

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.507/2018/9.

A tanács tagjai: . Kollár Márta tanácselnök
 . Puskás Péter előadó bíró
 . Kocsis Ottilia bíró

A felperes:

A felperes képviselője: . Nagy S. Tibor ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
 II. rendű
 III. rendű
 IV. rendű
 V. rendű
 VI. rendű
 VII. rendű
 VIII. rendű
 IX. rendű
 X. rendű
 XI. rendű
 XII. rendű
 XIII. rendű
 XIV. rendű
 XV. rendű
 XVI. rendű
 XVII. rendű
 XVIII. rendű
 XIX. rendű
 XX. rendű
 XXI. rendű
 XXII. rendű
 XXIII. rendű
 XXIV. rendű
 XXV. rendű
 XXVI. rendű
 XXVII. rendű
 XXVIII. rendű
 XXIX. rendű
 XXX. rendű

**Az I-VIII. rendű, XI-XII. rendű, XIV-XVII. rendű, XX-XXVII. rendű
és XXX. rendű alperes képviselője:**

. Bódor Sarolta ügyvéd

A per tárgya: szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Törvényszék
2.Pf.20.939/2017/14.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Járásbíróság
9.P.23.136/2016/31.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy felhívásra fizessen meg az állam részére 1.706.000 (egymillió-hétszázhaty-ezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az I. rendű alperes társasház és a társasház tulajdonostársai - a további alperesek -, valamint a felperes cég között 2012. május 26-án előszerződés jött létre. Az előszerződés szerint a felperes elkészítteti a társasház alapító okiratának módosítását és az annak alapját képező vázrajzokat, amelyek szerint létrejön egy önálló, „padláster” megjelölésű ingatlan. Megállapodtak, hogy erre az ingatlanra az alapító okirat módosítását követő három munkanapon belül tulajdonjog fenntartásos adásvételi szerződést kötnek, amely szerint a vevő a felperes lesz, aki azon új lakások megépítésére jogerős építési engedélyt szerez. A felek a „padláster” ingatlan vételárát 17.062.313 forintban határozták meg. Megállapodtak továbbá, hogy a felperes elvégzi a 2011. március 24-én készült ajánlatba foglaltakon túlmenően az előszerződésben rögzített további munkákat. Az általa elvégzendő munkák értékét 17.062.313 forintban határozták meg azzal, hogy a munkálatok elvégzésére a felperes akkor köteles, ha a padláster vonatkozásában az adásvételi szerződés létrejön és a felperes jogerős építési engedélyt szerzett ott a lakások megépítésére. Az előszerződés szerint az elvégzendő munkák ellenértékét és a vételárát a felek beszámítják és azt

meghaladóan egymással szemben igényük nincs. A felperes feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalt arra, hogy a vételárból 11.075.313 forintot biztosítékként a jogerős építési engedély kiadását követően, de a munkák megkezdését megelőzően ügyvédi letétbe helyez. Megállapodtak abban is, hogy a felperes a szerződés szerinti munkákat a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles megkezdeni és ezt követően 9 hónapon belül azokat befejezni.

Az alapító okiratot 2015. december 16-án módosították és a 2016. március 4-én kelt határozattal bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba a d-i 10691/38/A/21 helyrajzi szám alatti, „padlástér” ingatlan. Az építési engedély 2014 évben jogerős lett, de a felperes a szerződésben meghatározott munkákat nem kezdte meg és a 11.075.313 forintot sem helyezte ügyvédi letétbe. 2015. december 18-án a két cég közt létrejött szerződéstervezet szerint az előszerződésben a felperes helyét a D. Kft. vette volna át. Az I. rendű alperes 2016. április 6-án elállt a szerződéstől.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság az előszerződés alapján hozza létre a perbeli ingatlanra a tulajdonjog fenntartásos adásvételi szerződést és ilyen módon jegyeztesse be a jogát az ingatlan-nyilvántartásba, valamint kötelezze az alpereseket annak tűrésére, hogy elvégezze a szerződés szerinti munkálatokat.
- [3] A IX., X., XIII. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, a XIX., XXVIII. és XXIX. rendű alperesek érdemi nyilatkozatot nem tettek, a többi alperes pedig a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felek közti előszerződés adásvétellel vegyes vállalkozási szerződésnek minősült, ezért a szerződő feleket megillette az attól való elállás joga. A felperes nem tett eleget a szerződéses kötelezettségeinek, mert az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül meg kellett volna kezdenie a munkálatokat, továbbá nem helyezte a szerződés szerinti pénzösszeget biztosítékként ügyvédi letétbe. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a szerződés felperes által hivatkozott azon értelmezését, amely szerint a munkálatok elkezdésének a feltétele lett volna az adásvételi szerződés megkötése, mivel a szerződés szövegezése egyértelműen az alperesek előadását erősítette meg. Az előszerződés elegendő volt az építési engedély beszerzéséhez, így az építkezés a szerződésben foglaltaknak megfelelően megkezdhető lett volna. A felperes azonban a munkálatokba nem kezdett bele,

továbbá nem is volt módja a pénzösszeg ügyvédi letétbe helyezésére, mert 2014 évben már sem bankszámlával, sem bevétellel nem rendelkezett. Az elsőfokú bíróság mindezek alapján megállapította az elállás jogszerűségét és ezért a keresetet elutasította.

- [5] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a szerződés speciális rendelkezéseit. Az előszerződésnek a lényeges tartalmi elemét képezte az, hogy az építési munkálatok elvégzéséig az eladó a tulajdonjogát fenntartotta. Az előszerződés alapján a felperest nem pénzfizetésre, hanem építési munkák elvégzésére irányuló kötelezettség terhelte. Kötelezettségvállalása nem volt vagylagos és a felperes is csak a másodfokú eljárás alatt módosította a keresetét úgy, hogy a szerződés létrehozását olyan módon kérte, hogy pénz ellenérték megfizetésével teljesítse az ellenszolgáltatást. Erről, tekintettel arra, hogy ez tiltott keresetmódosítást valósított meg a felperes részéről, a másodfokú bíróság már nem rendelkezhetett. Az adásvételi szerződésben az ellenértéket a felperes felújítási munkák elvégzésével vállalta teljesíteni, de olyan iratot juttatott el az alperesek részére, amely szerint ezt a munkát nem ő végezné. A társasház megkérdőjelezte a felperes teljesítőképességét, kifogásolta a másik vállalkozó megjelölését és a munkálatok megkezdésének az elmaradását, így mindezek megalapozták a bizalomvesztés miatti, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 395. § szerinti elállást. A perbeli esetben azonban nem csak a vállalkozási szerződés teljesítése maradt el, hanem ez által megghiúsult az előszerződés szerinti vételár teljesítésére vonatkozó kötelezettség is. Az I. rendű alperes tehát jogosult volt a szerződéstől való elállásra, ami így a felperes keresetének az elutasításához vezet. A régi Ptk. 208. § (5) bekezdésébe foglaltakra figyelemmel kiemelte, hogy az építési engedéllyel már a per előtt is felmerültek műszaki problémák, de az időmúlás is további problémákat eredményezett, amelynek alapján a vállalkozási szerződés felperes részéről való teljesítése már nem látszott biztosítottnak, ami az alpereseknek már önmagában is jogot adott az elállásra.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt a felperes keresetének. Másodlagosan az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezéssel kérte az elsőfokú bíróság utasítását új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az elsőfokú bíróság tévesen járt el akkor, amikor nem együttesen értelmezte az előszerződés egyes pontjait, a másodfokú bíróság pedig ki sem tért erre a problémára. A szerződés helyes értelmezése esetén ugyanis a felperesnek csak akkor kellett volna elkezdenie az építési munkálatokat, amikor a társasház alapító okirat módosítása és az adásvételi szerződés is aláírásra került. A felperestől ezt megelőzően nem volt elvárható a költséges - a kikötött vételár mintegy háromszorosát kitevő összegbe kerülő - beruházás megkezdése, az adásvételi szerződés aláírása előtt pedig a pénzüsszeget sem kellett volna letétbe helyeznie, így e tekintetben is téves az elsőfokú bíróság határozata.

Az előszerződés a bíróságok értékelése szerint adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés volt, ami azt jelenti, hogy az I. rendű alperesnek csak a vállalkozási szerződés tekintetében lehetett elállási joga. Az adásvétel vonatkozásában tehát elállásra nem volt módja, a többi alperes pedig, akik erre jogosultak lettek volna, ilyen nyilatkozatot nem tettek. A felperes maga szeretne volna elvégezni a munkálatokat, a másik cég bevonása kifejezetten a társasház kérésére merült fel. A másodfokú bíróság a régi Ptk. 395. §-a alapján bizalomvesztés miatt tartotta alaposnak az elállást. Tényleges bizalomvesztés azonban nem történt, csak az I. rendű alperes kapott egy jobb ajánlatot, de a projekt ekkor már célegyenésbe került, így az I. rendű alperes részéről az elállás joggal való visszaélést valósított meg. Az I. rendű alperes még 2015 decemberétől az elállásáig tovább hitegette a felperest, amivel a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglaltakat is megszegte. Tévesen minősítették azonban az előszerződést az eljáró bíróságok adásvétellel vegyes vállalkozási szerződésnek, illetve értelmezték a szerződést úgy, hogy az ellenérték csak a felújítási munkák elvégzésével teljesíthető. Az előszerződés alapján ugyanis a vételárat a felperes pénzzel is teljesíthette. Az előszerződés külön kezelte a vételárat a vállalkozási díjtól és azok beszámításáról rendelkezett, a vállalkozási szerződéstől való elállás az I. rendű alperes részéről pedig az előszerződésben rögzített vállalkozási szerződéstől történt elállásként értelmezhető. A felek az előszerződésben tehát ingatlan adásvételére vonatkozó előszerződést akartak kötni, mert ez az elem a meghatározó a megállapodásukban, a vállalkozási rész ennek megfelelően akár el is hagyható abból. Az adásvételi előszerződéstől az alperesek és így az I. rendű alperes sem állhattak el érvényesen, de a többi alperes elállást nem is közölt, ezért a kereset teljesíthető. Az elállás érvényessége sem hat ki az előszerződés ingatlan adásvétel részére, legfeljebb arra szolgálhat, hogy a vevőnek a vételár fizetés tekintetében fennálló választási jogát a pénzfizetésre való kötelezettségre szűkíti. A felperes a másodfokú eljárásban, az eredeti keresetén belül, a többen a kevesebb elv alkalmazásával kérte a szerződés létrehozását

a vételár megfizetése mellett, ezért ezt a másodfokú bíróság tévesen minősítette meg nem engedett keresetváltoztatásnak. A felperesnek nem állt fenn a régi Ptk. 395. §-a alapján bizonyítási kötelezettsége, az elsőfokú bíróság pedig tévesen osztotta ki a bizonyítási terhet. Érdekmúlás az alperesek részéről nem következett be, a másodfokú bíróság által hivatkozott jogszabály pedig csak akkor alkalmazható, ha a szerződés valóban vállalkozási szerződés. Amennyiben az előszerződést adásvétellel vegyes vállalkozási szerződésnek minősítik, akkor fel kellett volna hívni a feleket annak bizonyítására, hogy a szerződés milyen szerződésnek minősül és annak alapján mely jogszabályhelyet kell alkalmazni. Az elsőfokú eljárásban a bizonyítási teher kiosztása a régi Ptk. 308. § (1) bekezdésén alapult, ami megtévesztette a felperest, mert nem tudhatta, hogy a másodfokú bíróság más jogszabályhely alapján fogja a jogviszonyt megítélni. A szerződés téves értelmezésével megsértésre kerültek a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében, továbbá a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdésében, a 146. § (5) bekezdés a) pontjában, továbbá a 3. § (3) bekezdésében és a 164. § (1) bekezdésében foglaltak.

- [7] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntés és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.
- [9] Az eljáró bíróságok a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárták, azt helyesen állapították meg és helyesek az abból levont jogi következtetések is, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő.
- [10] A felek jogviszonyának vizsgálata során elsődlegesen a felek közt létrejött szerződésből, illetve annak a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezéssel megállapítható tartalmából kellett kiindulni. Alapvető jelentőségű volt az előszerződés tartalma azért is, mert a felperes a keresetében annak alapján kérte a végleges szerződés létrehozatalát.
- [11] Az előszerződés alapján az alperesek a kialakítandó ingatlan tulajdonjogának az átruházására, a felperes pedig annak ellenértékeként nem vételár megfizetésére, hanem vállalkozási tevékenység, felújítási, kivitelezési tevékenység elvégzésére volt köteles. A kettő szorosan összefügg, elválasztani nem lehet egymástól sem a végleges szerződés létrehozatalakor, sem a felek szerződéses kötelezettségvállalásának vizsgálatakor. A felek a szerződésben a vételárat csak meghatározták, nem rögzítettek fizetési kötelezettséget, határidőt. Ezzel szemben kifejezetten rendelkeztek arról, hogy a felperesnek milyen munkálatokat kell és

milyen határidőn belül elvégeznie. A beszámítás a teljesítés egyik módja, a felek pedig az előszerződésben az adásvételi szerződés szerinti vételár és a vállalkozási szerződés szerinti vállalkozási díj teljesítését kifejezetten a kettő egymásba történő beszámításában határozták meg.

- [12] Nem lehet e mellett figyelmen kívül hagyni azt a körülményt sem, hogy a szerződés értelmében a felperesnek a „saját” beruházását, a padlásteri lakások kialakítását is el kellett határidőben végeznie. Az alperesek ugyanis nem akarták pénz ellenérték fejében eladni a kialakított padlásteret azzal, hogy aztán majd egyszer történik azzal valami, hanem a kifejezett céljuk az volt, hogy a lakások kialakításával egyidejűleg az építési engedélynek megfelelően a társasház épületének a tetőszerkezete is - záros határidőn belül - felújításra kerül. A felperes maga is hivatkozott arra, hogy az ingatlanon a vételárként megjelölt összeget jóval meghaladó beruházást kellett volna végeznie, ezért is tartotta helyesnek, hogy az adásvételi szerződés megkötéséig a munkálatokat nem kezdte meg. Ez azonban alátámasztja egyben azt is, hogy a vételár megfizetése önmagában a szerződés felperes részéről való teljesítését nem eredményezhette. Helyesen állapították meg tehát az eljáró bíróságok, hogy a felek közötti előszerződés adásvételi előszerződéssel vegyes vállalkozási szerződés volt, mert a felperes abban nem vételár megfizetésére, hanem az előszerződésben részletezett vállalkozási szerződés teljesítésére vállalt kötelezettséget.
- [13] A felperes a keresetét maga is úgy adta elő, hogy kérte a perbeli ingatlanra a tulajdonjog fenntartásával az adásvételi szerződés létrehozatalát, valamint az alperesek kötelezését annak tűrésére, hogy az előszerződés szerinti munkákat az ingatlanon elvégezhesse. Úgy vélte tehát a felperes is, hogy - az eljáró bíróságok álláspontjának megfelelően - adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés jött létre, ennek megfelelően a keresete nem is irányult pénz ellenérték megfizetésére. Nem merült fel ennek megfelelően, hogy bármilyen bizonyítást kellene lefolytatni az előszerződés minősítésére, az irányadó jogszabályok kérdése pedig nem bizonyítási eljárásra tartozik, ezért e tekintetben nem sérthették meg az eljáró bíróságok a tájékoztatási kötelezettségüket.
- [14] A felperes csak a másodfokú eljárás során adta elő, hogy az eddigiektől eltérő ténybeli alapon - arra hivatkozással, hogy vagylagos tartalmú szerződés jött létre - és más jogi alapon - a régi Ptk. 208. § (3) bekezdése helyett a (4) bekezdése alapján - kéri az előszerződés alapján a végleges szerződés létrehozatalát, oly módon, hogy pénz ellenérték megfizetésére legyen köteles. Ez az előadás - nem a régi Pp. 146. § (5) bekezdés a) pontja szerinti új tényre való hivatkozásnak minősült és nem az eddigiek kiigazítását jelentette - hanem, figyelemmel a felperes új igényének a

korábbiától eltérő ténybeli és jogi alapjára, keresetváltoztatás volt. A felperes fellebbezési eljárásban történt keresetmódosítása tehát a másodfokú bíróság által kifejtetteknek megfelelően a régi Pp. 247. § (1) bekezdése szerinti tiltott keresetmódosítást jelentett, ezért azt érdemben sem a másodfokú bíróság, sem a felülvizsgálati eljárás során a Kúria nem vizsgálhatta. Ilyen tartalmú keresetet ezidáig a felperes nem adott elő, a vagylagosságra, illetve arra, hogy a teljesítés részéről pénz ellenérték megfizetésével is megtörténhet, nem hivatkozott. Ennek megfelelően minderre az alperesek sem reagálhattak érdemben és az elsőfokú bíróság sem folytatott le ezzel kapcsolatos eljárást, az eljárás, illetve az ezzel kapcsolatos kioktatás ennek megfelelően nem lehetett jogszabálysértő. Alaptalanul hivatkozott tehát a felperes a felülvizsgálati kérelmében az ezekkel kapcsolatos jogszabálysértésekre, amelyekkel ennek folytán ezt meghaladóan a Kúria sem foglalkozhatott.

- [15] A vállalkozási szerződéstől az I. rendű alperes a jogerős ítéletben foglaltaknak megfelelően a régi Ptk. 395. §-a szerint indokolás nélkül elállhatott, bár arra az elsőfokú bíróság által leírtaknak megfelelően kellő oka is felmerült. Az elállás folytán a vállalkozási szerződés megszűnt, a felperes nem jogosult annak alapján a beruházás elvégzésére és a vállalkozói díjra. Az előszerződés alapján létrehozandó adásvételi szerződés ennek megfelelően tehát már nem teljesíthető, mert a felperes a vállalkozási szerződés teljesítésével nem tud ellenértéket biztosítani a megszerezni kívánt ingatlanért, ingyenes jogszerzésre, vagy pedig arra, hogy 17.062.313 forint vételár fejében szerezhesse meg a tulajdonjogot, nem irányult szerződéses akarat a felek részéről. A vállalkozási szerződés megszűntével tehát lehetetlenült az előszerződés szerinti adásvétel teljesítése, így a végleges szerződés nem volt létrehozható.
- [16] A munkálatok előszerződés szerinti megkezdésének, illetve a pénzösszeg letétbe helyezésének az elmaradása az elállás egyébként is fennálló - jogszerű - lehetősége folytán nem bírt különösebb jelentőséggel. A felperes azonban hivatkozott jogszabálysértésként a régi Ptk. 4. §(1) bekezdésében és 5. § (1) bekezdésében foglaltakra is. Erre tekintettel azonban arra is figyelemmel kellett lenni, hogy a 2012-es értékviszonyok alapján megkötött előszerződés szerint létrehozandó végleges szerződés már sértene az alperesek méltányolható érdekeit. Aggályossá vált ugyanis a felperes teljesítőképessége a vállalkozási szerződés vonatkozásában, hiszen ő maga is egy másik vállalkozást kívánt bevonni a szerződésbe és a vételár egy részének a biztosítékként történő letétbe helyezése is elmaradt. A pénz ellenérték megfizetése a megváltozott értékviszonyok folytán nyilvánvalóan indokolatlanul kedvezőbb feltételt teremtene a felperes részére és hátrányos helyzetbe hozná az alpereseket.

[17] Az elállás folytán tehát az előszerződés alapján a végleges szerződés a felperes által kért tartalommal nem volt létrehozható, így a jogerős ítélet helyesen állapította meg a kereset megalapozatlanságát, a Kúria ezért a jogerős ítéletet – a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján – hatályában fenntartotta.

Záró rész

[18] A felek az ügyben tárgyalás tartását nem kérték, azt a Kúria sem tartotta szükségesnek, ezért a döntését a régi Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül hozta meg.

[19] A Kúria a régi Pp. 270. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján irányadó, a költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban szóló 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

[20] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő, így a részükről a felülvizsgálati eljárásban költség nem merült fel.

[21] Az ítélettel szemben a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2019. március 12.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, dr. Kocsis Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző