



Fővárosi Ítéltábla

17.Pf.20.045/2023/15.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Mittákné dr. Horváth Georgina Janka ügyvéd (ügyvéd címe emelet) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – a Dr. Milus Ügyvédi Iroda (alperesi képviselő címe., ügyintéző: dr. Milus Gábor ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog bejegyzési engedély ítélettel pótlása és egyéb iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. szeptember 27. napján meghozott 40.P.20.500/2021/50. számú ítélete ellen a felperes 52. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 162.000 (százhatvankétezer) forintot.

Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint másodfokú perköltséget, és az államnak e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított, a fellebbezés elbírálása szempontjából lényeges tényállás szerint a peres felek 2017. november 30-án adásvételi szerződést kötöttek. Ebben az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a ingatlan címe2 szám alatt fekvő kivett, beépítetlen terület minősítésű ingatlanon felépítendő társasházi ingatlanban létrejövő A/I/10. számmal jelölt 56,46 nm területű és A/II/22. számmal jelölt 50,89 nm területű társasházi lakás tulajdonjogát átruházza a felperesre. A felperes mindkét lakás vételára 95%-át az alperesnek 2017. december 14-ig megfizette.

[2] Az alperes 2018. szeptember 6-án kelt levelében arról tájékoztatta a felperest, hogy mindkét adásvételi szerződés teljesítése lehetetlenné vált „az építőiparban tapasztalható

rendkívüli mértékű építőanyag hiány, úgyszintén a szintén rendkívüli, korábban soha nem tapasztalt munkaerőhiány miatt”. Tájékoztatta arról is, hogy az építési engedély hatálya 2018. május 21-én lejárt, mely időpontig az építkezést az alvállalkozói hibájára visszavezethető okokból nem tudta befejezni, új kivitelezőket a munkaerőhiány folytán nem tudott felkutatni, továbbá az építésügyi hatóság elutasította az építési engedély hatálya határideje meghosszabbítása iránti kérelmét. Közlése szerint a szerződés teljesítése olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, ezért a szerződés megszűnt, őt kötbér-, vagy kártérítés fizetési kötelezettség nem terheli. Elismerte, hogy a már megfizetett vételárak a felperesnek visszajárnak, és vállalta azok visszafizetését a szerződésekben meghatározott 5 hónap alatt.

[3] A felperes nem fogadta el az alperesnek a szerződés megszűnésével kapcsolatos álláspontját, követelte, hogy az alperes mindkét lakást adja a birtokába, fizessen késedelmi kötbért, és bejelentette a szerződésszegésből eredő kártérítési igényét is.

[4] A felperes 2019. július 22-én a hátralévő vételár részleteket az alperes bankszámlájára történt befizetéssel teljesítette.

[5] Ezzel egyidejűleg a letétkezelő ügyvédi irodától kérte a bejegyzési engedély kiadását, de az a 2019. július 25-én kelt válaszlevelében a tulajdonjog bejegyzési engedély kiadását megtagadta, egyúttal a megbízási szerződést mindkét megbízójával (eladó és vevő) szemben felmondta. Tájékoztatta a felperest, hogy az eladó a beérkezett utolsó vételárrészleteket átutalta a letéteményesnek, azonban az ügyvédi iroda a 3.000.000 forintot az alperesnek – téves utalásként – visszautalta.

[6] A felperes az ügyvédi választ nem fogadta el, fenntartotta kérelmét a tulajdonjog bejegyzésére, valamint a hiányzó vételárrészleteket (3.000.000 forintot) a letéteményes számlájára utalta, aki azt megkísérelte bírósági letétbe helyezni, ez azonban nem vezetett eredményre.

[7] A letéteményes kérelmére a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket a Pesti Központi Kerületi Bíróság (PKKB) 51.Pk.120.002/2020/4. számú végzésével a jogosult személyének jogerős megállapításáig őrzési letétbe vette.

[8] A felperes pert indított az alperes megszűnést közlő (lehetetlenülést bejelentő) nyilatkozata érvénytelensége iránt, a PKKB azonban keresetét jogerősen elutasította.

[9] Az elsőfokú bíróság által rögzítetten a felperes keresetében kérte, hogy a bíróság elsődlegesen pótolja ítéletével az alperes tulajdonjog bejegyzési engedélyét, miszerint az alperes hozzájárul mindkét perbeli lakás ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez adásvétel jogcímén. Ezt arra az esetre is kérte, ha az ítélet meghozataláig a lakásokra vonatkozóan kiadásra kerülne használatba vételi engedély, és arra az esetre is, ha nem. Kérte egyúttal a lakásokra vonatkozó bejegyzési és törlési engedélyek bírósági letétből történő kiadását a felperes részére, valamint a lakások felperes kizárólagos birtokába adását, beleértve a lakások megközelítéséhez szükséges területeket is az ingatlanból, utóbbiakat a felperes nem kizárólagos birtokába. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest 85.000 és 76.500 forint késedelmi kötbér megfizetésére mindkét lakás vonatkozásában. Ugyancsak kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest lakásonként havi 177.000 forint, illetve 160.000 forint kártérítés jogcímén történő megfizetésére 2019. augusztus 6. napjától kezdődően törvényes késedelmi kamattal együtt a használatba vételi engedély, avagy a fennmaradási engedély jogerőre emelkedéséig terjedő időre.

[10] Kérte, hogy a bíróság az alperest kötelezze a perrel felmerült költségek megfizetésére.

[11] Keresete jogcímeként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:184. §-át, vagy 1:5. §-ának (1)-(2) bekezdését, 6:48. §-ának (1) bekezdését jelölte meg.

[12] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

[13] Arra hivatkozott, hogy a szerződés megszűnt a teljesítés lehetetlenülése miatt, ebből következően nem terheli a szerződésből eredő birtokbaadási, kártérítési és kötbérfizetési kötelezettség. A felperesnek a megfizetett vételár visszafizetését megkísérelte, azt azonban nem fogadta el.

[14] Állította, hogy a lakások vételárát a felperes csak részben fizette meg. Hivatkozott arra, hogy az építkezés késedelme – mely miatt a kötbérfizetési kötelezettség terheli – az alvállalkozók szerződésszegő magatartása miatt következett be, amelyért azonban nem felel, ezért kötbért sem kell fizetnie.

[15] Álláspontja szerint a szerződések tárgya nem a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlan meghatározott tulajdoni hányada, hanem a jogilag és fizikailag a jövőben létrejövő társasházi lakások tulajdonjoga volt, ezért a tulajdoni hányadok bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozata sem pótolható. Egyebekben a felperes is azt állította, hogy a bejegyzési engedélyt megadta, ezért a jognyilatkozat pótlása egyik jogcímen sem lehetséges.

[16] Kifejtette, hogy a terület birtokba adása iránti kérelem nem értelmezhető, egyébként pedig a szerződések a birtokba adás határidejét nem tartalmazzák, ezért az okirat annak késedelmét nem bizonyítja.

[17] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.270.000 forint ügyvédi munkadíjat mint perköltséget, továbbá a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására a Magyar Állam javára 1.500.000 forint feljegyzett eljárási illetéket.

[18] A Ptk. 6:184. § és a Ptk. 1:5. § (1) – (2) bekezdésére alapított keresetek tekintetében rögzítette, hogy a felek között 2017. november 30-án létrejött két adásvételi szerződés érvényességét egyik fél sem kifogásolta, így azok a felek jogviszonyára irányadók. A szerződés 7. és 11. pontja alapján megállapítható, hogy a felek akarata az alperes által felépített épületegyüttes ingatlanon alapított társasház bejegyzését követően újonnan megnyitásra kerülő, tulajdoni lapon nyilvántartásba veendő két lakás, teraszok és egy előkert felperes által történő megvásárlásra irányult. A szerződés 15. pontja szerint az ellenjegyző ügyvéd jogosult és köteles a bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetését követő 3 munkanapon belül a földhivatalhoz benyújtani. Egyezően adták elő a felek, hogy az alperes az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezte a tulajdonjog bejegyzési engedélyeket. Ebből következően az alperes a tulajdonjog bejegyzés iránti engedélyt, mint alperesi kötelezettséget jelentő jognyilatkozatot megtette, azt letétbe helyezte az okiratot ellenjegyző ügyvédnél azzal, hogy a szerződéses feltételek beállta esetén az ügyvéd járjon el a felperesi tulajdonjog bejegyzése érdekében. Nincsen tehát jelenleg olyan jognyilatkozat, melynek pótlásáról a bíróságnak kellene gondoskodnia. Nem a jognyilatkozat pótlandó, hanem a szerződés egyéb feltételei nem mentek teljesedésbe, mindenképp az adásvételek tárgyai, a társasházi lakások nem épültek fel, s jogi értelemben sem jöttek létre.

[19] A megállapítási keresetet az elsőfokú bíróság azért nem találta megalapozottnak, mert az adásvételi szerződés 15. pontja szerint a letétbe helyezett és a Pesti Központi Kerületi Bíróságon őrzési letétben található engedélyeknek nem a felperes a jogosultja. A

megállapodás szerint a letétből az ügyvédi iroda jogosult kivenni és a földhivatalhoz benyújtani az okiratokat. A 2017. november 30-án kelt „Megállapodás Ügyvédi Letét Kezeléséről” elnevezésű okirat VII. pontja úgy rendelkezik, hogy ha az adásvétel a letévőnek fel nem róható okból megghiúsul, a letéteményes köteles az okirat valamennyi példányát a letévőnek haladéktalanul visszaadni. A letévő az alperes, így amennyiben az adásvétel megghiúsulása nem neki felróható okból következik be, az okiratokat részére kell kiadni. A „Megállapodás” ugyanakkor az ügyvédi iroda felmondása folytán megszűnt, az adásvételi szerződés sorsa azonban jelenleg is vitás. A jelen perben nincsen petírium arra vonatkozóan, hogy a szerződés megszűnt, ezért jelenleg nem állapítható meg, hogy a letétet kinek kell kiadni. A perben a felperes nem a szerződés teljesítését kéri, csupán a szerződés teljesítéséből fakadó egyik alperesi kötelezettséget, melynek azonban feltétele a társasházi lakások fizikai és jogi létrejötte, amely jelenleg még nem következett be.

[20] Azt is rögzítette az elsőfokú bíróság, hogy a Pp. 172. § (3) bekezdés szerinti kereset feltételei nem állnak fenn, mert a kért megállapítás nem a felperesnek az alperessel szembeni jogainak megóvását szolgálja a letéti szerződés szerkezete alapján, hanem a letéteményessel szemben, aki a felperes részére a kiadni kért okiratok átadását megtagadta. A letéti szerződés esetében a jogviszonyban a felperessel az eredeti letéteményes ügyvédi iroda (is) ellenérdekelte pozícióban van. A keresetet a letévővel szemben terjesztette elő a felperes, ugyanakkor a letéti szerződés szerint nem a letévő letéti jogai akadályozzák a felperes jogait, hanem a letéteményes jogai, melyek a letét őrzése és kiadása körében alkotnak ellentétet a felperes érdekeivel (és nem jogaival).

[21] A birtokba adási keresettel összefüggésben az elsőfokú bíróság arra volt tekintettel, hogy a Ptk. 6:128. §-a szerint a teljesítési idő beálltával bármelyik fél követelheti a másik fél esedékessé vált szolgáltatásának teljesítését, ha saját szolgáltatását egyidejűleg felajánlja. A perbeli esetben a birtokba adásra a szerződések nem határoztak meg határidőt. A szerződés 17. pontját teljesítési határidőként nem lehet értelmezni, mert ebben a felek kifejezetten azt hangsúlyozták, hogy a kulcsrakész állapot előtt csupán műszaki átadás-átvétel történik, amely nem azonos a birtokba adással, ami a kulcsra kész állapot elérése és a teljes vételár kifizetése után történhet meg. A használatbavételi engedély közigazgatási eljárás keretében születik meg, az ingatlanba beköltözni pedig csak a jogerős használatbavételi engedély kiadását követően lehet.

A szerződések 19. pontja rögzíti a lakások rendeltetésszerű használatra alkalmas feltételeit, mely szintet a lakások még nem érték el abban az időpontban, amikor az alperes a teljesítés lehetetlenülését bejelentette. A birtokba adás dátumát nem, csak annak feltételeit rögzítették a felek a szerződésben. Ezek a feltételek nem teljesültek, a lakások nem készültek el a kulcsrakész állapotig, az alperes a hátralékos vételár teljesítését nem fogadta el.

Alacsonyabb kivitelezési szinten a birtokba adás csak a szerződés közös módosítása esetében lehetséges, ilyen azonban nem történt. A perbeli szerződésekkel összefüggésben a felperes a késedelem következményeinek alkalmazását kérte, miközben az alperes a lehetetlenülése hivatkozott. Jelenleg a lakások jogi értelemben még nem léteznek, a hatóság nem adott ki használatbavételi engedélyt az épületgyűttesre, így nincsenek szerződésszerűen birtokba vehető vagy adható lakások. Miután az alperesnek birtokbaadási kötelezettsége nem keletkezett, így késedelme sem állapítható meg.

[22] A késedelmi kötbér iránti keresetet hasonló okból utasította az elsőfokú bíróság. A szerződés 20. pontja írja elő mely esetben köteles az alperes késedelmi kötbért fizetni és milyen összegben. A szerződés 22. pontja szerinti feltételekre hivatkozva jelentette be az alperes a teljesítés lehetetlenülését, ezen szerződéses pont érvényességét a felperes nem vitatta. Nem terjesztett elő ennek megállapítása iránti keresetet, hiszen kifejezetten a

szerződés érvényességét állította, annak teljesítését követelte. A lehetetlenülés bekövetkezte a kötbér fizetési kötelezettséget kizárja.

[23] A kártérítési keresetet sem találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság. Az egyetlen határidőre vonatkozó kikötés az adásvételi szerződésben az építkezés befejezésének időpontja. Sem a bejegyzés, sem a használatbavételi engedély megszerzésének időpontját, sem pedig a birtokba adás határidejét nem határozták meg a felek. Az alperesnek a teljesítés lehetetlenülésére és a szerződés megszűnésére vonatkozó nyilatkozata megelőzte a felperes vételár fizetését. A felperes állítása szerint mindkét lakást bérbe kívánta adni. Ennek elmaradása miatt követelt kártérítést a Ptk. 6:143. § (2) bekezdése alapján. Az alperes 2018. szeptember 6-án értesítette a felperest arról, hogy a szerződés megszűnt, és felajánlotta a vételár visszafizetését. Ezt a felperes nem fogadta el, majd 2019. július 22-én kísérelte meg az utolsó vételár részletet megfizetni, amit az alperes nem fogadott el, annak bírósági letétbe helyezése sem volt sikeres. Ez a felperesi magatartás a Ptk. 6:525. § (1) bekezdése szerinti kárenyhítési kötelezettség elmulasztása. Ezen kötelezettség felróható megszegése miatt keletkezett kárt a károkozó nem köteles megtéríteni.

[24] Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes helytelenül határozta meg, mi tekinthető kárnak figyelemmel a Ptk. 6:143. § (2) bekezdésében írtakra is. A felperes azon magatartása, hogy a megvásárolni kívánt ingatlanokat bérbe fogja adni, a szerződéskötéskor nem volt bizonyosan előrelátható. Erre irányuló petírium hiányában nem foglalhatott állást abban, hogy a lakások létrehozása lehetetlenné vált-e vagy sem. A kártérítési követelés elbírálása során azonban figyelemmel kellett lenni arra, hogy az ellenérték visszafizetését a felperes nem fogadta el, így esetleges kára bekövetkeztében közrehatott. A kártérítés kezdő időpontja sem volt megállapítható, mert azt a felperes 2019. augusztus 5-től, mint a birtokba adás napjától követelte, a birtokba adás dátuma azonban nem volt meghatározott a szerződésben.

[25] Mellőzte az elsőfokú bíróság a felajánlott további bizonyításokat, mert döntését az iratok közt elfekvő okirati bizonyítékokra alapította, amelyek a döntés meghozatalához elegendőek voltak.

[26] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést. Kérte, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, a kereseteinek adjon helyt.

[27] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást hiányosan, illetve tévesen állapította meg, az ítélet iratellenes megállapításokat tartalmaz, a felperes számos beadványát figyelmen kívül hagyta, olyan jogi érvet vett figyelembe, amelyre az alperes nem is hivatkozott. Ebből következően a bizonyítás eredményének mérlegelése során okszerűtlen következtetéseket vont le, okszerűtlenül mellőzte a felperesi bizonyítási indítványokat, és téves jogértelmezés miatt utasította el a keresetet. Az ítélet sérti a Ptk. 6:34., 6:58., 6:138., 6:142. §-át és a 6:143. § (2) bekezdését is.

[28] Az elsőfokú ítélet tévesen állapította meg az adásvételi szerződések tárgyát, azt, hogy a szerződések alapján a birtokba adási határidő, a műszaki átadás-átvétel határideje, illetve a használatbavételi engedély határideje, valamint a társasház bejegyzésének határideje ne lenne megállapítható. Ennek következtében tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az alperes nem esett késedelembe. Tévesen állapította meg azt is, hogy erre vonatkozó külön kereseti kérelem hiányában nem vizsgálható, hogy az adásvételi szerződések a lehetetlenülés, illetve az alperesi elállás miatt megszűntek-e vagy sem. Ugyancsak tévesen állapította meg, hogy erre vonatkozó külön kereseti kérelem hiányában nem vizsgálhatta azon szerződési kikötés érvényességét, amelyre vonatkozóan a közérdekű perben jogerős ítélet született. Ettől

függetlenül is azonban a lehetetlenülés még a szerződés 22. pontjának érvényessége esetén is kizárható.

[29] Az elsőfokú ítélet tényállásának megállapítása a polgári perrendtartásról szóló 206. évi CXXX. törvény (Pp.) 279. § (1) bekezdésébe és a 346. § (4) és (5) bekezdésébe ütközik.

[30] Az ítélet tévesen tünteti fel az építkezés helyéül szolgáló ingatlan helyrajzi számát, mert az helyesen helyrajzi szám A perbeli ingatlanok vételárának meghatározása során az elsőfokú bíróság tévesen jelölte meg az ingatlanok vételárát, amikor azok meghatározásánál a közműfejlesztési hozzájárulások költségét is vételárnak tekintette.

[31] Nem tartalmazza az ítélet tényállása, hogy 2017. november 30-án két letéti szerződést kötöttek. Az ítélet összemosza a két letéti szerződést, és nem tartalmazza a törlési engedélyek kiadhatóságának kérdésével összefüggésben tett bírósági megállapításokat. Hiányzik az ítéletből, hogy a felek 2017. november 30-án ügyvédi megbízási szerződést is kötöttek.

[32] Ugyancsak hiányzik az ítélet tényállásából, hogy mindkét lakás tekintetében bejegyezte a földhivatal a tulajdonjog fenntartással történt eladásának tényét a felperes javára a közös tulajdoni hányadra, mely bejegyzés ellen az alperes jogorvoslattal nem élt.

[33] Hiányos a tényállás a tekintetben is, hogy 2018. március 8-án az alperes felhívta a felperest a burkolatok kiválasztására, ekkor még az építkezés rendben haladt, az alperes nem jelezte, hogy teljesítésének akadálya merült fel.

[34] Nem tartalmazza az ítélet az építésügyi hatóság határozatát sem, amelyből kiderül, hogy a fennmaradó építési tevékenységekhez újabb építési engedélyt nem kell kérni. Nem tartalmazza az ítélet tényállása az alperes lehetetlenné válást bejelentő levelében található tartalmi pontatlanságot.

[35] Önellentmondó az ítélet, amikor a 2. oldalon azt állapítja meg, hogy a felperes a teljes vételárát megfizette, miközben a 10. oldalon azt, hogy a vételár kiegyenlítése nem történt meg. Hiányzik az ítélet tényállásából, illetve tévesen szerepel abban az utolsó vételárrészlet megfizetését követő események leírása. Iratellenesen azt rögzíti az ítélet, hogy a kiadni kért okiratok őrzési letétbe vannak, miközben az valójában teljesítési letét.

[36] Tévesen nem tulajdonított jelentőséget az elsőfokú bíróság az alperesnek a PKKB előtt a jelen perbeli adásvételi szerződésekkel összefüggő 16.P.86.257/2020 számú perben, illetőleg a jelen perben tett nyilatkozatai közötti ellentmondásnak. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság a Kúria Kfv.III.37.238/2020/5. sorszámú döntését, megsértve ezzel a Pp. 279. § (1) bekezdése mellett a Pp. 264. § (2) bekezdését is, és figyelmen kívül hagyta a Gazdasági Versenyhivatal (GVH) eljárásában született B/527-3/2018. iktatószámú 2018. augusztus 11-én kelt alperesi beadványban foglaltakat.

[37] Az ítélet sérti a Pp. 346. § (4) bekezdését, mert a keresetet hiányosan, részben iratellenesen rögzítette. A bejegyzési engedély ítélettel való pótlása körében előterjesztett kereseti kérelem pontos rögzítésének a bejegyzési engedély ranghelyének szempontjából van jelentősége. A letéti okiratok kiadására irányuló kereseti kérelem valójában annak megállapítására irányult, hogy a letétet jogosultja a felperes. A birtokba adási kereset tekintetében az elsőfokú ítélet tévesen rögzíti, mely területek birtokba adására irányult az. Pontatlanul tartalmazza az ítélet a követelt kötbér összegét is, az helyesen 85.500 forint. Az elsőfokú ítélet hiányosan rögzítette a kereset jogalapjaként megjelölt jogszabályokat, figyelemmel arra, hogy az nem tartalmazza az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 32. § (1) bekezdés f) pontjára történt hivatkozást. Hiányosan rögzítette az elsőfokú ítélet az egyes keresetekhez előadott jogi érvelést is. Ugyancsak hiányosan ismertette az elsőfokú bíróság az alperes ellenkérelmét is. Az elsőfokú ítélet egyáltalán nem ismertette az ügyben keletkezett további érdemi iratokat, azok tartalmát. Kérte, hogy a

másodfokú bíróság valamennyi, az elsőfokú eljárásban előterjesztett előadását vegye figyelembe.

[38] Érdemben arra hivatkozott, az elsőfokú bíróság téves álláspontra helyezkedett, amikor azt rögzítette, hogy az adásvételi szerződések érvényességét egyik fél sem kifogásolta. Rendelkezésre állt ugyanis a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.252/2021/20-II. sorszámú jogerős ítélete, ami az adásvételi szerződések 22., a 23. és 26. pontjai egyes mondatainak érvénytelenségét állapította meg. Az ezen ítéletben foglalt indokok alapján nem állapítható meg a teljesítés lehetetlenné válása, ebből kifolyólag a szerződés megszűnése akkor sem, ha egyébként a szerződések 22. pontja érvénytelen, és akkor sem, ha érvényes. Az alperes nem vált képtelenné sem részben sem egészben a teljesítésre.

[39] Álláspontja szerint elsősorban nem az érvénytelenség kérdését kell vizsgálni, hanem azt, hogy a szerződéskötéskori és a lehetetlenülés bejelentéséig eltelt idő alatt előállhatott-e egyáltalán gazdasági lehetetlenülés. Fenntartotta, hogy az szerződések ezen pontjai a Ptk. 6:8. § (2) és (3) bekezdése alapján nem váltak a szerződések részévé, helyette a 6:179. § - 6:182. § szerint kell vizsgálni, hogy fennállt-e lehetetlenülésre vezető ok.

[40] Az elsőfokú eljárásban előadott érveléséből azt emelte ki, hogy a szerződések tárgya a két lakás tulajdonjoga. Ez a társasház bejegyzése előtt az osztatlan közös tulajdoni hányad, azt követően pedig a társasházi külön tulajdonú lakás albetéte. A társasházi ingatlan fogalmát a szerződések egésze alapján kell értelmezni. Részletezte, hogy mely szerződéses pontoknak van e körben jelentősége, és kiemelte, hogy a szerződés kifejezetten rögzíti, hogy a felperes a társasház bejegyzését megelőzően is tulajdont szerezhet, márpedig a társasház bejegyzését megelőzően csakis az osztatlan közös tulajdoni hányadára tud tulajdonjogot szerezni. Az elővásárlási jogról való lemondás kikötése egyértelműen bizonyítja, hogy a felek szándéka az osztatlan közös tulajdoni hányad átruházására is kiterjedt. Utalt e körben az alperesi nyilatkozatokra is.

[41] Az elsőfokú eljárásban előadott érvelését kiegészítette az alperesnek a GVH előtt folyó eljárásban tett nyilatkozatával, és indítványozta, hogy a bíróság keresse meg PKKB-t, illetőleg a Fővárosi Törvényszék Gazdasági Hivatalát, hogy a bejegyzési és törlési engedélyeket másolatban küldje meg. Ezen okiratok tartalmáról a bíróságnak a Pp. 266. § (2) alapján hivatalos tudomással is bírnia kell.

[42] Tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a szerződés 17. pontja alapján a birtokba adásra csak a kulcsrakész állapot elérése és a teljes vételár megfizetése után kerülhet sor. Helyes értelmezés alapján a birtokba adásnak csak a teljes vételár megfizetése a feltétele.

[43] Alaptalanul állapítja meg az elsőfokú ítélet, hogy a szerződés 17. pontját az abban foglalt feltételeket a felek egyedileg megtárgyalták. A felperesnek nem volt önálló ügyvédje, hiszen a ügyvédi iroda a felek közösen megbízott ügyvédje volt, mind az előszerződést, mind a végleges szerződés tervezetét aláíráskor adta át a felperesnek. Tanúként indítványozta tanú1 és tanú2, valamint ügyvéd kihallgatását. Utalt e körben a már hivatkozott közérdekű perben hozott ítélet [60] bekezdésére és a 2/2011. (XII.12) PK vélemény 2. pontjára is. Az elsőfokú ítéletből nem derül ki, hogy a bíróság mit vett figyelembe az egyedi megtárgyaltság bizonyítása körében.

[44] A szerződés 22. pontja, az ún. vis major kikötés tekintetében arra hivatkozott, az alperes nem tudta bizonyítani, hogy a nyersanyag és munkaerőhiány rajta kívül álló okokként jelentkezett volna.

[45] Hangsúlyozta azt is, hogy az alperes többféle jogalapon előterjesztett elállása több okból is jogellenes ugyanakkor az elsőfokú ítélet az elállás kérdését egyáltalán nem vizsgálta. Hivatkozott e körben a BH2022. 8. 209. számú eseti döntésre is, és arra, hogy az adásvételi

szerződésekben egyáltalán nem szerepel olyan kikötés, ami szerint vis major esetén az alperes egyoldalúan elállhat a szerződés teljesítésétől.

[46] Álláspontja szerint a perben nem volt bizonyított, hogy a letétben lévő tulajdonjog bejegyzési engedélynek nevezett okiratok valóban alkalmasak-e a felperes tulajdonjogának bejegyzésére, kiterjednek-e mind a közös tulajdoni hányadra mind a társasházi albetét tulajdonjogára, illetve tartalmazzák-e mindazon egyéb tartalmi és alaki elemeket, amelyeket az Inytv. 32. §-a előírt. Erre tekintettel nem bizonyított, hogy az alperes a bejegyzési engedély megadási kötelezettségének eleget tett. Amennyiben az okirat alkalmas is a bejegyzésre az alperes teljesítése akkor sem megállapítható, mert a letétben lévő okirat nem tudja kifejezni joghatásait. Ezen kötelezettsége csak akkor teljesül, ha az engedélyt a felperesnek átadja, vagy a letétből a felpereshez kerül, vagy a földhivatalba beadják. Utalt a Ptk. 6:9. §-ára és a 6:116. § (1) bekezdésére, hivatkozott a Kúria. Pfv.I.20.296/2015. számú eseti döntésére is. Álláspontja szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy csak a társasház bejegyzése után lehet kiadni a bejegyzési engedélyt a földhivatalnak. Ennek ugyanis a letéti szerződés VIII. pontja alapján kizárólag a teljes vételár megfizetése a feltétele. Tévedett az elsőfokú bíróság akkor is, amikor abból indult ki, hogy a pernek a lehetetlenülés kérdésre nem tárgya.

[47] Fenntartotta az elsőfokú eljárásban előadott érvelését a megállapításra irányuló kereseti kérelme körében is. Kiemelte, hogy teljesítési letétről van szó, az elsőfokú bíróság tévesen a letéteményes ügyvédi irodát tekinti jogosultnak annak ellenére, hogy a letéti szerződésben ilyenként a felperes szerepel. A letéti szerződés értelmezése körében az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 47. §-ára és a 7/2018. (III.26.) MÜK szabályzat rendelkezéseire hivatkozott. Az okiratok földhivatalhoz történő benyújtása során az ügyvédi iroda, az ügyvéd képviselőként jár el. Ezen kereseti kérelme azért megalapozott, mert a PKKB letéti eljárásában a jogosult személyét megállapító jogerős bírósági határozat szükséges.

[48] Hivatkozott arra is, hogy a lehetetlenülés és az adásvételi szerződések megszűnése érvénytelensége kérdésében nem lehetséges önálló petitumot előterjeszteni. Amennyiben e körben helyesen is foglalt állást az elsőfokú bíróság úgy abban az esetben a Pp. 237. § (1) és (3) bekezdés a) pontja értelmében anyagi pervezetés körében erre fel kellett volna hívni a felperes figyelmét.

[49] Tévesen rögzíti azt is az elsőfokú ítélet, hogy a felperes nem az adásvételi szerződés teljesítését követeli.

[50] Az elsőfokú bíróság téves jogértelmezésén alapul annak megállapítása, hogy a felperes jogait nem a letevő alperes joga, hanem a letéteményes ügyvédi iroda joga akadályozza. A felperes jogosultként való megállapítása a tulajdonjogának bejegyzésére vezet, ezért a felperes jogainak megóvása az alperessel szemben szükséges. Az ügyvédi iroda a bírósági letétbe helyezéssel teljesítette a szerződés ebből eredő kötelezettségét, szabadult letéti kötelmei alól, ezért eredményesen nem perelhető. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú ítélet indokolása a törlési engedély letéttel nem foglalkozott, nem egyértelmű ezért, hogy ezen engedély kapcsán is ugyanazokat a következtetéseket akarta levonni indokként, mint amit a bejegyzési engedélyről.

[51] A birtokba adásra irányuló kereseti kérelme körében előadott érveléséből azt emelte ki, hogy nem az elkészült lakások birtokba adását kérte, hanem a lakásoknak megfelelő területek és a megközelítésükre, a használatukhoz szükséges területek nem kizárólagos birtokba adására tartott igényt. A birtokba adás szerződésben meghatározott határideje a teljes vételár megfizetését követő tizenötödik munkanap. A szerződés tárgya a felépülő lakások tulajdonjoga, ami a társasház alapítás előtt közös tulajdoni hányadként van nyilvántartva, ezért a birtokba adásnak nem feltétele a fizikailag kész és jogilag lakásnak

minősül ingatlan létezése. Tévesen hivatkozik e körben az elsőfokú ítélet arra, hogy az adásvételi szerződések megszűntek, ezen megállapítás önellentmondó is figyelemmel arra, hogy korábban éppen azt hiányolta az elsőfokú bíróság, hogy nincs a szerződés megszűnésére vonatkozó petítum.

[52] A késedelmi kötbér megfizetésére irányuló kereset körében az elsőfokú eljárásban előadottakból azt emelte ki, hogy a szerződések tárgya a felépülő lakások, a birtokba adási határidőnek a késedelmi kötbér szempontjából nincs jelentősége. Ezt a szankciót nem a birtokba adás késedelme, hanem a végső építési határidő 135 nappal való túllépése esetére tartalmazza a szerződés.

[53] A kártérítés megfizetése iránti keresete körében is fenntartotta azt a hivatkozását, hogy a birtokba adás szerződésben meghatározott ideje a teljes vételár megfizetését követő tizenötödik munkanap. Megismételte a társasházi ingatlan fogalma körében kifejtett érveit is. Kiemelte: ha bármely kötelezettség teljesítésére magában a szerződésben nincs konkrét határidő szabva, az nem azt jelenti, hogy nincs határidő, hanem azt, hogy a határidőt a szerződés értelmében kell megállapítani. Utalt a szerződés 40. pontjára, valamint a Ptk. 6:35. §-ára is. A teljes vételár megfizetésének időpontjára tekintettel 2019. augusztus 6-án az alperes már nemcsak a birtokba adással, hanem a lakás jogi minősítés megszerzésével is késedelembe esett.

[54] Az elsőfokú ítélet tévesen állapítja meg, hogy a felperes a teljes vételárat nem fizette meg. Tényként kezeli a lehetetlenülést és a szerződés ebből eredő megszűnését, miközben az ezzel kapcsolatos vizsgálatot nem folytatta le.

[55] A felperes nem akarta mindkét lakást bérbe adni, és nem is a bérbeadásra alapította az igényét, ez megállapítható a 2022. június 15-i beadványának 7. oldalán kifejtettekből. Nem elmaradt bérleti díj megfizetése iránt érvényesít kártérítési igényt, hanem a birtoklás, használat, hasznosítási jog ellenértékére tart igényt.

[56] Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes kárenyhítési kötelezettségének elmulasztásáról ír, holott ilyen védekezést az alperes az elsőfokú eljárás során nem terjesztett elő. A felperes jogszerűen járt el, megalapozottan gondolta, hogy az utolsó vételárrész kifizetésével megszerezheti a perbeli lakások tulajdonjogát, figyelemmel az ügyvédi iroda korábbi eljárási gyakorlatára is a letétben lévő okiratok kiadását tekintve.

[57] Az alperesnek előre kellett látnia azt, hogy a szerződésből eredő kötelezettségei megszegésével a felperesnek kárt okoz. Azzal ugyanis megfosztja a birtoklás, a használat és a hasznosítás jogától, amelynek ellenértékét kártérítésként követeli. Ennek összecszerűsége bizonyítására szakértő kirendelésére tett indítványt, a piaci bérleti díjaknak csak a tulajdonosi részjogosítványok ellenértéke kiszámításánál van jelentősége. E körben is hivatkozott más károsultak által indított perben hozott ítéletre.

[58] A kár kezdő időpontjának meghatározottsága tekintetében arra hivatkozott, hogy a fizikailag kész és jogilag lakás minősítést elért lakás birtokba adási határideje bizonyosan lejárt a szerződés 40. pontja és a Ptk. 6:35. § rendelkezéseinek figyelembevételével. Ennek alapján határozta meg a kezdő időpontot 2019. augusztus 6-ában.

[59] Miután az elsőfokú ítélet megalapozatlan, így a bizonyítékok értékelése sem okszerű. Ebből pedig az következik, hogy megalapozatlan a bizonyítási indítványokról szóló rendelkezés is. Álláspontja szerint, azonban a másodfokú eljárásban az elsőfokú ítélet hiányosságai orvosolhatók, a bizonyítékok okszerű értékelése elvégezhető. Szakértői bizonyítás csak a kártérítési igény összecszerűsége tárgyában szükséges.

[60] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból okszerű következtetéseket vont le. A felperes kereseti kérelme a jognyilatkozat ítélettel történő pótlása tekintetében nem kellően határozott, mert a Pp. 170. § (2) pontjának nem felel meg az a kérelem, hogy a bíróság a jognyilatkozatot olyan szöveggel pótolja, amely alkalmas mind a felperes osztatlan közös tulajdoni hányadának mind a társasházi albetétre az 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésére. Ugyanígy nem felel meg a kártérítési kereset sem ezen követelménynek, mert egy jövőbeli, bizonytalan feltétel bekövetkeztétől teszi függővé a kártérítés összegét. Észrevételezte, hogy a felperes fellebbezése több olyan kérdéskört érintett, amely nem tárgya a pernek.

[61] Kifejtette, hogy az ítélettel szemben nincs olyan törvényi követelmény, hogy a perben elhangzott összes nyilatkozatot tartalmazza. Az ítéletben fellelhető elírások az ítélet érdemi helyességét nem érintik. Nem tekinthető a megváltoztatásra okot adó ítéleti hiányosságnak az, hogy a törlési engedélyekre a letéttel összefüggésben az elsőfokú bíróság külön nem tért ki. Az ügyvédi megbízási szerződés kizárólag okirat szerkesztésre vonatkozott, az nem zárja ki, hogy a felperes saját jogi képviselővel járjon el a szerződések megkötése során.

[62] A szerződések tárgyai használatbavételi engedéllyel rendelkező társasházi lakások voltak, ami a szerződésekből is kiderül, különösen annak 7. pontjából. A közös tulajdonra történt tulajdonjog-fenntartással történő eladás bejegyzés az Inyvtv. Vhr. 32. §-ának megsértésével történt. Egyetértett azzal az ítéleti megállapítással, hogy a pernek nem volt tárgya annak megállapítása, hogy a szerződések teljesítése lehetetlenült-e. Az a tény, hogy 2018 márciusában kérték a felperest a burkolatok kiválasztását nem jelenti azt, hogy az építkezés a végső munkálatoknál tartott. Okkal hagyta figyelmen kívül az elsőfokú bíróság az építési engedély meghosszabbítása tárgyában született határozatot.

[63] Fenntartotta, hogy a szerződés teljesítése lehetetlenült. Álláspontja szerint a felperes tévesen hivatkozik arra, hogy a vételárat kifizette. Hangsúlyozta, hogy védekezése nem az építkezés lehetetlenülését tartalmazza, hanem azt, hogy a szerződéses vételáron lehetetlen létrehozni a szerződés tárgyát képező ingatlanokat.

[64] Nyilvánvalóan téves az a felperesi álláspont, hogy közös tulajdoni hányadot szerzett. Fenntartotta azon érvelését is, hogy a közigazgatási perben született kúriai döntés eltérő tényállású, más szerződéssel összefüggésben született, így jelen perben szükségtelen annak figyelembevétele, a GVH-i eljárásban tett nyilatkozatai pedig nincsenek összefüggésben jelen eljárással.

[65] A letétbe helyezett okiratokkal kapcsolatosan arra hivatkozott, hogy a bejegyzési engedélyeket a letéteményesnek kell benyújtania az ingatlanügyi hatósághoz a szerződésekben meghatározott feltételek teljesülése esetén. A bejegyzési és törlési engedélyére való jogosultság megállapítása felperes jogainak a letéteményessel szembeni megóvását jelentik, ami bírói letét kapcsán értelmezhetetlen.

[66] A felperes keresetében bizonyos területek birtokbaadását kérte. Ennek azonban nincs szerződéses alapja. Nem vitásan a felperes hivatkozott a Ptk. 6:184. §-ára a jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelmében, az alperes kötelezettsége azonban az engedélyek letétbe helyezése volt, mely kötelezettségének eleget tett. A kötbér követeléssel kapcsolatosan is hivatkozott eseti döntéssel összefüggésben megjegyezte, hogy az építkezés befejezésével összefüggő késedelmét a szerződéskötéskor előre nem látható, az ellenőrzési körén kívül eső, elkerülhetetlen és elháríthatatlan körülmények okozták.

[67] Téves az a felperesi érvelés, hogy a birtokba adásnak és a teljes vételár megfizetésének nem feltétele a használatbavételi engedély megléte. A műszaki átadás-átvétel

a birtokba adástól függetlenül, kizárólag az eladó jogosultságán alapuló eljárás. A kártérítési keresettel összefüggésben arra hivatkozott, hogy a felperes csak akkor esne el a birtoklás, a használat és hasznosítás jogától, ha a már létrejött lakásokat valaki más használná, vagy hasznosítaná. A lakások azonban jelenleg még nem léteznek azokat senki sem használja vagy hasznosítja.

[68] Téves a felperes azon érvelése is, hogy a közérdekű perben született ítélet miatt érvénytelenek a perbeli szerződések egyes pontjai. A perben bizonyította, hogy a szerződéseket felperessel kitárgyalta, volt lehetősége arra, hogy a szerződések tartalmát érdemben befolyásolja. Hivatkozott a Szegedi Ítéletábra elsőfokú eljárásban csatolt részítéletére a lehetetlenülés bekövetkezte tekintetében. A késedelmét kizárja a 22. pont azon rendelkezése, hogy az eladói kötelezettséget felfüggesztettnek kell tekinteni az akadályozó tényező fennállásáig. Fenntartotta, hogy az alvállalkozók büntetőjogi felelősségét is felvető magatartásért nem tartozik felelősséggel. A felperes a per során nem bizonyította kárigénye feltételeinek fennállását, a kár bekövetkeztének időpontját, annak összecszerűségét és azt sem, hogy annak mértékét a szerződéskötéskor előre kellett látnia. A szerződés teljesítését nem tagadta meg, csak arra hivatkozott, hogy külső okok miatt nem tudja teljesíteni.

[69] Az adásvételi szerződés tárgya tekintetében hangsúlyozta, hogy a társasház létrejötte előtt is lakások tulajdonjoga a szerződések tárgya, még akkor is, ha azok nem léteznek az ingatlan-nyilvántartás szerint. A társasházi ingatlan jogi és fizikai értelemben létrejött társasházi lakást jelent, a felperes értelmezése a felek szerződéskötési akaratával is ellentétes. A szerződés 17. pontja szerinti átadás-átvétel nem azonos a birtokba adással. A 14. pontban közös tulajdoni hányad tulajdonjogát nem tartotta fenn. A szerződés 34. pontja azon szerződésekben lényeges, ahol a vevők bankhitelből finanszírozták a vételárat. Másik perben tett nyilatkozata jelen perben lényegtelen, az egyébként tévedésen is alapszik. A GVH eljárásában tett beadványából csak az következik, hogy a vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez a banki finanszírozás útján vásárlók esetében járult hozzá.

[70] Az átadás-átvételi eljárásnak nem feltétele a használatbavételi engedély megszerzése a birtokba adásnak azonban igen. Éppen ezért nem vállalt fix határidőt a szerződés megkötésekor a birtokba adásra. A szerződés 7. pontja határozza meg a társasházi ingatlan fogalmát, amelyben építési telek vagy terület, illetve a telek közös tulajdoni hányada nem került megemlízésre.

[71] Helyesen állapította meg az ítélet, hogy a szerződéseket a felperessel egyedileg megtárgyalta. A felperes az előszerződés aláírásával elismerte, hogy a végleges szerződés tartalmát teljeskörűen megismerte. Az okiratokkal szemben e körben a felajánlott tanúbizonyítás valóban szükségtelen volt, azt az elsőfokú bíróság jogszerűen mellőzte a Pp. 320. § (5) bekezdése alapján. Hivatkozott a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésére is a tekintetben, hogy a szerződés 47. pontja szerint a felperes saját jogi képviselővel járt el a szerződéskötés során. Az előszerződés ezen túlmenően nem képezi a per tárgyát.

[72] Az ún. vis major kikötés, illetve az elállás körében az elsőfokú eljárásban előadott érvelését tartotta fenn.

[73] A bejegyzési engedélyek érvényessége körében kifejtett fellebbezési érveléssel szemben arra hivatkozott, hogy ezen bejegyzések érvénytelenségére a felperes nem hivatkozott, e körben bizonyítási indítvány sem volt. Az alperes kötelezettsége a bejegyzési engedélyek letétbe helyezése volt, ezen kötelezettségének eleget tett. Tévesen hivatkozik arra a felperes, hogy a teljes vételár megfizetése esetén a bejegyzési engedélyt a részére kell kiadni. Erre ugyanis a szerződés 15. pontja vonatkozik, ami egyedül az ingatlanügyi hatósághoz történő benyújtást teszi lehetővé a letéteményes számára. Mivel a felperes saját állításait nem tudta bizonyítani, ezért szükségtelen volt az alperesi védekezést képező lehetetlenülés és elállás jogszerűségének vizsgálata.

[74] Az ítélet helyessége szempontjából közömbös, hogy az ítélet tévesen őrzési letétnek nevezi a teljesítési letétet. A bejegyzési engedély jogosultjának személye nem lehet vitás az Inyvtv. 29. § alapján. A bejegyzési engedély, mint a dologi rendelkezést tartalmazó okirat jogosultjának személye nem keverhető össze a tulajdonjog jogosultjának személyével.

[75] A megállapítási kereset körében a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy megállapítási kereset előterjeszthető-e az alperessel szemben, helyes álláspontra helyezkedett-e körben az elsőfokú bíróság. Az adásvételi szerződésből nyilvánvaló, hogy a bejegyzési engedélyt a letéteményes azért vette őrizetbe, hogy meghatározott feltételekkel, időben és módon a felperes jogi képviselőjeként felhasználja, annak címzettje az ingatlanügyi hatóság. Nyilvánvaló továbbá, hogy a törlési engedélyre ugyanazok az érvek vonatkoznak, mint bejegyzési engedélyre.

[76] Helyesen állapította meg az elsőfokú ítélet, hogy a szerződések nem tartalmaznak határidőt a birtokba adásra. A vételár megfizetése a birtokbaadás egyik, de nem egyetlen feltétele, ahhoz szükséges a lakás fizikai és jogi létrejötte is. A lakások feletti tényleges hatalom átruházása csak a használatbavételi engedély megszerzését követően lehetséges, hiszen ahhoz szükséges, azok fizikai és jogi létrejötte is. A felperes elfogadta azt a szerződéses konstrukciót, amely alapján a szerződésben a birtokbaadás, a műszaki átadás-átvétel és a használatbavételi engedély tekintetében határidőt nem állapítottak meg.

[77] Az elsőfokú bíróság okszerű következtetést vont le akkor, amikor tényként fogadta el a szerződések megszűnését, ennek okaként elsősorban a lehetetlenülést és másodlagosan az elállást.

[78] A késedelmi kötbér követeléssel kapcsolatos fellebbezési érveléssel szemben annak tulajdonított jelentőséget, hogy a kötbérfizetési időszak megkezdése előtt értesítette a felperest a szerződés teljesülésének lehetetlenüléséről, így a kötbér időszak el sem kezdődött. Hivatkozott a lehetetlenülés körében, valamint a szerződés 22. pontjának értelmezése körében arra, hogy amennyiben a szerződéses vételár egy négyzetméterre vetített összegéből megállapítható, hogy ez az összeg a lakások kivitelezéséhez sem elégséges az következik, hogy az ellenszolgáltatást létrehozni a szerződéskötést követően bekövetkezett változás miatt nem lehet, tehát a Ptk. 6:179. §-a szerint bekövetkezik a teljesítés lehetetlenülése és a szerződés megszűnik.

[79] A közérdekű perben született döntésnek azért nincs perdöntő jelentősége, és így a felperes fogyasztói minőségének vizsgálata sem szükséges, mert a szerződés feltételeit egyedileg megtárgyalták, azokat a felperes elfogadta.

[80] Továbbra is vitatta, hogy a teljes vételár kifizetése megtörtént volna.

[81] Észrevételezte, hogy a felperes a per során ellentmondó nyilatkozatokat tett a bérbeadási szándékával kapcsolatosan.

[82] Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperes kárenyhítési kötelezettségének nem tett eleget, amikor nem fogadta el a vételár visszafizetést. Erre már az elsőfokú eljárás során ellenkérelme 110. pontjában hivatkozott. Kiemelte, hogy azt a kárt, aminek a felperes a megtérítését követeli nem láthatta előre, bérbeadási szándékáról a felperes nem tájékoztatta. A felperes azt sem bizonyította, hogy az általa követelt összeg megfelel a hasznosítás ellenértékének, azt sem, hogy a piaci bérleti díjnak.

[83] Hivatkozott arra is, hogy téves a felperesi érvelés arra vonatkozóan is, hogy a másodfokú eljárásban nagy terjedelmű bizonyítás nélkül orvosolhatók az ítélet felperes által állított hiányosságai, és arra is, hogy a felperes a másodfokú eljárás során az elsőfokú eljárásban nem csatolt új okirati bizonyítékokat nyújtott be, amelyek azonban a Pp. 373. § alapján nem vehetők figyelembe.

[84] A felperes a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételei során fellebbezési érvelését tartotta fenn.

[85] Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett része nem volt, – a másodfokú bíróság a Pp. 379. § és 380. § szerinti okot nem észlelt – ezért azt a Pp. 370. § (1) bekezdés szerinti korlátokra is figyelemmel azt teljes egészében bírálta felül.

[86] A Pp. 371. § (1) bekezdés b) pontja alapján a fellebbezésben határozott kérelmet kell előterjeszteni arra, hogy az elsőfokú ítélet kifogásolt rendelkezését vagy részét a másodfokú bíróság mennyiben és milyen okból változtassa meg, vagy helyezze hatályon kívül. Ehhez a kérelemhez a másodfokú bíróság kötve van. Hatályon kívül helyezés a Pp. 381. § alapján csak az eljárás szabályainak lényeges megsértése miatt kérhető. Amennyiben a fellebbező fél az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését nem kéri, a másodfokú bíróság csak a Pp. 370. § (2) bekezdésben szabályozott esetekben dönthet hatályon kívül helyezésről. Jelen eljárásban egyik feltétel sem állt fenn, a felperes fellebbezésében kifejezetten hangsúlyozta, hogy az ítélet hatályon kívül helyezését nem kívánja, ezért a másodfokú bíróság az ügy érdemében döntött függetlenül attól, hogy a felperes fellebbezésében több eljárási szabálysértésre is hivatkozott.

[87] Az Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével túlnyomó részben egyetértett, de kifejtett indokait csak részben osztja.

[88] Alaptalanul sérelmezte a felperes, hogy az elsőfokú bíróság kérelmeit nem teljeskörűen, részletesen, valamennyi jogi érvelésére és jogszabályi hivatkozására kiterjedően ismertette. A Pp. 346. § (3) és (4) bekezdése alapján az ítélet indokolásának tartalmaznia kell a bíróság által megállapított tényeket, a feleknek a per tárgyára vonatkozó kérelmét, nyilatkozatát és azok alapjának rövid ismertetését, utalást az érdemi rendelkezés tartalmára és a jogi indokolást. Ez utóbbi körében az ítélet alapjául szolgáló jogszabályokat és szükség esetén azok értelmezését, a megállapított tényekre vonatkozó bizonyítékokat szükséges megjelölni azokkal a körülményekkel együtt, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, a tények megállapításának egyéb körülményeit, továbbá azokat az okokat, amelyek miatt a bíróság valamely tényállítást nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

[89] Ez a tartalmi követelményrendszer csupán a döntés megalapozásához szükséges mértékben teszi szükségessé a perben elhangzott nyilatkozatok – kivéve a kereseti kérelem és az ellenkérelem – ismertetését. Szükségtelen továbbá minden a felek által a jogi érvelésben jelzett jogszabályhely feltüntetése is amennyiben az érvelés lényegi tartalma megállapítható.

[90] A jogi indokolás az ítélet törvényességét a jogszabályok helyes alkalmazása biztosítja, annak megsértése az ítélet hatályon kívül helyezésére adhat alapot, de csak abban az esetben, ha emiatt az érdemi határozat nem bírálható felül. Amennyiben a per irataiból egyébként megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította, akkor a

másodfokú bíróság a döntés indokait pótolni tudja. Ez esetben a Pp. 380. § c) pontja sem alkalmazható.

[91] A felperes által sérelmezett egyéb pontatlanságokat az alperes sem vitatta, ezek az ügy érdemére kiható sérelmet nem okoztak, a GVH előtti eljárásban tett alperesi nyilatkozatok pedig nem bírtak perdöntő jelentőséggel. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet indoklásának alábbi pontosítását tartja szükségesnek.

[92] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában (2. oldal első bekezdés) az építkezés helyéül szolgáló ingatlan helyrajzi száma helyesen helyrajzi szám. Az adásvételi szerződésben a A/I/10. számmal jelölt lakás vételára 29.850.000 forint, a helyesen II. emelet 22. számú lakás esetében a vételár 29.800.000 forint. A PKKB az 51.Pk.120.002/2020/4. számú végzésével a letéteményes ügyvédi iroda kérelmére a letétbe helyezett törlési és bejegyzési engedélyeket a letéti szerződések teljesítéseként fogadta el, és felhívta a törvényszék gazdasági hivatalát, hogy ezeket az okiratokat a jogosult személyét megállapító bíróság vagy más hatósági határozat jogerőre emelkedéséig őrzési letétként kezelje.

[93] A felperes keresetének ismertetését azzal pontosítja, hogy a jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelmek szerint az alperes jognyilatkozatát a felperes olyan tartalommal kérte, hogy az kiterjedjen az alperes 704/100000, illetve 444/100000 tulajdonjogának törlésére és a felperes ugyanilyen arányú tulajdonjogának bejegyzéséhez való hozzájárulásra, azzal, hogy amennyiben a társasház bejegyzése a jognyilatkozat benyújtását megelőzően megtörténik, az alperes a felperes tulajdonjogának az egyes albetétekre történő bejegyzéséhez járul hozzá.

[94] A letéti okiratok kiadása iránti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy azok jogosultja a felperes, azokat neki kell kiadni.

[95] A birtokba adási kérelme helyesen a lakásnak, a terasznak, a magánkertnek, illetve a lakásnak és az erkélynek megfelelő terület birtokba adására irányult.

[96] A követelt késedelmi kötbér összege helyesen 85.500 forint az A/1/10. számú lakás esetében.

[97] Alappal hivatkozott arra a felperes, hogy a felek tényelőadásai és a csatolt okirati bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, ezért a másodfokú bíróság azt az alábbiak szerint kiegészíti.

[98] A peres felek 2017. november 16-án két előszerződést kötöttek. Az F/1. számmal jelölt, az alaprajz szerint A/1/10. számú lakás vételárát 34.000.000, az F/4. számmal jelölt, az alaprajz szerint A/2/22. számú lakását 29.800.000 forintban határozták meg azzal, hogy mind a két lakás esetében fizetendő további 460.000 forint közműdíj. A felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy az „...előszerződés aláírását megelőzően részletesen megismert és az eladóval minden szerződéses pontot érintően megtárgyalt és annak alapján a Vevő által minden észrevételtől és kifogástól mentesen elfogadott végleges adásvételiszerződésekkel megvásárolja...” a megjelölt ingatlanokat.

[99] Az adásvételi szerződések megkötésével egyidejűleg, 2017. november 30-án a peres felek megbízási szerződést kötöttek a ügyvédi irodával. A megbízottat az előszerződésben megjelölt lakások adásvételi szerződésének elkészítésével és azzal bízták meg, hogy a felperes tulajdonjogának bejegyzése érdekében a földhivatalnál járjon el. Arról

is nyilatkoztak, hogy „...az elkészült szerződések és egyéb okiratok tervezetét előzetesen megismerték és kijelentik, hogy azokkal egyetértenek, tekintettel arra, hogy annak tartalma a szerződéses akaratuknak megfelel.”

[100] Ugyancsak 2017. november 30-án az ügyvédi irodával letéti szerződéseket kötöttek. A „Bejegyzési engedély” elnevezésű megállapodás szerint a letevő az alperes, a jogosult a felperes volt. A letét tárgya az adásvételi szerződés II/14. pontjában írtak szerint az alperes hozzájáruló nyilatkozata az adásvételi szerződésekben megjelölt két ingatlanra a jogosult tulajdonjogának földhivatali bejegyzéséhez.

[101] A „Törlési engedély” elnevezésű megállapodás szerint a letevő a felperes, a jogosult az alperes volt. Annak tárgya „[a] letétbe helyezésre kerülő Letevő törlési engedélyét is tartalmazó, adásvételi szerződés felbontásáról szóló megállapodásban” és az adásvételi szerződés V/26. pontjában meghatározottak szerinti felperesi nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlanokra feljegyzett tulajdonjoggal történő eladás tényét a földhivatal az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje.

[102] A helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlan 704/100000 és 444/1000000 tulajdoni hányadát érintően a felperes javára a földhivatal a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét feljegyezte.

[103] A Budapest Főváros Kormányhivatala V. kerületi Hivatala a BP-05/07/01442-5/2018. számú, 2018. április 12-én kelt határozatával építető neve építetőnek a 8/38480/9/2009. számú építési engedély hatályának meghosszabbítására irányuló kérelmét elutasította. Indokolása szerint a 37/2007. (XII. 13.) ÖTM rendelet 52.§ (4) bekezdés szerinti lehetőséget – az építési engedély hatálya legfeljebb két alkalommal egy-egy évre hosszabbítható meg – az építető már kimerítette. A 2018. április 10-én tartott helyszíni szemle alapján megállapítható, hogy az eddig elkészült építmény a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas., az építető nem szólítható fel használatbavételi engedély iránti kérelem előterjesztésére. A fennmaradó építési tevékenységek nem engedély kötelesek, azokra nem kell az építetőnek építési engedély iránti kérelmet benyújtania.

[104] Az alperes a 2021. május 31-én benyújtott ellenkérelmében és a felperesnek írt, 2021. június 10-én kelt levelében a szerződések 44. pontjában foglaltakra tekintettel közölte a felperessel, hogy az adásvételi szerződésektől eláll.

[105] A Fővárosi Ítéltábla 2022. január 19-én jogerős 20.Gf.40.252/2021/20-II. számú ítélete a alperes-nek az „Adásvételi szerződés” elnevezésű dokumentumába foglalt egyes rendelkezések érvénytelenségét állapította meg az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal.

[106] A fentiek szerint pontosított és kiegészített tényállásra, a kereseti kérelmekre és az alperes védekezésére is tekintettel a másodfokú bíróság alapvető jelentőséget tulajdonított annak, hogy mi volt a felek között létrejött adásvételi szerződések tárgya, a szerződések megszűntek-e, a felek által hivatkozott bírósági döntéseket mennyiben szükséges jelen bíróságnak a Pp. 264. § (2) bekezdése alapján figyelembe vennie.

[107] A Pp. 264. § (2) bekezdés szerint a közigazgatási ügyben eljáró bíróság közigazgatási tevékenység jogszerűségének kérdésében hozott jogerős döntése az e törvény hatálya alá tartozó ügyben eljáró bíróságot köti. A felperes ilyenként a Kúria Kfv.37.238/2020/5. számú határozatára hivatkozott. A Pp. 264. § (2) bekezdése alapján a

közigazgatási anyagi és eljárásjogi szabályok megsértésének közigazgatási bíróság által történt megállapítása köti a polgári perben eljáró polgári bíróságot. A jelen eljárásban azonban a per tárgya nem valamely közigazgatási jogkörben eljáró szerv tevékenységének megítélése, nem abban kell állást foglalni, hogy közigazgatási eljárási szabályok hogyan kerültek alkalmazásra, hanem polgári jogi jogviszony keretében, a peres felek között létrejött szerződéses rendelkezések értelmezése. Ennek megítélése során a hivatkozott döntés – függetlenül attól, hogy a jelen perben vizsgált szerződés esetleg a közigazgatási perben is érintett volt – a polgári bíróságot a tényállás szabad megállapításában nem korlátozza.

[108] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy a szerződések tárgya, a felépítendő társasházi lakás, nem pedig az ennek megfeleltethető valamely eszmei tulajdoni hányad volt. A felek adásvételi szerződést kötöttek, a felperes akarata tulajdonjog megszerzésére irányult. A Ptk. 5:14. § (1) bekezdése szerint tulajdonjog tárgya birtokba vehető testi tárgy (dolog) lehet. A dolog elsődleges fogalmi ismérve a birtokba vehetőség, ami fizikai tulajdonságot: térbeli körülhatároltságot, a személyek számára való elérhetőséget és a birtokba vétel absztrakt lehetőségét jelenti. Dolgoknak tehát birtokba vehető testi tárgyak minősülhetnek. A birtokba vehetőség a dolog fizikai tulajdonsága, és nem jogi értelemben értendő.

[109] A felek a szerződés tárgyát az adásvételi szerződések I. pontjában rögzítették. Ezen belül a szerződés 6. pontjából következtethetően az alperes célja lakások (egyéb helyiségek) építési engedély alapján történő kivitelezése, majd értékesítése volt. A 7. pont szerint a felek akarata az ott meghatározott építményrészeket magába foglaló „lakás” megjelölésű társasházi ingatlan tulajdonjogának átruházására irányult. A 9. pontban a lakás fizikai jellemzőit, meghatározási pontjait rögzítették. A 10. pontban az aktuális társasházi alapító okiratban meghatározott „külön tulajdoni egységek”, számának, alapterületének, műszaki tartalmának, az azokhoz tartozó közös tulajdoni hányadot, a közös tulajdonba kerülő ingatlanrészek méretének stb. változásának következményeit rögzítették.

[110] A Ptk. 6:86. § (1) bekezdése alapján az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a szerződés egészével összhangban kell értelmezni.

[111] A felek szerződéseiben használt fogalommeghatározások alapján, valamint a Ptk. 5:85. § (1) és (3) bekezdésére és az Inyvtv. 12. § b) pontjára figyelemmel egyértelműen megállapítható, hogy a szerződések tárgyai nem eszmei tulajdoni hányadok voltak, az alperes társasház alapításával önálló lakások és az azokhoz tartozó közös tulajdon tárgyát képező ingatlanrészek fennálló tulajdoni hányad által alkotott önálló ingatlanok tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget, és a felperes akarata is ezek tulajdonjogának megszerzésére irányult. Ezzel azonos megállapításra jutott a Szegedi Ítéltábla a felperes által hivatkozott Gf.30.111/2020/11-II. számú döntésében is (ítélet [26]-[28] bekezdései).

[112] Helytállóan hivatkozott a felperes arra, hogy a szerződések megszűnésével összefüggésben az elsőfokú bíróság önellentmondó megállapításokat tett, a felperes halmazatban előterjesztett keresetei részben az adásvételi szerződések teljesítésére irányultak. Az alperes védekezésére tekintettel pedig a szerződések megszűnését a felperes külön erre irányuló kérelme hiányában is vizsgálni kellett.

[113] A másodfokú bíróság megítélése szerint a szerződések nem szűntek meg. Megállapítható, hogy a szerződések teljesítése nem lehetetlenült, az alperes elállása nem volt jogszerű.

[114] A Ptk. 6:179. § (1) bekezdése szerint ha a teljesítés lehetetlenné vált, a szerződés megszűnik. A 6:180. § (1) bekezdése alapján ha a teljesítés lehetetlenné válásáért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnésének időpontját megelőzően nyújtott szolgáltatás pénzbeni ellenértékét meg kell téríteni. Ha a már teljesített pénzbeni szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeni szolgáltatás visszajár. A (2) bekezdés szerint ha a teljesítés lehetetlenné válásáért az egyik fél felelős, a másik fél szabadul a szerződésből eredő teljesítési kötelezettsége alól, és a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését követelheti.

[115] Az alperes arra hivatkozott, hogy nem a társasház és benne a perbeli lakások felépítése vált lehetetlenné, hanem arra, hogy a szerződés teljesítésére a szerződéses vételár, mint ellenérték fejében nem képes, mert az számára már nem gazdaságos. Tartalma szerint tehát gazdasági lehetetlenülést állított. Azt kellett ezért vizsgálni, hogy a vagyoni viszonyaiban, az őt körülvevő gazdasági környezetben bekövetkeztek-e előre nem látható és jelentős mértékű változások, amely miatt a szerződéseket nem, vagy csak aránytalan nehézséggel tudja teljesíteni. Amennyiben igen, az olyan súlyú és horderejű-e, amely jelentősen meghaladja a szerződéskötéskor kellő gondosság mellett előre látható gazdasági és életviszony-változásokat. Lényeges az is, hogy a perbelihez hasonló üzleti vállalkozások során a feleknek figyelembe kell venniük bizonyos gazdasági tényezőket, ármozgásokat, a piaci viszonyokban bekövetkező változások lehetőségét, amely nagyobb volumenű is lehet. Mindez az üzleti kockázat részét képezi (BDT2022. 4541.).

[116] A perbeli adásvételi szerződések megkötésére 2017. november 30-án került sor. Az alperes az építkezés végső befejezésére 5 hónappal későbbi időpontra, 2018. április 30-ig vállalt határidőt. Az alperesnek mint a perbelihez hasonló vállalkozásban jártas gazdasági szereplőnek a szerződéskötéskor a kivitelezés befejezésére vállalt öthónapos időtartamra a gazdasági tényezőket ismernie kellett, és számolnia kellett azzal, hogy a tevékenységét úgy kell megszerveznie, hogy ez idő alatt a lakások, nem lakás céljára szolgáló helyiségek a szerződésekben meghatározott ellenértékekből megvalósíthatók legyenek. Tisztában kellett lennie azzal is, hogy a szerződés teljesítéséhez szükséges feltételek változása miatt megnövekedett költségei a vevőkre nem átháríthatók, azok az ügyletből eredő kockázatai. A 2018. szeptember 6-án kelt levelében egyébként az alperes sem a költségei megnövekedésére hivatkozott, hanem az építőiparban tapasztalható rendkívüli építőanyag- és munkaerőhiányra.

[117] Ugyanez okból nem kellett abban állást foglalnia a bíróságnak, hogy a közérdekű perben hozott döntés a felek szerződésére kihat-e, a felperes az alperes vitatásával szemben fogyasztói minőségét bizonyította-e, és azt sem a szerződések érintett pontjait egyedileg megtárgyalták-e.

[118] A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése értelmében a szerződő fél jogszabálynál vagy a szerződésnél fogva jogosult az elállásra.

[119] Az alperes a szerződés 44. pontjában biztosított joga alapján kívánt elállni az adásvételi szerződéstől. A szerződéseknek ebben a pontjában a felek az alperes elállási jogát arra az esetre biztosították, ha a beruházást finanszírozó pénzügyi intézet a szerződést nem hagyja jóvá. Megállapodtak továbbá abban, hogyan köteles az alperes a már átvett pénzüsszeget

visszafizetni abban az esetben, ha a szerződés az eladó vagy a vevő érdekkörében felmerülő okból szűnik vagy hiúsul meg. Miután a finanszírozó pénzintézet a szerződés jóváhagyását nem tagadta meg, ezen szerződéses pont alapján az alperest az elállás joga nem illette meg, jogszabály által biztosított elállási jog fennállását pedig nem állította. Mindebből következően az alperes elállása nem volt jogszerű, így joghatás kiváltására alkalmatlan, ezért az adásvételi szerződéseket nem szüntette meg.

[120] Mindezek előre bocsátását követően a felperes egyes keresetei körében az alábbi megállapításokat teszi a másodfokú bíróság.

[121] A jognyilatkozatok pótlására irányuló keresetek esetében az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperes a szerződésben vállalt jognyilatkozat tételi kötelezettségének eleget tett, nem tagadta meg a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez és a saját tulajdonjogának törléséhez szükséges jognyilatkozat megadását. Az alperes – a felperes által is beismerten – a keresetekkel pótolni kért jognyilatkozatokat megtette, az azokat tartalmazó okiratokat a megállapodásuknak megfelelően ügyvédi letétbe helyezte. Ebből viszont az is következik, hogy ezeket a jognyilatkozatokat nem kell ítélettel pótolni, ezért a felperesnek a jognyilatkozatok pótlására irányuló keresetei nem voltak teljesíthetők.

[122] Itt mutat rá az ítéltábla arra, hogy a fellebbezési eljárásban csatolt okiratok a Pp. 373. § (1) bekezdésének utólagos bizonyítást tiltó rendelkezése miatt nem voltak figyelembe vehetők. A Pp. 373. § (3) bekezdése pedig nem volt alkalmazható, mert a felperes a 373. § (2) bekezdése szerint előadható új tényt nem állított.

[123] A megállapítási keresetet elutasító döntéssel is egyetértett a másodfokú bíróság az alábbi indokolással.

[124] A megállapítási kereset előterjesztésének feltételeit a Pp. 172. § (3) bekezdése határozza meg. E szerint valamely jog vagy jogviszony fennállásának vagy fenn nem állásának megállapítása iránt akkor terjeszthető elő kereseti kérelem, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása érdekében szükséges, és a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból marasztalás nem kérhető. Az első feltétel tehát, hogy a felperesnek legyen valamilyen védendő alanyi joga. Másrészt az alanyi jog az alperessel szemben szoruljon védelemre. Harmadrészt a megállapítási kereset szükséges és alkalmas eszköze is legyen a biztosítani kívánt jogvédelemnek. Negyedrészt valamilyen oknál fogva a felperes ne kérhesse az alperes marasztalását. Mindezen feltételeknek pedig együttesen kell fennállniuk, bármelyik hiánya a megállapítási kereseti kérelem előterjesztését kizárja.

[125] A felperes kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy a bírósági letétben lévő, bejegyzési és törlési engedélyt tartalmazó okiratok összes példányának ő a jogosultja, és azokat neki kell kiadni. Azt azonban, hogy mely létező alanyi joga alperessel szembeni megóvásához szükségesek ezek a megállapítások, nem adta elő az elsőfokú bíróság felhívása ellenére sem. Csupán arra hivatkozott, hogy a PKKB letét elfogadásáról rendelkező végzését úgy is lehet értelmezni, hogy az nem elegendő a letét kiadásához, ha a jelen perben hozandó ítéletből a jogosult személye kiderül, hanem a perbíróságnak az ítélet rendelkező részében kifejezetten meg kell állapítania a jogosult személyét. A felperesi polgári alanyi jog megjelölésének hiányában azonban azt sem lehetett megállapítani, hogy az az alperessel

szemben védelemre szorul-e, ahogyan azt sem, hogy a kért megállapítás ennek a meg nem jelölt jognak a védelméhez szükséges-e, egyben arra alkalmas-e. Mindezek miatt a megállapítási kereseti kérelem előterjesztéséhez szükséges konjunktív feltételek meglétének fennállását nem lehetett megállapítani, ezért ez a kereset sem volt teljesíthető.

[126] A birtokba adásra irányuló keresetet ugyancsak jogszabálysértés nélkül utasította el az elsőfokú bíróság. A másodfokú bíróság a szerződés tárgya körében kifejtettekre is visszautalva azt emeli ki, hogy a felek a Ptk. 5:85. § (3) bekezdése szerinti társasházi ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló adásvételi szerződéseket kötöttek, és az alperes ezeknek az ingatlanoknak a szolgáltatására volt köteles. Ahogyan arra a fellebbezésében a felperes is rámutatott, keresetében az alperes szerződésszegésének következményeként a szerződés teljesítésének követeléséhez való jogát érvényesítette. Meghatározott területek birtokba adására azonban az alperes nem vállalt kötelezettséget, ezért a szerződésszegés jogkövetkezményeként ennek teljesítése sem követelhető tőle.

[127] Egyetértett továbbá a másodfokú bíróság azzal a megállapítással is, hogy a szerződés a birtokba adás időpontját nem határozta meg, az utolsó vételárresztlet megfizetése annak csupán az egyik feltétele. A szerződés 17. pontjában írt 15 napos határidő is csak a lakás kulcsrakész állapotának elérését, a lakás műszaki átadás-átvételét követő időszakra értelmezhető. Az építmény lakásként való értelmezése használatbavételi vagy fennmaradási engedély nélkül nem lehetséges [1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 44. § (4) bekezdése, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (OTEK) 105. §]. A szerződés 17. pontja szerint azt, hogy ennek megszerzésére az alperes nem vállalt határidőt, a felperes kifejezetten tudomásul vette. A szerződés 21. pontja az épület építési határidejét jelölte, az nem tekinthető a lakás birtokba adási határidejének, figyelemmel a 17. pontban foglaltakra is. Mindezt a teljesítési határidőt a Ptk. 6:35. § (3) bekezdése alapján kell megállapítani. Ennek azonban a fent kifejtettek miatt e kereset esetén nem volt jelentősége.

[128] Alapos volt azonban a felperes fellebbezése a késedelmi kötbér tekintetében. A birtokba adási határidővel ellentétben a felek a szerződések 21. pontjában e körben egyértelműen rendelkeztek. A késedelmi kötbér a 2018. április 30. napjában meghatározott végső építési határidő több mint 135 napos túllépése esetén jár a felperesnek. Ez az időpont 2018. szeptember 12. Az alperes késedelme az építési határidőt tekintve nem volt vitatott, védekezésében egyrészt a szerződések megszűnését állította, másrészt azt, hogy késedelme rajta kívül álló okokból következett be, mert a vállalkozói szerződésszegést követtek el.

[129] A felperes vállalkozóinak szerződésszegése nem jelent ellenőrzési körön kívül eső körülményt (Ptk. 6:142. §). Az általa a teljesítéséhez igénybe vett közreműködőért úgy felel, mintha maga járt volna el [Ptk. 6:148. § (1) bekezdés], az általa igénybe vett vállalkozó tevékenysége az ellenőrzési körébe tartozónak minősül, mentesüléséhez ezért nem elegendő a vállalkozójának szerződésszegő magatartása.

[130] A Ptk. 6:153., 6:186. §-a és 6:187. § (1) és (3) bekezdése alapján a felperes ezért alappal követelhetette mindkét szerződéssel összefüggésben a szerződések 21. pontja szerint meghatározott maximális összegű késedelmi kötbért, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatva 162.000 forint (85.500+76.500) kötbér megfizetésére kötelezte az alperest.

[131] A kártérítési igény esetében abból kellett kiindulni, hogy az előzőekben már kifejtettekből következően a felek a szerződésben az alperes teljesítésére konkrét határidőt nem határoztak meg, ezért azt a Ptk. 6:35. § (3) bekezdése alapján kell megállapítani.

[132] Az adásvételi szerződések szerint az alperes kötelezettsége két rendeltetésszerű használatra alkalmas társasházi ingatlan tulajdonjogának szolgáltatása volt, amelyek teljesítésének előkészítéséhez szükséges időbe beleértendő az építési- és egyéb hatósági, valamint az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez is szükséges eljárások lefolytatásának időtartama is. Figyelemmel az építési határidő 2018. április 30-i időpontjára és az épületnek a hatósági eljárásban 2018. április 10-én tartott helyszíni ellenőrzéskor rögzített állapotára, kétséget kizáró módon megállapítható, hogy a teljesítéshez szükséges idő már eltelt, az alperes a Ptk. 6:153. §-a szerinti szerződésszegést követett el. Az a magatartása pedig, hogy jogos ok nélkül a nem építési engedély köteles munkálatokat nem végzi el, a szükséges engedély (fennmaradási) beszerzése iránt nem intézkedik, a Ptk. 6:183. §-a szerint minősül, azaz a teljesítést jogos ok nélkül megtagadta. Alapítván hivatkozik az alperes arra, hogy a felperes szerződést szegő magatartása állapítható meg azért, mert az utolsó vételárresztletet nem fizette meg. A felperes ugyanis az alperes számlájára történt befizetéssel a szerződésből rá háruló kötelezettségnek 2019. július 22-én eleget tett.

[133] A Ptk. 6:183. §-a alapján a felperes a késedelem jogkövetkezményét választotta, és a 6:154. § (3) bekezdése alapján a késedelemből eredő kárának a megtérítését kérte.

[134] A Ptk. 6:143. § (1) bekezdése alapján kártérítés címén meg kell téríteni a szolgáltatás tárgyában keletkezett kárt. A (2) bekezdés szerint a szerződésszegés következményeként a jogosult vagyonában keletkezett egyéb károkat és az elmaradt vagyoni előnyt olyan mértékben is meg kell téríteni.

[135] A 6:144. § (2) bekezdése szerint a kár fogalmára és a kártérítés módjára – az e fejezetben nem szabályozott kérdésekben – a szerződésen kívül okozott károk megtérítésére vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.

[136] A 6:522. § (1) bekezdés alapján a károkozó a károsult teljes kárát köteles megtéríteni. A (2) bekezdés szerint a teljes kártérítés körében a károkozó köteles megtéríteni

a) a károsult vagyonában beállott értékcsökkenést;

b) az elmaradt vagyoni előnyt; és

c) a károsultat ért vagyoni hátrányok kiküszöböléséhez szükséges költségeket.

[137] A felperes kárként elmaradt vagyoni előnyt jelölt meg, és az elmaradt birtoklás, használat, hasznosítás jogának az ellenértékét követelte, mely álláspontja szerint nem más, mint a piaci bérleti díj. A másodfokú bíróság megítélése szerint azonban ilyen kára az alperes késedelme miatt nem keletkezett. Azt nem állította, hogy a keresetben megjelölt összegekért kívánta volna a lakásokat bérbe adni, következésképp a hasznosítás jogának megfosztása miatt elmaradt vagyoni előnye sincs. Egy lakás birtoklása, használata pedig önmagában nem jelent hasznot, pénzben kifejezhető vagyoni előnyt, ezért az alperes annak megfizetésére nem kötelezhető.

[138] A fent kifejtett indokokra is tekintettel a másodfokú bíróság sem tartotta további bizonyítás – tanúk kihallgatása, okiratok beszerzése – lefolytatását szükségesnek.

[139] Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

[140] A felperes fellebbezése csak minimális mértékben (0,25%) vezetett eredményre, ezért a Pp. 364. § utaló szabálya alapján alkalmazandó Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek az ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

[141] Az ügyvédi munkadíj összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (3) § (2) és (5) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése figyelembe vételével az alperesi felszámítás alapján állapította meg.

[142] A felperes költségfeljegyzési jogára figyelemmel a meg nem fizetett fellebbezési illeték megfizetéséről a másodfokú bíróság a Pp. 102. § (1) bekezdésére figyelemmel a Pp. 83. § (1) bekezdés alapján határozott.

[143] Tájékoztatja az alperest, hogy a fellebbezési illeték az 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során a közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pontja].

Budapest, 2023. június 1.

dr. Gyuris Judit s. k.
a tanács elnöke

dr. Kovaliczky Ágota s. k.
előadó bíró

dr. Kollár Zoltán s. k.
bíró