

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a kuratóriumi alelnök által képviselt
(.....) felperesnek a dr. Béhm Lajos ügyvéd (.....) által képviselt
(.....) alperes elleni szerződés létrehozása iránti perében a Fővárosi Bíróság
2010. október 22-én kelt 25.G.41.322/2009/28. számú ítéletével szemben az
alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000
(Egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Felperes az 1993. október 28-án kelt határozatlan idejű bérleti szerződés alapján
alperestől meghatározott bérleti díj ellenében bérelte az alperes tulajdonában álló
..... szám alatti ingatlan 265 m² alapterületű, a földszinten és I. emeleten
elhelyezkedő nem lakás céljára szolgáló helyiségét.

Alperes, mint eladó és felperes, mint vevő 1997. július 22-én a bérleményre
adásvételi előszerződést kötöttek. Az ingatlan eladásának feltételeit és a vételárat a
4. pontban akként határozták meg, felperes vállalta az előszerződés mellékletét
képező, a XIII-217/3/97. számú levelében felsorolt épületfelújítási munkák
saját költségén a műszaki és esztétikai követelményeknek megfelelő minőségben
elvégzését. Rögzítették, „az eladó megbízása alapján a gondoskodik a
felújítási munkák ellenőrzéséről és befejezést követően a műszaki átvételéről. A
felújítási munkák elvégzését a vevő a kft. által kiadott írásos igazolás (átadás-

átvételi jegyzőkönyv, felmérés stb.) bemutatásával igazolja. A felújítás elvégzése az adásvételi szerződés megkötésének előfeltétele" (a) pont). Megállapították, a vevő a bérleményét - mint bérlő - saját költségén felújította, s megállapodtak abban, a felújítási költségeket az eladó által elfogadott 2.902.591 forint összegben az ingatlan vételárába beszámítják (b) pont). A c) pontban úgy rendelkeztek, a 4.a) és b) pontban meghatározott, a vevő költségre teljesített, illetve teljesítésre kerülő ráfordításokat, amelyek összességében „előre láthatóan bruttó 8.770.000 forintot tesznek ki, a felek a vételárba beszámítják. Az adásvételi szerződésben a bruttó vételár összege azonos lesz a felújítási ráfordítás bruttó összegével." Az 5. pontban alperes vállalta az ingatlan társasházzá alakításának az előszerződés aláírását követő kezdeményezését, a 4. pontban meghatározott felújítási munkák befejezését követően az alapító okirat földhivatalhoz benyújtását, az alapító okirat földhivatali benyújtásától számított 15 napon belül a felperessel a helyiségcsoportra nézve az adásvételi szerződés 4.c) pontban meghatározott vételáron megkötését. A 6. pontban kimondták, amennyiben a felperes a 4. pontban vállalt felújítást a szerződésben és mellékletében meghatározott módon és terjedelemben legkésőbb 1997. november 30-ig nem végzi el, az alperes jogosult az ingatlanrész eladását megtagadni, ez esetben a felperes igazolt ráfordításainak összegét a bérleti díjba beszámítják. A 8. pontban úgy rendelkeztek, az adásvételi előszerződés a felperes bérlői státuszát nem érinti, „bérfizetési kötelezettsége a 4. pontban meghatározott felújítási munkák átadásának napjáig áll fenn." E pontban rögzítették azt is, az előszerződés nem mentesíti a bérlőt a műszaki tartalomra vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás megszerzése alól.

Az előszerződést alperes képviselőjében a polgármester írta alá.

Az előszerződés mellékletét képező,, a műszaki igazgató-helyettese által aláírt levél a felperes által 1997-ben elvégzendő építési munkákat az utcai ablakok cseréjében (hőszigetelt duplaszárnyú), az utcai és udvari homlokzat felújításában és egyéb járulékos munkákban jelölte meg bruttó 5.863.266 forint értékben.

1997. október 17-én a kivitelező és az „építtető" részéről eljáró a felújítási munkák befejezéséről, a műszaki átadás-átvételéről jegyzőkönyvet vettek fel. A jegyzőkönyvet a képviselőjében műszaki ellenőr írta alá. A jegyzőkönyv a munkák teljesítésére nézve kifogást nem tartalmazott.

Alperes az ingatlant társasházzá alakította, az alapító okiratot 1999. november 30-án nyújtották be a földhivatalhoz.

Ezt követően a felek az adásvételi szerződés megkötéséről egyeztetést folytattak, több tervezet is készült.

A által készített 2001. július 30. napjára keltezett „adásvételi szerződés” szerint alperes eladja, felperes pedig 1/1 arányban megvásárolja a 255 m² alapterületű, helyrajzi szám alatt nyilvántartott helyiségcsoportot (irodát), valamint a 27 m² alapterületű pince szinten lévő, helyrajzi szám alatt nyilvántartott helyiséget a közös tulajdonból hozzájuk tartozó közös tulajdoni illetőséggel 8.770.000 forint bruttó vételárért. Rögzítették, a 2.902.591 forint felújítási költséget, valamint az alperes által elfogadott bruttó 5.867.409 forint felújítási költséget az ingatlanok vételárába beszámítják, a felperes az előszerződésben foglaltakat teljesítette, a vételár kiegyenlítettnek tekintendő. Az okiratot csak felperes írta alá, az adásvételi szerződés a felek között nem jött létre.

Alperes megbízásából 2007. december 11-én igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő ingatlanforgalmi igazoló jelentést készített, melyben a felperes 1997-ben elvégzett felújítási munkái értékét 1997. évi árszinten bruttó 4.024.853 forintban határozta meg. A mellékletet képező műszaki ellenőri (.....) szakvélemény szerint felperes az utcai ablakok cseréjét csak részben készítette el, a kiírt hőszigetelt duplaszárnyú kialakítással szemben csak normál üvegezéssel és csak a külső szárnyak kerültek részben cserére, nem kerültek cserére a földszinti jobb oldalon lévő két ablak szárnyai.

Alperes 2008. december 16-án meghozott 1881/2008. (XII.16.) számú határozatával az ingatlanok eladását az előszerződés 6. pontja alapján megtagadta.

Alperes 2009. november 3-án kelt levelében, felmondás terhével felszólította felperest 11.306.882 forint bérleti és személyszállítási díj 8 napon belüli megfizetésére, majd 2009. november 23-án kelt és a felperesnek 2009. november 27-én kézbesített levelével a fizetés elmulasztására figyelemmel a bérleti szerződést 2009. december 31. napjára felmondta, s felhívta felperest ezen időpontig a bérlemény kiürítésére, átadására.

Felperes 2009. július 27-én előterjesztett keresetében az előszerződés és a Ptk. 208.§ (1) és (3) bekezdése alapján a és helyrajzi szám alatt nyilvántartott helyiségekre (ingatlanokra), és az azokhoz tartozó közös tulajdoni illetőségekre nézve adásvételi szerződés létrehozását kérte közte és alperes között bruttó 8.770.000 forint vételáron, annak rögzítésével a vételár az előszerződés feltételei szerint 1997. október 12-én kiegyenlítésre került. Kérte továbbá a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal megkeresését tulajdonjoga vétel jogcímén történő ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése iránt, alperes szerződés létrehozásának és a tulajdonjog bejegyzésének tűrésére kötelezését, valamint perköltségben marasztalását. Előadta, a felújításról 1997. október 12-én felvett átadás-átvételi jegyzőkönyv szerint a vállalt kötelezettségét teljesítette. Alperes a

társasház alapító okiratát a földhivatalhoz benyújtotta, abban a földszint - I. emeleten található és a pinceszinti helyrajzi számú ingatlan felel meg a bérleményeinek. Az adásvételi szerződés megkötését ugyanakkor halogatta, a beruházás lezárását követő 10 év elteltével állította csak, a hőszigetelt üveg helyetti normál üveg elhelyezése folytán előszerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, felperes a felújítást az előszerződéstől eltérően végezte el, a hőszigetelttel szemben csak normál üvegezést készített, az épület jobb oldalán két ablak szárnyait nem cserélte ki, ezért az előszerződés 6. pontja alapján jogosult volt megtagadni a bérlemény eladását. Vitatta, hogy a a jegyzőkönyvet a nevében írta volna alá, s a Kft. jogosult lett volna az előszerződés műszaki tartalmának módosítására. A Kft. nyilatkozata az övéként nem értékelhető, a Kft. részéről eljáró műszaki ellenőr nem rendelkezett a polgármester meghatalmazásával. Az előszerződés a felújítás általa történő átvételét írja elő, így a jegyzőkönyv nem szerződésszerű, ahhoz felmérés nem lett mellékelve. A jegyzőkönyv továbbá tartalmában is valótlan. Ennek alátámasztására hivatkozott szakvéleményében foglaltakra, továbbá az azt kiegészítő műszaki ellenőri szakvéleményre, mely az utcai ablakok hőszigetelt kivitelben történő komplett cseréje értékét, tehát az elmaradt munkák árát 1997. évi árszinten 828.566 forintban határozta meg. Állította, felperes a vételárat teljes egészében nem fizette meg, mivel ezen értékben az előszerződésben foglalt felújítási munkákkal kapcsolatos kötelezettségét nem teljesítette. Az adásvételi szerződés megkötésének a felújítás tényleges elvégzése volt a feltétele, nem pedig az erről szóló igazolás kiállítása. Felperes nem terjesztett elő megfelelő elszámolást, a felmérésről iratok, számlák nem kerültek elő, ezen okból sem történt meg az adásvételi szerződés megkötése. Az előszerződés szerint felmérést kellett volna készíteni, számlákkal elszámolni, alapbizonylatokat csatolni a végleges szerződésben rögzítendő bruttó vételár megállapítása érdekében. Az adásvételi szerződéstervezet úgy tartalmazta a 8.770.000 forint vételárat, azt felperes semmivel nem támasztotta alá. A közbeszerzési törvényről szóló 1995. évi XL. törvény 8.§-ára hivatkozva az előszerződés semmisségét is állította a 6 millió forint feletti szolgáltatásra írt kötelező közbeszerzési eljárás lefolytatása hiányában. Utalt arra is, a Ptk. 208.§ (4) bekezdésében írt feltételek hiányában az előszerződésben megállapított feltételek módosításával az adásvételi szerződés nem hozható létre. Vizontkeresetet is előterjesztett. Módosított vizontkeresetében a bérleti szerződés felmondására hivatkozással felperest a bérlemény kiürítésére, továbbá 2005. március 1-jétől 2010. szeptember 30-ig terjedő időszakra 3.568.188 forint közös költség, ennek 2007. december 1-jétől a kifizetésig számított Ptk. 301/A.§-a szerinti késedelmi kamata, továbbá 2010. október 1-től a ítélelhozatalig havi 60.717 forint közös költség, valamint 2004. május 1-től 2009. december 31-ig terjedő időszakra 11.711.950 forint bérleti és személyszállítási díj és ennek 2007. február 1-jétől a kifizetésig járó Ptk. 301/A.§-a szerinti késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni. Közös költség iránti igényét arra az esetre

terjesztette elő, felperes keresete eredményre vezet. Előadta, felperes közös költséget és szemétszállítási díjat egyáltalán nem fizetett, az előszerződés megkötése folytán pedig bérleti státusza fennmaradt, így bérleti díj fizetésére köteles.

Felperes az eltérő kivitelezést nem vitatta, ugyanakkor arra hivatkozott, a kivitelezés során vált nyilvánvalóvá, a legyártott műemlék jellegű ablakszárnyak nem bírják el a thermoüveget, ezért a részéről eljár-nal megállapodott, helyette a homlokzati felirat helyreállítást végzi el. A a nyilatkozatait az alperes nevében tette meg, az előszerződés szerint is alperes megbízásából járt el, teljesítési segédjének tekintendő. Alperes ugyanakkor évekig tartó ráutaló magatartásával is megerősítette az előszerződésben vállalt kötelezettség teljesítését, az épületet társasházzá alakította, az előszerződésnek megfelelő tartalommal elkészítette az adásvételi szerződést is, ráutaló magatartásával jóváhagyta a eljárását is, saját megbízottja nyilatkozatát már nem teheti vitássá. A felújítás elvégzésének igazolását követően pedig az elvégzett munkák összecsúszásának nincs jelentősége. Az adásvételi szerződésben a műszaki tartalom megváltozása nem eredményez tartalomváltozást, mivel az adásvétel a tulajdonátruházásról szól a felújítással kapcsolatos műszaki tartalom megvalósulásától függetlenül. Vitatta, az adásvételi előszerződés megkötése a közbeszerzési törvény hatálya alá tartozott volna.

A viszontkeresetet a közös költség tekintetében nem vitatta, annak megfizetésére hat havi részletfizetési kedvezményt igényelt, ezt meghaladóan a viszontkereset elutasítását kérte. A bérleti díj tekintetében azt hangsúlyozta, az előszerződés 8. pontja szerint fizetési kötelezettsége csak a felújítási munkák átadásáig állt fenn. 1997. november 1-jétől nem fizet bérleti díjat, azt 10 éven át alperes nem is kérte tőle, a bérlet alperes ráutaló magatartásával is ingyenessé vált, ismételtelen nem tehető visszatérítés.

Az elsőfokú bíróság tanúként meghallgatta,, a korábbi műszaki igazgató helyettesét,, alperes 1988-1999. közötti vezető jogtanácsosát,, a műszaki előadóját, a szakértői vélemény háttéranyagát készítőt, felperes kuratóriumi elnökét is.

..... előadta, a felújítást a bonyolította, a tervekészítést, műszaki ellenőrzést is ideértve. A felújítás során hozott olyan döntést, maradjanak meg a régi faablakok és azokban az egyszerű üvegezés, döntése arra vonatkozott, csak a külső ablakszárnyakat kell kicserélni. Cserébe kérte a homlokzaton lévő régi felirat helyreállítását, az nem volt benne a költségvetésben. Munkakörénél, munkaköri leírásánál fogva naponta hozott ilyen döntéseket. A munka átvételére volt jogosult, a jegyzőkönyvet felterjesztették az alpereshez. Amennyiben a jegyzőkönyvben elmaradt munka nem került feltüntetésre, azt jelentette, olyan nem volt.

..... úgy nyilatkozott, műszaki igazgató intézte a felújításokat, a munkák elvégzését lejelentették az önkormányzat felé, aki ezt követően utasította a Vagyonkezelőt az adásvétel megkötésére. Fel sem merült, hogy a munkák ne lettek volna elvégezve. Ismert volt mindenki számára, felperes bizonyos többletmunkákat végzett el a költségvetéshez képest, bizonyos munkákat pedig másként. A műszaki tartalmat mindig a határozta meg.

..... úgy nyilatkozott, amennyiben az előszerződésben meghatározott műszaki tartalom változott, akkor a szerződésmódosítást a polgármesternek kellett aláírnia, az aláírásra a módosítás költségvonzata miatt volt szükség. A hiányosságokat az átadás-átvételi jegyzőkönyvben rögzíteni kellett volna, a tervtől való eltérést az építési naplóban is fel kell tüntetni.

....., fenntartva a szakvéleményben írtakat, egyebek mellett előadta, a perbeli ingatlanon az ablakszerkezetek tekintetében sem az eredeti, sem az eredetivel azonos formátumban készülő új ablakszerkezetek nem alkalmasak hőszigetelő üveg megtartására. A felek között egyösszegű átalánydíjas vállalkozási szerződés volt.

..... előadta, számlát nem kellett bemutatniuk, de folyamatosan ellenőrizte a munkát. A számlák rendelkezésre álltak, azonban részletkérdés, mennyiért végezte el a munkát. Az önkormányzat határozta meg, milyen munkát kér, és azt milyen értéken veszi figyelembe.

Az elsőfokú bíróság 2010. október 22-én kelt 25.G.41.322/2009/28. számú ítéletével az alperes, mint eladó és felperes, mint vevő között a következő tartalommal létrehozta az adásvételi szerződést.

„1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a, hrsz. alatti, természetben a alatti, 255 m² területű iroda megnevezésű ingatlan és a társasházi közös tulajdonból hozzá tartozó 2289/10.000 tulajdoni hányad, valamint a hrsz. alatti, természetben a alatti, 27 m² területű, raktár megnevezésű ingatlan és a társasházi közös tulajdonból ahhoz tartozó 242/10.000 tulajdoni hányad.

2. Az Eladó eladja, a Vevő megveszi a fent részletezett ingatlanokat, összesen 8.770.000 forint vételárért, amelyből a hrsz. alatti ingatlan vételára 7.930.319 forint, míg a hrsz. alatti ingatlan vételára 839.681 forint.

3. A felek megállapítják, hogy a jelen adásvételi szerződés előzménye a felek között a fenti ingatlanok adásvétele tárgyában 1997. július 22. napján megkötött előszerződés, amely rögzítette, hogy a) a Vevő a bérleményt saját költségén, az Eladó által elfogadott 2.902.591 forint összegért felújította, b) a Vevő az épületet

saját költségén, az Eladó által elfogadott 5.867.409 forint összegért felújítja, amely felújítási összegeket a felek az ingatlanok vételárába beszámítják.

4. Az Eladó kijelenti, hogy a Vevő az adásvételi szerződésben foglaltakat teljesítette, a felújítási összegeket a vételárba beszámították, így a felek a vételárat mindkét ingatlant illetően teljes egészében megfizetettnek tekintik.

5. Az Eladó a szerződés tárgyát képező ingatlanok per-, igény- és tehermentességéért szavatol.

6. Az Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a Vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, egyidejűleg az Eladó tulajdonjogát töröljék.

7. A felek megállapítják, hogy a fenti ingatlanok a Vevő birtokában vannak, ezért a birtokbaadásról külön rendelkezni nem szükséges.

8. A felek kijelentik, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személyek."

Rendelkezett a Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal megkereséséről a felperes tulajdonjogának bejegyzése, illetve a perfeljegyzés törlése céljából. A továbbiakban kötelezte felperest 3.724.790 forint, ezen összegből 113.513 forint után 2007. február 1-től, 3.568.188 forint után 2007. december 1-jétől, 43.089 forint után 2010. október 15-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt értékének megfelelő összegű késedelmi kamat megfizetésére azzal, az ítélet a 3.568.188 forint és a 43.089 forint tőke és járulékaik vonatkozásában előzetesen végrehajtható. Ezt meghaladóan az alperes viszontkeresetét elutasította. Kötelezte alperest 4.000 forint perköltség megfizetésére. Felperes részére hat havi részletfizetést engedélyezett.

Az ítélet indokolásában rögzítette, az adásvételi előszerződés nem ütközött a közbeszerzési törvénybe. A továbbiakban tényként állapította meg, az adásvételi előszerződésben foglalt 1997. évi felújítás során az utcai ablakok cseréjénél a felperes és megállapodása alapján a külső ablakszárnyak eredeti megjelenésének biztosítása érdekében az előírt hőszigetelt üvegezés helyett megmaradt a normál üvegezést, illetve a földszint jobb oldalon lévő két ablakot csere helyett felújították. A munkálatokat 1997. október 17-én műszaki ellenőr átadás-átvételi jegyzőkönyvvel átvette, az alperes részéről műszaki kifogás nem merült fel. Rámutatott, a felek az előszerződésben kifejezetten kikötötték, alperes megbízása alapján a gondoskodik a felújítási munkák ellenőrzéséről és a befejezést követően a műszaki átvételről, a nyilatkozata tehát alperest köti. Egyébiránt már a felújítás költségvetését tartalmazó levelet is készítette, s végezte az ellenőrzést. és tanú is úgy nyilatkozott, a feladatát képezi az építési ügyek bonyolítása, az önkormányzati tulajdonú épületek műszaki gondozásával kapcsolatos ügyintézés. azt is megerősítette, a felújítással kapcsolatos műszaki átvétel a részéről eljár műszaki ellenőr feladata volt. Felperes eleget tett az előszerződésben írt feltételeknek, a felújítási munkák elvégzését a írásos nyilatkozatával alátámasztotta. Az alperes megbízottja útján tehát a felperesi teljesítést elfogadta, az átvétel során és azt követően kifogást nem emelt, 2001. végéig a végleges adásvételi szerződés szövegéről egyeztetett felperessel, ezért a

Ptk. 316.§ (1) bekezdése alapján a felperes szerződésszegésére jogfenntartás hiányában utóbb eredménnyel nem hivatkozhat.

Alperes továbbá a hibás teljesítésre is tévesen hivatkozott, tekintve a által készített, az előszerződés a műszaki tartalmát magában foglaló melléklet a és a felperes megállapodásával szóban módosult,, a volt műszaki igazgatóhelyettese is megerősítette a módosítás tényét. Rámutatott, a Ptk. 218.§ (1) bekezdése alapján a Ptk. 365.§ (3) bekezdésében írt írásbeli alak csak a szerződés lényeges tartalma tekintetében érvényességi feltétel, míg a felek műszaki részletkérdésre vonatkozó módosítása az adásvétel szempontjából csak abban az esetben érintett volna lényeges szerződési feltételt, ha az kihatott volna a vételár összegére is. A felek azonban az ablakok cseréjével kapcsolatos módosítást úgy kompenzálták a homlokzati felirat felújítására vonatkozó kötelezettséggel, a munka összértékét nem változtatták meg, ezért a jelen szerződésmódosítás nem érint lényeges szerződési tartalmat, külön írásba foglalás nélkül is érvényes. Mindezekre tekintettel létrehozta az adásvételi szerződést.

A viszontkereset tekintetében egyebek mellett arra az álláspontra helyezkedett, az előszerződés 8. pontja szerint bérfizetés a felújítási munkák átvétele napjától felperest nem terhelte. Ezen okból az alperes bérleti díj igénye megalapozatlan, ebből következően a felmondása jogszerűtlen, így a bérleti díj megfizetése és az ingatlan kiürítése iránti viszontkereseti kérelme elutasításának volt helye.

A felperest az ítélelhozatal napjáig számított közös költség megfizetésében marasztalta.

Az ítélet felperes keresetének helyt adó és a viszontkeresetet elutasító rendelkezésével szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet részbeni megváltoztatását, a kereset teljes elutasítását, felperes 2004. május 1-jétől 2009. december 31-ig terjedő időszakra 11.598.437 forint bérleti díj, és ezen összeg után 2007. január 1-jétől a kifizetésig járó Ptk. 301/A.§ szerinti késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére, továbbá az érvényes felmondás alapján az ingatlan kiürítésre kötelezését kérte. Előadta, az adásvételi előszerződés mellékletében foglalt felújítási munkák felperes általi igazolása hiányában a megbízásából eljáró igazságügyi szakértő megállapította az utcai ablakok cseréje nem a kiírásnak megfelelő hőszigetelt duplaszárnyú kialakítással került elvégzésre, hanem csak a külső szárnyakat cserélték, a földszinti jobb oldalon lévő két ablak szárnyait pedig egyáltalán nem. Az előszerződést ugyanakkor írásban nem módosították akként az ablakok hőszigetelt duplaszárnyú cseréje elmaradhat, és helyette a homlokzati felirat felújítása végzendő el. A Ptk. 208.§ (6) bekezdése, 218.§ (1) bekezdése, valamint 365.§ (3) bekezdése értelmében a szerződésmódosítást írásban kellett volna úgy megkötni, a vételár, mint lényeges tartalmi elem egyértelműen meghatározható legyen. Az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződést annak ellenére hozta létre, a vételár összezszerűsége az ügy összes körülménye alapján sem volt meghatározható, így a szerződés a Ptk. 208.§ (3) bekezdés második fordulata alapján sem volt létrehozható. Az előszerződésben foglalt, várható összegként megjelölt 8.770.000 forint bekerülési költséget felperes nem igazolta, azt felmérés, adat nem támasztja alá, ehhez képest az elsőfokú

bíróság a vételárakat forintba pontosan jelölte meg. Nem indokolta, miért nem volt szükség az elvégzett munkák számlával igazolására, miért fogadta el tanúnyilatkozatát ítélezése alapjául. Sérelmezte, az elsőfokú bíróság az eredeti műszaki tartalomtól eltérő munkavégzést nem tekintette a vételár összegére kiható körülménynek. Hangsúlyozta, a szerződésmódosításra érvényesen írásban, részéről polgármesteri szinten kerülhetett volna sor. A tényleges felújítási költség felperes magatartása miatt nem volt megállapítható, így a konkrét vételár összege is bizonytalan. Ennek hiányában pedig nem lehetett eleget tenni az előszerződés 4/c pontjában írtaknak, miszerint az adásvételi szerződésben a bruttó vételár összege azonos lesz a felújítási ráfordítás bruttó összegével. Tekintve, a Ptk. 365.§ (1) bekezdése szerint a vételár összege a szerződés lényeges tartalmi eleme, annak ismerete hiányában az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásának feltételei nem állnak fenn, az ingatlanok eladását az előszerződés 6. pontja alapján jogszerűen tagadta meg.

Felperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet fellebbezéssel érintett részének helybenhagyását kérte helyes indokai alapján. Az első fokú eljárásban előadottakat fenntartva, részben megismételve hangsúlyozta, az előszerződés lényeges eleme a homlokzatfelújítás mással történő elvégeztetése volt akként, az alperesnek ne jelentsen anyagi terhet, továbbá, hogy az általa elvégzett homlokzatfelújítás ellenértékéért megkapja az addigi bérleményének a tulajdonjogát. A vételárnak formális szerepe volt, mivel az előszerződés 4/c. pontja szerint a vételár mindenképp azonos volt a felújítási ráfordítás bruttó összegével. Az építőiparban közzismert, a munkák előre eltervezett műszaki tartalma a kivitelezés alatt változhat. A felújítási munkát alperes képviselője műszaki-tartalmi hiányosságra való utalás, s emiatti jogfenntartásra történő hivatkozás nélkül átvette, az átvételkor a bekerülés összegét nem vitatta. E jogi tény a Ptk. 316.§ (1) bekezdése értelmében kizárja, az alperes utóbb szerződésszegésre alapítva igényt támasszon, de a felújítást követő több éven át tanúsított magatartása is azt igazolja, alperes elismerte az előszerződésszerű teljesítését.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A Ptk. 208.§ (1) bekezdése szerint a felek megállapodhatnak abban, hogy a későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés).

A (3) bekezdés kimondja, a szerződés megkötésének elmaradása esetén a bíróság bármelyik fél kérelmére a szerződést létrehozhatja és tartalmát megállapíthatja.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen tárta fel, és minden tekintetben helytálló az abból levont jogi következtetése is.

Nem volt vitás a felek között, felperes a bérleményei tulajdonjogát az azokat magában foglaló épület általa történő felújítása ellenében szerzi meg. Az adásvételi előszerződésben a felek a felújítás elvégzését az adásvételi szerződés megkötésének feltételéül szabták azzal, a bruttó vételár összege a felújítási ráfordítás bruttó összegével lesz azonos. A felújítás tervezett összegét pedig 8.770.000 forintban jelölték meg.

Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, a képviselőjét az alperes képviseletében eljárónak kellett tekinteni, tévesen hivatkozott ennek ellenkezőjére alperes.

Azt is helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, az alperes által megjelölt hiányosságok a felújítás bruttó összegét, ezáltal a vételár, mint az adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemét nem érintették, tekintve, a hőszigetelt ablakcsere részbeni elmaradását felperes a felek megállapodása alapján más felújítási munkákkal kompenzálta, azt a felperes (felperes átadás-átvételre jogosult meghatalmazottja) az átadás-átvétel során nem kifogásolta.

A felújítási munkákat 1997. október 17-én, a felújítás minőségi hibájára, hiányosságára tett kifogás nélkül átvette.

Alperes ezután az előszerződésben vállalt, az ingatlan felújítási munkák befejezését követő társasházzá alakítási kötelezettségének eleget tett, az alapító okiratot két évvel a felújítást követően a földhivatalhoz benyújtotta. A felújítással szemben huzamosabb ideig kifogást nem emelt, felújítási munka elmaradását nem hiányolta, a felújítás előszerződésben meghatározott ellenértékét nem vonta kétségbe, mindezzel elismerte felperes előszerződésszerű teljesítését.

Az előszerződésben megjelölt értékben tehát a felújítás elvégzettnek minősül, ezzel alperes szerződéskötési kötelezettsége az előszerződés 5. pontja alapján bekövetkezett, helytállóan rendelkezett ezért az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés létrehozásáról az előszerződésben megjelölt bruttó vételáron.

Az elsőfokú bíróság ugyancsak helytálló álláspontra helyezkedett a viszontkereset tekintetében is, amikor a felperes bérleti díjfizetési kötelezettségét csak 1997. október 17-ig tartotta fennállónak, s az alperes 2004. május 1-jét követő időszakra előterjesztett bérleti díj követelését megalapozatlannak, megalapozott igény hiányában a bérleti szerződés felmondását jogszerűtlennek, a bérlemény kiürítése

iránti igényt ebből következően szintén megalapozatlannak tekintette, s e részében a viszontkeresetet elutasította.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését az abban foglalt helyes indokok alapján a Pp. 254.§ (3) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78.§ (1) bekezdése és a Pp. 73/C.§ (2) bekezdés a) pontja alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (5)-(6) bekezdése alkalmazásával megállapított másodfokú perköltsége megfizetésére.

Budapest, 2011. március 25.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Molnár József s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Sárközi Veronika
bíróági ügyintéző