

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szirmai Gábor ügyvéd által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a Lisák Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lisák Beáta ügyvéd) által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2015. szeptember 9. napján meghozott 4.P.20.104/2014/25. számú ítélete ellen a felperes részéről 26. és 27. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 158.750 (százötvennyolcezer-hétszázötven) forint másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak külön felhívásra 400.000 (négysszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében a foglalóként adott 5.000.000 forint és ezen összeg után 2012. június 8. napjától a kifizetésig járó, az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 301. §-a szerinti késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Keresetét elsődlegesen arra alapította, hogy érvényesen nem jött létre a foglalóval biztosított 2012. június 8-i ingatlan adásvételi szerződés, mivel egyrészt a tényleges megállapodást egy későbbi időpontban, ügyvéd előtt kívánták megkötni, másrészt a megkötött szerződés nem felel meg a XXV. számú Polgári elvi döntésben (a továbbiakban: XXV. PED) foglaltaknak: nem tartalmazza az ingatlan megjelölését, azt ugyanis öt helyrajzi számmal jelöli, valamint akként, hogy 70/31106 tulajdoni hányad, és hogy természetben hol található, de **M.** nevű utca nem létezik; nem került meghatározásra a szerződő felek személye, mert eladóként az összes tulajdonostársat fel kellett volna tüntetni; az ingatlan egyéb azonosításra alkalmas módon sincs megjelölve, miután csak annyi van róla a szerződésben, hogy a telken egy 81 m² alapterületű épület áll. A szerződés létrejöttét ezen kívül azért sem lehet megállapítani, mert nem történt meg a tulajdonostársak hozzájárulása a ráépítéshez, melyre tekintettel az alperes rosszhiszemű ráépítőnek minősül, így pedig az épület tulajdonjogát nem szerezte meg. A felperes arra is hivatkozott, hogy kizárólag az önálló ingatlanak nem minősülő épület vonatkozásában volt tulajdonszerzési szándéka, ezért az adásvételi szerződés az ő oldalán hiányzó szerződési akarat miatt nem jött létre (EBH2009. 2044.). Másodlagosan a felperes a keresetét a 2012. június 8-i szerződés szolgáltatás lehetetlensége [Ptk. 227. § (2) bekezdés], alaki előírások sérelme [Ptk. 217. § (1) bekezdés], jogszabályba ütközés [Ptk. 200. § (2) bekezdés] okán fennálló érvénytelenségére alapította. Az alperes marasztalását kérte továbbá azon

az alapon is, hogy a 2012. június 8-i szerződés az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 32. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel alkalmatlan az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre, hiányzik ugyanis az ingatlan, az eladó tulajdonostársak, a ráépítés következtében a szerződésben rögzített képest megváltozott tulajdoni hányad megjelölése, továbbá az ügyvédi ellenjegyzés. A felperes előadta továbbá, hogy a szerződésben kikötött határidőn belül többször is felajánlotta a hátralékos vételárat, de az alperes további határidőt kért a költözésre, majd további 30.000.000 forintot és költözni csak az év végén tudott volna. A maga részéről nem kívánt tovább várakozni, és úgy látta, hogy az alperes megbízhatatlan, ezért bejelentette: részéről a szerződés „annullálva” van és kéri vissza a pénzét. A pénz visszafizetésével az alperes egy ideig hitegette, majd eltűnt, hívásait nem fogadta, a postai úton meg küldött ügyvédi fizetési felszólítást „nem kereste”.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a felperessel 2012. június 8-án végleges adásvételi szerződést kötött. Amennyiben a megállapodásuk nem minősülne végleges szerződésnek, előszerződésként tartalmazza a foglaló kikötését és átadását. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan létezik, birtokba vehető, az építmény lakhatásra alkalmas. A tulajdonjog a szerződés alapján bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba, amit az is alátámaszt, hogy az okirat mintája az általa 2002-ben kötött adásvételi szerződés volt, mely alapján tulajdonjogát a földhivatal bejegyezte. A használatra vonatkozó megosztási megállapodás ráutaló magatartással, majd írásban is létrejött a tulajdonostársak között. A felperes tájékoztatást kapott a szerződés megkötése előtt arról, hogy az ingatlan osztatlan közös tulajdon, a tulajdonostársak száma a bejegyzett adatok alapján meghaladja az ezret, és a tulajdoni lapokon a széljegyek száma is e körüli. Tájékoztatva lett arról is, hogy a terület ingatlan-nyilvántartási rendezése folyamatban van. A felépítmény 2003. évben épült, ugyan építési engedély nélkül, de tíz év elteltével nem bontatható le. Az alperes álláspontja szerint a per tárgyát képező adásvételi szerződés érvényesen létrejött, megfelel a XXV. PED követelményeinek, a felperes által hivatkozott érvénytelenségi okok egyike sem áll fenn. Nem következett be olyan esemény, melyre tekintettel a felperes a foglaltat visszakövetelhetné. Valótlan az az állítása, miszerint felajánlotta a vételár megfizetését. Teljesíthetett volna többféle módon is, de feltehetően nem rendelkezett a hátralékos 75.000.000 forinttal. Az alperes álláspontja szerint a szerződésszegést a felperes követte el azzal, hogy nem tett eleget a fizetési kötelezettségének. A per 2015. szeptember 9-i tárgyalásán az alperes bejelentette: a felperes szerződésszegése miatt eláll az adásvételi szerződéstől.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 3.302.000 forint perköltséget, az államnak pedig, az adóhatóság külön felhívására, 1.500.000 forint eljárási illetéket.

Az elsőfokú ítélet indokolásában tényként állapította meg: 2012. június 8-án a felperes azzal kereste fel az alperest, hogy az ingatlana megvásárlásával kapcsolatos szándéka komolyságát kifejezve 5.000.000 forint foglaltat adjon. A foglaltat csak szerződéskötéskor lehet a foglaló joghatályának megfelelően átadni, ezért a felek úgy döntöttek, hogy az alperes által az ingatlan megvásárlására 2002. október 3. napján kötött adásvételi szerződés mintájára a foglaló átadásának lényegét rögzítő szerződést készítenek. A szerződésben a felperes vállalta: átutal az alperes megadott bankszámlájára foglaló címén 5.000.000 forintot, míg a fennmaradó 75.000.000 forint vételárat a szerződés aláírásától számított négy héten belül teljesíti, szintén átutalással. A felperes a szerződéskötést követően nyomban átutalta foglaló címén az 5.000.000 forintot. A felek abban is megállapodtak, hogy az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez szükséges okiratot a felperes megbízása alapján eljáró ügyvéd készíti el. A megjelölt négy hetes időszakban a 75.000.000 forintot a felperes nem utalta át, és az adásvételi szerződés ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges okirat elkészítéséről sem gondoskodott. Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a Cs.

üdülőtelepen található, mely terület rendezése jelenleg is folyamatban van. A 2002. október 3. napján megkötött adásvételi szerződésben az alperes által megszerzett ingatlan a ... ingatlan-nyilvántartásban .../7 belterületi, .../1 külterületi, .../7 belterületi, .../8 külterületi és .../9 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 70/31106 tulajdoni hányadában került megjelölésre, mely természetben B. Cs. üdülőtelep, M. 12. szám alatt található, 144 négyszögöl nagyságú bekerített telek, egy életvitelszerű használatra alkalmas 45 m² alapterületű kő épülettel. A szerződésben az eladó tájékoztatta a vevő alperest: az ingatlan osztatlan közös tulajdon, a bejegyzett adatok alapján a tulajdonostársak száma meghaladja az ezret, a tulajdoni lapokon a széljegyek száma is e körüli, a terület ingatlan-nyilvántartási rendezése folyamatban van. Az adásvételi szerződés alapján az alperes mind az öt tulajdoni lapon II/939. számon került tulajdonosként feltüntetésre azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezése kapcsán „az ingatlan területének felosztását megduplázták”, és így 140/62212-ed tulajdoni hányad erejéig került feltüntetésre. Az alperes a telken lévő kőházat elbontotta és építési engedély nélkül egy üveg homlokzatú faházat épített, amely két szinten összesen 130 m² lakóteret biztosít. A házat jelenleg is az alperes ügyvezetője és családja lakja. A szomszédokkal az alperes korábban szóban, majd 2013. december 12. napjától írásban is rögzített módon ingatlan használati megállapodást kötött, mely szerint a tulajdoni hányadhoz kapcsolódó használat vonatkozásában a szomszédok tájékoztódtak, az ingatlanok tulajdonjogi helyzetét ismerik és a használat módját a megállapodás mellékleteként kezelt helyszínrajz alapján is elismerik, a kizárólagos használatú területek elkülönítése a valóságban már korábban megtörtént, külön mérőórákkal rendelkeznek.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében foglaltak szerint elsőként azt vizsgálta, hogy 2012. július 8. napján jött-e létre a felek között olyan megállapodás, amelyből a Ptk. 205. § (1) bekezdésében megjelölt kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozat kitűnik. Megállapította: a megállapodás hordozza a Ptk. 365. § (1) bekezdésében megjelölt adásvétel tartalmi elemeit, és rendelkezik az írásba foglalás legelemibb kritériumaival. Annak eldöntése érdekében, hogy mi tekinthető az adásvételi szerződés megkötésekor lényeges körülménynek, a XXV. PED-ben foglaltakat vette alapul. Megállapította, hogy a szerződésben nem az 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) 11-13. §-ában megjelölt módon, hanem több földrészlet helyrajzi számának megjelenítésével került feltüntetésre ugyanaz az ingatlan, amellyel kapcsolatban a felek szerződtek. Az elsőfokú bíróság mindezen körülményekre is tekintettel, figyelemmel a felperesi „védekezésre” és a Ptk. 365. § (2) bekezdésére is, azt vizsgálta, forgalomképes-e a felek megállapodásában megjelölt „szerződési tárgy”. Megállapította, hogy az ingatlan nem tartozik a 2011. évi CXCVI. törvény 4. §-ában és 5. §-ában felsorolt körbe, így a Ptk. 173. §-ában írtak szerint nem tekinthető forgalomképtelennek. A 44/2006. (VI. 13.) FVM rendeletben pedig nem tartalmaz olyan szabályozást, amely egy ingatlan több helyrajzi számú tulajdoni lapon történő feltüntetését tiltaná, vagy ahhoz azt a jogkövetkezményt fűzné, hogy az ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog változásának tárgya nem lehet. A perbeli megállapodás tárgyát képező ingatlan leírása feltünteti az Inytv. 14. § a)-d) pontjában megjelölt adatokat. Az elsőfokú bíróság az alperesi bizonyítást - közüzemi számlák, biztosítási kötvény, útvonal tervező program - elfogadva, a perbeli ingatlan megjelölésével kapcsolatban megállapította, hogy M. elnevezésű közterület létezik, ily módon az ingatlan pontos helye beazonosítható. Annak a ténynek az alátámasztásául, hogy a perbeli ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban létezik és ezért arra joghatályosan adásvételi szerződés is köthető, az elsőfokú bíróság figyelembe vette az alperes által csatolt földhivatali alaptérképet, KSZT kivonatát, megosztási vázrajzot és helyszínrajzot is. Egyetértett továbbá az alperessel abban, miszerint az utca és házszám megjelölés az ingatlan-nyilvántartási adatokhoz képest kiegészítő jellegű. Bizonyítást folytatott le arra, hogy a perbeli építmény alkalmas-e az életvitelszerű használatra. E körben figyelembe vette, hogy amennyiben a perbeli terület rendezésével kapcsolatos folyamatok befejeződnek, úgy a szabályozás által elvárt üdülő épület kritériumainak megfelel a szerződésben

körülírt építmény. A perben felderített körülmények alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az ingatlan használatbavételétől számított 10 év bizonyosan eltelt, így az építmény fennmaradása biztosított. Vizsgálta továbbá, hogy a szerződésben megjelölt 144 négyszögöl nagyságú bekerített telek valóban az ingatlan kizárólagos használatához tartozik-e vagy sem. A 2013. december 12. napján kelt - de szóban már jóval korábban létrejött - használati megállapodásban foglaltak alapján megállapította: az alperes a tulajdonjoga alapján ténylegesen az építmény körül elterülő 547 m² kizárólagos használatával rendelkezik. Az épület bemutatása, az annak értékére vonatkozó szerződési nyilatkozat, továbbá az „O. magazin” építészeti honlapon a 2006/6-os számban megjelent cikk alapján arra a következtetésre jutott, hogy az építmény értéke meghaladja az alatta fekvő földterület értékét, ezért elfogadta az alperes Ptk. 137. § (2) bekezdésére hivatkozó előadását és megállapította, hogy az építmény osztja az alatta fekvő földterület sorsát. A felperes azon álláspontjával, miszerint az alperes rosszhiszemű ráépítőnek minősül, nem értett egyet. Az alperessel egyező álláspontja szerint a többszörösen osztatlan közös tulajdonban lévő területen a tulajdonostársak, ellentétben egyéb Ptk. 139. § (1) bekezdése szerinti közös tulajdonban lévő ingatlanokkal, egymást jellemzően nem ismerik és a felépítmények bővítése, átépítése kapcsán semmilyen együttműködésre, bejelentésre, vagy hozzájáruló nyilatkozat megtételére nem kerül sor. Erre figyelemmel a PK 7. számú kollégiumi állásfoglalás (a továbbiakban: PK 7.) IV. pontjában írtak szerinti tulajdoni hányad ráépítéssel bekövetkező módosulása ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének elmaradása is a sajátos ingatlan-nyilvántartási állapotokra vezethető vissza, és nem lényeges a szerződésben történő feltüntetésének elmaradása. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesnek a Ptk. 137. § (4) bekezdésére alapított érvelését, mert a nagyszámú tulajdonostárs az évek során bemutatott ráutaló magatartásával kifejezte, hogy az egyes tulajdonostársak építkezését nem kifogásolja, mely a PK 7. I. pontjában írt, a Ptk. 112. § (1) bekezdésén alapuló rendelkezésnek tekintendő. Rámutatott arra, hogy a Ptk. 145. § (1) bekezdése alapján a perbeli megállapodásban körülírt tulajdoni hányad erejéig az alperes rendelkezési joga anélkül volt gyakorolható, hogy az összes tulajdonostárs mint eladó a szerződés megkötésében félként részt vegyen. Nem tartotta irányadónak az EBH2009. 2044. számú jogesetet, mivel jelen esetben nem kettő, hanem egy ingatlan került több helyrajzi szám alatt feltüntetésre a szerződésben. Álláspontja szerint a felek akarata „a perbeli ingatlan és a rajta lévő építmény” tulajdonjogának átruházására irányult, melyhez képest másodlagos, hogy az építkezések milyen módon befolyásolták az ingatlan-nyilvántartási, tulajdonjogi helyzetét, ugyanis a felperes a szerződéskötés alkalmával megtekintette a perbeli építményt és a hozzá használatban tartozó területet. Az elsőfokú bíróság nem osztotta a felperes azon álláspontját, hogy a perbeli okirat csupán a pénz átadásának igazolásul szolgált, ugyanis az adásvételi szerződés II. pontjából egyértelműen a felek tulajdonjog átruházását célzó akaratnyilvánítása tűnik ki. Mivel a felek az ingatlan vételárának meghatározását és megfizetésének ütemezését is megjelölték, így az elsőfokú bíróság megállapította: a XXV. PED I. pontjában megjelölt összes lényeges körülmény kitűnik magából a szerződésből, ezért a felek megállapodása szerződésnek minősül, amely a Ptk. 213. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a szerződés aláírásakor létre is jött. Mindezekre tekintettel elutasította a felperes azon kereseti kérelmét, mely annak megállapítására irányult, hogy a felek között 2012. június 8-án nem jött létre szerződés.

Az elsőfokú bíróság a szerződés érvénytelenségével kapcsolatos felperesi „kifogások” egyikét sem találta alaposnak. Álláspontja szerint nem érvénytelen az adásvételi szerződés a Ptk. 227. § (2) bekezdése alapján, mivel az ingatlan létezik, lakható, fennmaradása jogszerű és tényleges értéket képvisel, a használata nem korlátozott, tulajdonjogával az alperes rendelkezik. Az alperes által teljesítésként megjelölt ingatlan hányad és a hozzátartozó épület a Ptk. 277. § (1) bekezdés a)-d) pontjában foglalt tulajdonságokkal rendelkezett. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 217. § (1) bekezdésében írt alaki előírások megsértésére vonatkozó felperesi érvelést sem fogadta el, mert az szemben állt álláspontja szerint a XXV. PED II. pontjában foglaltakkal. Rámutatott arra, hogy a szerződés

érvényessége szempontjából közömbös az ügyvédi ellenjegyzés léte és az is, hogy a szerződés megfelel-e az Inyvtv. 32. § (2) bekezdésében írtaknak. Egyebekben utalt arra, hogy az okirat tartalmazza az Inyvtv. 32. § (1) bekezdés a)-g) pontjában felsoroltakat. A Ptk. 200. § (2) bekezdésében írt jogszabályba ütközés körülményeit maga nem észlelte, és rámutatott arra, hogy e körben a felperes érdemben nem fejtette ki álláspontját. Mindezekre tekintettel a szerződés Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján történő felszámolását és a szerződéskötés előtti állapot visszaállítását nem látta lehetségesnek. Az alperes védekezésére tekintettel kifejtette álláspontját arra vonatkozóan is, hogy a per tárgyát képező adásvételi szerződés nem minősíthető előszerződésnek.

Figyelemmel arra, hogy a felek a szerződésben rögzítettek szerint a Ptk. 243. § (1) bekezdése értelmében foglalként adták át az 5.000.000 forintot és ez a (2) bekezdésben írtaknak megfelelően a szerződésből kétségtelenül kitűnik, az elsőfokú bíróság a szerződéskötés napján teljesített 5.000.000 forintos átutalás foglalként történő „elszámolását” alaposnak tekintette. A felek a szerződésükben szabályozták a szerződésszegést (II. 3. bekezdés), amely álláspontja szerint a Ptk. 245. § (1) bekezdésében írtakkal összhangban a foglalkó jogi sorsát is rendezte. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesnek a szerződés alapján négy héten belül, azaz 2012. július 6. napjáig kellett volna teljesítenie, azonban erre a perben lefolytatott bizonyítás szerint nem került sor, ezért a felperes a Ptk. 298. § a) pontja alapján késedelembe esett. A szerződés teljesítésének elmaradása a felperesre visszavezethető okból hiúsult meg, ugyanis a teljesítést a Ptk. 313. §-ában írtaknak megfelelően megtagadta (24. számú tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldal második bekezdés, 5. oldal alulról negyedik bekezdés), ezért az alperes a Ptk. 245. § (1) bekezdése szerint a részére átadott foglalkó megtagadhatja. Az elsőfokú bíróság e körben utalt arra is, hogy az alperes a 25. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal harmadik bekezdésében rögzített nyilatkozatával a Ptk. 300. § (2) bekezdésére is figyelemmel, a 320. § (1) bekezdése szerint gyakorolta az elállási jogát. A felperes erre történő hivatkozására tekintettel rámutatott továbbá arra, hogy a szerződésből kitűnően az alperes tájékoztatást adott az ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezetlenségéről és arról, hogy a rendezés folyamatban van. A rendezetlenség tényére a szerződés tárgyát képező ingatlan több helyrajzi száma is utal, a felperes ezért nem hivatkozhat arra, hogy az alperes a Ptk. 205. § (3) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét megszegve nem tárta fel az ingatlan jogi helyzetét. A felperes az adott helyzetben általában elvárható gondos ügyvitel mellett nem számíthatott arra, hogy a rendezésre a szerződés megkötését követő négy héten belül sor kerül. Mindezekre tekintettel az 5.000.000 forint foglalkó visszafizetésére irányuló kereseti kérelmet is elutasította.

A felperes fellebbezésében azt kérte, hogy az ítéletábra változtassa meg az elsőfokú bíróság ítéletét, és a keresetnek helyt adva elsődlegesen állapítsa meg a felek közötti adásvételi szerződés létre nem jöttét, másodlagosan pedig a Ptk. 200. § (2) bekezdésén, 217. § (1) bekezdésén, 227. § (2) bekezdésén alapuló semmisségét. Előadta továbbá, hogy mivel a létre nem jött, illetőleg érvénytelen szerződés jogkövetkezménye a semmisség, így az eredeti állapot helyreállítását igényli a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján, ezért a megfizetett 5.000.000 forint foglalkó visszafizetésére és a Ptk. 301. §-a alapján a 2012. június 8. napjától járó késedelmi kamatai megfizetésére is kéri kötelezni az alperest.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú ítélet számos téves, iratellenes, hiányos megállapítást tartalmaz, és félrevezető módon összemossa a tulajdonostársak önkényesen kialakított osztott használatát a tulajdonjogilag ezen ingatlanok esetében is fennálló osztatlan közös tulajdonnal. Az adásvételi szerződés az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben nem egy 45 m² nagyságú kő épületet, hanem egy 81 m² alapterületű épületet jelöl meg, melyet a szerződéskötést követően az alperes tovább bővített. A perbeli ingatlanon álló épület 2014-ben már 130 m²-es volt. Az adásvételi szerződés szót sem ejt a tervezett építési szabályzatról, melynek hatályba lépése esetén mind az alperesi tulajdoni hányad, mind a teleknagyság tekintetében jelentős változás következik be, és

mivel az épület se építési, se fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik, akár bontási határozat is születhet, de jelentős bírsággal mindenképpen számolni kell. Az adásvételi szerződés 4. pontjában ehhez képest az alperes úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az „M.” mint közterület nem létezik, emiatt oda bejelentkezni sem lehet. A szerződéskötéskor nem állt rendelkezésre a 2014. április 25-i földhivatali alaptérkép, így ennek hiányában sem volt lehetséges a perbeli ingatlan beazonosítása. Az alperes nem közölte írásban, hogy az osztatlan közös tulajdoni helyzet bármikor alapjaiban megváltozhat azáltal, hogy előkerül egy korábbi tulajdonos vagy örökös, a tulajdoni igények ugyanis nem évülnek el. A szerződésben mégis az szerepel, hogy nincs olyan, aki az ingatlan-nyilvántartásba be nem jegyzett joga alapján a vevő tulajdonjogának szabad gyakorolását bármely módon is korlátozhatná. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával szemben a felperes kiemelte: a jelen ügyben öt különböző helyen lévő, különböző besorolású ingatlan tulajdoni hányadáról van szó, mely „nem mosható össze” egy ingatlanba. Az adásvételi szerződés alapján az alperes öt ingatlan 73/31106 tulajdoni hányadát kínálta eladásra úgy, hogy maga sem tudta, melyik ingatlanon fekszik a perbeli épület. Az, hogy az épület a .../7 helyrajzi számú ingatlanon található, csak a földhivatali alaptérképből derült ki. A felperes előadta továbbá, hogy a forgalomképtelenséggel kapcsolatos ítéleti megállapítás és hivatkozás téves bírói nyilatkozat, elsőfokú eljárás során ugyanis a BH1977. 228. számú eseti döntéssel összhangban nem a perbeli ingatlan forgalomképtelenségére hivatkozott, hanem azt állította: a .../7 helyrajzi számú közös tulajdonú ingatlanra emelt épületre önálló tulajdonosként a tulajdonostársak egyike sem jegyezhető be, mert ennek jogszabályi akadályát képezi a Ptk. 97. § (1) bekezdése szerinti megállapodás hiánya. Rámutatott továbbá a felperes a fellebbezésében arra is, hogy az érintett területen jelenleg kialakított használat a tulajdonostársak megállapodásán alapul, annak semmilyen jogszabályi alapja nincs és nem tudható, hogy a .../7 helyrajzi számú ingatlanon az alperesi tulajdoni hányadnak hány m² terület felel meg. A felperes álláspontja szerint az épület fennmaradása nem biztosított, az alperes könyvelőjének tanúvallomása szerint ugyanis a társaság 2003 és 2014 között az épületet befejezetlen beruházásként tartotta nyilván a könyvelésében. Az építkezés e szerint 2014-ben fejeződött be, melyhez képest az 1997. évi LXXVIII. törvény 48. § (8) bekezdése szerint tíz éves határidő csak 2024-ben telik le. A felperes fenntartotta azt az álláspontját is, hogy az alperes rosszhiszemű ráépítő, tulajdonszerzésének jogcímét a perbeli épület tekintetében a per folyamán sem tudta igazolni. Nincs olyan törvényi kivétel, miszerint a tulajdonostársak nagy számára tekintettel a Ptk. 137. §-ának előírásai az üdülőtelep esetében nem érvényesek. Az adásvételi szerződés I. pontjában foglaltak szerint az adásvétel tárgyát a .../7, .../1, .../7, .../8, .../9 helyrajzi számú ingatlanok 70/31106 tulajdoni hányada képezi, a III. pont viszont a tulajdonjog 1/1 arányban történő bejegyzéséről rendelkezik. Nem állapítható meg tehát, hogy valójában melyik helyrajzi számú ingatlan vagy az összes ingatlan tulajdoni hányadának, vagy az egyik ingatlan tulajdoni hányadának, vagy az egyik ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának átruházásáról szól a szerződés. A felperes szerint a perbeli ingatlanon lévő épület osztatlan közös tulajdon, értékesítése esetén eladói oldalon minden tulajdonostársnak szerepelni kellett volna. A jogügylet nem egy ingatlan, hanem öt ingatlan tulajdoni hányadának értékesítéséről szól. Az alperes az egyik ingatlanon építkezett anélkül, hogy az ingatlan tulajdonjoga „kizárólagosan megosztásra” került volna, vagy a tulajdonostársak az építésről megállapodtak volna. Az alperes valójában nem akarta a perbeli ingatlant átruházni, egyetlen célja az 5.000.000 forintos foglaló megszerzése volt. Erre utal az ingatlan eladást követő bővítése. Nem volna helytálló az az alperesi álláspont, hogy miután a vételárat nem kapta meg, a szerződést már megszűntnek tekintette. A szerződéstől az alperes csak a 2015. szeptember 9-i tárgyaláson állt el. Mindezekre tekintettel a felperes álláspontja szerint a per tárgyát képező adásvételi szerződés nem felel meg a XXV. PED előírásainak.

Az adásvételi szerződés a felperes fellebbezésben is fenntartott álláspontja szerint lehetetlen szolgáltatásra irányult. Nem felel meg a valóságnak az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az

ingatlan létezik, hiszen a szerződésben egy 81 m² alapterületű épület szerepel, de azóta az ingatlanon már egy másik, 130 m² alapterületű épület áll. Ez az épület egyebekben engedélyek hiányában nem felel meg a lakóépületekre és a lakásokra vonatkozó előírásoknak, fennmaradása egyáltalán nem biztosított. Az által, hogy az épület közös tulajdon, használatában erősen korlátozott. A használatot befolyásolja továbbá az a körülmény is, hogy nem tudható hány m²-nek felel meg az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett 140/62212 tulajdoni hányad. Az alperes tulajdoni hányadát és az ehhez tartozó terület nagyságát érinti az is, hogy a ráépítés következtében az összes tulajdoni hányadnak változnia kell. A felperes szerint az alperesi tulajdoni hányad és a hozzátartozó „épülethányad” nem felel meg a Ptk. 277. § (1) bekezdés a)-d) pontjában foglalt követelményeknek. A felperes rámutatott továbbá arra, hogy már a keresetlevelében megjelölte, mely jogszabályokba ütközik a szerződés. Hivatkozott egyrészt e körben a Ptk. 205. § (1) bekezdésére, 97. § (2) bekezdésére, 205. § (3) bekezdésére, 117. § (1), (2) bekezdésére, az Inyvtv. 32. § (1) bekezdésére, a Ptk. 140. § a) pontjára, 218. § (1) bekezdésére, 228. § (3) bekezdésére. Az a szerződés, amely nem tartalmazza a XXV. PED-ben felsorolt elemeket, a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján semmis. A felperes hivatkozott továbbá a fellebbezésében arra, miszerint az elsőfokú eljárás során mind maga, mind **P. G.** tanú részletesen előadta, hány alkalommal kereste meg a fizetésre az alperesi ügyvezetőt, aki ezen időpontokat különböző kifogásokkal elhárította. Az elsőfokú ítéletben hivatkozott felperesi nyilatkozat, mely szerint „Soha többé nem ajánlotta fel a maradék vételár kifizetését.” csak a fizetési próbálkozásokat követően, és jogi képviselője 2012. októberi tájékoztatása után hangozhatott el. Rossz egészségi állapota és az időmúlás következtében nyilvánvalóan rosszul emlékezett, amikor ezt a nyilatkozatát tette. A másodfokú tárgyaláson a felperes kifejtette, hogy álláspontja szerint az elsőfokú bíróság koncepciózusan értékelte a bizonyítékokat, ezen belül a tanúk vallomását. A tanúk és a szerződő felek egyaránt csak mintának vagy előzetes megállapodásnak minősítették a perbeli okirat szerinti szerződést. Az tény, hogy az okiratban foglalt tartalom nem ment teljesedésbe, ugyanakkor a meghíúsulásért egyedül az alperes felel. A felperes hangsúlyozta, hogy keresetének nem volt része annak megállapítása, ki szegte meg a felek közül a szerződést, de a bizonyítékok szerint ez a személy az alperes volt, hiszen ha volt is, vagy lett volna is megállapodás, úgy éppen az alperes volt az, aki az abban foglaltakat egyáltalán nem teljesítette. Sérelmezte a felperes azt is, hogy az alperes csupán az elsőfokú eljárás vége felé állt el a szerződéstől. Álláspontja szerint a tanúk vallomása igazolja: az alperes ügyvezetője többször ígérte a foglaló címén átvett összeg visszafizetését, és csupán arra hivatkozott, hogy azt most visszaadni nem tudja, mert befektette. A felperesi álláspont szerint ténykérdés, hogy a perbeli okirat nem felel meg a szerződés követelményeinek, és a felek maguk sem szerződésnek szánták.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai alapján. Álláspontja szerint a perben az okiratok és azok tartalma alapján kellett az elsőfokú bíróságnak döntenie, ezeket pedig pontosan, részletesen indokolva megvizsgálta. A tanúk vallomása mérlegelés tárgyát képezi, és a tanúk alapvetően ténykérdésekre tudtak nyilatkozni. A perbeli ingatlanon lévő épület alapterülete a garázs építése folytán nőtt, illetve az ingatlan beépítettsége változott ezáltal, de az alapterület elrendezése nem.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mert annak fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást lényegében helyesen állapította meg. A releváns ítéleti ténymegállapítást úgy kell értékelni, hogy az alperes kizárólagos használatában álló, a természetben egy egységet alkotó ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban öt helyrajzi számon testesül meg. Az

elsőfokú ítélet második oldal utolsó bekezdésében és harmadik oldal első bekezdésében nem a per tárgyát képező 2012. június 8-i adásvételi szerződés, hanem az annak mintájául szolgált 2002. október 3-i adásvételi szerződés tartalma került rögzítésre. Az elsőfokú ítélet ennek megfelelően tartalmazza azt, hogy az ingatlanon egy 45 m² nagyságú köépület állt, amikor az alperes a 2002. október 3-i adásvételi szerződéssel megvásárolta.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetért, indokait a következők szerint egészíti ki.

Kiemeli: a felperes által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat a Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően tartalmuk szerint kellett figyelembe venni. A felperesnek végül nem volt halmazatban álló több kereseti kérelme, végleges keresetében ugyanis a foglaló címén átadott 5.000.000 forint visszakövetelésére vonatkozó jogát érvényesítette azon a ténybeli alapon, melyet beadványaiban és a tárgyalásokon előadott. A kereset tartalmára vonatkozó előírásból [Pp. 121. § (1) bekezdés] következően a kereset tárgya összetartozik a kereset ténybeli alapjával.

A felperes alaptalanul kifogásolta a másodfokú tárgyaláson kiegészített fellebbezésében - tartalma szerint -, hogy az elsőfokú bíróság vizsgálta azt is, a felek közül ki szegte meg az adásvételi szerződést. Álláspontja szerint ez nem volt a kereset része.

A felperes kereseti kérelme [Pp. 121. § (1) bekezdés e) pontja szerinti petitum] 5.000.000 forint és kamatai megfizetésére irányult. A követelés indoka pedig az volt, hogy az átadott pénzösszeg nem minősül foglalónak. A felperes jogi álláspontja azonban a kereseti kérelem mikénti elbírálása során a bíróságot nem köti.

A Ptk. 243. §-ából következően a foglaló fogalmi eleme, hogy az a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül adható, ezért amennyiben helytálló lett volna a felperes azon álláspontja miszerint az adásvételi szerződés nem jött létre vagy érvénytelen, azt kellene megállapítani, hogy a foglaló címén átadott 5.000.000 forint a Ptk. 361. §-a alapján, jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén jár vissza. Az adásvételi szerződés érvénytelenségéből az alperesnek visszafizetési kötelezettsége nem származhat, hiszen a felperes vételárat nem fizetett, így abba a foglaló nem számíthatott be. A kereset jogcímeiként, azaz érvényesíthető anyagi jogként így a Ptk. 237. § (1) bekezdése szóba sem jöhet.

Az átadott pénzösszeg helyes jogi minősítése, az hogy foglalónak minősül-e, önmagában a kereseti kérelem teljesíthetőségét nem dönti el. A követelést nem lehet elutasítani pusztán azért, mert a felperes álláspontjától eltérően az 5.000.000 forint foglalónak minősül. A Ptk. 244. §-ából következően a foglaló visszajár, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős. Az pedig nem volt vitás, hogy a szerződés teljesítése megghiúsult. Ha a perben a felek nem tettek volna olyan nyilatkozatokat, amelyekből az következik, hogy a teljesítés megghiúsulásáért a másik felet tartják felelősnek, a felperes keresete a Ptk. 244. § alapján akkor is teljesíthető lett volna, ha az átadott pénzösszeg jogi megítélését illető álláspontja téves.

A perben azonban a felperes már a keresetlevelében is, de a per folyamán többször előadta, hogy a szerződés megghiúsulásáért az alperest tartja felelősnek. Az alperes pedig a perben kezdettől azzal védekezett, hogy az átvett pénzösszeg foglaló, mert az adásvételi szerződés létrejött és érvényes, ugyanakkor az a felperesnek a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján vissza nem jár.

A felek között tehát az átadott pénzösszeg jogi minősítésében, ehhez képest visszakövetelése feltételeinek mibenlétét és azok fennálltatáát illetően bontakozott ki a jogvita. A kereseti kérelem

elbírálásához pedig a bíróságnak valamennyi kérdésben állást kellett foglalnia. Az elsőfokú bíróság ítélete ehhez képest a fellebbezésben előadottakkal ellentétben nem terjedt túl a kereseti kérelmen (Pp. 215. §).

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a peres felek között a foglalóval biztosított adásvételi szerződés létrejött és az a felperes által hivatkozott, valamint a peradatok alapján nyilvánvaló okból nem érvénytelen.

Az ítéletábra ebben a vonatkozásban a fellebbezésben foglaltakra is tekintettel azt emeli, hogy külön kell választani a felek jogilag megítélendő nyilatkozatait és a szerződési okiratot. A nyilatkozat megtétele és tartalma az okirattal igazolható, a Pp. 193. §-a szerint pedig olyan tényállásra vonatkozóan, amely okirattal bizonyítható, a bíróság az egyéb bizonyítást mellőzheti. A szerződés létrejöttéhez, a belőle származó jogok és kötelezettségek keletkezéséhez elegendő a felek egybehangzó akarata és ennek kinyilvánítása, ami az akaratot a másik fél által felismerhetővé teszi. [Ptk. 205. § (1) bekezdés]. A Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A jelen esetben az okiratból mind a felperes, mind az alperes részéről az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás tűnik ki. Az akaratot kifejező felperesi nyilatkozat tartalmából nem lehet pusztán foglalo adására vonatkozó megállapodásra következtetni. A foglalo adására vonatkozó megállapodás és annak teljesítése az adásvételi szerződés megkötését is feltételezi, mivel lefoglalozni a már megvásárolt ingatlant lehet. Megjegyzi az ítéletábra, hogy amennyiben csupán foglalóról lett volna szó, a felek ráutaló magatartással is kifejezésre juttathatták volna a szerződési akaratot, e megállapodás ugyanis nincs írásbeli alakhoz kötve. A teljesítésről adott elismervény pedig nem a felek szerződéses megállapodása, hanem a jogosultnak a kötelezett kívánságára adott egyoldalú jognyilatkozata. A felperes személyes előadása már csak azért sem volt alkalmas az okirattal szembeni bizonyításra, mert önmagának is ellentmondott. Hátralékos összegről ugyanis, melyet állítása szerint felajánlott, csak akkor lehet szó, ha tartozása volt az alperes felé. A 2012. június 8-án kelt okirat tartalma alapján tehát azt kellett megállapítani, hogy a felperes és az alperes által megtett írásbeli nyilatkozat megfelelt a Ptk. 365. §-ában és a XXV. PED-ben foglaltaknak.

Az adásvételi szerződés tárgyát egy olyan ingatlan képezte, melynek tulajdoni lapjain az alperes által épített felépítmény nem került feltüntetésre. A felperes alappal hivatkozott arra, hogy a felépítménnyel és a telekkel kapcsolatban milyen bizonytalanság, rendezetlenség állt fenn, ez azonban a megvásárolt ingatlan ismert szerződéses tulajdonsága volt, mely nem az adásvételi szerződés létrejötte és érvényessége keretében kezelendő. Az alperes azt, mindazt és csak is azt adta el a felperesnek, melynek tulajdonosa volt. A felperes az alperest megillető tulajdoni hányadot vásárolta meg. Az adásvétellel az alperes már fennálló és létező tulajdonjoga szállt át a felperesre. Az átruházás létrejötte és érvényessége szempontjából nem bír relevanciával a ráépítés kérdése, a tulajdonjog alanyában bekövetkezett változás ugyanis nem érinti a tulajdonjog tartalmát, a tulajdon tekintetében fennálló jogokat, kötelezettségeket, vagyis lényegét tekintve jogutódlásról van szó. A jövőbeni helyzet szerződésszegési kérdés lehet, de jelen esetben nem vetődik fel, mert végül is az adásvételi szerződés megghiúsult.

Akként kellett tehát értékelni, hogy a felperes által az alperesnek átadott 5.000.000 forint foglalonak minősül, és a jogvita eldöntéséhez azt kellett vizsgálni, hogy a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján visszajár-e. A felperes e körben tett tényállítása, miszerint a hátralékos vételárat felajánlotta, de az alperes nem fogadta el, az elsőfokú eljárás során bizonyítékkal nem került alátámasztásra. A kereseti tényelőadást a felperes személyes nyilatkozata cáfolta, melynek során meg is indokolta, hogy miért

nem ajánlotta fel a szerződéskötést követően a vételár kifizetését. A 2015. június 3-i tárgyaláson tett nyilatkozata - miszerint azért nem fizetett, mert felvilágosították, hogy lehet sosem fogja megszerezni a perbeli ingatlant - nem hagyható figyelmen kívül önmagában azért, mert a fellebbezésben e nyilatkozat megtételét rossz egészségi állapotával, valamint azzal magyarázta, hogy az időmúlás következtében rosszul emlékezett. Az pedig okirattal bizonyított, hogy az adásvételi szerződés érvénytelenségére hivatkozva a 2012. október 1-jén kelt levelében - melynek tartalmáról a peradatok szerint az alperes értesült - már megtagadta a további teljesítést. A felperes ezen írásbeli nyilatkozata, tekintettel az érvénytelenségre vonatkozó álláspont alaptalanságára, csak a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásaként (Ptk. 313. §) volt értékelhető, ezért az alperes választhatott a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. Abból, hogy a felépítményt egy garázzsal bővítette, arra lehet következtetni, hogy az utóbbit választotta. A lehetetlenülés jogkövetkezményeként a szerződés már az előtt megszűnt, hogy az alperes a 2015. szeptember 9-i tárgyaláson megtette az elálló nyilatkozatát. Megállapítható továbbá, hogy nincs olyan peradat, mely szerint az alperes a 2012. október 1-jei levelében foglaltakról való tudomásszerzés előtt már megghiúsította volna az építmény bővítésével a teljesítést.

Ilyen peradatok alapján az alperest nem lehetett kötelezni a kapott foglaló visszatérítésére, a szerződés megghiúsulásáért való felelősség ugyanis a felperes oldalán mutatkozik.

A Fővárosi Ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, így a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes ügyvédi képviselettel felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére. Az ítéltábla a végleges kereset alapján megállapítható 5.000.000 forint pertárgyértékre figyelemmel az ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, és 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg. A felperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 400.000 forint fellebbezési illeték megfizetésére az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján kötelezte.

Budapest, 2016. január 7.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

. Magosi Szilvia s.k.. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: