



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.605/2025/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Juhász Kinga ügyvéd ügyintézője mellett eljáró Dr. Juhász Kinga Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt 'I. r. felperes neve' I. rendű és 'II. r. felperes neve' II. rendű (mindketten: cím) felpereseknek – a Dr. Balogh Mónika Éva ügyvéd (cím) által képviselt 'alperes neve' (cím) alperes ellen jognyilatkozat érvénytelensége és jogviszony megállapítása iránt folyamatban lévő perben a Debreceni Törvényszék 10.P.20.088/2025/22. számú végzésével kijavított 10.P.20.088/2025/19. számú ítélete ellen az alperes által 21. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 (tizenöt) nap alatt fizessen meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 195 000 (százkilencvenötezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az alperest, hogy legkésőbb ezen ítélet meghozatalától számított 60. (hatvanadik) napig fizessen meg a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára 2 500 000 (kétfmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési illetéket. Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát közleményként fel kell tüntetni.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az alperes társasházát kívánt építeni a 'város neve' 'helyrajzi szám' helyrajzi számon nyilvántartott, természetben 'ingatlan címe' szám alatti ingatlanon (a továbbiakban: perbeli ingatlan); 2016. szeptemberében elkészítette a társasház alapító okiratát és a társasház előzetes alapításának tényét az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyeztette; 2016. szeptemberében megkezdte az ingatlanok értékesítését. Az alperes 2021. január 8. napján az I. rendű felperessel a P-63 számú parkolóhelyre 1 500 000 forint vételáron; 2021. április 7. napján az I. és II. rendű felperesekkel a C. épület földszint 1. alatti lakásra 47 000 000 forint vételáron, míg 2021. április 29. napján a II. rendű felperessel a P-49. számú parkolóhelyre 3 500 000 forint vételáron kötött adásvételi szerződéseket. A szerződések szerint az ingatlanok birtokba adásának teljesítési határideje 2021. december 31. napja volt.

[2] A felperesek összesen 48 661 906 forintot megfizettek az alperesnek, de a vállalt határidőre az ingatlanok nem készültek el. A társasház építési engedélye lejárt 2022. október 4. napján, de azt sikerült azt meghosszabbítani; azonban forráshiány miatt az építkezés 2023 tavaszán leállt. Az alperes 2023. február 28. napján tájékoztatta a felpereseket, hogy a megnövekedett költségek miatt az épületet befejezni nem tudja, ezért kérte, hogy a felperesek a még nem esedékes vételárhátralékot az adásvételi szerződésekben megjelölt időpont előtt fizessék be, továbbá a vételárat a lakás vonatkozásában 5 610 000 forinttal, a parkolók vonatkozásában 1 000 000 forinttal emeljék fel. Az alperes 2023. szeptember 13. napján a felpereseknek az adásvételi szerződések módosítását tartalmazó okiratot küldött, amelyben a lakás vételárát 4 620 000 forinttal, a P-49. számú parkolóhely árát 500 000 forinttal kívánta megemlíteni. A felperesek a megemelt vételár megfizetésétől nem zárkoztak el, ugyanakkor tájékoztatták az alperest arról, hogy mivel a vételárat a Családi

Otthonteremtési Kedvezményből, illetőleg a pénzintézet által folyósítandó adóvisszatérítési támogatásból kívánják megfizetni, szükséges, hogy a pénzintézet az adásvételi szerződések módosítását elfogadja és számukra a fenti forrást biztosítsa.

[3] Az alperes 2024. május 11. napján a felpereseknek írásban bejelentette, hogy az adásvételi szerződések teljesítése érdekbeli, gazdasági okból lehetetlenült, így azok megszűntek. Hivatkozott arra, hogy az adásvételi szerződések módosítását a felperesek nem fogadták el, a korábban megfizetett vételár pedig a megépítendő ingatlanok ellenértékét nem fedezi. A teljesítés lehetetlenné válásának okául az alperes a piaci, gazdasági környezetben, különösen a szolgáltatás tárgyára vonatkozó ár- és értékviszonyokban bekövetkezett kedvezőtlen változásokat jelölte meg, amelyek miatt a szerződést teljesíteni nem tudja. Az alperes vállalta a már megfizetett vételárrészletek és a foglaló kétszeres összegének megfizetését is abban az esetben, ha a felperesek hozzájárulnak, hogy az ingatlan tulajdoni lapjára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásból töröljék. A felperesek a szerződések gazdasági és érdekbeli okból történő lehetetlenülés folytán való megszűnését nem fogadták el.

[4] A felperesek keresetükben kérték annak megállapítását, hogy az alperes 2024. május 11. napján kelt, az adásvételi szerződések gazdasági, érdekbeli okból való lehetetlenülését megállapító jognyilatkozata érvénytelen és mint ilyen, joghatás kiváltására alkalmatlan; a felek között létrejött mindhárom adásvételi szerződés jelenleg is hatályos. Perköltség iránti igényük volt. Jogi érvelésük szerint a megállapítási kereset előterjesztését indokolja jogaik megóvása, az alperessel szemben pedig marasztalást nem kérhettek. Az adásvételi szerződésekben szereplő vételárak egyoldalúan nem megváltoztathatóak, ezért nem értékelhető a terhükre, ha annak módosításához nem járultak hozzá. Érvelésük szerint érdekbeli, gazdasági lehetetlenülés nem következett be; annak okát az alperes konkrétan nem is jelölte meg.

[5] Az alperes a kereset elutasítását kérte, perköltséget felszámított. Érvelése szerint a szerződések gazdasági, érdekbeli lehetetlenülés okán megszűntek. Az alperes forrásai a kivitelezés végrehajtására a kedvezőtlen gazdasági, piaci körülmények miatt elapadtak, ami az adásvételi szerződés módosítását aláírni nem kívánó vevők esetében az adásvételi szerződéseik lehetetlenülését okozta; az érintett ingatlanokat piaci áron értékesítette.

[6] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott, kijavított ítéletében megállapította, hogy az alperes 2024. május 11. napján kelt gazdasági, érdekbeli lehetetlenülést megállapító nyilatkozata érvénytelen, ezért joghatás kiváltására alkalmatlan és a perbeli ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó, megjelölt adásvételi szerződések változatlanul hatályban vannak. Kötelezte az alperest a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára 2 520 000 forint perköltség megfizetésére.

[7] Kifejtette, hogy fennálltak a megállapításai pernek a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdésében írt feltételei, hiszen az alperes az adásvételi szerződések megszűnését állította és az ingatlanokat harmadik személynek értékesítette. Annak megállapítása, hogy a felperesek és az alperes között az adásvételi szerződések jelenleg hatályban vannak-e, olyan jogi érdek, amely a felperesek jogainak megóvásához az alperessel szemben szükséges és marasztalást e körben a felperesek nem kérhettek. A felperesek érvelése szerint továbbá a lehetetlenülésre hivatkozó alperesi jognyilatkozat tiltott, a Ptk. 6:95. §-a értelmében semmis, ahhoz joghatály nem fűződhet, ezért nem eredményezte a Ptk. 6:179. § (1) bekezdése szerint a szerződések megszűnését. Ezen alperesi jognyilatkozatra a Ptk. 6:108. §-a értelmében jogot, kötelezettséget alapítani nem lehet; érvénytelenségének megállapítása a jogkövetkezmények levonása nélkül is kérhető.

[8] Rögzítette, hogy a felek közötti szerződéseket a felek egyező nyilatkozata alapján, figyelemmel a Pp. 342. § (3) bekezdésére is, adásvételi szerződésként fogadta el. Kifejtette, hogy a Pp. 265. § (1) bekezdése értelmében az alperesnek kellett bizonyítania, hogy az adásvételi szerződések gazdasági, érdekbeli okból lehetetlenültek. Az anyagi pervezetést követően az alperes könyv- és építésszakértői bizonyítást kezdeményezett, valamint kérte ügyvezetőjének meghallgatását.

[9] A gazdasági, érdekbeli okból bekövetkező lehetetlenülés a szerződéskötés után, de a szerződés teljesítése előtt bekövetkezett tényre alapítható. E ténynek a felek által előre nem láthatónak kell lennie, amely olyan változást okoz a kötelezett vagyoni viszonyaiban vagy gazdasági környezetében, amely miatt tőle a szerződés teljesítése már nem elvárható, vagy azért, mert az aránytalan nehézségekbe ütközik, vagy azért, mert az már nem lehetséges. Ezen állapotnak véglegesnek kellett lennie és meg kellett haladnia a szokásos üzleti kockázat mértékét. Önmagában az a tény, hogy az alperes a társasház kivitelezéséhez megfelelő forrásokkal nem rendelkezett, nem azonosítható a gazdasági és érdekbeli lehetetlenüléssel. Az alperesnek azt kellett volna igazolnia, hogy a szerződéskötés után egy előre nem látható változás következett be a gazdasági viszonyaiban vagy gazdasági környezetében, melynek okán tőle a szerződés teljesítése már nem elvárható, ez az állapot végleges és ezen változás mértéke a szokásos üzleti kockázatot egyértelműen meghaladta. Az alperes ügyvezetőjének előadása a fél saját előadásának tekintendő, bizonyítékként csak akkor lenne figyelembe vehető, ha azt a felperesek is elfogadják. Az alperes indítványozta építész szakértő bevezetését arra nézve, hogy a teljes és a felperesekre eső befejezési költség milyen nagyságú volt. Az alperes által ezzel összefüggésben megjelölt összegeket azonban a felperesek elfogadták, azért azt az elsőfokú bíróság is valónak tekintette és mellőzte a szakértő kirendelését. Kifejtette, hogy önmagában ez a tény az adásvételi szerződések lehetetlenülését nem alapozta meg. Az alperes továbbá könyvszakértő kirendelését kérte annak igazolására, hogy 2024. május 11-ére kimerültek a forrásai és az adásvételi szerződések módosítása, újabb források bevonása nélkül a társasházat befejezni nem képes. Ez azonban csak annyit támasztott volna alá, hogy az alperes forráshiánnyal küzdött, ugyanakkor az alperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy mi okozta az állított lehetetlenülést a szerződés megkötése után, amelynek igazolására ezen szakértői bizonyítás nem alkalmas. Kifejtette: az alperes nyilvánvalóan nem hivatkozhat a szerződések megkötését megelőző tényekre, a szerződéskötésektől a teljesítésig tartó időszakban jelentkező konkrét tényt pedig nem jelölt meg. Az alperes által felajánlott bizonyítékok, de az általa megjelölt tények sem voltak elegendőek az adásvételi szerződések lehetetlenülésének megállapítására, ezért a felperesek keresete szerint döntött.

[10] A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest a felperesek által felszámított – a megfizetett illetékből és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM számú rendelet 2. § (1) bekezdése alapján felszámított ügyvédi munkadíjból álló – elsőfokú perköltség megfizetésére.

[11] Az alperes fellebbezésében elsődlegesen kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását a Pp. 381. § alapján. Másodlagosan kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását és kérte kötelezni a felpereseket első- és másodfokú perköltsége megfizetésére. A fellebbezésben hangsúlyozta, hogy 2023. tavaszára már nem rendelkezett az ingatlanok kivitelezéséhez szükséges forrással, amelyről 2023. február 28. napján tájékoztatta a felpereseket, kérte a még meg nem fizetett vételár szerződésben kikötött határidő előtti teljesítését és a vételárak felemelését; amely 2024. május 11. napjáig nem történt meg. Ekkor tájékoztatta a felpereseket a teljesítés lehetetlenné válásáról és a szerződés megszűnéséről. Az adásvételi szerződésben megállapított vételár csak részben fedezi az építési költségeket, fedezet hiányában

szerződéses kötelezettségeit nem tudja teljesíteni, ami objektív lehetetlenülést jelent. A lehetetlenülés folytán a szerződés ex nunc megszűnik; bármely fél magatartása és bármilyen ok megalapozhatja a lehetetlenülést. Nem vitatta, hogy a lehetetlenülés bekövetkezését neki kellett bizonyítania, az előterjesztett bizonyítási indítványainak fogantatását azonban az elsőfokú bíróság jogsértően mellőzte. Az indítványozott építész szakértő tudott volna válaszolni azon kérdésre, hogy a szerződésben kikötött vételár mellett 2024 májusában az alperes tudta-e teljesíteni a szerződést. Annak nincs jelentősége, ha a felperesek nem vitatták, hogy az építkezés befejezéséhez mekkora összeg lett volna szükséges, hiszen a bizonyítás nem erre irányult. Amennyiben pedig a szakértő megállapította volna, hogy a kikötött vételár mellett a teljesítés nem lehetséges, úgy az indítványozott könyvszakértői bizonyítással lett volna vizsgálható, hogy az alperesnek volt-e egyéb forrása a kivitelezéshez. A könyvszakértői bizonyítással tudta volna azt a köztudomású tény is igazolni, hogy a szerződések megkötését követően az építőanyagok ára előre nem látható mértékben, az általános infláció 130-135 %-os mértékét meghaladóan növekedett, így rajta kívül álló okból nem képes a szerződések teljesítésére. Ezen köztudomású tény a lehetetlenülésre vonatkozó nyilatkozatban nem kellett ilyen részletességgel előadnia, hisz az a felperesek előtt is ismert. Hangsúlyozta: az alperestől nem elvárható, hogy saját forrásából vagy mások befizetéseiből finanszírozza a megemelkedett kivitelezési költségeket. Az elsőfokú bíróság tévesen minősítette akként, hogy nem azonosítható a gazdasági és érdekbeli lehetetlenüléssel, ha az alperes nem rendelkezett megfelelő forrásokkal a kivitelezéshez, hiszen az alperes nem kizárólag a forráshiányra hivatkozott, hanem részletesen levezette, hogy milyen – a szerződés megkötését követően beállt – gazdasági események és változások vezettek a lehetetlenüléshez. Az elsőfokú bíróság eljárása a Pp. 276. § (1) és (5) bekezdését sérti, döntése a Ptk. 6:179. § (1) és (2) bekezdéseibe ütközik.

[12] A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben kérték az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségükben való marasztalását. Kifejtették, hogy az alperes iratellenesen rögzítette fellebbezésében az építész szakértői vélemény útján bizonyítani kívánt tény: az alperes az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozata szerint azt kívánta bizonyítani, hogy az ingatlan az általa állított összegből lett volna befejezhető; bizonyítani kívánt tényként azt jelölte meg, hogy a perbeli ingatlanok tekintetében még milyen összegű befizetés lett volna szükséges a befejezéshez. Erre vonatkozó tényállítást ugyanakkor a felperesek nem vitatták. Érvelésük szerint egyébként a szakértővel bizonyítani kívánt kérdésre is ismert a válasz, a felek az elsőfokú eljárás során egyezően nyilatkoztak arról, hogy mennyivel több forrás kellett volna a befejezéshez, amelyből következik, hogy az eredeti vételárból 2024. májusában az ingatlanok nem voltak befejezhetőek. A Pp. 266. § (1) bekezdés szerint a bíróság valósnak fogadhatja el a felek által egyezően előadott, továbbá az ellenérdekű fél által felhívás ellenére kétségbe nem vont tényállítást; az elsőfokú bíróság ennek megfelelően járt el. Az indítványozott könyvszakértői bizonyítás pedig nem alkalmas a lehetetlenülés bizonyítására. Hangsúlyozták, hogy az alperes ez esetben is a szakértővel bizonyítandó tényeket kiegészítette az elsőfokú eljárásban előadottakhoz képest, amely a Pp. 373. §-ába ütközik. A felperesek nem vitatták, hogy az alperes forráshiánnyal küzdött, nem volt fedezete az építkezés folytatására, márpedig a Pp. 276. § (5) bekezdése szerint a szükségtelen bizonyítást mellőzni kell. A lehetetlenülés a szerződéses szolgáltatás végleges nem teljesíthetőségét feltételezi; az alperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy valamely külső körülmény folytán képtelen a teljesítésre, illetve a szerződés véglegesen – és nem csupán az alperes által – nem teljesíthető; amelynek igazolására a könyvszakértői bizonyítás nem alkalmas. A KSH adatira történő fellebbezési hivatkozás a Pp. 373. § (1) bekezdésbe ütközik, de nem is alkalmas a lehetetlenülés bizonyítására. Hangsúlyozták továbbá, hogy nem utasították el az alperes többletbefizetés iránti igényét.

[13] Az alperes másodlagos fellebbezési kérelmével összefüggésben arra hivatkoztak, hogy az alperes a lehetetlenülés okaként azt jelölte meg, miszerint a felek által kikötött vételár a körülmények előre nem látható változása okán nem fedezi a lakás és a parkolók befejezésének költségét. Az építőanyagok árváltozása ugyanakkor nem alapozza meg az érdekbeli, gazdasági lehetetlenülést. Az alperesnek olyan körülmények beállását kellett volna igazolnia, amelyek meghaladják a szerződéskötéskor kellő gondossággal előre nem látható változásokat, az üzleti kockázat mértékét. Ilyen irányú előadása azonban nem volt. A forrás biztosításával a szerződés teljesíthető. A lehetetlenülés továbbá véglegességet feltételez, márpedig az alperes 2024. májusát követően is folytatta a beruházást. Kiemelték továbbá, hogy habár az alperes forráshiányra hivatkozva állít lehetetlenülést, ennek ellenére vállalta a vételár és foglalo kétszeresének visszafizetését.

[14] A fellebbezést az ítéltábla megalapozatlannak találta.

[15] A Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre és ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja; ilyen korlátnak minősülnek a 371. § (1) bekezdés a)–d) pontjában megjelölt tartalmi követelmények körében előadottak. Az alperes sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésében nem vitatta a felperesek azon jogi érvelését, hogy amennyiben az érdekbeli, gazdasági lehetetlenülés feltételei nem állnak fenn, úgy a 2024. május 11. napján kelt jognyilatkozata a Ptk. 6:95. § (1) bekezdése szerint semmis; a Pp. 370. § (1) és 342. § (3) bekezdése szerint ehhez mindkét fokú bíróság kötött. A jognyilatkozat semmisségnek megállapítása pedig a Ptk. 6:108. § (2) bekezdése szerint önállóan is kérhető.

[16] Az elsőfokú bíróság a tényállást a jogvita eldöntéséhez szükséges mértékben feltárta, és a logikai ellentmondástól mentesen, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével megállapított tényállásból helytálló jogi következtetésre jutott.

[17] Az alperes elsődleges fellebbezési kérelmében lényeges eljárási szabálysértésként állította, hogy az elsőfokú bíróság az általa indítványozott bizonyítás elrendelése nélkül hozott döntést. Ahogyan a felperesek is hivatkoztak rá: a Pp. 276. § (1) bekezdése alapján a bíróság csupán a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása érdekében szükséges bizonyítást folytatja le; a Pp. 276. § (3) bekezdése szerint a fél által előterjesztett bizonyítási indítványhoz nincs kötve, a 276. § (5) bekezdése pedig kifejezett kötelezettségévé teszi a szükségtelen bizonyítás mellőzését. Az elsőfokú bíróság az alperes által indítványozott szakértői bizonyítást ugyan mellőzte, de ennek az elsőfokú ítéletben indokát adta [Pp. 346. § (5) bekezdés]. A következetes bírói gyakorlat szerint pedig önmagában a szükségtelennek tartott bizonyítás mellőzése nem eljárási szabálysértés, az az ítélet hatályon kívül helyezését nem alapozhatja meg (BDT2023. 4671), a másodfokú bíróság az anyagi jogi felülbírálat körében vizsgálhatja, hogy a felajánlott bizonyítás lefolytatása szükséges-e vagy a bizonyítás lefolytatásától az elsőfokú bíróság indokoltan tekintett el. Az alperes elsődleges fellebbezését az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak, az ügy érdemére kiható és a másodfokú eljárásban sem orvosolható megsértésére alapította; az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányadó fellebbezési kérelme ezért nem megalapozott.

[18] Az ítéltábla az alperes másodlagosként megjelölt, az ítélet érdemi felülbírálatára irányuló fellebbezése körében vizsgálta, hogy a felajánlott bizonyítás alkalmas-e az alperes által állított érdekbeli, gazdasági lehetetlenülés igazolására. Az elsőfokú bíróság és a felperesek is megalapozottan hivatkoztak arra, hogy az érdekbeli, gazdasági lehetetlenülés csak kivételes esetben, akkor állapítható meg, ha a szerződés megkötése után a gazdasági viszonyokban a rendes szerződési kockázatot tetemesen meghaladó olyan mélyreható változás állott be, amellyel a felek okszerűen előre nem vethettek számot, és amelyre figyelemmel a szerződést csak olyan aránytalan áldozat árán lehetne teljesíteni, ami az élet józan felfogása szerint a kötelezettől nem várható el. Az érdekbeli lehetetlenülés

lényeges vonása, hogy a bekövetkezett változás olyan súlyú és horderejű, amely jelentősen meghaladja a szerződéskötéskor kellő gondosság mellett előre látható gazdasági és életviszonybeli változásokat (BDT2006. 1366, Kúria Gfv.VII.30.421/2018/5. és Pfv.II.21.244/2018/11. szám alatti ítéletei). A gazdasági tényezők és a piaci viszonyok kisebb-nagyobb mérvű változásának a lehetőségét, az ebből eredő kereskedelmi kockázatot a szerződő feleknek maguknak kell viselniük (Kúria Pfv.I.20.582/2011/11.). Annyiban alapos az alperesi érvelés, hogy az érdekbeli lehetetlenülés magában foglalja a kötelezett vagyoni viszonyaiban, valamint az őt körülvevő gazdasági környezetben bekövetkezett változásokat, azonban ezek csak akkor okozzák a szerződés lehetetlenülését, ha előre nem láthatóak és jelentős mértékűek, amelyek miatt a szerződés nem vagy csak aránytalan nehézséggel teljesíthető; a bekövetkezett változás olyan súlyú és horderejű, amely jelentősen meghaladja a szerződéskötéskor kellő gondosság mellett előre látható gazdasági és életviszonybeli változásokat. (A Kúria Pfv.II.21.244/2018/11. számú ítélete). A gazdasági, érdekbeli lehetetlenülés vizsgálata során abból kell kiindulni, hogy a szerződés megkötésekor a felek nem hagyhatják figyelmen kívül a gazdasági tényezők, ármozgások és a piaci viszonyok változásának lehetőségét, ezt a kereskedelmi kockázatot viselniük kell. Piaci viszonyok között a gazdasági körülmények akár drasztikus megváltozása is az üzleti kockázat része (BDT2008. 1784); semmiképpen nem vezethet a szerződéses kötelezettség alóli mentesüléshez, ha valamelyik fél saját teljesítőképességét, a szerződési és piaci kockázatokat rosszul mérte fel (BH1985. 470, BH2001. 169).

[19] A felek egyezően adásvételként minősítették a közöttük fennállt jogviszonyt, szerződéseik alapján az alperes 2021. január, illetve április hónapokban vállalta az akkor meghatározott feltételek mellett – tehát az akkor kikötött áron – a lakás illetve parkolóhelyek szolgáltatását 2021. december 31. napjáig. Az alperes saját elsőfokú eljárásban tett előadása szerint az ingatlanok kivitelezése már 2016. őszétől folyamatban volt, az alperes a perbeli szerződések megkötésekor kellően tisztában lehetett az általa választott finanszírozási forma jellemzőivel és annak hátrányaival, észlelnie kellett azt is, hogy az ellenkérelemben foglaltak szerint ezen finanszírozási forma és saját forrásainak jellemzői mellett az építkezés, a források biztosítása elhúzódhat, nehézkessé válhat. Tisztában kellett lennie az építőanyagárak és munkaerő költségek egészségügyi világjárvánnyal összefüggő emelkedésével, valamint saját forrásainak mértékével is. A kiadott építési engedély lejáratának időpontját is ismernie kellett, és kellő gondosság mellett arról is tudnia kellett, hogy az meghosszabbítható-e (ez utóbbinak azonban annyiban a per eldöntése szempontjából nincs is jelentősége, hogy a lehetetlenülést az alperes nem az engedély esetleges lejártára alapította). A felperesekkel mindezek ismeretében kötött szerződéseket akként, hogy a lakás és parkolóhelyek átadására kevesebb mint egy év alatt vállalt kötelezettséget egy összegben meghatározott vételár ellenében; ekként számolnia kellett azzal, hogy ezen időtartamon belül kell megvalósítania a szerződések tárgyát képező lakásokat és helyiségeket a kikötött ellenszolgáltatás fejében. Az alperesnek, mint a gazdasági élet professzionális szereplőjének, fel kellett ismernie az ügyletből eredő öt terhelő kockázatokat, így azt, hogy a szükséges építőanyagok, munkaerő esetlegesen bármely okból megnövekedő költségeit nem tudja áthárítani a vele szerződő felperesekre (hasonlóképpen: BDT2022. 4541.).

[20] Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy az alperes által az érdemi ellenkérelemben az építkezés megkezdésétől a felek közötti adásvételi szerződések megkötéséig előadottak a perbeli szerződések lehetetlenülése szempontjából jelentőséggel nem bírnak, az alperes ezek ismeretében kötötte a felperesekkel a szerződéseket és vállalta a kialakult vételáron a teljesítést. Professzionális gazdasági szereplőként az ezekből eredő kockázatokkal, a már a szerződéskötés előtt is felmerült forráshiány következményeivel számolnia kellett. Az elsőfokú eljárás során az alperes továbbá csak általánosságban hivatkozott az árak és kivitelezési költségek folyamatos emelkedésére, a rendkívüli inflációra,

azonban nem tett konkrét tényelőadást annak mértékére, illetve arra sem, hogy az meghaladta-e és mennyiben a szokásos üzleti kockázat részét képező mértéket. Az alperes fellebbezési hivatkozásával szemben az építőipari költségek, alapanyagárak emelkedésének mértéke nem a Pp. 266. § (2) bekezdése szerinti köztudomású tény [annak mértékét az elsőfokú eljárás során maga sem jelölte meg, a fellebbezésében ezzel összefüggésen előadottak a Pp. 373. § (1) bekezdésébe ütköznek]; az alperes elsőfokú eljárásban előadott, általánosság szintjén mozgó előadása nem alkalmas a lehetetlenülés megállapítására.

[21] A perben tehát az alperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy a szerződés megkötését követően olyan, a kellő gondosság tanúsítása mellett sem előre látható, a szokásos üzleti kockázatot meghaladó változások következtek be, amelyekre tekintettel a szerződés teljesítése nem elvárható a részéről. Az alperes ugyanakkor a már kifejtettek szerint erre lényegében tényelőadást sem tett, csak általánosságban hivatkozott a „háborús inflációra”. A felperesek helytállóan hivatkoztak arra fellebbezési ellenkérelmükben, hogy az alperes az elsőfokú bíróság bizonyítási érdekre kiterjedő anyagi pervezetését követően kérte ugyan építész szakértő kirendelését, de a szakértővel bizonyítani kívánt tényként azt jelölte meg, hogy 2024. május 11. napján pontosan milyen összegből lett volna befejezhető a perbeli teljes ingatlan, illetőleg a felpereseknek a megvásárolt ingatlanok befejezéséhez még 6 262 499 forintot kellett volna befizetniük (10.P.20.088/2025/18. sorszám alatti jegyzőkönyv 4. oldal). A felperesek ugyanakkor az alperes erre vonatkozó tényállítását kifejezetten elismerték; azt az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül fogadta el a Pp. 266. § (1) bekezdése alapján valóként, annak bizonyítására ekként szakértő kirendelésére a Pp 276. § (5) bekezdésére figyelemmel nem volt lehetőség. Az alperesnek ugyanakkor a gazdasági, érdekbeli lehetetlenülés megállapításához nem azt kellett bizonyítania, hogy a kölcsönösen kialkudott vételár nem fedezi a gazdaságos kivitelezést, hanem azt, hogy a rendes szerződési kockázatot tetemesen meghaladó és előre nem feltételezhető mélyreható változás miatt a szerződés teljesítése tőle nem várható el. Az alperes emellett könyvszakértő kirendelését indítványozta, amellyel azt kívánta bizonyítani, hogy az ingatlanok befejezéséhez szükséges forrással nem rendelkezett. A már kifejtettek szerint azonban a szerződés lehetetlenülésével összefüggésben nem ennek lett volna jelentősége; ahogyan az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, az alperes állított forráshiánya még nem elégséges az érdekbeli, gazdasági lehetetlenülés megállapításához.

[22] Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel jogszabálysértés nélkül találta megalapozottnak a felperesek keresetét, az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[23] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre; a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperesek másodfokú eljárással felmerült költségeit. A felperesek a bírósági el-járásban megállapítható ügyvédi és kamarai jogtanácsosi költségről szóló 17/2024. (XII.9.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján számolták fel a másodfokú eljárásban felmerült ügyvédi költséget az elsőfokú eljárásban már csatolt ügyvédi megbízási szerződésben kikötött 30 000 forint óradíj mellett 6.5 órára, amelyet az ítéltábla megalapozottnak talált, és az alperest a felperesek mint egyetemleges jogosultak javára 195 000 forint megfizetésére kötelezte.

[24] A Pp. 102. § (1) bekezdése alapján köteles viselni az alperes a fellebbezési illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga alapján előzetesen nem megfizetett, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 46. § (1) bekezdése szerinti mértékű fellebbezési illetéket. Az erre vonatkozó további kötelezés az Itv. 78. § (4) bekezdésén, valamint a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésén alapul.

Debrecen, 2026. február 26.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Árok Krisztián
s.k. bíró