

A Fővárosi Ítéltábla dr. Rágyánszki Ákosügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Cserich - Dr. Gyovai Ügyvédi Iroda és a Szalma & Partnerei Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. március 20. napján kelt 31.G.40.287/2011/44. számú ítélete ellen a felperes által benyújtott fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és az alperest annak tűrésére kötelezi, hogy a felperes tulajdonjoga 123/10000, továbbá 92/10000 arányban a Budapest ... kerület, 28808 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén bejegyzésre kerüljön.

Megkeresi a Budapesti 2. számú Földhivalt, hogy a Budapest ... kerület, 28808 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben ... Budapest, ... u. 14. számú ingatlan 123/10000 és 92/10000 tulajdoni hányadára a felperes ... tulajdonjogát adásvétel jogcímén jegyezze be, az alperes ... tulajdonjogának ugyanilyen arányú, egyidejű törlésével.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.000.000,- (Kettőmillió) Ft + áfa együttes első- és másodfokú ügyvédi munkadíjat, továbbá fizesse meg az államnak az állami adóhatóság külön felhívására a felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft elsőfokú, 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket, valamint 325.120 (Háromszázhuszonötezer-egyszázhusz) Ft állam által előlegezett költséget, külön felhívásra.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes tulajdonában áll a Budapest ... kerület, 28808 hrsz.-ú - természetben ... Budapest, ... utca 14. szám alatti - kivett üzem megjelölésű ingatlan, amelyen saját beruházásában társasházi felépítményt kívánt megvalósítani.

Az alperes mint eladó, az általa felépítendő társasház egy-egy lakására 2004. december 27-én, majd 2005. március 11-én ingatlan adásvételi szerződéseket kötött a felperessel mint vevővel. A szerződések 2.2. pontja utalt a kivitelezés műszaki tartalmára (79 lakás, földszinten üzlethelyiségek, pincszinten garázs), a 2.3. pont az alperes nyilatkozatát tartalmazta arról, hogy a lakóház felépítéséhez szükséges építési engedélyt megszerezze. A 2.4. pont szerint az alperes társasházi alapító okiratot készített a lakóház építési engedéllyel jóváhagyott tervrajzának megfelelően és kérte az alapítás tényének feljegyzését az ingatlan-nyilvántartásba. A 2.6.1. pont szerint a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély alapján

kerülhet sor. A felperes hozzájárult és felhatalmazta az alperest a társasház alapítójaként, hogy módosítsa az alapító okiratot a társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig, a szerződésben rögzített keretek között. A 3. pontok rögzítették az egyes szerződések tárgyát {a 2004. december 27-i szerződés esetében: L1 lépcsőház, fszt. 1. (eredeti lakásszám: 1.), várható hrsz.: 28808/0/A/4., nettó terület 67,76 m², összes alapterület: 110,22 m², várható közös tulajdoni hányad 123; a 2005. március 11-i szerződésben: L3 lépcsőház, fszt. 1. (eredeti lakásszám: 64.), várható hrsz.: 28808/0/A/67.), nettó terület 46,66 m², összes alapterület: 95,11 m², várható közös tulajdoni hányad 83}. A 3.5. pontban tett nyilatkozattal a felperes tudomásul vette, hogy a birtokba adásra és a tulajdonjoga bejegyzéséhez való hozzájáruló nyilatkozat kiadására legkorábban a teljes vételár megfizetésével kerülhet sor. Az 1. számú lakás vételára 29.336.610,- Ft, a 64. számú lakásé 24.635.515,- Ft volt, amelyből a felperes 10 %-ot foglaló jogcímén készpénzben megfizetett a szerződések aláírásával egyidejűleg, a fennmaradó vételárat pedig az 1. számú mellékletben írt fizetési ütemezés szerint volt köteles teljesíteni. A pénzügyi ütemterv hét részletben, %-os mértékben - dátumszerű meghatározás nélkül - tartalmazta a vételár fizetés előírását, az egyes építési szakaszokhoz, műszaki állapothoz igazodva.

A szerződések magyar és angol nyelven is elkészültek, amelyek közül a 10.5. pont szerint a magyar nyelvű verzió volt irányadó jogviták, vitás jogértelmezés esetén.

Az 5.1. pontban arra vállalt kötelezettséget az alperes, hogy az építési engedély megszerzésétől számított 24 hónapon belül a birtokba vételre felajánlja és a felperes birtokába adja a lakást, a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély megszerzését követően.

Az alperes által 2004. december 22-én készített társasház alapító okirat a 28808/0/A/4 hrsz.-ú lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányadot 123/10000, a 28808/0/A/67 hrsz.-ú lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányadot 92/10000 arányban tartalmazta.

A társasházban kialakításra kerülő lakásokat - a felpereséhez hasonló adásvételi szerződéses konstrukcióval - ír befektetők, nagyobb részben magánszemélyek vásárolták meg az alperestől.

A vevők, köztük a felperes is 85 %-os arányban eleget tett vételár-fizetési kötelezettségének az alperessel kötött adásvételi szerződés szerint, amikor 2007-ben az alperes a kivitelezést felfüggesztette, a társasház építése leállt.

Az alperes és a társasház vevői között - akiket a felperes képviselt - tárgyalások kezdődtek, és megállapodtak, hogy az építkezés befejezése érdekében a még hátralékos 15 %-os vételárat a vevők, ügyvédi letétbe helyezéssel az alperes rendelkezésére bocsátják, aki részére a műszaki készültséghez igazodóan fizethető ki a letett összeg. A Construction Agreement megnevezésű angol nyelvű szerződéseket (építési/kivitelezési szerződéseket) az egyes vevők azonos tartalommal, de külön okiratokban, különböző időpontokban írták alá 2007. október 18-a után 2008 tavaszáig, az alperes pedig a vevői aláírást követően, többségében 2008 márciusában. Ezzel párhuzamosan, külön okiratokban került sor az ügyvédi letéti szerződések megkötésére.

Az alperes a felperessel kötött építési szerződést csak 2008. július 10-én írta alá, és ekkor került sor a felperes mint letevő, az ügyvéd mint letéteményes és az alperes mint jogosult között az ügyvédi letéti szerződés aláírására is, az 1. és a 64. számú lakásokhoz kapcsolódóan.

A felek a kivitelezés befejezése érdekében, az építési szerződésekkel egyrészt módosították a korábbi adásvételi szerződéseket, a gyakorlatban továbbá egységesen kezelték az építési szerződések ügyét, a vevők a 15 %-os vételárat így helyezték letétbe dr. T.. B.. B... ügyvédnél, a vele kötött ügyvédi letéti szerződések alapján.

Az építési szerződés tartalmazta, hogy a vevő érvényes adásvételi szerződéssel rendelkezik a beruházás keretében, a kulcsrakész lakás megvásárlására, a vételár 85 %-át megfizette, a beruházás azonban nem fejeződött be, vállalja ugyanakkor a fennmaradó összeg átutalását is. A vevők képviselőjeként dr. T.. B.. B... ügyvéd feladata a 15 %-os utolsó vételár részlet beszédése a vevőktől, és annak elhelyezése az ügyvédi letéti számlán, amelynek jóváírását követő 30 napon belül az alperes köteles volt - az alvállalkozókkal való tárgyalás alapján - a beruházás munkálatainak

újrakezdésére, illetve a befejezésre a kivitelezési tevékenység megkezdésétől számított 6 hónapon belül.

A szerződés 1.4. pontja értelmében a letéteményes ügyvéd akkor volt jogosult a megfelelő vételár részlet átutalására az alperes részére, ha a műszaki ellenőr jóváhagyta a kivitelezés adott készültségi fokát, illetve az alperes vagy alvállalkozójának a számláját. A letéteményes ügyvéd jogosult volt felkérni a szerződésben megjelölt céget műszaki szakértőként, a kivitelezés felügyeletére, az egyes szakaszokról való jelentéstételre.

Az építési szerződés 1.6. pontja kimondta, hogy amennyiben az alperes hat hónapon belül nem fejezi be a kivitelezést, köteles átruházni a vevőkre - az épületben fennálló tulajdonrész-arányok szerint - őket megillető tulajdonrészt; ebben az esetben a vevők nem élhetnek követeléssel vele szemben. Az 1.7. pont szerint a vevők képviselője azt követően volt köteles kiutalni az alperesnek a letétből, a vevők által megfizetett, de a kivitelezés fizetési ütemezésében foglalt összeget meghaladó vételárrészt, hogy a műszaki ellenőr igazolta, a lakás átadásra kész a vevő részére. Ezen összegből ugyanakkor jogosult volt visszatartani 30.000,- eurót a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig az 1.8. pont szerint, amennyiben az (vagy egy része) valamennyi leszámlázott kivitelezési költség kifizetését követően a rendelkezésére áll.

Az építési szerződés tartalmazta azt is, hogy amennyiben 2007. november 30-ig nem kerül sor az átutalásra, a szerződés automatikusan érvényét veszíti és semmissé válik (1.15. pont), továbbá hogy az alperes 2007. október 18-án hagyta jóvá a tervezetet, a végleges változatot azt követően írja alá, hogy az adásvételi szerződés módosítását, illetve a letéti szerződést a vevő, valamint a letéteményes aláírta.

Az ügyvédi letéti szerződés szerint a felperest még terhelő és egy héten belül letétbe helyezendő vételár összege összesen 7.772.274,- Ft volt (1. lakás 4.224.760,- Ft, 64. lakás 3.547.514,- Ft), ami az ingatlan kivitelezésének és a tulajdonjog átruházásának teljes ellenértékét tartalmazta. A III/3-4. pontok szerint a letéteményes ügyvéd letéti alszámlán kezelte a letéti összeget, abból akkor volt jogosult kifizetést teljesíteni az alperes részére, amennyiben az alperes műszaki teljesítését műszaki szakértő elismerte és átvette, írásban teljesítés igazolással igazolta és jóváhagyta az alperes által azzal összhangban kiállított számlát. A III/6. pont szerint jogosult volt a letéteményes 30.000,- euró visszatartására a végleges használatbavételi engedély megszerzéséig, amennyiben az összeg vagy annak egy része a számlával igazolt kifizetett építési költség után rendelkezésre áll.

A felperes a magánszemély vevők képviselőjeként 2008 májusában 250.000.000,- Ft-ot utalt át a letéti számlára, az általa teljesítendő 7.772.274,- Ft vételárrészt ekkor még nem helyezte letétbe, közölte ugyanis az alperessel, hogy a saját nevében teljesítendő vételár összeget csak az építkezés elkészültével fogja megfizetni.

2008 májusában a letétkezelő azzal értesítette az alperest 250.000.000,- Ft jóváírásáról a letéti számlán, hogy meg kell kezdenie az építési munkákat. Válaszlevelében az alperes 272.624.556,- Ft letétbe helyezésének előírására hivatkozott, 2008 májusától folytatta a kivitelezést.

2009. június 26-án a letéteményes ügyvéd 263.246.626,- Ft letétbe helyezéséről és a letétből 2009. május 18-ig 259.679.543,- Ft kifizetéséről értesítette az alperest.

A felperes 2009. július 2-án fizette meg - letétbe helyezéssel - a 7.772.274,- Ft vételárrészt.

Az alperes a 2009. július 1-jén kelt levelében, amelyet a felperes képviselője 2009. július 6-án vett át, felszólította a felperest, hogy fizesse meg a hiányzó vételárrészt, továbbá az apartmanok fenntartási díját 2009. április 1-jétől, az infrastruktúra használatával együtt, 19.097.553,- Ft összegben.

2009. augusztus 31-én kelt válaszlevelében a felperes vitatta az alperes követelését, közölte, hogy a 7.772.124,- Ft vételárat átutalta a letéteményes ügyvéd számlájára, a további alperesi igény megalapozatlan.

Az alperes 2009. szeptember 10-én kelt levelében elállt a 64. számú lakásra kötött adásvételi szerződéstől.

A letétkezelő ügyvéd a vevők által letétbe helyezett vételárból 3.000.000,- Ft-ot meghaladó összeget nem fizetett ki az alperes részére.

Az alperes az építkezést befejezettnek minősítette, majd fennmaradási és használatbavételi engedély iránti kérelmet terjesztett elő. Az alperes eltért a jogerős építési engedély szerinti tervektől, ezért az építésügyi hatóság a 2011. szeptember 15-én kelt határozatában azzal kötelezte az alperest az építési engedélytől eltérő beépítés elbontására és az eredeti állapot visszaállítására, hogy használatbavételi engedély csak az eredeti terv szerinti állapot megépítése után lesz adható.

Az építmény nem rendelkezik használatbavételi engedéllyel.

Azon vevők tulajdonjoga került bejegyzésre, akik az alperesnek a birtokbavétel feltételeként meghatározott követelését teljesítették (használatbavételi engedélyezési eljárás költségének, visszamenőleg a közüzemi, fenntartási költségeknek a megfizetése). A vevők többsége pert indított az alperessel szemben.

Az alperes 2010. május 5-i kezdő időponttal felszámolás alá került.

A felperes a 2010. március 26-án benyújtott, majd az elsőfokú eljárásban módosított keresetében a bíróság ítéletével kérte pótolni az alperes tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását, a Budapest ... kerület, 28808 hrsz.-ú ingatlan 123/10000 és 92/10000 tulajdoni hányada vonatkozásában, a Ptk. 5. § (3) bekezdése, 295. §-a alapján, a felek között 2004. december 27-én és 2005. március 11-én társasházi lakásokra kötött ingatlan adásvételi szerződések, majd az azok módosításáról szóló 2008. július 10-i építési szerződés, annak 1.6. pontja alapján.

Állította, hogy az építési szerződés hivatkozott pontja módosította az adásvételi szerződések tárgyát, továbbá azt is, hogy a vételárat - ügyvédi letétbehelyezéssel - megfizette. Az alperes az építkezést nem fejezte be, a használatbavételi engedélyt nem szerezte be, a felperest ezért megilleti az ingatlan arányos tulajdonrésze a keresetben megjelölt arányokban, az adásvételi szerződések adatai és a társasház alapító okirat szerint.

Vitatta az alperes elállásának jogszerűségét a 64. számú lakásra kötött szerződés tekintetében, mivel az elállás közlésekor nem volt hátralékos vételár fizetési kötelezettsége.

Kifejtette azt is, hogy nem akadály a kereset teljesítésének az alperessel szemben elrendelt felszámolási eljárás, a tulajdonjog bejegyzési engedély mint jognyilatkozat nem jelenti a rendelkezési jog gyakorlását. A felperes hitelezői igényként bejelentette a kifizetett vételár visszafizetésére vonatkozó követelését a felszámolási eljárásban, esetleges pervesztessége esetére.

Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Egyrészt arra hivatkozott, hogy a felperes pénzbeli elszámolási igényt érvényesíthet vele szemben, a felszámolása elrendelésével lehetetlenüléssel megszűnt adásvételi szerződések alapján, illetve a 64. számú lakásra kötött adásvételi szerződés esetében, annak elállással való megszüntetése miatt.

Hivatkozott az építési szerződés érvénytelenségére is amiatt, hogy azt nem cégszerűen írta alá a felperes vezető tisztségviselője.

Kifejtette továbbá, hogy az építési szerződés a teljesítési és fizetési határidőkre vonatkozóan egészítette ki az adásvételi szerződést, de nem tekinthető az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés módosításnak a Ptk. 365. § (3) bekezdése, 217. § (1) bekezdése, 218. § (1) bekezdése és a XXV. számú PED előírásai szerint. Vitatta, hogy a ténymegállapításokat tartalmazó 1.3. és 1.6. pontok alapján igény érvényesíthető. A hat hónapos határidőre vonatkozó kikötéssel kapcsolatban egyrészt azt állította, hogy az a Ptk. 228. § (3) bekezdésére, 239. § (1) bekezdésére figyelemmel érvénytelen, utalt továbbá arra is, hogy az előírást betartotta, az építkezés fizikai befejezéséről szóló 1.6. pont szerint a lakások 2008. év végén átadásra készek voltak.

Arra is hivatkozott, hogy a vételár megfizetésére nem került sor, a vételárhátralék nem érkezett meg a letéteményes ügyvéd számlájára, illetve hogy a letétkezelő nem fizette ki részére a letétbe vett összeget. A befizetendő és a ténylegesen teljesített letéti összegek között 2009 júniusában jelentkező

9.365.929,- Ft különbség magában foglalta a felperes által ki nem egyenlített vételárrészt.

Álláspontja szerint megállapítható az adásvételi szerződések és az építési szerződés 2008. július 17-i megszűnése is, mivel a felperes - az előírt 2008. július 17-i fizetési határidőhöz képest - csak 2009. július 2-án teljesítette az utolsó vételárrészt az ügyvédi letéti számlára, amivel bekövetkezett az építési szerződés 1.7. pontja szerinti bontó feltétel.

Az elsőfokú bíróság a 2013. március 20-án kelt 31.G.40.287/2011/44. számú ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.500.000,- Ft perköltséget, a Magyar Államnak a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatala felhívására, az ott megjelölt számlára 325.120,- Ft állam által előlegezett költséget, valamint a NAV felhívására 900.000,- Ft feljegyzett kereseti illetéket.

Határozatának indokolásában rögzítette, hogy a tényállást a felek előadása, a rendelkezésére álló okirati bizonyítékok, a felperes törvényes képviselőjének személyes meghallgatása és a korábbi alperesi törvényes képviselő tanúkénti meghallgatása alapján állapította meg. A bizonyítékok értékelésével megállapította, hogy a különböző időpontokban aláírt építési szerződések szerint a felek egységesen kezelték a beruházást, 2008 májusában az alperes annak ellenére folytatta az építkezést, a felperesi lakás kivitelezését is, hogy az építési szerződést csak 2008. július 10-én írta alá a felperes és ekkor a részéről nem került sor a letétbe helyezési kötelezettség teljesítésére. Az elsőfokú bíróság leszögezte, hogy megállapítható volt a felek közti építési szerződés érvényes és hatályos létrejötte, továbbá azt is, hogy valós és jogszerű ténybeli alap hiányában, jogellenes volt az alperes elállása 2010 szeptemberében, a 64. számú lakás vonatkozásában, mivel a felperes 2009. július 2-án letétbe helyezte a hátralékos vételárat, az üzemeltetési és egyéb költségek megfizetése pedig nem volt tőle követelhető.

A később kialakítandó társasházi lakásokra 2004. december 27-én és a 2005. március 11-én kötött adásvételi szerződések tekintetében azt rögzítette a törvényszék, hogy azok végleges megállapodásnak minősültek, a 3.1. pontban foglalt ügyleti akaratot takaró nyilatkozatok szerint, figyelemmel arra is, hogy a felek az iratokban nem vállaltak kötelezettséget későbbi időpontban való szerződéskötésre. Kiemelte, hogy a szerződések nem tartalmaztak dátumszerű fizetési határidőt, illetve kötelezettségvállalást sem a tulajdonjog bejegyzésére; a 2.6. pont az alperes kötelezettségeként írta elő a használatbavételi engedély megszerzését.

Tényként volt megállapítható az elsőfokú bíróság szerint az is, hogy a szerződések 5.1. pontjában írt 24 hónapos határidő eredménytelenül telt el, a lakások nem készültek el átadásra alkalmas állapotban, használatbavételi engedéllyel sem rendelkeztek a birtokba adás feltételeként. A vételár 85 %-ban kifizetésre került, az építkezés azonban leállt.

Az építési vagy kivitelezési megnevezésű szerződésekkel, amelyeket a felek a beruházás folytatása érdekében kötöttek meg, az egyes adásvételi szerződések részben - a fizetési feltételekre, az ütemezésre és a fizikai teljesítés módjára vonatkozóan - módosításra, illetve kiegészítésre kerültek.

Az így kikötött határidők nem az egyes adásvételi szerződések további teljesítését, hanem a teljes beruházás egységes folytatását célozták, feltételezve azt is, hogy a szerződések aláírására és a vételár összegek letétbe helyezésére egyidőben kerül sor. Utalt arra a törvényszék, hogy erre figyelemmel nem volt megállapítható, hogy a ki nem fizetett és letétben maradt vételárelőleg melyik lakás vételárának részét képezi. Álláspontja szerint az adásvételi szerződésben írt fizetési feltételek tekintetében volt szerződésmódosításként értelmezhető az építési szerződés, ami az adásvétel tárgyát nem érintette. Az építési szerződés célja határidő tűzésével az eredeti adásvételi szerződések teljesítése volt, amelynek eredménytelen eltelte esetére a felek nem rögzítették ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas, a XXV. számú PED által megkívánt módon az adásvétel tárgyának módosulását. Az építési szerződés 1.6. pontja - az arányos épületrész tulajdonjogának átruházásával - nem tartalmaz számszerűen megkívánt tulajdoni hányadot; a rendelkezés - felfüggesztő feltétel kikötésével a Ptk. 228. § (1) bekezdése szerint - szerződéskötési kötelezettséget

keletkeztetett csupán az alperes számára, amely feltétel bekövetkezése esetén a feleknek további szerződést kellett volna kötnie, a tulajdoni hányad átruházására. A felperes ezért tulajdonátruházó nyilatkozat pótlását lett volna jogosult kérni a perben, a szerződés ezen rendelkezése alapján nem volt mód tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás pótlására a kereset szerint.

Az alperes védekezése körében kifejtette az elsőfokú ítélet azt is, hogy a szerződéses feltétel nem volt érthetetlen, ellentmondó, sem lehetetlen a Ptk. 228. § (3) bekezdése szerint, továbbá hogy a kivitelezés befejezése alatt nem csupán az építkezés műszaki értelemben történő befejezését, hanem az építési szerződés 1.7. és 1.8. pontjai szerint a használatbavételi engedély beszerzését is érteni kellett, amellyel a társasház bejegyezhetővé vált volna az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek hiányában - a vételár kifizetése esetén - megalapozott a vevő igénye arra, hogy társasházi albetét helyett tulajdoni hányad kerüljön részére biztosításra, az építési szerződés 1.6. pontjában írtak szerint.

Rámutatott a törvényszék arra is, hogy a szerződés fejrészében rögzített adatok miatt nem volt megállapítható az építési szerződés alaki okból való érvénytelensége sem, továbbá hogy az 1.15. pontban írt időbeli kikötés a szerződés ezt követő aláírása miatt lehetetlen, a Ptk. 228. § (3) bekezdése szerint semmis feltétel volt. Nem volt alapos az alperes hivatkozása arra sem, hogy a felszámolás elrendelésével megszűnt a rendelkezési joga a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerint, e jogát az eladó az adásvételi szerződés megkötésével gyakorolja.

A Ptk. 312. § (6) bekezdése nem volt alkalmazható, lehetetlenülés csak az eredeti adásvételi szerződés vonatkozásában lett volna megállapítható, de azt a felek az építési szerződéssel módosítottak. Az alperes ez utóbbi megállapodásnak a teljesítését tagadta meg azzal, hogy nem működött együtt a felperesekkel ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas szerződés aláírásában.

A Ptk. 5. § (1), (3) bekezdéseire, 295. §-ára hivatkozással rögzítette a törvényszék azt is, hogy a keresettel pótolni kért tulajdonjog bejegyzési hozzájárulás a Ptk. 117. § (3) bekezdése szerint már megkötött adásvételi szerződés alapján szerződéses kötelezettsége az eladónak, amelyre kötelmi igényként a Ptk. 295. §-a alkalmazandó. Hangsúlyozta ugyanakkor, hogy a felperes úgy kérte az alperes hozzájárulását a tulajdonjoga bejegyzéséhez, hogy a megjelölt tulajdoni hányadok átruházására nem jött létre szerződés a felek között. Az eredeti adásvételi szerződések albetétek tulajdonjogának átruházására irányultak, az építési szerződés 1.6. pontja pedig további szerződéskötésre vonatkozott. A módosított szerződés szerződéskötési kötelezettséget jelentett az alperes számára, amely alapján a felperes szerződés létrehozását követelhetette volna.

Utalt végül a törvényszék arra is, hogy a felperes nem igazolta a teljes vételár megfizetésének tényét sem, ugyanis az ügyvédi letétbe való teljesítés a Ptk. 290. § (1) bekezdése, a letéti szerződés 3. pontja és az építési szerződés 1.7. pontja szerint nem minősült vételár-fizetési kötelezettség teljesítésének az alperes felé. Nem volt vitás a perben, hogy a teljes összeg nem került kifizetésre az alperes részére az ügyvédi letétből, ugyanakkor a letétben maradt összeg nem volt megfizethető az adott szerződés szerinti vételárnak, és nem volt megállapítható az sem, hogy a felperes teljesítette az öt terhelő vételár-fizetési kötelezettséget az alperes részére.

Rögzítette az ítélet azt is, hogy az elsőfokú bíróság azért mellőzte a letétkezelő ügyvéd tanúkenti meghallgatását, mert az alperes nem adta meg részére a titoktartás alóli felmentést. Szükségtelensége miatt mellőzésre került **B. S.** és **G. T.** tanúk meghallgatása is, a felperesi „kívánt” ingatlan készültségi fokára, ugyanis a tanúmeghallgatástól függetlenül is megállapítható volt, hogy az ingatlanok a szerződés szerinti határidőben nem készültek el, az 1.6. pont szerinti határidőben nem voltak átadásra alkalmas állapotban.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak megváltoztatását és a kereset szerint az alperes jognyilatkozatának pótlását kérte a perbeli ingatlan 123/10000 és 92/10000 tulajdoni hányada vonatkozásában, másodlagosan a hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására.

Arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság részletesen lefolytatta a bizonyítási eljárást és a

tényállást feltárta, azonban nem megfelelően vett figyelembe annak egyes elemeit. A tényállás pontosításának szükségessége ellenére mellőzte a felperes által indítványozott bizonyítást. Állította, hogy igazolta a kérelme elutasítását a földhivatal részéről amiatt, hogy abban a később létrejövő - külön hrsz. alatti - ingatlan került csak feltüntetésre, továbbá azt is, hogy azért nem kerülhetett sor új kérelem benyújtására a földhivatali eljárásban, mert az alperes nem kívánt új szerződést kötni a felperessel. Az okiratok és a tanúk is alátámasztották, hogy az új szerződések megkötéséhez az alperes további igényeket támasztott.

Hangsúlyozta, hogy a felek jogviszonya nem szűnt meg, a kötelelem érvényes és hatályos, amelyben az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a vételár megfizetése esetén átruházza az ingatlanok tulajdonjogát a felperesre. A felperes eleget tett az építési szerződésben vállalt kötelezettségeinek, a felek megállapodása szerint ügyvédi letétbe teljesítette a vételárat, amelynek bizonyos összege a letéti szerződés szerint visszatartható volt.

Mivel az alperes a felépítményt nem fejezte be, sem műszakilag, sem jogi értelemben, jogerős használatbavételi engedéllyel, nem teljesítette az építési szerződésben vállaltakat, ezért köteles az ingatlan arányos részét átruházni.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás a bizonyítási indítványok, a földhivatali és az építési hatósági okiratok beszerzésével pontosítható lett volna, mind a műszaki kivitelezés, mind a használatbavételi engedély körében. Megállapítható az alperes teljesítésének késedelme tényállási elemként.

Kifejtette továbbá, hogy téves az elsőfokú bíróság álláspontja a felek szerződéseit és szerződéses szándékát illetően. Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződések és a társasház alapító okirat alapján megállapítható az építési szerződés előírása szerint a felperest megillető tulajdoni hányad értéke, amely alapján pótlásra kerülhetett volna a tulajdonjog bejegyzési engedély a XXV. számú PED rendelkezései szerint. A felek az első megállapodásukat, ami a kialakuló albetétek átruházására irányult, az építési szerződéssel úgy módosították, hogy amennyiben az alperes nem fejezi be az ingatlant, a tulajdoni hányadok átruházása körében az ingatlan arányos tulajdonjogát kell a felperes részére biztosítani. Tagadta, hogy az építési megállapodás értelmében további szerződéskötést kötöttek ki a felek.

Állította, hogy megalapozatlan az elsőfokú ítéletnek a teljes vételár megfizetésével kapcsolatos megállapítása is. Az alperes által sem vitatottan a vételárrész ügyvédi letétbe helyezése megtörtént, amelyből az alperes a megjelölt összegeket felvette. Hangsúlyozta, hogy nem merült fel az elsőfokú eljárásban az ügyvédi letétből való kifizetés igazolásának szükségessége, ebben a körben az alperes nem is igazolta a letétkezelő által teljesített kifizetéseket, és azt sem, hogy a letétkezelő nem fizetett ki részére olyan összeget, ami a szerződés szerint megillette volna. Az alperes sem okiratot, sem egyéb körülményt nem is tett vitássá ezzel kapcsolatosan.

Hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződést módosító építési szerződésben a teljesítés módjaként abban állapodtak meg a felek, hogy a vevő felperes a még hátralévő vételárösszeget az alperes részére letétbe teljesítéssel fizeti meg, a vételár a letétből a műszaki ellenőr által jóváhagyott összegben volt kifizethető az alperes részére. A kifizetés nem része a tényállásnak. Állította, hogy a vételárösszeg letétbehelyezésével megvalósult a felperes teljesítése, ezt a célt szolgálta a kikötött ügyvédi letét.

Figyelemmel annak tényére, hogy a felek a teljesítés módjaként ügyvédi letétbe helyezést határoztak meg, nincs jelentősége a perbeli jogvita elbírálása során annak, hogy a letett összegeket az alperes felvette-e. Amennyiben letétbe került volna a tulajdonjog bejegyzési engedély is, az kiadható lett volna a felperes számára, annak feltétele teljesülése miatt.

A felperes tulajdonszerzésének az volt az akadálya a megkötött szerződések alapján, hogy az alperes megtagadta a bejegyzési engedély kiadását. Mindennek megfelelően terjesztette elő kereseti kérelmét, amelyben jognyilatkozat pótlását kérte, az okiratban rögzített hányadok szerinti tulajdonjoga megszerzésének megállapításával.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság részletes bizonyítási eljárás lefolytatását követően, teljeskörűen feltárta a tényállást, és megalapozott jogi következtetéssel utasította el a keresetet.

A felperes fellebbezése alapos.

A Fővárosi Ítéltábla elsőként azt rögzíti a fellebbezéssel kapcsolatban, hogy nem volt ok az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, a Pp. 252. § (3) bekezdése szerint; a Fővárosi Törvényszék a kereset elbírálásához szükséges mértékben a bizonyítási eljárást lefolytatta.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, azonban téves jogi következtetéssel utasította el a szerződésen alapuló jognyilatkozat pótlása iránt előterjesztett keresetet.

Elsőként azt rögzíti a másodfokú bíróság, hogy helytálló az elsőfokú ítélet jogi indokolása az építési szerződés, a kikötött feltétel érvényességével, az alperes rendelkezési jogának gyakorlásával, a lehetetlenüléssel kapcsolatban, és az alperes szerződésszegésének megállapítása körében is, a használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlan átadásának elmulasztása miatt, az adásvételi szerződések - utóbb sem módosított - 2.6.1., 5.1. pontjai alapján.

Tévedett azonban a törvényszék, amikor nem találta megállapíthatónak a szerződő felek egyező akaratnyilvánítását a tulajdon átruházására az építési szerződés 1.6. pontjában írtak szerint, továbbá a felperes vételár fizetési kötelezettségének elmulasztása körében is, a letétbe helyezés joghatásának téves megítélése miatt.

Az ítéltábla osztotta a felperesnek a fellebbezésben - és a kereset alapjául - kifejtett álláspontját az építési szerződés 1.6. pontjában foglalt rendelkezés helyes értelmével, továbbá azzal kapcsolatban is, hogy a felek által kikötött teljesítési mód betartásával, az építési és a letéti szerződés kikötéseinek megfelelő ügyvédi letétbe helyezéssel, a felperes 2009. július 2-án eleget tett a hiányzó vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségének is.

A másodfokú bíróság jogi álláspontja megegyezett a Fővárosi Ítéltábla másik tanácsának érdemben azonos tényállás mellett, 2014. december 17-én meghozott 7.Pf.21.330/2013/4. számú ítéletében kifejtett következtetésével, illetve a Kúriának e jogerős ítélet hatályában való fenntartásáról rendelkező Pfv....20.274/201465. számú ítéletében foglaltakkal.

A perbeli adásvételi szerződések, a társasház alapító okirat, valamint az építési szerződés rendelkezéseinek egybevetett értelmezésével megállapítható, hogy az adásvételi szerződések módosításával, az építési szerződés 1.6. pontja szerint arra irányult a szerződő felek akarata, hogy a felperes tulajdonjogot szerezzen az ingatlan egészéhez viszonyított eszmei tulajdoni hányadok arányában, amennyiben az alperes hat hónapon belül nem fejezi be a kivitelezést, illetve nem szerzi meg a jogerős használatbavételi engedélyt sem.

A Ptk. 240. § (1) bekezdése szerint az eredeti adásvételi szerződések tartalma módosításra került az építési szerződésben - a fizetés módján és az ütemezésen túl - az adásvétel tárgyát illetően is, arra az esetre, ha az alperes a módosított határidőben sem tudja teljesíteni az eredeti vállalását, a lakások, üzlethelyiségek építésének befejezését, birtokba adását.

A felperes tulajdonszerzése, az őt megillető arányos ingatlanrész hányada az egyes adásvételi szerződésekből és a társasház alapító okirataból (2. számú melléklet 4., 67. pontok) egyértelműen meghatározható volt, ennek megfelelő volt a keresetben megjelölt mérték is.

Az ítéltábla kiemeli e körben az eredeti adásvételi szerződések 3.1. pontjában írt rendelkezést, amelynek értelmében változhatott a lakáshoz tartozó (közös) tulajdoni hányad a társasház

bejegyzéséig, az alapító okirat szerint.

A Fővárosi Ítéltábla leszögezi, hogy a XXV. számú PED iránymutatásának megfelelően megállapítható az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés érvényes létrejöttéhez szükséges és elégséges tartalmú megállapodása a feleknek a perbeli esetben, a 2008. július 10-én kelt okirat alapján. A szerződő felek személyén túl, egyértelműen kitűnik az építési szerződésből, annak a perben releváns 1.6. pontjából a feleknek az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó egyező akaratnyilvánítása, megállapítható továbbá a jogügylet tárgya, az ingatlan meghatározott hányada és az ellenszolgáltatás megjelölése is.

A 2009. július 2-i banki átutalás igazolásán túl, a letétkezelő ügyvéd által kiállított okiratok tartalmára is figyelemmel - amelyek közül a 2010. szeptember 13-i, majd a 2012. január 2-i nyilatkozat is a vevők letétbehelyezési, ezzel együtt vételár fizetési kötelezettségének hiánytalan teljesítésére vonatkozott - megállapítható, hogy a felperes teljesítette a vételár fizetési kötelezettségét a Ptk. 277. § (1) bekezdése szerint, amikor az építési szerződés megkötéséig az alperesnek közvetlenül kifizetett 85 %-os vételárrészen túl, a fennmaradó 7.772.274,- Ft vételárat a letétkezelő ügyvéd számlájára átutalta. A felek - az építési szerződés megkötésével egyidejűleg, az abban írtak teljesítéséhez kapcsolódóan megkötött ügyvédi letéti szerződés alapján - teljesítési letétet kötöttek ki az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 5. § (1) bekezdésének d) és e) pontjai, 30. § (1) bekezdése szerint.

Rámutat a másodfokú bíróság, hogy az építési és a letéti megállapodásokkal létrehozott szerződéses konstrukcióban elvált egymástól a felperes vételár-fizetési kötelezettségének a teljesítése és a letétbe helyezett összegre vonatkozóan az alperes igényének felmerülése, a vételár kifizetése jogcímén.

A felperes vételár fizetési kötelezettségétől - amelynek előírt teljesítési módja a letétbe helyezés volt - külön és önállóan vizsgálendő annak kérdése, hogy az alperest megillette-e a letétbe helyezett összeg, követelhetette-e annak kifizetését a letét kezelőjétől, az építési és letéti szerződések előírásai szerint, a műszaki ellenőr által igazolt alperesi teljesítés, illetve jóváhagyott számla alapján.

Egyetértett az ítéltábla a fellebbezésben kifejtett érveléssel abban a körben is, hogy az alperes nem bizonyította az ügyvédi letétbe - összesítve - helyezett vételárösszeg kifizetésének jogsértő elmaradását (a letéteményes részéről), kifizetetlenül maradt, de a műszaki ellenőr által jóváhagyott számlával, teljesítés igazolással, vagy egyéb bizonyítási eszközzel. Az alperes kellő tartalmú nyilatkozatot, megfelelő részletességgel, tételesen kimunkált tényállítást nem is tett ebben a körben. A bizonyítatlanságnak az alperes terhén való értékelésekor, azt erősítő körülményként kellett értékelni azt is a Pp. 206. §-a szerint, hogy az alperes nem adta meg a letétkezelő ügyvéd tanúkénti meghallgatásához szükséges felmentő nyilatkozatot a titoktartás alól.

A rendelkezésre álló adatok szerint egyedül az volt megállapítható, hogy a vevők által letétbe helyezett vételárösszegeből az alperes részére kifizetésre került az általa nyújtott kivitelezési munka, a tényleges teljesítésének ellenértéke, a műszaki ellenőr által jóváhagyott számlái és az építési szerződés rendelkezései szerint.

Figyelemmel arra a körülményre is - amelyet az elsőfokú ítélet helyesen rögzít -, hogy az építési szerződések megkötésével az érintett felek (a vevők és az alperes) egységes egészként kezelték a beruházást, amelynek 2008. májusi folytatása után nem az egyes lakások készültségéhez mérten, illetve a vevők által egyedileg letett összegekből történt a kifizetés az alperes részére, hanem az általa megvalósított összműszaki többlettartalomhoz igazodóan, a közös letétben levő vételárakból, semmiképpen nem volt megállapítható mulasztás, vételár fizetési kötelezettség teljesítésének elmaradása a felperes terhén.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a Ptk. 295. §-a, 365. § (1) bekezdése, 117. § (3) bekezdése alapján megalapozottan igényelte a felperes a felek között létrejött, módosított adásvételi szerződésen alapuló jogviszonyban a tulajdonjoga bejegyzéséhez szükséges alperesi hozzájáruló nyilatkozat ítélettel való pótlását, ezért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a kereset szerint rendelkezett.

A fellebbezés eredményre vezetett, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján - amely rendelkezés a Pp. 239. §-a szerint a másodfokú eljárásban is irányadó volt - kötelezte az alperest a felperes első- és másodfokú ügyvédi munkadíjának a megfizetésére, annak mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdései szerint, mérlegeléssel állapította meg, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányban.

A felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt kereseti és fellebbezési eljárási illetékekről, továbbá az állam által előlegezett költség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdésén túl a 6/1986. (... 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint rendelkezett, az illeték tekintetében az Itv. 59. § (1) bekezdésének, 74. § (3) bekezdésének alkalmazásával.

Budapest, 2015. év július hó 2. napján

. Mika Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Gáspár Mónika s.k.
előadó bíró

. Buglyó Gabriella s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő