagylagos kereseti kérelmek tekintetében csak egy érdemi döntés hozható. A vagylagosan előterjesztett kártérítési kereset elutasításáról ezért nem határozhatott a másodfokú bíróság. Az elsőfokú bíróság az elsődleges kereseti kérelem tekintetében elfoglalt eltérő álláspontja folytán már nem vizsgálta e másodlagosan előterjesztett kereseti kérelem megalapozottságát. A vagylagosan előterjesztett 4.257.000 forint és késedelmi kamatai kereseti kérelmet az elsőfokú bíróságnak érdemben kell vizsgálnia ezért ebben e keretben további eljárásra, érdemi tárgyalásra van szükség, amely a másodfokú eljárás kereteit meghaladja.

[14] Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 383. § (4) bekezdés szerint részítéletet hozott, az I.1. kereseti kérelem tárgyában hozott marasztaló döntést helybenhagyta, míg ezt meghaladóan a Pp. 381. § alapján az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A pertárgyértéket és így a perköltség viselésében való döntést alapvetően meghatározza a hatályon kívül helyezett rész, ezért a perköltségre vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezést is hatályon kívül helyezte a másodfokú bíróság.

[15] Az elsőfokú bíróságnak az érdemi tárgyalási szaktól kell megismételnie a vagylagosan előterjesztett kereseti kérelem – I.2.b. – tekintetében az eljárást és meghoznia a vagylagos kereseti kérelem tekintetében az érdemi döntését.

[16] A másodfokú perköltség minden eleméről való döntés feltételeit nem látta fennállónak az ítéltábla, ezért a Pp. 383. § (5) bekezdés alapján csak megállapította a felek

jelen eljárásban felmerült költségeit. A felperesi és az alperesi oldalon is felmerült az ügyvédi munkadíj, amelyet a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) (5) bekezdés alapján felszámítottként megállapított a másodfokú bíróság. Az alperes illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett fellebbezési illeték összegét is csak megállapította. Ezek viseléséről, megfizetéséről az elsőfokú bíróságnak kell határoznia.

Budapest, 2025. június 26.

Dr. Merőtey Anikó s.k.  
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes s.k.  
bíró

Dr. Szabó Csilla s.k.  
bíró