

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.785/2018/6.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Ilisz Gabriella bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Pomázi Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Pomázi László ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Gila Pál ügyvéd

A per tárgya: adásvételi szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
ővárosi Törvényszék
1.Gf.75.030/2018/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Pesti Központi Kerületi Bíróság
28.G.303.826/2016/15.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes a B. 28888/0/A/33 hrsz.-ú, 157,6 m² alapterületű üzlethelyiségére 2002. augusztus 28-án az elővásárlásra jogosult

bérlő felperesnek tett eladási ajánlata szerint az ingatlan vételára egyösszegű készpénzfizetés esetén bruttó 20.728.320 forint, részletfizetés esetén - elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjoga bejegyzése mellett - nettó 21.592.000 forint. A 30 napban meghatározott ajánlati kötöttség alatt kellett a felperesnek írásban nyilatkoznia és a szerződéskötéséig csatolnia az eladási ajánlat melléklete szerinti iratokat, igazolásokat. Az alperes kizáró tényezőnek tekintette a bérleti díjtartozást, a köz- és egyéb tartozást. Kikötötte, hogy a felperesnek vállalnia kell az alapító okirat módosítását, mert abban a /33 albetét alapterülete 130 m² a használt 157,6 m²-rel szemben. A felperes 2002. szeptember 13-án vásárlási szándékáról nyilatkozott, kérdések - elsősorban az ingatlan hibás bejegyzése - miatt személyes találkozót kért. A 2002. szeptember 21-i közlése szerint a vételárat egy összegben nem tudja megfizetni. Az alperes 2002. október 2-án tájékoztatta a felperest, hogy 10 % kedvezmény illeti meg, ha a 18.655.488 forint vételárat 2002. október 31-ig kiegyenlíti. A felperes október 8-i levelében a vételi szándékát megerősítette, az október 21-én keltezett válasza szerint „a vételárat október 31-ig egy összegben nem valószínű, hogy elő tudjuk teremteni. Szándékunk komolyságát bizonyítandó az adásvételi szerződést készek vagyunk október 31-ig aláírni, és az ott - további tárgyalásaink eredményeként - kialakított feltételek alapján nyilatkozni tudunk arra vonatkozóan, hogy a vételárat milyen módon és milyen határidőn belül tudjuk az önkormányzat részére megfizetni.” 2003. október 8-án megismételte vételi szándékát, kérte az eladással kapcsolatban az alperes tájékoztatását, ajánlatát. 2005. június 2-én is kérte az ingatlan értékesítését. 2014-től bérleti díjat nem fizet.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében elsődlegesen kérte megállapítani, hogy az általa elfogadott eladási ajánlat alapján a szerződés 2002. szeptember 13-án létrejött. Másodlagosan az adásvételi szerződés létrehozását kérte az elfogadott ajánlat szerint a vételár egyösszegű megfizetésével [Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: Ptk.) 213. § (1), 365. § (3) bekezdés, XXV. számú Polgári Elvi Döntés (továbbiakban: XXV. PED)].
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítélete szerint a felek között az adásvételi szerződés 2002. szeptember 13-án létrejött a felperes által elfogadott alperesi ajánlat szerint: a vételár egyösszegű készpénzfizetés esetén bruttó 20.728.320 forint, részletfizetés esetén nettó 21.592.000. forint: az első részlet 15.114.400 forint

[10.796.000 forint és a 4.318.400 forint áfa], 10.796.000 forint vételárhátralék 1 éven belül 975.448 forint részletben esedékes. Ha a vevő döntése szerint szerződéskötéskor a vételár 70 %-ánál nagyobb előleget fizet, akkor az éves kamat a szerződéskötéskor érvényes jegybanki alapkamat 1,2-szerese. Részletfizetés esetén a vevő a szerződés aláírásával hozzájárul a hátralékos összeg erejéig az ingatlannyilvántartásba az eladó javára elidegenítési és terhelési tilalommal biztosított jelzálogjog bejegyzéséhez. Az ingatlanra biztosítást kell kötni, kedvezményezettjeként a hátralékos tartozás és járulékainak erejéig az eladót kell megjelölni. Fizetési késedelem esetén a késedelmi kamat mértéke a mindenkorin jegybanki alapkamat kétszerese. Megkereste az illetékes földhivatalt az ingatlannyilvántartásba a felperes tulajdonjoga, az eladó jelzálogjoga bejegyzése érdekében. Indokolásában a Ptk. 211. §, a 213. §, a 214. § (1), a 207. § (1), 208. § (3), a 365. § (3), a 117. § (3) bekezdése, és a XXV. PED felhívásával rögzítette, hogy az alperes ajánlata a 2002. szeptember 5-i közléssel hatályosult, a felperes 2002. szeptember 13-án közölt nyilatkozata az eladási ajánlat elfogadását, azaz a szerződés létrejöttét jelentette az elfogadott ajánlat tartalma alapján.

- [5] A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, a keresetet elutasította. Indokolása szerint az alperesi ajánlat elfogadása feltételeivel, a felperes 2002. október 21-én, 2003. október 8-án keltezett levelei tartalmával kiegészített tényállásból az elsőfokú bírósággal ellentétes jogi következtetésre jutott. A Ptk. 205. § (1)-(2) bekezdése felhívásával rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság annak ellenére állapította meg a felek között az adásvételi szerződés létrejöttét, hogy az alperes az ajánlatában két fizetési módhoz két vételárat jelölt meg, míg a felperes a vételi nyilatkozatában nem jelölt meg általa elfogadott vételárat, teljesítésének módját, határidejét, és nem állapodtak meg az alperes azon feltételében sem, hogy a felperes kezdeményezi az ingatlan-nyilvántartási eljárást. A felperes az adásvételi szerződéskötésnek a Terézvárosi Önkormányzat 38/2000. (XI. 28.) rendelet 40. § (3) és (4) bekezdésnek megfelelő feltételeit, a tartozása hiányát sem igazolta. A Ptk. 365. § (1) bekezdése értelmében az adásvételi szerződés lényeges eleme a vételár, és az alperes az ajánlatában lényeges körülménynek tekintette az alapító okirat módosítását is. A felek között az adásvételi szerződés a Ptk. 213. § (1) és a 205. § (1)-(2) bekezdése alapján akkor jött volna létre, ha az alperes 2002. augusztus 28-án tett ajánlatát a felperes - annak lényeges elemeire kiterjedően - kifejezetten elfogadja, erre azonban nem került sor. A felperes ezzel szemben 2002. szeptemberben, októberben és 2003. októberben is csupán vételi szándékáról nyilatkozott. 2002. októberben további tárgyalásokon kialakított feltételekkel vállalta az adásvételi szerződés aláírását, majd ennek elmaradását követően 2003

októberében ismét az alperes ajánlatát kérte. Ekként tévesen vont le következtetést az elsőfokú bíróság arra, hogy a felek között az adásvételi szerződés létrejött. A megállapítási kereset alaptalan, és az adásvételi szerződés létrehozása iránti másodlagos kereseti kérelemnek sem volt jogi alapja.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó határozat hozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (továbbiakban: Pp.) 206. § (1) és a 221. § (1) bekezdését jelölte meg azzal az indokolással, hogy az alperes 2002. szeptember 5-én átvett eladási ajánlatát a szeptember 11-én keltezett nyilatkozatával maradéktalanul, feltétel nélkül elfogadta, az alperes további kedvezményre adott október 2-i ajánlata az elfogadott ajánlattal nem függ össze. Az ingatlan adásvételi szerződés 2002. szeptember 13-án létrejött [Ptk. 213. § (1) bekezdése, XXV. PED]. A másodfokú bíróság jogszabálysértő módon nem indokolta a megállapítási keresete alaptalanságát. A Ptk. 205. § (1)-(2) bekezdésének a megsértését az alkalmazása mellőzésével indokolta. Kitért arra, hogy az alperes az eladási ajánlatához az abban hivatkozott mellékletet nem csatolta, ezért nem tudhatta, milyen iratokat és igazolásokat kér. Az elfogadott eladási ajánlatban a vételár a fizetési módtól függ.
- [7] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős ítéletet hatályában fenntartani.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő. A Kúria a másodfokú bíróság helytálló indokaival egyetértett, csupán a felülvizsgálati kérelem érvei kapcsán mutat rá a következőkre.
- [9] A másodfokú bíróság a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése alapján helyesen vizsgálta az ingatlan adásvételi szerződés létrejötté kapcsán a felek szerződési akaratanak kölcsönösségét, egybehangzó kifejezését, a lényeges és az általuk lényegesnek minősített kérdésekben való írásbeli megállapodásuk megtörténtét. Az ingatlan adásvételi szerződés létrejöttének kötelező írásbeli alakiséga folytán helytállóan tulajdonított ügydöntő jelentőséget az ajánlati kötöttség tartama alatt az alperessel közölt felperesi nyilatkozatoknak. A vagylagos vételáron, eltérő fizetési feltételekkel tett eladási ajánlatra az ajánlati kötöttség alatt kellett a felperesnek írásban egyértelmű, határozott elfogadó

jognyilatkozatot tennie a vételár, a megfizetésének módja és a részletfizetés esetén az ingatlanon a tulajdonjog jelzálogjoggal terhelten történő megszerzése kérdésében. A másodfokú bíróság a felperes leveleinek a tartalmából helyes jogkövetkeztetést vont le arra, hogy a 30 napon belül megtett írásbeli nyilatkozatai alapján az általa bérelt üzlethelyiségre a tulajdonos alperessel adásvételi szerződés nem jött létre. A Kúria következetes joggyakorlata szerint sem állapítható meg az ingatlan adásvételi szerződés létrejötte, ha nem történik az írásbeli ajánlattal egyező tartalmú írásbeli elfogadás, ha az ajánlat elfogadása egyértelműen, pontosan nem határozza meg a visszterhes adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeként az ellenszolgáltatást, a vételár összegét és megfizetésének idejét, módját [Pfv.III.20.816/2001/5., Pfv.I.20.188/1999., Pfv.VI.22.458/2016/4., Pf.IV.22.923/1997/7.].

- [10] Itt emeli ki a Kúria, hogy ez megalapozta mindkét kereseti kérelem elutasítását. A szerződési jog alapelve a szerződési szabadság [Ptk. 205. § (1) bekezdés]. A felek főszabályként szabadon döntenek abban, hogy kívánnak-e szerződést kötni, és ha igen, akkor kivel és milyen tartalommal. A Ptk. 198. § (2) bekezdése ezen elv alól tartalmaz kivételt: jogszabály szerződés kötését kötelezővé teheti. A Ptk. 206. § (1) bekezdés alapján a bíróság a szerződést kizárólag szerződéskötési kötelezettség körében hozhatja létre.
- [11] Az ajánlati kötöttség tartama alatt a szerződés létre nem jöttét igazolja a felperes azt követően tanúsított magatartása is: bérlőként a bérleti díjfizetési kötelezettségének a teljesítése, az adásvételi szerződéskötés érdekében a további tárgyalások szorgalmazása. Ez utóbbi körülmény kapcsán a Kúria egyetértett a másodfokú bírósággal abban a kérdésben is, hogy az alperes október 21-i írásbeli, az [1] pontban szó szerint kiemelt nyilatkozata a perben érvényesített igénye alaptalanságának ügydöntő bizonyítéka.
- [12] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [13] A felperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperes ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [15] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2019. október 29.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Ilisz Gabriella s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző