

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.074/2017/12.

A tanács tagjai: Dr. Wellmann György a tanács elnöke
Dr. Kocsis Ottilia előadó bíró
Dr. Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: HGBV-Szabó Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Hornyák Gábor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Szűr Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Szűr Zsolt ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék
4.Pf.20.871/2016/11.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Járásbíróság
16.P.20.719/2015/26.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

- Megkeresi a Kormányhivatal R. Járási Hivatal Földhivatali Osztályát, hogy 17.000.000 (tizenhétmillió) forint alperes által felperes részére történő megfizetésének igazolását követően a 7533/A/1. hrsz. alatti ingatlanról felperes javára bejegyzett 1/1 tulajdonjogot törölje, és az alperes 1/1 tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza.

- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 3.380.000 (hárommillió-háromszáznyolcvanezer) forint együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi a felperest, hogy külön felhívásra az államnak fizessen meg 2.080.000 (kétmillió-nyolcvanezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes 2013. október 29-én adásvételi előszerződést kötött a 7833/A/1 hrsz.-ú lakás és gépkocsitároló ingatlanra a tulajdonos K. G.-vel. Megállapodásuk szerint a szerződést 2014. december 31-ig kötik meg. A 26.000.000 forint vételárat a felperes úgy vállalta megfizetni, hogy az előszerződés aláírásakor teljesített 9.000.000 forint részletet meghaladóan 2014. október 31-ig átutalással megfizet 13.000.000 forintot, a szerződés aláírásakor 4.000.000 forintot, és akkor esedékes a bejegyzési engedély kiadása is.
- [2] A felperes beleegyezésével K. G. az ingatlant 2014. április 1-jén kötött adásvételi szerződéssel az alperesre átruházta. A háromoldalú külön megállapodásuk szerint az alperes az előszerződésben az eladó K. G. helyébe lép, aki köteles az alperesnek a 9.000.000 forint részlettel elszámolni. A felperes átutalással történő teljesítéséhez rögzítették az alperes számlaszámát. Az alperes ekkor az ingatlanban 2011. május óta bentlakó felperes élettársával bérleti szerződést is kötött 2014. december 31-ig.
- [3] A felperes a 2014. október 31-i fizetési határidőt elmulasztotta, mert az ingatlanát nem tudta időben értékesíteni. Erről az alperest 2014. november 1-jén tájékoztatta, majd 10-én arról értesítette, hogy a szerződést a vevővel megkötötte. A felek 2014. november 19. és december 11. között e-mailekben egyeztettek a szerződéskötés időpontjáról és helyszínéről. Az alperes december 11-én kérte a K. G.-nak megfizetett vételárrészlet átutalását is, majd 16-án közölte, hogy ha nem kapja meg a teljes vételárat, részéről az adásvétel tárgytalan. 2015. július 7-én, miután a keresetlevelet június 8-án kézbesítette részére az elsőfokú bíróság, a felperessel e-mailben közölte, hogy eláll az előszerződéstől.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [4] A felperes a keresetében kérte az előszerződés szerint az

adásvételi szerződés létrehozását, a tulajdonjoga bejegyzése érdekében a földhivatal megkeresését.

- [5] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte, arra hivatkozással, hogy a felperes a vételárat nem fizette meg, az előszerződés 2014. december 31-én lejárt, szerződéskötési kötelezettség nem terheli, és az előszerződéstől el is állt.

Az első- és másodfokú ítélet

- [6] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: rPtk.) 208. § (1), (3), (5) és (6), illetve a 365. § (3) bekezdése felhívásával, az előszerződés kikötéseire utalással rögzítette, hogy a felek az előszerződésüket csak írásban módosíthatták. A felperes a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 164. § (1) bekezdés szerint nem bizonyította azt, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor volt esedékes egy összegben a hátralékos 17.000.000 forint vételár. Az előszerződés szerint a második vételárrészletet 2014. október 31-ig nem fizette meg, ekkor késedelembe esett. Az alperes az előszerződéstől a rPtk. 300. § (1) bekezdés alapján elállhatott, a 208. § (5) bekezdés szerint a szerződés megkötését megtagadhatta. A releváns tények a perben nem voltak vitatottak, ezért a tanúbizonyítási indítványokat elutasította.
- [7] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felek között az előszerződésben meghatározott tartalommal létrehozta az adásvételi szerződést azzal, hogy a felperes a hátralékos 17.000.000 forint vételárat a jogerős ítélet közlésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni. A vételár kifizetésének az igazolása esetén a változásbejegyzés érdekében megkereste az illetékes földhivatalt. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Indokolásában a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 50. § (1) és az 53/C. § (1) bekezdése felhívásával kifejtette, hogy a 2014. április 1-jén kötött háromoldalú megállapodással a felperes és K. G. közötti szerződéses jogviszony megszűnt, a felperes és az alperes között új előszerződés jött létre, arra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései, a 6:73. §-a irányadó. A felek elsődleges szerződéses kötelezettsége 2014. december 31-ig az adásvételi szerződés megkötése volt. A vételár az előszerződés alapján nem volt követelhető (Ítéltábla Pf.I.20.058/2010/6.), a felperes késedelembe nem esett. A felperesnek a hátralékos 17.000.000 forint vételár december elejére a rendelkezésére állt, az alperes részére az egyösszegű teljesítést nem vitatottan felajánlotta. A szerződéskötést december 19-én, a véghatáridőt megelőzően az alperes tagadta meg, aki december 16-án a végleges szerződés

megkötése feltételeként szabta a K. G.-nak teljesített vételárrész megfizetését is. A felperes felajánlott szerződéses teljesítését az alperes utasította vissza. A másodfokú bíróság kitért arra is, hogy a felperes késedelme esetén sem illette volna meg az elállás joga az alperest a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés értelmében. Az alperesnél a tárgyalásokból következően 2014. október 31. és december 19. között érdekmúlás nem következett be, 2015. márciusig lehetőséget látott a szerződéskötésére. Az előszerződésben a vételár teljesítésére kikötött határidő nem tekinthető fix határidőnek. A Ptk. 6:73. §-a alapján nem volt akadálya a szerződés létrehozásának, a (3) bekezdés a)-d) pontok szerinti megtagadási okra az alperes nem hivatkozott, a K. G. vele szembeni mulasztására pedig nem hivatkozhatott. Az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét abban a részében helybenhagyta, hogy a szerződés csak az ítélethozatal napjával volt létrehozható.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [8] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító elsőfokú ítélet helyben hagyását, másodlagosan a más jogszabály alapján ítélkező másodfokú, harmadlagosan a téves jogszabályt alkalmazó elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként jelölte meg a Pp. 3. § (3), a 206. § (1), a 221. § (1), a Ptk. 6:73. § (3), 6:154.§ (1)-(2) bekezdését. Az eljárási jogszabálysértést amiatt állította, hogy a másodfokú bíróság által alkalmazott Ptk. az rPtk.-tól eltérően szabályozza az előszerződés esetén a szerződéskötés megtagadását, azt az elsőfokú bíróság által vizsgált és elfogadott elállásra okot adó helyzetben nem engedi meg. Erdemben megváltoztatta a bizonyításra szoruló tényeket és a bizonyítási terhet, erről tájékoztatást nem kapott, a bizonyítás nem aszerint, illetve nem történt. A felek mindkét Ptk-t hivatkozták, bizonytalanok voltak az alkalmazandó jogban. A másodfokú bíróságnak az eltérő jogi álláspontját - amiről csak a jogerős ítéletéből szereztek tudomást - a fellebbezési eljárás során a felek tudomására kellett volna hoznia, és az alperest tájékoztatnia kellett volna, hogy milyen tények bizonyításával mentesülhet a szerződéskötés kötelezettsége alól. Okszerűtlen és iratellenes az a jogerős ítéleti megállapítás, hogy a felperes az e-mailek tanúsága szerint a határidő lejártát követően a hátralékos 17.000.000 forint vételár megfizetését vállalta. Ugyanis a vételár beszámítással történő csökkentéséről egyezkedett, mivel az ingatlana értékesítéséből csak 13.400.000 forintot kapott. Az alperes további érvei szerint a másodfokú bíróság az újPtk. rendelkezéseit is tévesen értelmezte, elmulasztotta az előszerződés kötését követő körülmények vizsgálatát. Fenntartotta a keresettel szemben védekezésül már felhozottakat, miszerint a felperes fizetési késedelme folytán szerződéskötési kötelezettség nem terheli, és az elállása is jogszerű. Téves a másodfokú bíróságnak

az a jogkövetkeztetése is, hogy a felperes nem esett késedelembe. A felperes vállalta a teljes vételár megfizetését az adásvételi szerződés megkötését megelőzően. 2014. október 31-én késedelembe esett, és a késedelve nem szűnt meg december 31-ig. A felperes késedelembe esését követően az alperes már nem volt köteles az adásvételi szerződés megkötésére.

- [9] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta. Előadta, hogy a jogerős ítélet szerint a hátralékos vételárat megfizette, a tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Kiemelte a fellebbezésében hivatkozott és a másodfokú bíróság által is osztott jogi álláspontját, miszerint az előszerződés alapján a szerződés megkötése volt követelhető, az előszerződés a vételár követelésére nem ad alapot. Ennek oknál pedig késedelembe nem eshetett. A fizetési határidő eltelté nem jelentette a szerződéskötési kötelezettség megszűnését, az alperes a szerződéskötést a fizetési késedelemre hivatkozással jogszerűen nem tagadhatta meg. Utalt arra is, hogy az alperes maga is elsődlegesen hivatkozott a Ptk. 6:154. § (1) bekezdésére, mint amely alapján jogosult volt elállni. Nem tartozott a bizonyítási eljárásra, hogy a perbeli esetre az rPtk., vagy a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni, így tájékoztatási kötelezettség sem terhelte a másodfokú bíróságot.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [10] A felülvizsgálati kérelem alapos.
- [11] A felperes mint vevő és K. G. mint eladó között 2013. január 9-én adásvételi előszerződés jött létre a perbeli társasházi lakásra. A peres felek, valamint K. G. ezt az előszerződést 2014. április 1-jén egy háromoldalú megállapodással akként módosították, hogy az eladó szerződési pozíciójába K. G. helyett az alperes lépett. Az így módosított előszerződéssel kapcsolatos jogvitában a bíróságoknak először abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az ügyben az rPtk.-t vagy a Ptk.-t kell-e alkalmazni. E kérdésben az első- és a másodfokú bíróságok álláspontja eltért egymástól és részben ezért is jutottak eltérő döntésre. A másodfokú bíróság azt helyesen állapította meg, hogy az alkalmazandó jog kérdését a Ptké. 50. § (1) bekezdés alapján kell eldönteni. Ugyanakkor mégis téves jogi következtetésre jutott amikor a 2014. április 1-jei háromoldalú megállapodást új szerződésként kezelte, és ezért a Ptk.-t találta alkalmazandónak.
- [12] A Ptké. 50. § (1) bekezdés szerint: „Ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló kötelekkel kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra – ideértve az e tények, illetve jognyilatkozatok által keletkeztetett újabb köteleket is – a Ptk.

hatálybalépése előtt hatályos jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni." A Ptké. 50. § (1) bekezdés gondolatjeles szövegrésze értelmében tehát még akkor is a rPtk.-t kellett volna alkalmazni az ügyben, ha a 2014. április 1-jei megállapodás új szerződésnek lenne minősíthető. A Ptk. alkalmazására csak akkor kerülhetett volna sor, ha a felek a Ptké. 50. § (2) bekezdés alapján a háromoldalú megállapodásukat a Ptk. hatálya alá helyezték volna. Ez azonban nem történt meg, megállapodásukat maguk a felek is a korábbi előszerződés módosításának és nem új szerződésnek tekintették.

[13] Elvi élel mutat rá a Kúria, hogy téves a másodfokú bíróságnak a szerződés átruházást novációnak, új szerződésnek tekintő álláspontja. A szerződési pozícióban bekövetkező alanyváltozás - a rPtk.-ban kifejezetten nem szabályozott - esetének a jogi megítélésében a bírói gyakorlat valóban nem volt teljesen egységes, erre mutat a jogerős ítéletben hivatkozott BDT 2013.3015. döntés is. A Legfelsőbb Bíróság azonban azt egyértelműen jogutódlásnak, szerződésmódosításnak és nem új szerződésnek tekintette (BH2006. 409.). A szerződéses jogviszony folyamatosságát nem érinti az, hogy az egyik szerződési pozícióban háromoldalú megállapodás alapján jogutódlás következik be.

[14] Az alkalmazandó Ptk.-tól függetlenül a jogvita érdekét illetően is tévesen foglalt állást a másodfokú bíróság. Téves ugyanis az a jogi álláspontja, amely szerint az előszerződésben nem lehet vételár-fizetési kötelezettséget előírni, ezért a felperes annak ellenére nem esett késedelembe, hogy 2014. október 31-ig nem vitásan nem teljesítette az előszerződésben vállalt vételár-fizetési kötelezettségét (indokolás 7. oldal utolsó mondat). Ahogy az előszerződés a bírói gyakorlat szerint foglalóval is biztosítható (pl.: BH1978. 381.), így annak sincs semmiféle jogszabályi akadálya, hogy a felek az előszerződésben a végleges adásvételi szerződés megkötésére vállalt határidőt megelőzően esedékes vételárelőleg fizetési kötelezettségben állapodjanak meg, aminek a teljesítése a végleges szerződés megkötésének a feltétele, a nem teljesítése viszont az előszerződés megszegését jelenti. Téves az ítéletábra Pf.I.20.058/2010/6. számú ítéletére történő hivatkozás is, mert ott a tényállás szerint a 6 millió forint vételár-hátralék megfizetése a végleges adásvételi szerződés megkötésére vállalt véghatáridőt követően volt esedékes, tehát nem az előszerződéshez, hanem a végleges szerződéshez kapcsolódó fizetési kötelezettség volt, aminek a nem teljesítése valóban nem adhatott alapot az előszerződéstől való elállásra.

[15] Az rPtk. 218. § (5) bekezdése szerint a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény alapján az előszerződés megkötése után elállásnak lenne helye. A felperesnek a 13 millió forint második vételár-részletet 2014. október 31-ig kellett

átutalással megfizetnie. Ez azonban nem vitásan nem történt meg. A felek között nem történt - akár (az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően az rPtk. alkalmazásában az írásbeliség alaki követelményeit kielégítő) e-mail váltás útján is - olyan szerződésmódosítás, amely szerint az alperes beleegyezett volna a végleges adásvételi szerződés olyan feltétellel történő megkötésébe, hogy a felperes 2014. december 31-ig 17 millió forintot (a hátralékos 13 millió forintot és a szerződés aláírásakor esedékes 4 millió forintot) fizet meg részére. A peres felek közötti e-mail váltásokból - különösen az alperes által a felperesnek 2014. december 16-án 14 óra 11 perckor küldött e-mailból - az állapítható meg, hogy az alperes a felperes késedelmét követően már csak akkor lett volna hajlandó az adásvételi szerződés megkötésére, ha a teljes 26 millió forint vételárat (azaz a K. G-nál lévő 9 millió forintot is) a felperestől kapja meg. A felperes tehát 2014. október 31. napjával késedelembe esett, amely szerződésszegés egyrészt az rPtk. 300. § (1) bekezdése alapján elállásra ad alapot, és így egyben a 208. § (5) bekezdés alapján a végeleges szerződés megkötésének a megtagadására jogosította fel az alperest. Az alperes tehát a felperes késedelme folytán szabadult az előszerződésben vállalt szerződéskötési kötelezettség alól, az előszerződés pedig 2014. december 31. napjával teljesítés nélkül megszűnt, így az alperes ezt követően már voltaképp feleslegesen állt el attól.

- [16] A Kúria a fent kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

Záró rész

- [17] A Kúria az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 34. § (1) bekezdés szerint megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére tekintettel az az alapján teljesített bejegyzéseket törölje és az ingatlanra az alperes tulajdonjogát eredeti állapot helyreállítása jogcímén jegyezze vissza.
- [18] Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban is peresztes felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az alperesnek a jogi képviselettel felmerült költségét, és a megfizetett 2.600.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket. A Kúria az ügyvédi munkadíj összegét mindkét fokú jogorvoslati eljárásban a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3), (5) és (6) bekezdés alapján, a kifejtett jogi képviseleti tevékenységre figyelemmel határozta

meg. A felperes köteles megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés szerint a fellebbezési eljárási illetéket is.

[19] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.

[20] E határozat ellen a felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. március 13.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző