



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.847/2022/4-II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Császár Katalin ügyvéd (cím1) által képviselt I.r. felperes (felperes címe) I. rendű és II.r. felperes (felperes címe) II. rendű felpereseknek – a dr. Sándor Attila ügyvéd (cím2) által képviselt alperes (alperes székhelye.) alperes ellen adásvételi szerződés létrehozása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. október 14-én kelt 39.P.20.867/2020/59. számú ítélete ellen az alperes 60. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a Budapest XVI. kerület belterület helyrajzi szám2 helyrajzi számú, természetben az ingatlan címe szám alatti ingatlan az alperes tulajdonában állt, amelyen az alperes jogerős építési engedély alapján egy három lakásos lakóépületet kivitelezett, és társasházat alapított. Az alperes mint eladó és a felperesek mint vevők között 2017. december 15-én ingatlan adásvételi előszerződés jött létre, amelynek tárgya az előszerződés 2.1. pontja alapján az ingatlanon felépítendő, az előszerződéshez csatolt építési engedélyezési terven 3. lakás elnevezéssel megjelölt, helyrajzi szám3 alatt bejegyzésre váró, természetben az ingatlan címe1 szám alatt található lakás, és az ahhoz a társasházi közös tulajdonból tartozó 35/100 eszmei tulajdoni hányad. A szerződéskötés során az alperest meghatalmazás alapján tanúl képviselte.

[2] Az előszerződés 3.1. pontja alapján a felek megállapodtak abban, hogy a 3.1. pontban foglalt előfeltételek teljesülése esetén egymással ingatlan adásvételi szerződést kötnek annak érdekében, hogy a felperesek, mint vevők $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban a lakás tulajdonjogát per-, teher- és igénymentesen az alperestől, mint eladótól megvásárolják, az előszerződésben rögzített feltételek szerint. Az előszerződés 3.1.a) pontjában a felek rögzítették, hogy a felperesek, mint vevők orosz állampolgárok, így a tulajdonszerzésükhöz szükséges az illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal engedélye. Az alperes, mint eladó tudomásul vette, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy a felperesek, mint vevők tulajdonszerzéséhez a fővárosi kormányhivatal jogerős határozatban hozzájáruljon, a felperesek, mint vevők pedig vállalták, hogy a hozzájárulás megadásáról az alperest a határozat másolati példányának megküldésével tájékoztatják. A felek rögzítették, hogy amennyiben a fővárosi kormányhivatal a hozzájárulást mégsem adja meg, úgy az előszerződés minden további jognyilatkozat nélkül megszűnik, és a felek nem kötelesek a végleges adásvételi szerződést megkötni. Az előszerződés 3.1.b) pontja alapján az adásvételi szerződés megkötésének feltétele volt, hogy az alperes, mint eladó a társasház jogerős használatbavételi engedélyét beszerezze, és a jogerőre emelkedett és az építésügyi hatóság által kiadott, jogerősítési záradékkal ellátott engedély egy példánya a felperesek, mint vevők részére bemutatásra kerüljön, továbbá a társasház alapítása, a külön tulajdoni illetőségek albetétesítése az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az előszerződés 3.1.c) pontja alapján az adásvételi szerződés megkötésének további feltételét képezte, hogy a lakás albetétesítés utáni tulajdoni lapja a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjában ne tartalmazzon az előszerződésben rögzítettekhez képest újabb terhet vagy jogot, illetve egyéb, a felperesek, mint vevők számára kedvezőtlen bejegyzést. Az előszerződés 3.1.d) pontja értelmében az adásvételi szerződés megkötésének feltétele volt, hogy az alperes, mint eladó 8.1. pontban tett kötelezettség és szavatosságvállalásai – amely alapján az alperes, mint eladó kijelenti, hogy a lakáson harmadik személynek nincs olyan joga, amely a felperesek, mint vevők tulajdonszerzését gátolná – továbbra is fennállnak, és az alperes, mint eladó céggivonatára sem jegyezték be a felperesek, mint vevők számára kedvezőtlen változást.

[3] Az előszerződés 3.2. pontja alapján, amennyiben a 3.1. pont b)-d) alpontjaiban felsorolt feltételek, vagy azok bármelyike 2018. szeptember 30-ig nem teljesülnek, a felperesek, mint vevők jogosultak elállni az előszerződéstől. Az előszerződés 3.3. pontja értelmében az adásvételi szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy a) az előszerződés megkötését követően előállt körülmény következtében az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése lényeges jogi érdekét sértené; b) a körülmények változásának lehetősége az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt előrelátható; c) a körülmények változását nem ő idézte elő, és d) a körülmények változása nem tartozik a rendes üzleti kockázata körébe. Az előszerződés 4. pontja értelmében a felek a lakás vételárát a kölcsönösen kialakított bruttó 55.000.000 forintban határozták meg, amely tartalmazza a telek, a lakás és a garázs árát, és az általános forgalmi adót is.

[4] A lakás az előszerződés 3.2. pontjában meghatározott 2018. szeptember 30-áig nem készült el. A felperesek négy kiskorú gyermekükkel a 2015. július 1-jén határozatlan időre létrejött lakásbérleti szerződésük alapján bérelt ingatlanban éltek, melynek havi díja a lakásbérleti szerződés 8. pontja alapján 80.000 forint volt. Budapest Főváros

Kormányhivatala a 2018. február 16-án kelt, határozatszám 2018. számú határozatával a felperesek részére engedélyezte, hogy a Budapest XVI. kerület, várhatóan helyrajzi szám 3ú lakás tulajdonjogát $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban, a 2017. december 15-én létrejött adásvételi szerződésben megjelölt feltételekkel megszerezzék. Budapest Főváros XVI. Kerület Önkormányzatának Jegyzője a 2019. január 16-án kelt határozatával az ingatlanon megépült háromlakásos lakóépületre a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadta. A határozat alapján a 3. számú, harmadik lakás címe: ingatlan címe szám, 3. ajtó, a 3. számú lakáshoz tartozó helyiségek alapterülete 99,30 m². Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatala a 2019. április 2-án kelt határozatszám 1 számú határozatával az ingatlan társasházi jogi jellegét és a társasház alapítását bejegyezte, a társasház előzetes alapításának tényét törölte. Ugyanezen határozatával a hivatal helyrajzi szám alatt a lakást bejegyezte. A felek között az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

[5] A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság a 2017. december 15-én létrejött előszerződés alapján a felek között az adásvételi szerződést hozza létre. Állították, hogy az előszerződésben meghatározott feltételek megvalósultak. A felperesek kérték továbbá az alperes kötelezését 163.000 forint kártérítés, valamint ennek 2019. július 31-től számított késedelmi kamata megfizetésére arra hivatkozással, hogy 2019. augusztus 3-tól a szerződés létrehozásának időpontjáig havi 80.000 forint albérlési díjat kényszerültek fizetni. A felperesek kérték továbbá az alperes kötelezését a külföldi felpereseknek a tulajdonszerzéshez szükséges engedély díjának, 100.000 forintnak a megfizetésére, miután az általuk korábban beszerzett engedély hatályát veszítette. A felperesek kereseti kérelmük jogalapjaként a szerződés létrehozása tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:73. §-át, a kártérítés tekintetében a Ptk. 6:142. §-át és a Ptk. 6:143. § (3) bekezdését jelölték meg.

[6] Az alperes ellenkérelmében elsődlegesen az eljárás megszüntetését, érdemben a kereset elutasítását a felperesek perköltségben való marasztalását kérte. Vitatta, hogy a 2017. december 15-én kelt megállapodás előszerződésnek minősülne, az olyan atipikus szerződésnek tekintendő, amely megbízási és vállalkozási elemeket egyaránt tartalmaz. A megállapodás nem felel meg a XXV. PED által rögzített előírásoknak. Előadta, hogy miután 2018. szeptember 30-ig az előszerződésben írt feltételek nem valósultak meg, a szerződés megszűnt. Az alperes hivatkozott arra is, hogy a felperesek által létrehozni kért szerződés feltételei és az előszerződésben rögzítettek nem azonosak. Az alperes eshetőlegesen akként kérte az adásvételi szerződés létrehozását, hogy a vételár a piaci viszonyok változására tekintettel 75.000.000 forint legyen.

[7] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek, mint vevők és az alperes, mint eladó közötti, ingatlan adásvételére vonatkozó adásvételi szerződést az alábbiak szerint hozta létre:

„Ingatlan adásvételi szerződés

mely létrejött egyrészről az Alperes [alperes (székhely: alperes székhelye., Cg.cégjegyzékszám, KSH: szám, adószám: adószám1, képviselőjében eljár: ügyvezető önálló aláírási joggal rendelkező ügyvezető; a továbbiakban: Alperes], mint eladó

és

I. r. felperes [I.r. felperes (születési neve: I.r. felperes; adatok] és

II. r. felperes [II.r. felperes (születési neve: adatok); a továbbiakban: I. r. és II. r. Felperesek], mint vevők között az alábbi feltételekkel.

1.) Alperes kizárólagos tulajdonában áll a Budapest belterület helyrajzi számú, természetben az ingatlan címe1 szám alatti, 99 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan és az ahhoz a társasházi közös tulajdonból tartozó 35/100 eszmei tulajdoni hányad (a továbbiakban: Ingatlan).

2.) Alperes, mint eladó eladja, I. r. és II. r. Felperesek, mint vevők pedig ½- ½ arányban megvásárolják az 1. pontban körülírt ingatlant 55.000.000 (ötvenötmillió) forint vételárért.

3.) Az Alperes és az I. r. és II. r. Felperesek között 2017. december 15. napján adásvételi előszerződés jött létre az 1. pontban körülírt ingatlan tekintetében.

4.) Felperesek a vételárból az adásvételi előszerződés aláírásának napján 5.500.000 (ötmillió-ötszázezer) forint összeget foglaló jogcímén megfizettek az Alperes részére.

5.) A bíróság kötelezi az I. r. és a II. r. Felpereseket, hogy a fennmaradó 49.500.000 (negyvenkilencmillió-ötszázezer) forintot az adásvételi szerződést létrehozó ítélet jogerőre emelkedését követő 90 napon belül fizessék meg az Alperes banknál vezetett bankszámlaszám1 számú óvadéki bankszámlájára történő átutalással, és az illetékes földhivatal részére annak hitelt érdemlő igazolását nyújtják be.

6.) A bíróság kötelezi az I. r. és II. r. Felpereseket, hogy az adásvételi szerződést létrehozó ítélet jogerőre emelkedésétől számított 90 napon belül az ingatlan megszerzéséhez szükséges közigazgatási hatósági engedélyt az illetékes földhivatal részére mutassák be.

7.) Az I. r. és a II. r. Felpereseket a bíróság annak türéseire kötelezi, hogy amennyiben 90 napon belül az illetékes földhivatal részére nem igazolják a teljes vételár hiánytalan megfizetését, illetve nem igazolják a tulajdonszerzésükhöz szükséges közigazgatási hatósági engedély megszerzését, úgy az előszerződés 4.4.2. pontja, illetve az adásvételi szerződés 4. pontja szerint megfizetett 5.500.000 (ötmillió-ötszázezer) forint összegű foglalt elveszítik.

8.) A teljes vételár hiánytalan megfizetésének és a közigazgatási hatósági engedély megszerzésének hitelt érdemlő igazolását követően, öt napon belül az Alperes köteles az 1. pontban megjelölt ingatlant az I. r. és a II. r. Felperesek birtokába bocsátani.”

[8] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 160.000 forintot, valamint ennek 2019. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, továbbá 6.415.954 forint perköltséget. Kötelezte az alperest, hogy a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására, az abban közölt időben és módon fizessen meg a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának 180.264 forintot. Kötelezte az I. és II. rendű felperest egyetemlegesen, hogy a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának külön felhívására, az abban közölt időben és módon fizessen meg a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalának 11.506 forintot.

[9] Az elsőfokú bíróság rendelkezett arról, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően felhívja a Budapest Főváros Kormányhivatala Földhivatali Főosztályát, hogy a vételár-hátralék megfizetésének, azaz 49.500.000 forint alperes részére történő megfizetésének igazolása és a külföldiek tulajdonszerzéséhez szükséges közigazgatási hatósági engedély beszerzésének igazolása esetén, azt követően a Budapest belterület helyrajzi szám helyrajzi számú, természetben az ingatlan címel szám alatti, 99 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlan alperes nevén álló 1/1 arányú tulajdoni hányadát törölje, és adásvétel jogcímén $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú tulajdoni hányad arányban az I. és II. rendű felperes tulajdonjogát jegyezze be. Rendelkezett továbbá arról, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel kapcsolatos költséget az I. és II. rendű felperesek viselik.

[10] Az elsőfokú bíróság a keresetet ezt meghaladóan elutasította.

[11] Az ítélet indokolásában elsőként az alperes eljárás megszüntetése iránti kérelmét vizsgálta és megállapította, hogy a felperesek mint külföldi állampolgárok tulajdonszerzéséhez szükséges engedély beszerzése nem perelőfeltétel, mivel az csak a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges. Az elsőfokú bíróság ezután a felek között létrejött megállapodás tartalmi elemeit vizsgálva megállapította, hogy abból a szerződő felek személye, illetve az ingatlan átruházására irányuló szándéka egyértelműen kitűnik, így a szerződés megfelel a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerinti előszerződésnek. Az előszerződés a XXV. PED előírásainak megfelelően tartalmazza az ingatlan megjelölését, a társasházi alapító okirat és az építési engedélyezési terv alapján egyértelműen beazonosítható, hogy melyik ingatlan a szerződés tárgya. A szerződés tartalmazza a vételárat is. Az előszerződés alapján a felperesnek kötelmi igénye keletkezett az adásvételi szerződés megkötésére. Az előszerződésben írt feltételek közül a 3.1.a) pont szerinti feltétel 2018. február 16. napján teljesült, amikor a kormányhivatal a felperesek számára a tulajdonszerzést engedélyezte az előszerződésben szereplő helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. A perbeli ingatlan végleges helyrajzi száma a 2019. április 2-án kelt földhivatali határozat alapján helyrajzi szám. lett, erre vonatkozó engedélyt azonban nyilvánvalóan nem lehetett 2018. szeptember 30-ig beszerezni, hiszen a felperesek nem tudhatták, hogy a lakást a társasházi alapító okiratban és az előszerződésben megjelölttől eltérő helyrajzi számon jegyzik majd be. Az előszerződés 3.1.b) pontja szerinti feltétel is teljesült, mert az építésügyi hatóság 2019. január 16-án kelt határozatával az épületre a használatbavételi engedélyt megadta. A

használatbavételi engedély megszerzése és a társasházi albetétek bejegyzése az előszerződésben kikötött 2018. szeptember 18-i időpontot követően történt meg, erre tekintettel ugyanakkor az alperes nem tagadhatta meg az adásvételi szerződés megkötését, mert a feltételek nem teljesülésének esetére csak az felpereseket illetve elállási jog. Az előszerződés 3.1.c) és d) pontjában írt feltételek is teljesültek, mert az ingatlan tulajdoni lapja újabb terhet nem tartalmazott és az alperes cégkivonatán sem jelent meg a vevők számára kedvezőtlen változás.

[12] Az elsőfokú bíróság ezután az alperesnek a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése szerinti hivatkozását vizsgálta és megállapította, hogy az ingatlanpiaci árak esetleges növekedése, illetve az építkezés költségeinek növekedése nem felel meg a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében rögzített megtagadási okoknak, így erre tekintettel a szerződés megkötése alperes részéről nem lett volna megtagadható. A gazdasági válságjelenségek főszabály szerint nem minősülnek vis maiornak, nem okozhatják a szerződés teljesítésének lehetetlenülését (BDT2021. 4317.), a szerződés megkötésének megtagadására nem adhatnak alapot. A piaci árak növekedése a Ptk. 6:73. § (3) bekezdés d) pontja szerinti üzleti kockázat része, amellyel az alperesnek tisztában kell lennie. Piaci viszonyok között a gazdasági körülmények - akár drasztikus - megváltozása az üzleti kockázat része, amely a szerződéses jogi kapcsolatok tartalmát automatikusan nem változtatja meg. Alaptalannak találta az elsőfokú bíróság azt az alperesi hivatkozást, hogy a vételár a bíróság által létrehozott szerződésben módosítható lenne azon az alapon, hogy a lakáshoz az eredeti tervek szerint garázs épült volna, ugyanakkor végül az irodaként került kialakításra, a két helyiség kialakításának az ára pedig teljesen eltérő. A Ptk. 6:215. § (2) bekezdése és a Ptk. 6:73. § (2) bekezdése alapján az előszerződést írásban kellett megkötni, és a Ptk. 6:191. § (3) bekezdése értelmében az előszerződés módosítása is írásban lett volna lehetséges.

[13] Az előszerződés 2.2. pontja szerint a szerződés mellékletét képező műszaki tartalom az építkezés során a felperesek jóváhagyásával módosulhat, így amennyiben az alperes az előszerződés megkötését követően az abban meghatározott műszaki tartalomtól eltérően, annál nagyobb értékben végzett kivitelezést, úgy alperesnek kellett volna az előszerződés módosítását kezdeményeznie annak érdekében, hogy a nagyobb összegű ráfordítása a vételárban figyelembe vehető legyen. A felperesek a teljesítőképességüket igazolták, ezért nem lehetett alapos az az alperesi hivatkozás, mely szerint a szerződés létrehozását akadályozza, hogy a felperesek nem lesznek képesek a felvett banki hitelt törleszteni. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján megállapította, hogy az alperes – a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése szerinti okok hiányában – a teljesítést nem tagadhatta meg, és a felek adásvételi szerződését a felek között az előszerződés lényegi rendelkezéseinek megfelelően, a Ptk. 6:73. § (1) bekezdés alapján létrehozta azzal, hogy az adásvételi szerződés létrejöttét nem érintő tartalmi elemek a bíróság által létrehozott szerződésből mellőzhetők.

[14] Az elsőfokú bíróság a felperesek kártérítési keresetét kéthavi bérleti díj, azaz 160.000 forint tekintetében találta alaposnak, ezt meghaladóan a további időszakra vonatkozó bérleti díjat illetően bizonyítottság hiányában elutasította. Ugyancsak elutasította az utóbb hatályát vesztő tulajdonszerzési engedély beszerzéséhez szükséges díj megtérítése iránti felperesi igényt. Az elsőfokú bíróság a perköltségről a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (2) bekezdése alapján a pernyertesség arányában

határozott, a felperesi jogi képviselő munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja alapján állapította meg.

[15] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását, továbbá a felperesek perköltségben való marasztalását. Másodlagosan az ítélet megváltoztatását akként kérte, hogy az ítélettel létrehozott adásvételi szerződésben a vételár 111.000.000 forint legyen. Harmadlagosan a Pp. 381. §-a alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá a felperesek javára megállapított perköltség leszállítását bruttó 3.500.000 forintra.

[16] Előadta, hogy a többször módosított keresetben a felperesi kérelem az általa alapszerződésként hivatkozott előszerződés érdemi tartalmi rendelkezéseinek nem felelt meg, ahogyan az elsőfokú ítélet rendelkező részével létrehozott szerződés szövegszerű megfogalmazása sem. Az elsőfokú bíróság ítélete emellett eltér a felperes által előterjesztett kereseti kérelem szövegszerű rendelkezéseitől is. Az alapmegállapodás 3.1. pontja szerint a végleges adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele, hogy a vevő tulajdonszerzéséhez a Fővárosi Kormányhivatal jogerős határozatban hozzájáruljon. Az alapmegállapodás tehát érvényességi feltételként határozta meg az engedély jogerős meglétét. Azt az elsőfokú ítélet is helyesen állapította meg, hogy a felperesek által csatolt hatósági engedély nem vitásan hatályát veszítette, így ahhoz joghatás nem fűződik. A felperesek által 2018-ban beszerzett kormányhivatali engedély az ingatlan-nyilvántartási törvényben írtaknak nem felel meg, mert az abban rögzített helyrajzi szám bejegyzésre nem alkalmas. Az alapmegállapodás 3.1. pontja értelmében a kormányhivatali engedély megadásának hiánya a szerződés megszűnését eredményezi. A szerződés megszűnéséből következően az alperes vállalta, hogy a felperesek részére az átvett foglaló összegét visszafizeti. A szerződés 3.1. pontja nem tartalmazza a megszűnés időpontját, de a 3.1. b) pontban rögzített időpont, azaz 2018. szeptember 30. erre az esetre is kiterjed. Tény, hogy 2018. szeptember 30-án az alapmegállapodásban írt egyetlen feltétel sem állt fenn, a megállapodás megszűnése tehát bekövetkezett.

[17] Az elsőfokú bíróság által létrehozott adásvételi szerződésben a vételár meghatározása eltér az alapmegállapodásban írtaktól, amely az alperesre nézve vagyoni hátrányt eredményez. Az alapmegállapodás 4.1. pontja ugyanis kifejezetten rögzíti az eltérő áfa alá eső egyes ingatlan elemeket a telekre, a lakásra és a garázsra nézve. Az elsőfokú eljárás során az alperes egyébként kifejtette, hogy az alapmegállapodásban szereplő összeg csak irányár volt, amely alapját képezte a későbbi adásvételi szerződés megkötésének. Az alapmegállapodás a felek szándéknyilatkozatát tartalmazta egy esetleges későbbi tárgyalás eredményekénti szerződéskötésre vonatkozóan, vegyes jellegű, atipikus keretszerződésként. A felek közötti egyeztetések során 2019 nyarán az alperes képviselőjében eljáró tanúl tájékoztatta a felpereseket, hogy az ingatlan 75.000.000 forintos vételáron kerülhet értékesítésre. Mindezek alapján téves az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy az alapmegállapodás adásvételi előszerződés lenne. A megállapodás nem felel meg a XXV. számú PED döntésben írt tartalmi követelményeknek, amelyből következően az adásvételi szerződés vonatkozásában szerződéses akarat az alperes részéről nem állt fenn.

[18] Az alperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontja folytán mellőzte a szakértői bizonyítást a perben, amely igazolta volna, hogy megtagadhatja az esetleges szerződéskötést, illetve lehetővé tette volna a valós forgalmi értéknek megfelelő vételár meghatározását 111.000.000 forint összegben. Az alapmegállapodás létrejöttét követően előre nem látható, érdemi, jelentős és az alperes magatartásától független változás következett be. Az új építésű lakások spontán értéknövekedése a perbeli lakás valós forgalmi értékét megduplázta. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint az új építésű lakások árindexe a 2015. évi bázis évhez képest mára 215 %-os mértéket ért el. Az árindex 2017 decemberében 113% volt. Az ingatlan valós forgalmi értéke már 2019 nyarára is jelentősen változott, amelyet akkor az alperes 75.000.000 forintos összegben határozott meg. Amennyiben tehát az alapmegállapodás előszerződésnek minősülne, úgy a szerződéskötési kötelezettség megnyílt időpontjában a tényleges piaci ár- és értékviszonyok alapján kellene az adásvételi szerződésben a vételárat meghatározni. Egyebekben pedig az értékviszonyok jelentős megváltozása folytán az alperest megilleti a szerződéskötés megtagadásának joga, mivel az ilyen mértékű értéknövekedés nem tartozik a rendes üzleti kockázat körébe.

[19] Az alperes hivatkozott továbbá arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen döntött az ellenkérelem-változtatási és utóbizonyítási kérelmének visszautasítása, továbbá a 2022. október 13. napján kelt kifogásának elutasítása tárgyában. Az alperes a perben feltűnő értékaránytalanság címén anyagi jogi kifogást kívánt érvényesíteni, ezt azonban az elsőfokú bíróság érdemi indokolás nélkül mellőzte. Az anyagi jogi kifogást az alperes a Pp. 216. § (1) bekezdés a), c) és e) pontja szerint terjesztette elő, és indítványozta igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését. Az elsőfokú bíróság helytelenül rögzítette a tanúvallomásokat, illetve azokból téves következtetéseket vont le. A perbeli szerződést tanú2 ügyvéd nem ismertette és nem magyarázta el a feleknek, ezt a feladatot kollégája, tanú5 végezte el. A saját eljárás hiányában tanú2 ügyvéd ellenjegyzése „nem jött létre”. tanú3 ügyvéd vallomása ugyanakkor alátámasztotta az alperesi előadást az alapmegállapodás tartalmát illetően.

[20] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását. Az alperes fellebbezésében szereplő tény- és jogállításokat teljes mértékben vitatták. Előadták, hogy a periratokból kétséget kizáróan megállapítható, hogy az alperesi előadással szemben a felperesek haladéktalanul beszerezték a tulajdonszerzés engedélyezésére vonatkozó közigazgatási határozatot. A végleges szerződés megkötésére az alperes hibája miatt nem került sor az engedély hatálya alatt. A társasház alapító okiratát szerkesztő tanú3 ügyvéd tanú előadásából is kiderült, hogy a perbeli ingatlanok helyrajzi számának változása nem a felpereseknek felróható, mivel a földhivatal az ingatlant nem az előszerződésben meghatározott helyrajzi számon jegyezte be, ezért nem kaphattak új engedélyt a régi helyrajzi szám alapján. A felperesek kérelmezték az új engedély kiadását az elsőfokú eljárás során, a Kormányhivatal azonban azt a tájékoztatást adta, hogy a helyes számra szóló engedélyt csak az ezt tartalmazó adásvételi szerződés vagy bírósági ítélet birtokában adhatja ki. Az adásvételi szerződés megkötését pedig az alperes tagadta meg, így tulajdonképpen saját felróható magatartására hivatkozik a szerződéses kötelemből való szabadulás érdekében, amely magatartás a Ptk. 1:4. §-ában írtakba ütközik. A felperesek az elsőfokú ítélet kézhezvételét

követően voltak ismét abban a helyzetben, hogy kérelmezzék az ingatlan megszerzéséhez szükséges engedély kiadását, amelyet Budapest Főváros Kormányhivatala 2023. január 23. napján megadott.

[21] A felperesek szerint az alperes alaptalanul állította, hogy az előszerződésben szereplő vételár irányár lenne, a szerződés a vételárat kifejezetten és határozottan tartalmazta, az nem minősül irányárnak. Az előszerződés tartalmaz minden, az adásvételi szerződés szempontjából lényeges feltételt, így megfelel a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésében írtaknak. A szerződés 3.1. pontja a magyar nyelv általánosan elfogadott szabályai szerint megfelelően rögzíti a felek szerződéses akaratát, amely ingatlan-adásvételi szerződés kötésére irányult. Az alperes nem szabadulhat a kötelemből az építőipari helyzet változása miatt. Amennyiben az alperes határidőben eleget tett volna szerződéses kötelezettségének, nem lett volna szükség több évig tartó peres eljárásra és az előszerződésben megszabott határidőn belül az értékváltozással kapcsolatos probléma fel sem merülhetett volna. Az alperes mint lakások építésével üzletszerűen foglalkozó gazdasági társaság egyébként is köteles viselni a piaci helyzet változásából eredő kockázatokat. A körülményeknek az alperes által jelzett változása egyértelműen az építőipari vállalkozások rendes üzleti kockázatának körébe tartozik. Mindezek alapján az alperes szakértői bizonyítási indítványát el kell utasítani.

[22] Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy a tárgyalás berekesztését követően benyújtott utóbizonyítási indítványát az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe, mivel az így benyújtott beadványa hatálytalan volt, azt figyelembe venni nem lehetett. Az előszerződést szerkesztő és ellenjegyző tanú2 ügyvéd tanú vallomásából és a felperesek előadásából is kiderül, hogy az eljáró ügyvéd az adásvételi előszerződést a feleknek a megkötést megelőzően e-mail útján megküldte, azt az aláírás során velük ismertette és a szerződéskötés során is jelen volt. Az a tény, hogy az aláírás során adminisztratív segítségként a kolleganője is jelen volt, nem teszi a szerződést érvénytelenné. A per során tanú1 szavahihetősége teljes egészében megdőlt, vallomását folyamatosan változtatta, nyilatkozatában ellentmondásos és homályos állításokat tett. A felperesek kérték továbbá, hogy a bíróság a felperes javára megállapított elsőfokú perköltség mérséklése iránti alperesi kérelemnek ne adjon helyt, mivel az elsőfokú bíróság a felperesi ügyvédi munkadíjról a vonatkozó IM rendelet szabályai szerint döntött.

[23] A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet a meghaladó részében elutasító rendelkezését, amely fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján elsőfokon jogerőre emelkedett.

[24] Az alperes fellebbezése nem alapos.

[25] Az alperes harmadlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének Pp. 381. §-a szerinti mérlegelhető hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható

eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. Az alperes eljárás szabálysértésként arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget a szakértői bizonyítás iránti bizonyítási indítványának, illetve tévesen utasította vissza az alperes ellenkérelem-változtatási és utóbizonyítási kérelmét, valamint tévesen mellőzte az alperes 2022. október 13. napján kelt anyagi jogi kifogásának elbírálását.

[26] Az elsőfokú bíróság azonban a Pp. 214. § - 220. §-ainak helyes alkalmazásával, eljárás szabálysértés nélkül döntött az alperes ellenkérelem-változtatás és utólagos bizonyítás engedélyezése iránti kérelmének elutasításáról. Az alperes nem tudta igazolni, hogy az ellenkérelem-változtatásban hivatkozott új tények a Pp. 214. § (3) bekezdés a) pontja szerint önhibáján kívül jutottak a perfelvétel 2021. június 30-i lezárását követően a tudomására, hiszen az előszerződés 2017. évi megkötése óta bekövetkezett ingatlanpiaci árváltozások már korábban is ismertek voltak, ahogyan azokra az alperes a 2020. január 10. napján érkezett ellenkérelmében – szakértő kirendelésére vonatkozó kifejezett indítvány nélkül – utalt is. Ebből következően a Pp. 220. § (1) bekezdés a) pontjában írt feltétel hiányában az alperes igazságügyi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványa elkésett. Megjegyzi az ítéltábla, hogy a perindítást követően felmerült ingatlanpiaci változásokra az alperes a későbbiekben kifejtett okokból egyébként sem hivatkozhatott volna alappal. Az alperes az anyagi jogi kifogását 2022. október 13. napján, a tárgyalás berekesztését követően terjesztette elő, így azt a beadványát az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vehette figyelembe. Mindezek alapján eljárás szabálysértés hiányában az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt ok.

[27] Az elsőfokú bíróság a tényállást érdemben helyesen állapította meg, azt az ítéltábla a felperesek által a másodfokú eljárás során csatolt irat alapján csak annyival egészíti ki, hogy Budapest Főváros Kormányhivatala a 2023. január 23-án kelt határozatszám2/2023. számú határozatával a felperesek részére a Budapest XIV. kerület helyrajzi szám hrsz. alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzését engedélyezte.

[28] Az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak jogi indokaival is egyetértett, azokat a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel az alábbiak szerint pontosítja és egészíti ki.

[29] Az elsőfokú bíróság helyesen következtetett arra, hogy a felek között előszerződés jött létre, amely alapján a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy az előszerződésben rögzített feltételek bekövetkezése esetén a perbeli ingatlanra egymással adásvételi szerződést kötnek. A szerződés jogi jellegének és tartalmának értékelése során helytállóan utalt arra, hogy a megállapodás elnevezése és annak 3.1. pontja alapján a felek szándéka kétséget kizáróan ingatlan adásvételi előszerződés megkötésére, azaz a perbeli lakás adásvétel útján történő jövőbeli átruházására irányult. Az előszerződés tartalmilag megfelel a XXV. PED által az adásvételi szerződés létrejötte kapcsán támasztott kritériumoknak, azaz egyértelműen tartalmazza a felek és a jövőbeli adásvétel tárgyát képező ingatlan, illetve annak vételára megjelölését. A szerződés tartalma és az azt készítő ügyvéd vallomása alapján

semmi nem utal arra, hogy a felek az alperes által állított, „vegyes jellegű, atipikus keretszerződést” kívántak volna kötni egymással.

[30] Az alperes a fellebbezésében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az előszerződés formai hibában szenvedne abból az okból, hogy az okiratot ellenjegyző tanú2 helyett a munkatársa, tanú5 járt el az előszerződés tartalmának ismertetése során. Az ügyvédi ellenjegyzés egyébként sem feltétele a szerződés létrejöttének, az előszerződésen azonban szerepel ügyvédi ellenjegyzés. Az alperes képviselőjében eljáró tanú1 a tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy tanú5 a szerződés tartalmát átbeszélte a felekkel, tehát alaptalan az az alperesi előadás, hogy az előszerződést illetően semmilyen ügyvédi magyarázat vagy kioktatás nem történt.

[31] Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy az előszerződés 3.1. pontjában írt előfeltételek teljesültek tekinthetők. Az előszerződés 3.1. a) pontjában írt feltételnek megfelelően a felperesek 2018-ban beszerezték a külföldi állampolgárok tulajdonszerzéséhez szükséges hatósági engedélyt, amely nem vitásan az előszerződésben megjelölt helyrajzi számra vonatkozott, és nem a 2019-ben született földhivatali határozatban szereplő helyrajzi számra, ennek azonban a felek viszonyában azért nincs jelentősége, mert az előszerződés 3.1. a) pontjában írt feltételnek a felperesek által kapott engedély megfelelt, így ez nem lehetett akadálya a végleges adásvétel megkötésének. Az ingatlan új helyrajzi számát tartalmazó engedély csak a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges. Az előszerződés 3.1. b) pontja szerinti feltétel nem vitásan megvalósult, hiszen a használatbavételi engedélyt az alperes 2019. január 16-án megszerezte. Az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte az előszerződés 3.2. pontját, amely az ott írt határidő után csak a felperesek számára biztosított elállási jogot, így nincs jelentősége annak a körülménynek, hogy a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésére mikor került sor. A perben nem volt vitás, hogy az előszerződés 3.1. c) és d) pontjában írt feltételek is teljesültek, így a végleges adásvételi szerződés létrehozásának nem volt akadálya, különösen, hogy a felperesek időközben a perbeli ingatlan bejegyzett helyrajzi számát tartalmazó tulajdonszerzési engedélyt is megszerezték.

[32] Az ítéltábla abban is egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy az alperes nem hivatkozhatott alappal a szerződéskötés megtagadására a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése, illetve az előszerződés 3.3. pontja alapján. Abban azonban nem osztotta az elsőfokú bíróság által kifejtett álláspontot, hogy a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése szerinti konjunktív feltételek mellett eleve nem jöhet szóba az előszerződésben vállalt szerződéskötési kötelezettség teljesítésének megtagadása az ingatlanpiaci körülmények megváltozására tekintettel. A Ptk. 6:73. § (3) bekezdés d) pontja a rendes üzleti kockázat körébe tartozó gazdasági változásokra nézve zárja ki a szerződés megkötésének megtagadását, amelyből következik, hogy a gazdasági élet rendes üzleti kockázatot meghaladó, előre nem látható, szélsőséges változása megalapozhatja a fél jogát az előszerződés szerinti szerződés megkötésének megakadályozására. Másrésről ugyanakkor az előszerződés megkötése és az abban foglalt teljesítési határidő között eltelt idő alatt bekövetkezett áremelkedés önmagában nem ad alapot a szerződés megkötésének megtagadására, különösen, ha az ingatlanberuházással foglalkozó alperes számára az előszerződés megkötésekor az ingatlanárak emelkedésének tendenciája már ismert volt (Kúria Pfv.II.20.975/2021/5.). A piaci viszonyok között a gazdasági körülmények megváltozása az

üzleti kockázat része, így az ármozgások és a piaci viszonyok akár nagyobb mértékű változása sem eredményezi a szerződés teljesítésének lehetetlenülését (BDT2022. 4541.).

[33] A perbeli esetben az áremelkedés csak az előszerződés megkötése és a 2019 októbere közötti időszakban vizsgálható, mert a felperesek igényérvényesítését követő időszakban bekövetkezett gazdasági változások már nem értékelhetők a felperesek terhére. Az alperes saját előadása szerint az ingatlan értéke 2019-re az előszerződésben 2017 decemberében megállapított 55.000.000 forintról 75.000.000 forintra emelkedett, amely évi 18%-os áremelkedésnek felel meg. Ez a mérték azonban akkor sem tekinthető kirívó áremelkedésnek, ha a korábbi évek mintegy 13%-os áremelkedését meghaladja. Az adott ingatlanpiaci előzmények mellett az alperes nem hivatkozhat arra alappal, hogy az évi 18%-os mértékű árváltozás az ingatlanpiacon a rendes üzleti kockázaton körén kívül esik, és azzal az ingatlanpiaci szereplők egyáltalán ne számolhattak volna. A felek közötti előszerződés megkötése után tehát nem következett be olyan mértékű változás az ingatlanpiacon, amely a piaci szereplők számára ne lett volna előre látható, vagy ne tartozott volna a rendes üzleti kockázat körébe.

[34] Az alperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélettel létrehozott adásvételi szerződésben írt vételár megváltoztatására irányult, az előszerződés által meghatározott tartalom módosításának joga azonban a bíróságot a Ptk. 6:73. §-a alapján nem illeti meg.

[35] Az elsőfokú bíróság által az ítéletben létrehozott adásvételi szerződés minden lényeges elemében megfelel a kereseti kérelemnek és az adásvételi előszerződés által meghatározott tartalomnak, abból az elsőfokú bíróság csak olyan elemeket mellőzött, amelyek a bíróság által létrehozott szerződés esetében szükségtelenek. Az így létrehozott adásvételi szerződés nem terjeszkedik túl a felperesek kereseti kérelmén, és megfelel a felek adásvételi előszerződésben rögzített akaratának.

[36] Az alperesi fellebbezés elsődlegesen a felperesi kereset teljes elutasítására irányult, így a kérelem kiterjedt a kártérítés címén megítéltösszegről szóló rendelkezésre is, ebben a körben azonban az alperes érdemi fellebbezési indokot nem adott elő, ezért a fellebbezés a kártérítés vonatkozásában sem vezetett eredményre.

[37] Az alperes perköltség elleni fellebbezése sem alapos. Az ítéltábla nem látott okot a felperesi képviselő javára megállapított munkadíj leszállítására, mert az a pertárgy értékével és a jogi képviselő ellátása során elvégzett munkával arányban áll.

[38] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint helybenhagyta.

[39] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes jogi képvisletével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a jogi képvislet ellátáshoz ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdése szerint mérsékelt összegben határozta meg.

Budapest, 2023. március 29.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

dr. Benedek Szabolcs s.k.

dr. Fintha-Nagy Péter László s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró