



Fővárosi Ítéltábla

6.Pf.20.150/2023/5.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kiszely Péter ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek a Dr. Mester Csaba Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe²; ügyintéző: dr. Mester Csaba ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen adásvételi szerződés létrehozása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. január 27. napján meghozott 66.P.21.238/2020/62. számú ítélete ellen az alperes által 64. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

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

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 635.000 (hatszázharmincötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes megvásárolta ingatlan árverési értékesítésen a ingatlan¹ szám alatti ingatlant, amely korábban a felperes édesanyjának a tulajdonában volt. 2018. május 9-én az alperes és a felperes adásvételi szerződést kívántak kötni a fenti ingatlanra, azonban a szerződéskötés helyszínén az alperes kijelentette, hogy a végleges szerződés aláírására csak akkor hajlandó, amikor a felperes a teljes vételárat meg tudja fizetni. Erre figyelemmel az okiratszerkesztő ügyvéd az adásvételi szerződés tervezetét előszerződésre módosította, és a felek a perbeli ingatlanra előszerződést kötöttek.

[2] Az előszerződésben a szerződő felek megállapodtak, hogy legkésőbb 2018. július 20. napjáig adásvételi szerződést kötnek egymással, melynek feltételeit az alábbiak szerint rögzítették: Az alperes eladja, a felperes megveszi a perbeli ingatlant 55.000.000 forint vételárért, melyből a vevő már megfizetett 4.000.000 forint vételárrészetet, a fennmaradó 51.000.000 forint vételárrészetet pedig a felperes 2018. július 31. napjáig vállalta megfizetni készpénzben. A megállapodás értelmében (2.3. pont), amennyiben a felperes 2018. július 31. napjáig nem fizeti meg a teljes vételárat, a szerződés külön jognyilatkozat nélkül megszűnik.

[3] Az adásvételi előszerződés aláírásakor mind az alperes, mind pedig a felperes képviselőjében eljáró személy a magyar nyelvet értették, a szerződés rendelkezéseivel tisztában voltak.

[4] Az adásvételi szerződés megkötésére meghatározott határidő eredménytelenül telt el, ezt követően az okiratszerkesztő ügyvéd két időpontot is szervezett az adásvételi szerződés aláírására, de a szerződés megkötésére nem került sor. Az alperes a 2018. augusztus 2-ára tervezett időpontot lemondta.

[5] A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság a 2018. május 9. napján kötött előszerződés és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:73. §-a alapján az előszerződésben foglalt tartalommal hozza létre az adásvételi szerződést akként, hogy az alperes 55.000.000 forint vételárért eladja, a felperes pedig megvásárolja a perbeli ingatlant. A még meg nem fizetett 51.000.000 forint vételárat a felperes a szerződés létrehozásával egyidejűleg fizeti meg egy összegben, készpénzben az alperes részére. Amennyiben az illetékes kormányhivatal nem hagyja jóvá a felperes tulajdonszerzését, a felperes jogosult a szerződést harmadik személyre változatlan feltételekkel átruházni.

[6] Keresetében előadta, hogy a felek az adásvételi szerződés valamennyi lényeges feltételében megállapodtak az adásvételi előszerződésben, azonban a szerződés megkötése az alperes hibájából elmaradt, mert annak megkötését megtagadta, illetve nem volt elérhető.

[7] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az adásvételi előszerződés a felek között nem jött létre, mert személyi ügyleti képviselői jogosultsága nem igazolt. Álláspontja szerint az előszerződés 2018. július 31-én megszűnt, mivel az annak 2.3. pontjában meghatározott bontó feltétel teljesült - a felperes nem fizette meg az 51.000.000 forint vételár hátralékot az előszerződésben megjelölt időpontig. Előadta, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírását ő maga szorgalmazta, a felperes viszont nem kereste őt a szerződéskötés megkötése céljából, ezért a felperesnek felróhatóan nem kötötték meg a végleges szerződést. Előadta továbbá, hogy a felperes nem igazolta a teljesítőképességét. Hivatkozott arra, hogy az előszerződés megkötése óta eltelt időben jelentős összeget költött az ingatlanra, amely most már többet ér, ezért az előszerződésben megjelölt vételáron nem kívánja azt eladni a felperesnek.

[8] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a 2018. május 9. napján kötött előszerződés alapján a felek közötti adásvételi szerződést létrehozta az alábbi tartalommal: „Az alperes eladja a felperesnek a kizárólagos tulajdonában álló, hivatali által ingatlan1 szám alatti, 632 négyzetméter alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlant. A felperes az ingatlant 55.000.000 forint vételáron megvásárolja akként, hogy a vételárból fennmaradó 51.000.000 forintot az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 nap alatt köteles megfizetni egy összegben, készpénzben az alperes részére.” Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3.230.000 forint perköltséget. Megállapította, hogy az állam által előlegezett 620.781 forint perköltséget az állam viseli.

[9] Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes a 2018. március 27-én Budapesten kelt meghatalmazással igazolta, hogy a nevében és képviselésében személyi jogosult volt aláírni az adásvételi előszerződést. Az adásvételi előszerződés szövegezése, annak tartalma, valamint az okiratszerkesztő ügyvéd vallomása alapján azt állapította meg, hogy a szerződés 2.3. pontjában foglalt bontó feltétel nem az előszerződésre, hanem az annak alapján 2018. július 20. napjáig megkötendő adásvételi szerződésre vonatkozik, ezért az előszerződés nem szűnt meg 2018. július 31-én. Kiemelte, hogy a bontó feltétel a megkötendő szerződés lényeges feltételei között szerepelt. Az volt az álláspontja, hogy az adásvételi előszerződés alapján a feleknek szerződéskötési kötelezettsége keletkezett, azonban a felperesnek nem keletkezett vételárfizetési kötelezettsége.

[10] Megállapította, hogy az alperes kérésére került sor az előszerződés megkötésére, mert az alperes a szerződés megkötésekor vagy ahhoz legalább közeli határidőben kívánta a teljes vételár megfizetését. Okfejtése szerint azonban erre hivatkozással az alperes az adásvételi szerződés megkötését nem tagadhatta meg, mert az előszerződés nem tartalmazott olyan kikötést, mely szerint az adásvételi szerződés megkötésének feltétele lenne a vételár rendelkezése állásának az igazolása.

[11] Kifejtette, hogy az alperes az adásvételi előszerződést nem támadta meg, a Ptk. 6:7. § (4) és (5) bekezdése szerinti alaki érvénytelenségi okra nem hivatkozott, e körben sem tényállítást, sem jogállítást nem kíván tenni (38. számú jegyzőkönyv 3. oldal).

[12] Mindezekre tekintettel a felperes kérelmére az érvényes adásvételi előszerződés alapján a kereseti kérelemben rögzített lényeges feltételekkel az adásvételi szerződést létrehozta azzal, hogy mellőzte azt a szerződési feltételt, amely szerint a felperes jogosult a szerződést harmadik személyre átruházni, amennyiben az illetékes kormányhivatal nem hagyja jóvá a felperes tulajdonszerzését, mivel ezt a feltételt határozatlan és végrehajtásra alkalmatlan feltételnek tekintette.

[13] A perköltség viseléséről a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 83. § (1) bekezdése alapján határozott.

[14] Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és a kereset teljes elutasítása érdekében.

[15] A másodfokú bíróságtól a Pp. 369. § (3) bekezdés a), c), d) pontjai alapján kérte a felülbírálati jogkörök gyakorlását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdését, 6:73. § (1) bekezdését, 6:7. § (4) és (5) bekezdéseit, 6:108. § (1) bekezdését, valamint 6:179. § (1) bekezdését, továbbá a Pp. 237. § (1) és (3) bekezdését, valamint 279. § (1) bekezdését. Indítványozta a megfelelő anyagi pervezetés elvégzését a felmerült alaki érvénytelenségi ok tekintetében.

[16] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a feltárt bizonyítékokat, valamint a felek tényállításait. Érvelése szerint lényeges kérdésnek minősült a számára, hogy az adásvételi szerződés aláírását megelőzően hitelt érdemlő módon bizonyított legyen, hogy a felperes rendelkezik a teljes vételárhátralékkal. Hivatkozott arra, hogy ezt ügyvéd1 tanú vallomása is alátámasztotta. Kifejtette, hogy ezen lényeges kérdésben való megállapodás hiányában az előszerződést sem kívánta volna megkötni. Mivel az előszerződésben a felek ebben a lényeges kérdésben nem állapodtak meg, elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az előszerződés nem jött létre.

[17] Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az előszerződés érvénytelen a Ptk. 6:7. § (4) bekezdése értelmében, mivel az olyan személy esetén, aki nem érti azt a nyelvet, amelyen az írásbeli nyilatkozatát tartalmazó okirat készült, az írásbeli jognyilatkozat érvényességnek további feltétele, hogy magából az okiratról kitűnjön, hogy annak tartalmát a hitelesítő személy a nyilatkozó félnek megmagyarázta. Utalt ebben a tekintetben a Kúria Pfv.20.113/2021/6. számú határozatára. Okfejtése szerint az eljárás során már előadta, hogy olvasni nem tud magyarul, ezért a feleségét is magával viszi, és ő segít neki elmagyarázni a nyilatkozatokat. Előadta, hogy a felesége nem volt jelen az előszerződés megkötésekor. Az alperesi jogi képviselő előadásából derült ki, hogy az alperesnek az új felesége segít a kommunikációban, a korábbi felesége, aki vele volt az előszerződés aláírásakor, ebben nem segített neki. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság kifejezett kérdése ellenére azért nem tett tényállítást, illetve jogállítást a fentebb előadott perbeli nyilatkozatot követően, mivel az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése nem felelt meg a Pp. 237. § (4) bekezdésének.

[18] Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a felek között megkötött előszerződés 2018. július 31. napjával megszűnt, mivel lehetetlenné vált annak teljesítése. Hangsúlyozta, hogy az előszerződés értelmében a meg nem kötött ingatlan adásvételi szerződésnek lényeges feltétele lett volna, hogy a felperesnek 2018. július 31. napjáig kell a teljes vételárhátralékot egy összegben megfizetnie. Érvelése szerint az adásvételi szerződés megkötésének elmaradása arra vezethető vissza, hogy a felperes nem bizonyította hitelt érdemlő módon az

alperesnek, hogy a teljes vételárhátralékkal rendelkezik, és azt egy összegben meg tudja fizetni. Az előszerződés teljesítése azért is lehetetlenné vált, mivel az előszerződés alapján nem tudtak volna a peres felek érvényes szerződést kötni, hiszen az előszerződés szerint megkötendő szerződésben a felperes vételárfizetési kötelezettségének teljesítési határideje 2018. július 31. napja lett volna. Ha a felek megkötötték volna így az adásvételi szerződést az előszerződés alapján, úgy az egyrészt semmis szerződés lett volna a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése értelmében, mivel a teljesítési határidőre tekintettel lehetetlen szolgáltatásra irányult volna, másrészt a megkötésének pillanatában meg is szűnt volna, mivel a szerződés értelmében azzal, hogy a felperes nem teljesített 2018. július 31. napjáig, a szerződés minden további jognyilatkozat nélkül megszűnt volna.

[19] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta, annak helyes indokai alapján. Kiemelte, hogy az előszerződésben nincs szó arról, hogy a végleges szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni a teljes vételárhátralékot. A felek kifejezetten megállapodtak a szerződéskötés időpontjában, és azt is meghatározták, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően legkésőbb meddig kell a felperesnek kifizetnie a hátralékos vételárrészletet. Hangsúlyozta, hogy az alperes több évtizede Magyarországon él, magyar állampolgár, alkotmányos ismereteiből magyar nyelven kellett vizsgát tennie. Az előszerződés megkötésekor nem először találkoztak a felek, évtizedes üzleti kapcsolatban álltak egymással, az alperes magyar nyelv tudásához kétség nem fér. Kifejtette, hogy az adásvételi szerződés megkötésének hiányában sem a vételárat nem tudta megfizetni, sem az ingatlant nem tudta átvenni.

[20] Az alperes fellebbezése nem alapos.

[21] Fellebbezés hiányában a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a kereset elutasító része, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, az adásvételi szerződést létrehozó rendelkezését bírálta felül.

[22] Az elsőfokú bíróság az ügy érdemére kiható lényeges eljárási szabálysértést nem vétett, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére a Pp. 381. § alapján nem volt indok.

[23] A Fővárosi Ítéltábla az eljárásjogi kérdéseket és az anyagi pervezetés megfelelőségét illetően előre bocsátja, hogy az alperes fellebbezését a fellebbezésben megjelölt indokok korlátai [Pp. 370. § (1) bekezdés, Pp. 371. § (1) bekezdés] és a másodfokú eljárásra irányadó jogszabályok keretei között bírálhatta felül.

[24] Az alperes az elsőfokú eljárásban az ellenkérelmét arra alapította, hogy az előszerződés nem jött létre a felperes nevében eljáró ügyleti képviselő képviseleti jogosultságának hiánya miatt, az előszerződés megszűnt, mert bekövetkezett az abban

meghatározott bontó feltétel, a felperes nem igazolta a teljesítőképességét, és az alperes értéknövelő beruházásokat végzett az előszerződésben megjelölt ingatlanban. Ehhez képest a fellebbezésében az előszerződés létre nem jöttét már arra alapította, hogy a felek nem állapodtak meg a teljes vételárhátralék adásvételi szerződés aláírásával egyidejű megfizetésében mint az alperes által lényegesnek minősített kérdésben, hivatkozott az előszerződés alaki érvénytelenségére, továbbá az előszerződés megszűnésének okaként a teljesítés lehetetlenné válását jelölte meg. Az alperes a fellebbezésében olyan új tényeket és olyan új jogokat állított, amelyeket az elsőfokú eljárásban nem, ezért a fellebbezésében foglaltak az új tény- és jogállításokra tekintettel ellenkérelem-változtatásnak minősülnek. A Pp. 364. §-a szerint alkalmazott Pp. 217. §-ában foglaltak értelmében a perfelvételt lezáró végzés meghozatala után csak a bíróság - fél kérelmére megadott - engedélyével változtatható meg az ellenkérelem. Az alperes nem terjesztett elő ellenkérelem-változtatás engedélyezése iránti kérelmet. Az ellenkérelem-változtatás engedélyezésének hiányában az alperes ellenkérelem-változtatásnak minősülő tény- és jogállításai nem vehetők figyelembe a másodfokú eljárásban, azok nem szolgálhatnak alapul az elsőfokú ítélet megváltoztatására.

[25] A Pp. 373. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárásban ellenkérelem megváltoztatására [Pp. 7. § (1) bekezdés 4. pont], azaz új anyagi jogi kifogásra (a keresettel érvényesített jog érvényesíthetőségét gátló, megszüntető anyagi rendelkezésre), ezt megalapozó új tényekre hivatkozásra már csak a jogszabályban meghatározott [Pp. 373. § (2)-(5)] kivételes esetekben van lehetőség. Ezek a (2)-(5) bekezdésben foglalt kivételek azonban nem álltak fenn a perben. Az előszerződés létre nem jöttére [Ptk. 6:63. § (1) bekezdése], annak alaki érvénytelenségére [Ptk. 6:8. § (4), (5) bekezdés], továbbá az előszerződés teljesítés lehetetlenné válásával történő megszűnésére [Ptk. 6:179. § (1) bekezdése], és az ezt megalapozó, a fellebbezésben előadott tényekre (nem állapodtak meg valamely lényeges feltételről, nem érti a magyar nyelvet, 2018. július 31. után lehetetlenné vált a szolgáltatás teljesítése) az alperes már az elsőfokú eljárásban is akadálytalanul hivatkozhatott volna, mert már akkor is tudott azokról a tényekről, amelyekre a megváltoztatott ellenkérelmét alapította. Erre figyelemmel nem lehetett megállapítani az alperes önhibájának hiányát [Pp. 373. § (2) bekezdés], és emiatt erre irányuló kérelem esetén sem lett volna engedélyezhető az alperes ellenkérelem-változtatása.

[26] Az elsőfokú bíróság a peres felek tény és jogállításainak megfelelő anyagi pervezetést folytatott. Az anyagi pervezetés nem terjedhet ki olyan anyagi jogi kifogásokkal kapcsolatos tájékoztatásra, amire az alperes nem hivatkozott. Kivételt képez ez alól a szerződés létre nem jöttét, illetve semmisségét igazoló tény, amit a bíróságnak a Ptk. 6:88. § (1) bekezdése alapján hivatalból kell figyelembe vennie.

[27] Az elsőfokú eljárásban nem merült fel olyan tény, amely alapján a bíróságnak észlelnie kellett volna, hogy az előszerződés nem jött létre, a felek megállapodásának tartalmára vonatkozóan pedig az elsőfokú bíróság bizonyítást folytatott le. Az elsőfokú bíróság – már a per érdemi tárgyalási szakaszában – észlelte az alperes nyilatkozata alapján, hogy a magyar nyelv értésének hiánya miatt felmerülhet az, hogy az előszerződés a Ptk. 6:8. § (4) bekezdése alapján alaki hiba miatt érvénytelen. Az 1/2005. (VI. 15.) PK vélemény szempontjait, a felek rendelkezési jogát [Pp. 2. § (1), (2) bekezdés] tiszteletben tartva lehetőséget biztosított az alperesnek az ezzel összefüggő nyilatkozatai megtételére. Azt

követően, hogy az alperes úgy nyilatkozott, hogy nem kíván olyan tényt előadni, hogy nem ismeri a magyar nyelvet, ezzel kapcsolatban jogállítást sem tesz, és kifogást – tartalma szerint anyagi jogi kifogást – sem ad elő, az elsőfokú bíróságot nem terhelte kötelezettség további tájékoztatásra vagy nyilatkozattételi felhívás kiadására a Pp. 237. § (3), (4) bekezdése szerinti anyagi pervezetés részeként. Az alperes egyebekben nem fejtette ki a fellebbezésében azt sem, hogy – a professzionális pervitel követelményére is figyelemmel – milyen tartalmú tájékoztatás vagy felhívás elmaradásával hozza összefüggésbe azt, hogy az elsőfokú eljárásban alaki érvénytelenségi okra nem hivatkozott, annak alapjául szolgáló tényt nem adott elő. Ezért az elsőfokú bíróság eljárása a fellebbezésben előadott okból nem sértette meg a Pp. 237. § (4) bekezdését. A fellebbezésben hivatkozott alperesi nyilatkozattal szemben az alperes magyar nyelv értésével kapcsolatosan ellentétes bizonyítékok is rendelkezésre álltak (jelenlévő ügyvédek tanúvallomása), így – további bizonyítás nélkül – alperes nyilatkozata alapján nem volt hivatalból tényként figyelembe vehető az, hogy az alperes nem érti a magyar nyelvet. Nem foghatott helyt az előzőek alapján a fellebbezésben megjelölt kúriai határozatra hivatkozás sem.

[28] Az elsőfokú bíróság jogszerű anyagi pervezetésére figyelemmel nem volt lehetőség arra, hogy a másodfokú bíróság a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján ismételt anyagi pervezetést végezzen el, és további nyilatkozattételre, vagy bizonyítási indítvány előterjesztésére adjon lehetőséget az alaki érvénytelenségi ok tekintetében.

[29] A fellebbezés a megállapított tényállás felülbírálatára is irányult, ebben a tekintetben a fellebbezés azzal kapcsolatosan tartalmazott érvelést, hogy a szerződés nem jött létre [Pp. 369. § (3) bekezdés a) pont]. A tényállás kiegészítésére, módosítására azonban nem volt indok a fellebbezésben írt okokból.

[30] A felek előszerződéses megállapodásának tartalmát a csatolt előszerződés kellően igazolta, és nem volt olyan bizonyíték, ami a teljes bizonyító erejű magánokirat (Pp. 325. §) tartalmát cáfolná vagy kiegészítené. Az elsőfokú bíróság az előszerződést tartalmazó okirat és a lefolytatott bizonyítás alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes nem vállalt kötelezettséget a vételár rendelkezésre állásának előzetes igazolására. Az okiratszerkesztő ügyvéd is a tanúvallomásában csak arról számolt be, hogy ő maga ezt kérte megnyugtatóként, azonban azt is megerősítette, hogy az előzetes igazolás a felek előszerződése alapján nem volt kötelező. Miután az alperes az előszerződést tartalmazó okiratba foglalt tartalommal aláírta az előszerződést, amelyben nem szerepelt a vételár rendelkezésre állásának igazolására vonatkozó feltétel, sem annak igazolásának módja, nem volt jelentősége annak, hogy az alperes az előszerződés megkötését megelőző tárgyalások során lényegesnek tekintette az előzetes igazolást. Nem volt indok ezért a tényállás módosítására, kiegészítésére az alperes által lényegesnek tartott feltételeket és a felek megállapodásának tartalmát illetően.

[31] A megállapított tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és részben annak indokaival is egyetértett.

[32] A fellebbezésre tekintettel a következőket emeli ki:

[33] Az alperes arra helyesen hivatkozott, hogy az előszerződés létrejöttéhez a Ptk. 6:63. § (1) bekezdése alapján szükséges az, hogy a felek minden általuk lényegesnek tartott kérdésben megállapodjanak. A Ptk. 6:63. § (2) bekezdése alapján azonban a lényegesnek minősített kérdésben való megállapodás csak akkor feltétele a szerződés létrejöttének, ha a fél egyértelműen kifejezésre juttatja, hogy az adott kérdésben való megállapodás hiányában a szerződést nem kívánja megkötni. Azt követően, hogy az alperes az előszerződést aláírta az elsőfokú bíróság által rögzített tartalommal, a vételár rendelkezésre állásának előzetes igazolására vonatkozó feltételek nélkül, nem hivatkozhat arra, hogy enélkül a szerződést nem kívánta megkötni. Az igazolásra vonatkozó feltétel a szerződés aláírását követően a Ptk. 6:92. § (1) bekezdése alapján olyan titkos fenntartásnak minősül, ami nem érintette az előszerződés érvényességét.

[34] Az alperes arra is helyesen hivatkozott, hogy a Ptk 6:7. § (4) bekezdése alapján az előszerződés érvénytelen, ha a fél nem érti azt a nyelvet, amin az okirat készült, és az okirat tartalmából nem tűnik ki, hogy azt lefordították neki, érvénytelen a jognyilatkozata. A Ptk. 6:7. § (5) bekezdése alapján erre az érvénytelenségi okra csak a nyilatkozatot tevő fél érdekében lehet hivatkozni. Az alperes azonban olyan tartalmú nyilatkozatot tett az elsőfokú eljárásban (38. számú jkv.), amely alapján erre az érvénytelenségi okra hivatkozás a másodfokú eljárásban meg nem engedett ellenkérelem változtatásnak minősült. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a rendelkezésre álló bizonyítékok, nyilatkozatok, tanúvallomások, perceselemények alapján az alperes magyar nyelv ismeretének hiánya tényként nem volt megállapítható.

[35] Az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:8. §-ának megfelelően, helyesen értelmezte és állapította meg a felek előszerződésbe foglalt megállapodását. Ennek alapján a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy 2018. július 20-ig olyan adásvételi szerződést kötnek egymással, amely szerint, ha a vételárat a vevő 2018. július 31-ig nem fizeti meg, az adásvételi szerződés megszűnik. A Ptk. 6:73. § (1) bekezdése szerződéskötési kötelezettséget megalapozó jogszabályi rendelkezés. A Ptk. 6:73. § (1) bekezdés alapján a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy az előszerződésben rögzített lényeges feltételeknek megfelelően szerződést kötnek egymással. Ingatlan adásvételi előszerződés alapján ezért kötelmi igénye keletkezik a vevőnek és az eladónak is a végleges adásvételi szerződés megkötésére, mely igény az általános elévülési szabályok szerint évül el (BH2012.290). A felek megállapodása alapján 2018. július 20-ig kellett a feleknek adásvételi szerződést kötni. Ez volt a felek megállapodása alapján az az időpont, amikor megnyílt a feleknek az igénye arra, hogy a Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján – ha addig a szerződést kölcsönös megállapodásuk alapján nem kötötték meg – az adásvételi szerződés bíróság általi létrehozását követeljék. Az elsőfokú bíróság ezért helytálló következtetést vont le arra, hogy az előszerződés nem szűnt meg 2018. július 20-án. Helyesen állapította meg azt is, hogy a 2018. július 31-i vételárfizetési időpont az előszerződés alapján megkötendő adásvételi

szerződés feltétele volt, így ennek az időpontnak az elmúlása sem járt az előszerződés hatályának megszűnésével.

[36] Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte, hogy a felperes – a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése szerinti megtagadási ok hiányában – kérhette az előszerződés szerint az adásvételi szerződés bíróság által történő létrehozását.

[37] Az előszerződés teljesítésének lehetetlenné válására hivatkozás a másodfokú eljárásban meg nem engedett ellenkérelem változtatásként nem volt vizsgálható, annak azonban a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján érdemben sem volt alapja. Kétségtelen, hogy 2018. július 31. után nem lehetne létrehozni olyan bontó feltétellel [Ptk. 6:116. § (2) bekezdés] adásvételi szerződést, ahol a vételárfizetés 2018. július 31. után esedékes, a bontó feltétel ilyen szerződésben lehetetlen szolgáltatásra irányulna, és érvénytelen lenne [Ptk. 6:107. § (1) bekezdés]. Az előszerződés alapján létrehozott adásvételi szerződésben a bontó feltétel érvénytelensége azonban nem eredményezné a főszolgáltatás természetbeni vagy jogi lehetetlenségét, a semmis bontó feltételre tekintettel a Ptk. 6:107. § (1) bekezdése, Ptk. 6:114. § (1) bekezdése alapján a szerződés csak részlegesen érvénytelen, ami által önmagában a teljes szerződés nem dől meg, így az előszerződés sem lehetetlenül. A perben, erre előadott anyagi jogi kifogás, tények, bizonyítás hiányában nem volt vizsgálható, hogy a felek 2018. július 31. után enélkül a feltétel nélkül az adásvételi szerződést nem kötötték volna meg, így a részleges érvénytelenség a szerződés egészének megdőlésével is jár-e vagy sem. Az a körülmény azonban, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd a csatolt sms-ek szerint (T/50) már 2018. július 31. előtt kezdeményezte a végleges szerződés megkötését, a megállapított tényállás adatai szerint a felek augusztus 2-i szerződéskötési dátumban megállapodtak („holnap nem megyünk, nem írom alá a szerződést”), arra utalt, hogy önmagában az a körülmény, hogy a vételárfizetésre készpénzben 2018. július 31-ig nem került sor, még nem jelentette azt, hogy a felek ne kívántak volna egymással adásvételi szerződést kötni. Az alperes továbbá a Ptk. 6:117. § (2) bekezdése alapján nem alapíthatott arra a bontó feltételre jogot, amely azáltal következett be, hogy a július 31-i dátumot megelőző ügyvédi megkeresésre a felperessel 2018. augusztus 2-i szerződéskötési időpontban megállapodott, majd azt augusztus 1-jén lemondta.

[38] Mindezekre tekintettel a fellebbezésben hivatkozott okokból az elsőfokú bíróság ítélete nem volt jogszabálysértő, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[39] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a pervesztes alperest a Pp. 83. § (1) bekezdés és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a), b) pontja, valamint (5), (6) bekezdése alapján a fellebbezési ellenkérelem előterjesztéséhez szükséges munkát értékelve 500.000 forint+ áfa összegben megállapított ügyvédi munkadíj, mint másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2023. május 23.

dr. Lente Sándor s.k.

a tanács elnöke

dr. Istenes Attila s.k.

előadó bíró

dr. Csóka István s.k.

bíró