



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.415/2022/23/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kun G. László (ügyvéd címe.) ügyvéd által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek dr. Gyetvai Kitti (ügyvéd címe.) ügyvéd által képviselt alperes (alperes címe.) alperes ellen szerződés létrehozása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. november 26. napján kelt 71.P.21.718/2020/11. számú ítélete ellen a felperes által 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 835.000 (nyolcszázharmincötezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek között 2016. november 21-én adásvételi előszerződés jött létre az alperes tulajdonában álló, település helyrajzi szám1 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanra. Rögzítették a szerződő felek, hogy az adásvételi előszerződés megkötésének napján a közöttük korábban létrejött adásvételi szerződés felbontásában állapodtak meg, amely szerint az alperes jogosult az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogának a szerződés felbontása jogcímén való visszajegyeztetésére, amihez a felperes a szükséges bejegyzési engedélyt megadta. Az előszerződésben a peres felek abban állapodtak meg, hogy a fenti ingatlanra későbbi időpontban egymással végleges adásvételi szerződést kötnek. Megállapodtak, hogy az ingatlant a felperes 2017. január 1. és 2017. április 30. napja között egy általa meghatározott időpontban tehermentesen vásárolja meg az alperestől. A fenti időtartam alatt a felperes egyoldalúan meghatározhatta az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés vagy szerződések megkötésének az időpontját. A felperes által meghatározott időpontban, illetve a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó vevői nyilatkozat közlésétől számított 15 napon

belül az alperes köteles volt a végleges adásvételi szerződést az adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel megkötni. Megállapodtak, hogy a felperes nyilatkozatában megjelölt szerződéskötési időpont annak közlésétől számított legalább 15 nappal későbbre esik.

[2] Az előszerződés tartalmazza, hogy az ingatlanra a közművek nincsenek bevezetve. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb 2017. július 1-jéig kiépíti az ingatlan gravitációs közcsatorna hálózatát a meglevő név utcai befogadó központ irányába. Az ingatlanra vonatkozó további közmű, közvilágítás és a felperes által szükségesnek minősített műszaki tartalmú út kiépítésének feladata és költsége a felperest terheli. Az előszerződés szerint az alperest terhelő csatorna kiépítési kötelezettség teljesítésének az időpontja 2017. július 31. volt. A felek az ingatlan vételárát 55.000.000 forintban határozták meg és kikötötték, hogy a feltűnő értékaránytalansággal kapcsolatos megtámadási jogukról kifejezetten lemondanak. Az esetben, ha a szerződés szerinti határidőn belül a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem kerül sor, bármelyik fél a határidő lejártát követően az elévülési időn belül jogosult a végleges szerződés létrehozása érdekében bírósághoz fordulni, vagy a szerződés megkötésére vonatkozó eredménytelen felhívást követően a szerződéstől elállni, illetve a foglalóval kapcsolatos igényét érvényesíteni. A foglaló összegét 5.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy a teljes hátralékos 50.000.000 forint vételárát 2017. május 31-ig kell megfizetni. A felperes 2017. május 8. napján kelt levelében 15 napos határidő biztosításával felhívta az alperest, hogy az adásvételi előszerződésben meghatározott feltételekkel a végleges adásvételi szerződést kössék meg. Levele 2017. május 30. napján „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza. Az alperes 2019. szeptember 30. napján kelt levelében az előszerződéstől elállt.

[3] A felperes a végleges adásvételi szerződés létrehozása érdekében fordult a bírósághoz. Az elsőfokú bíróság a 2018. november 13. napján kelt 71.P.20.959/2018/35. számú ítéletével a keresetet elutasította. A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezése folytán meghozott 6.Pf.20.033/2019/6/II. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[4] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban 71.P.20.955/2019/23. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest 896.000 forint perköltség megfizetésére. A felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.160/2020/8. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

[5] A másodszor megismételt eljárásban a felperes módosított keresetét akként tartotta fenn, hogy kérte, hogy a bíróság az előszerződésben foglaltaknak megfelelően hozza létre a felek között a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződést az alábbi tartalommal:

„Adásvételi szerződés

amely létrejött egyrészről alperes (születési név: alperes, lakcím: alperes címe, adatok1) mint eladó,

másrészről felperes (születési név: felperes, lakcím: felperes címe, adatok2) mint vevő között, az alulírott helyen és időpontban, az alábbi feltételekkel:

1. Felek rögzítik, hogy a település belterület helyrajzi szám1. hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 1010 m² alapterületű ingatlan az eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi.

2. Eladó eladja, vevő pedig megveszi az. 1. pontban hivatkozott ingatlant. Az adásvétellel a vevő az ingatlanon 1/1 tulajdoni arányban szerez – vétel jogcímén- tulajdont.

3. Az adásvétel tárgyát képező ingatlan vételárát a felek 55.000.000 forint, azaz ötvenmillió forint összegben határozzák meg.

4. Felek rögzítik, hogy vevő már a jelen szerződés aláírását megelőzően, 1. vételárrészként megfizetett az eladó részére foglaló jogcímén 5.000.000 forintot, azaz ötmillió forintot. Eladó elismeri, hogy ezen összeget a vevőtől hiánytalanul átvette.

Felek megállapodnak abban, hogy vevő a fennmaradó 50.000.000 forint, azaz ötvenmillió forint összegű vételárhátralékot (2. vételárrész) legkésőbb a jelen szerződés létrejöttétől számított 60 (hatvan) napon belül – készpénzben vagy az eladó által írásban megjelölendő bankszámlaszámra történő utalással – fizeti meg az eladónak.

5. Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban hivatkozott 2. vételárrész vevő általi megfizetésének előfeltételét képezi az, hogy az eladó a 6. pontban rögzített (az ingatlan gravitációs közcsonna hálózatának kiépítésére vonatkozó) szerződéses kötelezettségvállalásainak maradéktalanul eleget tegyen és ezt hitelt érdemlően (a közcsonnának az illetékes hatóság/szolgáltató általi átvételét igazoló okiratok átadásával) igazolja a vevő felé. Vevő mindaddig jogszerűen megtagadhatja a 2. vételárrész megfizetését, amíg eladó ezen kötelezettségeit hiánytalanul és szerződésszerűen nem teljesíti.

Felek megállapodnak abban, hogy a 4. pontban hivatkozott 2. vételárrész vevő általi megfizetésének előfeltételét képezi az is, hogy eladó a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt ezt megelőzően – a 8. pontban rögzítettek szerint – ügyvédi letétbe helyezze, és ennek megtörténtét hitelt érdemlő módon (a letétkezelő ügyvéddel megkötött letéti szerződés egy eredeti példányának átadásával) igazolja a vevő felé.

Vevő mindaddig jogszerűen megtagadhatja a 2. vételárrész megfizetését, amíg eladó a bejegyzési engedély letétbe helyezésével kapcsolatos kötelezettségeit hiánytalanul és szerződésszerűen nem teljesíti.

6. Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy legkésőbb a jelen szerződés létrejöttétől számított 45 (negyvenöt) napon belül, saját költségén kiépítteti az adásvétel tárgyát képező ingatlan gravitációs közcsatorna hálózatát a meglévő név utcai befogadó központ irányába. Eladó ezzel összefüggésben az alábbi részhatáridők betartására köteles:

- tervezési megbízás megadása már megtörtént
- tervjóváhagyás benyújtása FCSM részére a jelen szerződés létrejöttétől számított 8 (nyolc) napon belül
- vízjogi létesítési engedély benyújtása FCSM tervjóváhagyást követő 15 (tizenöt) napon belül, de legkésőbb a jelen szerződés létrejöttétől számított 15 (tizenöt) napon belül
- jogerős vízjogi létesítési engedély beszerzése legkésőbb a jelen szerződés létrejöttétől számított 30 (harminc) napon belül
- közcsatorna kiépítése a jelen szerződés létrejöttétől számított 45 (negyvenöt) napon belül.

7. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben az eladó a 6. pontban rögzített kötelezettségének a jelen szerződés létrejöttétől számított 45 (negyvenöt) napos határidőn belül maradéktalanul nem tesz eleget, vevő jogosult a határidő lejártát követően - saját belátása szerint - az adásvétel tárgyát képező ingatlan gravitációs közcsatorna hálózatát a meglévő név utcai befogadó központ irányába - a hibás teljesítés szabályai szerint, kellékszavatossági jogait gyakorolva (Ptk. 6:159. § (2) bekezdésének b) pontja) - az eladó költségére kiépíteni vagy mással kiépíttetni. Ebben az esetben a vevő a gravitációs közcsatorna hálózat kiépítésével összefüggésben felmerülő, hitelt érdemlően (számlával) igazolt költségeit jogosult a 4. pontban hivatkozott 2. vételár rész terhére, a beszámítás szabályai szerint (Ptk. 6:49. §) érvényesíteni az eladóval szemben.

8. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétellel érintett ingatlan tulajdonjogának átruházására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

Eladó a jelen szerződés aláírásával - külön okiratba foglalt nyilatkozatban (bejegyzési engedély) - feltételen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy amennyiben a vevő az ingatlan teljes vételárát hiánytalanul megfizeti, abban az esetben az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga - vétel jogcímén - 1/1 tulajdoni arányban a vevő javára az ingatlannyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

Felek a jelen okirat benyújtásával egyidejűleg közösen kérik az illetékes földhivatalt, hogy a vevő tulajdonjog-bejegyzési kérelmének elintézését az Inyvtv. 47/A. § (1) bekezdésének b) pontjában foglaltak szerint - az eladó tulajdonjog-bejegyzési engedélyének benyújtásáig, de legkésőbb a jelen okirat földhivatalnál történő benyújtásától számított 6(hat) hónapig - tartsa függőben, és arról az Inyvtv. 47/A. § (2) bekezdése szerinti értesítés megküldésével tájékoztassa a feleket.

Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a vevő tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó bejegyzési engedélyét, azzal a letévői utasítással, hogy a letéteményes köteles azt a vevőnek mint jogosultnak a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kiadni. A letétkezelő ügyvéd az eladó bejegyzési engedélyét kizárólag akkor jogosult és egyben köteles is a vevő részére kiadni, ha a vevő bemutatta részére a teljes vételár kifizetését igazoló okiratokat (banki átutalási gazolásokat vagy átvételi elismervényeket).

9. Felek megállapodnak abban, hogy az adásvétellel érintett ingatlan birtokba adására (birtokának átruházására) a teljes vételár megfizetésének napján kerül sor. Vevőt a birtokba adás időpontjától kezdődően illetik meg az ingatlannal kapcsolatos jogok és köteles viselni az azzal együtt járó terheket is.

Felek az ingatlan birtokba adásáról külön jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a közüzemi mérőórák állását is. A birtokba adásig felmerült közüzemi díjakat az eladó köteles - az illetékes szolgáltatók által a birtokba adást követően kiállított számlák alapján - kiegyenlíteni. Felek megállapodnak abban, hogy a birtokba adás során közösen eljárnak az illetékes közüzemi szolgáltatóknál a szerződéses jogviszonyban üzemeltetett mérőóráknak a vevő nevére történő átíratása, valamint a kapcsolódó közüzemi szerződések megszüntetése és újrakötése tárgyában.

10. Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan per-, teher- és igénymentes. Eladó vállalja, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentességét a vevői tulajdonszerzéskor biztosítja. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlant a birtokba adáskor sem közadó, sem közüzemi díjtartozás, sem ezek módjára behajtandó egyéb tartozás nem fogja terhelni. Az ezekre vonatkozó igazolásokat az eladó legkésőbb a birtokba adáskor köteles hiánytalanul a vevő rendelkezésére bocsátani. A felek kifejezetten megállapodnak abban és az eladó kifejezetten kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben a birtokba adást követően kiderülne, hogy az eladót terhelő tartozás áll fenn az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában, annak teljes összegét minden vonatkozó költséggel együtt az eladó köteles haladéktalanul megfizetni. Eladó kijelenti, hogy a fentiek szerint a vevő jelen szerződés alapján történő tehermentes tulajdonszerzését szavatolja.

11. Eladó és vevő kijelentik, hogy mindketten cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok.

12. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.), valamint az egyéb vonatkozó és hatályos magyar jogszabályi előírások az irányadóak.

Felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után - mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt - jóváhagyólag írták alá."

[6] A felperes kérte, hogy a bíróság keresse meg a települési Hivatalát annak érdekében, hogy a felperes 1/1 arányú tulajdonjogának bejegyzésére irányuló kérelmét az

ingatlan tulajdoni lapján széljegyezze és a kérelem elintézését tartsa függőben. A felperes kérte, hogy a bíróság jogosítsa fel arra, hogy az ingatlan hátralékos vételárrésze, 50.000.000 forint megfizetésének igazolása mellett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérje a települési Hivatalánál; kérte egyben az alperest ennek túszerzésére kötelezni.

[7] A felperes kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest az adásvételi előszerződésben vállalt, az ingatlan gravitációs közcsatorna hálózatának kiépítésére vonatkozó kötelezettségének teljesítésére. A felperes arra az esetre, ha az alperes a gravitációs közcsatorna kiépítésére irányuló kötelezettségének határidőben nem tette eleget, kérte, hogy a bíróság jogosítsa fel arra, hogy ezeket a munkálatokat az alperes költségére elvégezhesse, vagy mással elvégeztethesse, az ezzel összefüggésben felmerülő, hitelt érdemlően igazolt költségét pedig az ingatlan hátralékos vételárrésze terhére, a beszámítás szabályai szerint érvényesíthesse az alperessel szemben. A felperes kérte az alperes per költségekben való marasztalását. Keresete alátámasztásául a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:73. § (1) bekezdésére, a Ptk. 6:58. §-ára, a Ptk. 6:138. §-ára, a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésére, a Ptk. 6:140. § (1) bekezdésére, a Ptk. 6:159. -ra, a Ptk. 6:215. § (1)-(2) bekezdésére hivatkozott.

[8] Az alperes a kereset elutasítását és a felperes per költségekben marasztalását kérte. Előadta, hogy a felperes szerződéskötésre irányuló felszólítását 2017. május 8. napján kézbesítették a szerződést szerkesztő ügyvéd részére. Az előszerződésben közösen vállalt határidő ekkorra már lejárt, a felperes a jognyilatkozatot határidőn túl tette meg, ezért ahhoz joghatás nem fűződik. Az előszerződés szerint ugyanis legkésőbb 2017. április 30-ig állt fenn a szerződéskötési kötelezettség az előszerződés alapján és póthatáridő tűzésére nem került sor. Másodlagosan arra hivatkozott, hogy az előszerződés nem tartalmaz minden lényeges feltételt, így az alapján végleges szerződés létrehozására sem kerülhet sor. Az egyes előszerződésbeli kikötések ellentmondóak, értelmezhetetlenek. Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy nem várható el tőle, hogy egyre növekvő ingatlan árak mellett közel fél év eltelté után is a vevő nyilatkozatára kelljen várnia. Utalt arra, hogy a szerződéskötés óta eltelt időben az ingatlan árak 25-30%-kal emelkedtek. További áremelkedést eredményezett az, hogy az újjépítésű lakóingatlanok áfája 5%-ra változott. Mindezek alapján az adásvételi előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése az alperes lényeges jogi érdekét sértene. A csatornaépítésre vonatkozó keresetet illetően előadta, hogy az ezzel kapcsolatos kötelezése értelmét veszti, hiszen szerződés sem jött létre, ezért a felperes nem követelheti az alperestől a saját tulajdonán történő csatornaépítés elvégzését.

[9] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 1.396.800 forint per költséget. Az ítélet indokolása szerint a hatályon kívül helyezése folytán az elsőfokú eljárásban az alperes védekezését mindhárom jogi alapon ismételt el kellett bírálni. Az nem volt a perben vitatott, hogy a peres felek 2016. november 21. napján szerződést kötöttek. Az elsőfokú bíróság az előszerződés tartalmát a Ptk. 6:73. § (1) és (2) bekezdése, továbbá a 6:215. § (1) és (2) bekezdése, valamint a XXV. számú PED alapján vizsgálta és arra a megállapításra jutott, hogy az előszerződés az adásvételi szerződés megkötésének időpontja meghatározása körében nem tartalmaz érthetetlen, egymásnak ellentmondó, értelmetlen rendelkezéseket, az alperes másodlagos védekezése tehát alaptalan. Az előszerződés 2. pontja érthetően és ellentmondásmentesen

tartalmazza azt a későbbi időpontot, amelyben az adásvételi szerződés megkötésére a szerződő felek kötelezettséget vállaltak, ez az időpont a 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időszak. Az adásvételi előszerződés minden további, az adásvételi szerződés megkötésének időpontjára vonatkozó rendelkezése kizárólag ezen rendelkezés keretében volt értelmezhető. Ez a szerződési rendelkezés tehát azt jelentette, hogy kizárólag a 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időszakban volt lehetőség az adásvételi előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötésére, ezen időtartam alatt volt jogosult a felperes az adásvételi szerződés konkrét időpontjának a meghatározására. Az esetben, ha ezzel nem kívánt élni, ezen időszak alatt követelhetette, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére a nyilatkozata közlésétől számított tizenöt napon belül sor kerüljön. Az adásvételi előszerződés 2. pont 2. és 3. bekezdése alapján egyértelmű, hogy az adásvételi szerződés megkötésének az az előfeltétele, hogy a felperes a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó vevői nyilatkozatát 2017. április 30. napjáig közölje az alperessel. A felperes tehát kizárólag az adásvételi előszerződésben konkrétan megjelölt időszakban vehette meg az ingatlant.

[10] A felperes mint vevő nyilatkozatára azonban a szerződés szerinti határidőben nem került sor, emiatt nincs lehetőség az adásvételi szerződés bíróság útján történő létrehozására sem. Az előszerződés 4. pontja sem értelmezhető akként, hogy a felperes a vevői nyilatkozatát véghatáridő nélkül jogosult lett volna gyakorolni. Ahhoz, hogy a felek megállapodása előszerződésnek minősüljön, szükséges volt a végleges szerződés megkötésére vonatkozó időpont konkrét, dátumszerű meghatározása, a későbbi időpont megjelölése nyilvánvalóan nem lehet véghatáridő nélküli. Az előszerződés 4. pontjában rögzített bírósághoz fordulás jogát ahhoz a feltételhez kötötték, hogy a vevői nyilatkozat közlésére 2017. január 1. és 2017. április 30. között sor kerüljön és ezen határidőn belüli vevői nyilatkozat ellenére a végleges adásvételi szerződés megkötése valamilyen okból elmaradjon. A felperes azonban elmulasztotta az előszerződésben biztosított joga határidőben történő gyakorlását. Mindezek folytán téves az a felperesi hivatkozás, miszerint a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó nyilatkozatát 2017. április 30. napját követően is megtehetette. Ez esetben ugyanis értelmét veszti mind az alperes által a csatorna kiépítésére vállalt kötelezettség, mind a felperesnek a vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettsége határidejének megjelölése. Nincs ellentmondás ugyanakkor abban, hogy az alperes a csatorna kiépítését 2017. július 31-ig volt köteles elvégezni, míg a felperes a vevői nyilatkozatot 2017. április 30-ig közölhette, mert amennyiben az ingatlan adásvételre 2017. április 30. napján kerül sor, az alperesnek akkor is elegendő ideje lett volna a csatorna kiépítésére.

[11] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a perbeli igény elbírálása szempontjából irreleváns a felek által korábban kötött adásvételi szerződés és annak felbontása. A felperes szerződésszegésére figyelemmel nem volt elvárható az alperestől, hogy a határidőn túl közölt felperesi nyilatkozat alapján megkösse a végleges adásvételi szerződést. Attól függetlenül, hogy a felek megállapodása a határidőn túli nyilatkozat esetére nem tartalmaz rendelkezést, a felperesi igény szerződési és jogszabályi alap nélküli. Az elsőfokú bíróság szerint további bizonyítás lefolytatása szükségtelen volt, ugyanis a felek által indítványozott tanúk kihallgatásától az okirati tartalommal szemben a felek szerződési akaratára nézve érdemi bizonyíték nem várható. A felek szerződési akaratának a bizonyítására a perben kihallgatott tanú1 és tanú2 tanúk vallomásai alkalmatlanok voltak. Azt, hogy az előszerződés milyen jogi tartalommal rendelkezik, a bíróság állapítja meg, a tanúk tudomása e

körben irreleváns, mint ahogy az is, hogy a felek esetleges előzetes tárgyalásaitól eltérő tartalmú megállapodást kötöttek-e.

[12] Alappal hivatkozott az alperes harmadlagos ellenkérelmében arra is, hogy a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése szerint jogszerűen tagadta meg a szerződés megkötését. A perben beszerzett szakvéleményből megállapíthatóan az ingatlan áremelkedése hat hónap alatt 11,84% volt, ilyen mértékű értéknövekedés lehetősége pedig nem volt előre látható. Az alperes tehát alappal tagadta meg az előszerződés teljesítését, ezért szükségtelen volt vizsgálni, hogy a 2019. szeptember 30-i elállása jogszerű volt-e. Megalapozottan hivatkozott az alperes arra, hogy a feltűnő értékaránytalanság és az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötésének a megtagadása két külön jogi fogalom. Az előszerződés 4. pontjában írt rendelkezésnek csupán az esetben van jelentősége, ha a szerződő felek az előszerződést teljesítik, erre azonban a felperesi mulasztás miatt nem került sor. A felperesnek a gravitációs közcsatornahálózat létesítésére vonatkozó kereseti kérelme is alaptalan, mert az az adásvételi szerződés megkötése esetén teljesítendő vállalás volt, tehát az adásvételi szerződés létrehozásának a hiányában az ezzel kapcsolatos kereset sem vezethetett eredményre.

[13] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és valamennyi kereseti kérelmének helytadó döntés meghozatalát. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a per tárgyát képező jogügylet ténybeli előzményeit teljesen félremagyarázta, tévesen értelmezte és értékelte az adásvételi előszerződés tartalmát, aminek eredményeként a ténybeli és jogi helyzetet tévesen értékelve hozta meg döntését, így az súlyosan jogszabálysértő.

[14] Kiemelte azt a körülményt, hogy a perbeli ingatlanra korábban az alperessel adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján 2016. október 18. napján a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Mulasztott az elsőfokú bíróság, amikor nem értékelte azt a tényt, hogy az alperes kérelmére került sor – adózási okok miatt – a korábban megkötött adásvételi szerződés felbontására. Ilyen előzmények után nyilvánvaló, hogy a felperes nem kívánta korlátozni semmiben az adásvételi előszerződés alapján őt megillető jogosultságot. A felperes képviselője útján több alkalommal is megkísérelte felvenni az alperessel a kapcsolatot 2017 év elején annak érdekében, hogy az adásvételi szerződés aláírására sor kerüljön, az alperes azonban ezekre a kezdeményezésekre mindig elzárkózó választ adott. A Fővárosi Ítéltábla 6.Pf.20.033/2019/6-II. számú végzése alapján az előszerződésben a szerződéskötésre meghatározott időpont nem a Ptk. 6:116. §-a szerinti olyan időhatározás volt, amelynek eltelte a szerződés hatályát megszüntette, hanem teljesítési határidő. Az előszerződésben meghatározott határidő tehát nem úgynevezett fix határidő, ezért érdekmúlás hiányában az alperes az előszerződés alapján fennálló szerződéskötési kötelezettsége alól csak abban az esetben szabadult volna, ha a felperest a teljesítésre póthatáridő tűzésével felhívja és a póthatáridő eredménytelen elteltét követően eláll a szerződéstől. Az elsőfokú bíróság teljes mértékben figyelmen kívül hagyta a fenti végzésben írt másodfokú bírósági jogi álláspontot.

[15] Abban osztotta a felperes az elsőfokú bíróság megállapítását, hogy a másodlagos alperesi ellenkérelem alaptalan. Téves azonban az az elsőfokú ítéleti

következtetés, amely szerint 2017. április 30. napjáig a felperesi közlés elmaradása miatt az adásvételi szerződés bíróság útján való létrehozására nincs törvényi lehetőség. A már hivatkozott 6.Pf.20.033/2019/6-II. számú határozat éppen ennek az ellenkezőjét mondta ki. Az előszerződés 2. és 4. pontjának helyes értelmezése szerint a 2017. január 1. és 2017. április 30. közötti időpont csupán azt jelentette, hogy a felperesnek jogában állt dátumszerűen meghatározni a végleges adásvételi szerződés megkötésének az időpontját, ennek hiányában pedig a végleges szerződés megkötésére irányuló felhívás alperes általi kézhezvételét követő tizenöt napon belül kellett megkötni a végleges adásvételi szerződést. A szerződés nyelvtani értelmezéséből kétségtávol megállapítható, hogy a felperes jogának gyakorlása nem volt az alperes által megjelölt határidőhöz kötve. Az előszerződés értelmezésének kérdését a Fővárosi Ítéltábla 6.Pf. és 3.Pf. tanácsa által hozott végzések már eldöntötték, az azokkal ellentétes alperesi védekezés alaptalan.

[16] Az alperes harmadlagos védekezésével kapcsolatosan a felperes fellebbezésében azt emelte ki, hogy az alperes nem hivatkozhat az ingatlanárak változására, mert azt az előszerződés 4. pontjában a felek kizárták. A felek az ingatlan vételárát értékarányosan határozták meg, így utólag az ingatlanok forgalmi értékének a növekedésére hivatkozva az alperes jogszerűen nem tagadhatja meg a végleges szerződés megkötését. Mindezek mellett a perszakértő mindössze 11,8 %-os, a magánszakértő pedig 15 %-os értéknövekedést állapított meg. Ebből pedig az következik, hogy a Ptk. 6:73. § (3) bekezdés a)-c) pontjai szerinti konjunktív feltételek közül egyik sem teljesült. Az ilyen szintű áremelkedés ugyanis nem sértett lényeges jogi érdeket, az előre látható volt és a rendes üzleti kockázat körébe sorolható.

[17] Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság eljárásjogi szabálysértést észlelne, a felperes indítványozta az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését. Ilyen szabálysértés, hogy az alperes harmadlagos védekezésével összefüggésben az igazságügyi szakértői bizonyítás lefolytatása elmaradt, és az elsőfokú bíróság az ezzel kapcsolatos megállapításait ingatlanforgalmi szakértői ismeretek hiányában tette meg.

[18] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes fellebbezési költségeiben marasztalását kérte.

[19] A Fővárosi Ítéltábla a 3.Pf.20.088/2021/5. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét – eltérő indoklás mellett – helybenhagyta és kötelezte a felperest az alperes másodfokú perköltségének viselésére. A felperes felülvizsgálati kérelme folytán eljárta Kúria a Pfv.II.20.975/2021/5. számú végzésével a Fővárosi Ítéltábla jogerős ítéletét hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A felperes felülvizsgálati eljárási költségét 4.400.000 forintban, az alperesét 200.000 forintban állapította meg.

[20] A megismételt másodfokú eljárásban az alperes előkészítő iratot terjesztett elő, amelyben bejelentette, hogy a perbeli ingatlant telekalakítás folytán összevonták az alperes tulajdonában álló szomszédos ingatlannal, amelynek eredményeképpen a telek területe változatlan helyrajzi számon 1010 m²-ről 2291 m²-re változott.

[21] Előadta, hogy a felek a szerződést előszerződésnek nevezték, az azonban annak tartalmát és a jogügylet célját tekintve ténylegesen a felperes javára történt vételi jog alapításáról szólt. A megállapodásban a felek nem az előszerződésre jellemző feltételt szabtak a tényleges szerződés megkötésének időpontjára, hanem azt mondták ki, hogy bizonyos határidőn belül a felperes egyoldalú nyilatkozatával az adásvételi szerződést meghatározott feltételekkel létrehozhatja. Ez a kikötés a Ptk. vételi jog definíciójának felel meg. Az állandó bírói gyakorlat szerint az okiratokat tartalmuk és nem pedig elnevezésük szerint kell elbírálni. A felperes által elkésztett megküldött vételi nyilatkozattal a szerződést egyoldalúan már nem hozhatta létre, ezzel kapcsolatban az alperes semmilyen mulasztás nem terheli. Tévesen foglalt állást a Kúria amikor a döntését az előszerződés szabályaira alapította, mivel a felek valójában nem abban állapodtak meg. Az alperesre nézve rendkívül hátrányos és jogtalan helyzetet teremtené, ha a bíróság a szerződést a vételi jog lejártát követően és az alperes elállási nyilatkozata ellenére létrehozná. A Kúria helyesen állapította meg, hogy az időpont meghatározás a szerződésben egyértelmű volt, és a felperesnek ezen időszak alatt kellett volna írásban jeleznie az alperes felé a vételi szándékát. Téves azonban az a megállapítás, hogy a felperes a szerződéskötésről való felhívását elkésztett gyakorolta, mivel a felperes ezt az állítását hitelt érdemlően nem bizonyította. A szerződésből nem vezethető le, hogy a felperes elévülési időn belül határidőn túl is jogosult lett volna a joggal élni.

[22] Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság a vételi jogra vonatkozó érvelését nem fogadná el, előadta, hogy az alperes a Kúria megállapításával ellentétben soha nem tagadta meg a szerződés megkötését, ugyanis az ezzel kapcsolatos egyoldalú alperesi felhívás soha nem érkezett meg hozzá. A felperes a „nem kereste” jelzésű postai tértivevényhez egy felbontott küldeményt csatolt, így hitelt érdemlő módon nem bizonyította, hogy az volt a küldemény tartalma, amit állít. Ebből az is következik, hogy a Kúria végzése alapján vizsgálendő áremelkedési időszak nem 2017 májusáig, hanem a keresetlevél benyújtásának időpontjáig, azaz 2017 december végéig tart. Az áremelkedés mértéke körében megjegyezte, hogy a perbeli szakértő nem vette figyelembe az új építésű ingatlanok kedvező mértékű áfa szabályozását, amely szintén kihat a perbeli telek értékére.

[23] A Kúria végzése a felperes késedelembe esése kapcsán vitatható álláspontot foglalt el, mert a Ptk. 6:154. § (1) bekezdése alapján a jogosult a kötelezett késedelme esetén elállhat a szerződéstől, és ez az elállás az alperes részéről meg is történt a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnése miatt. A felperes szerződésszegése az alperes számára az érdekmúlás bizonyítása nélkül is elállási jogot teremtett, hiszen a felek a szerződésben fix teljesítési időben állapodtak meg. Az alperesi elállás azért is jogszerű, mert a felperes az előszerződésben foglalt vételár fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

[24] Az alperes hivatkozott továbbá arra, hogy a közcsatorna hálózatot az előszerződés rendelkezéseinek megfelelően kiépítette, amelynek kivitelezése mintegy 12.000.000 forint költséget jelentett. A további közművek kiépítése az előszerződés alapján a felperest terhelte volna, azokat azonban a környéken lakók összefogásával építőközösségi formában szintén megépítették. A felek annak tudatában kötötték meg ilyen feltételekkel a szerződést, hogy a hiányzó közművek bevezetésének tetemes költsége majd a felperest terheli. A perbeli szakértő az ingatlan értékét a szerződés megkötésének időpontjára 60.800.000 forintban határozta meg, amelyre tekintettel megállapítható, hogy az előszerződésben szereplő 55.000.000 forint eleve alacsony ár, miközben a perbeli telek értéke 2022-ben 130.000.000 forintra tehető. A Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése az alperestől az ingatlan jelentős értéknövekedése, az áfa-szabályok változása és a szomszéd telkek tulajdonosainak értéknövelő beruházásai miatt nem várható el. Az ingatlanok értékének ilyen mértékű emelkedését sem az alperes, sem az ingatlanforgalmazással foglalkozó szakemberek nem láthatták előre.

[25] A felperes a megismételt másodfokú eljárásban szintén bejelentette, hogy a Kúria végzésének meghozatalát követően a perbeli ingatlan az alperes által kezdeményezett telekalakítási eljárás eredményeképpen egyesítve lett a szomszédos telekingatlannal. Az alperes a telekalakítási eljárást kifejezetten annak érdekében indította meg, hogy a felperes perbeli igényérvényesítését ellehetetlenítse. Az alperes eljárása és magatartása súlyosan rosszhiszemű és visszaélésszerű, különösen azért, mert a Kúria végzésében egyértelműen megszabta, hogy az ítéltáblának a jogvitát miként kell elbírálnia, és hogy a kereseti kérelemnek helyt adó döntést kell hoznia a megismételt másodfokú eljárásban. A Kúria 2022. április 27. napján hozta meg végzését, ehhez képest az alperes a telekalakítási eljárást 2022. július 7-én kezdeményezte, amelyből látható, hogy ezt a lépést a Kúria határozata indukálta, más ésszerű indoka a telekösszevonásnak nem volt. Az alperes a telekalakítást annak tudatában kezdeményezte, hogy az ingatlan peres eljárás tárgya. Kifogásolta ugyanakkor, hogy a perben korábban elrendelt perfeljegyzés törléséről szóló végzést nem kézbesítették a részére. Kérte a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartásba történő újbóli feljegyzését az Inytv. 64. §-a alapján.

[26] Az alperes előadta, hogy a perbeli ingatlannal kapcsolatos telekalakítási eljárás 2021. szeptember 28. napján indult, illetve hogy az ingatlannal kapcsolatos közműberuházási kötelezettségeinek eleget tett és a csatorna-hálózatot kiépítette.

[27] A felperes csatolta az alperes ellen a Fővárosi Törvényszék előtt előterjesztett keresetlevelet, amelyben kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlant érintő alperesi „telekalakítás alapjául szolgáló jogügylet érvénytelen”, amelyre tekintettel kérte a „telekalakítással kapcsolatos bejegyzés törlését és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítását”, ennek érdekében az illetékes földhivatal megkeresését és az alperes tűrésre kötelezését. Erre tekintettel indítványozta a jelen per tárgyalásának felfüggesztését a hivatkozott érvénytelenségi per jogerős befejezéséig.

[28] Az alperes a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelem elutasítását kérte.

[29] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében bírálta felül, mivel annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[30] A fellebbezés nem alapos.

[31] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azt az ítéltábla a feleknek a megismételt eljárásban előterjesztett egyező nyilatkozatára és a csatolt tulajdoni lap másolat tartalmára tekintettel azzal egészíti ki, hogy a perbeli adásvételi előszerződés tárgyát képező település helyrajzi szám1 helyrajzi számú, 1010 m² nagyságú ingatlant a földhivatal határozat száma számú határozatával egyesítette a szomszédos, szintén az alperes tulajdonát képező település helyrajzi szám2 helyrajzi számú, 1281 m² nagyságú telekkel. Az újonnan létrejött telek helyrajzi száma település helyrajzi szám1, mérete 2291 m².

[32] Az így kiegészített tényállás alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével egyetértett, annak jogi indokait az alábbiak szerint adja meg.

[33] A Kúria Pfv.II.20.975/2021/5. számú végzésében kifejtett álláspontja értelmében a felek közötti előszerződés a felperes késedelembe esését követően bontó feltétel hiányában nem veszítette hatályát, ezért a felperesnek jogában állt az előszerződés teljesítésére, azaz a végleges adásvételi szerződés megkötésére felhívni az alperest, majd a felhívás eredménytelen elteltét követően alappal követelhetette, hogy a bíróság az adásvételi szerződést az előszerződésben írt tartalommal hozza létre ([48]-[49]). Az előszerződés tartalmazta az az alapján megkötendő adásvételi szerződés lényeges tartalmi elemeit is, így az ingatlan adásvételi szerződés bíróság általi létrehozásának nem volt jogi akadálya.

[34] A Kúria iránymutatása alapján a megismételt másodfokú eljárásban az ítéltáblának ezért már csak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes alappal tagadhatta-e meg az adásvételi szerződés megkötését a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján arra hivatkozással, hogy az előszerződés megkötését követően az ingatlanárak terén olyan jelentős változás állt be, amely nem volt előre látható és amely nem tartozik a rendes üzleti kockázat körébe. A Kúria arra is felhívta az ítéltábla figyelmét, hogy az áremelkedés kapcsán csak a 2017 májusáig terjedő időszak vizsgálható, mert a felperes igényérvényesítését követő időben bekövetkezett esetleges árváltozások nem értékelhetőek a felperes terhére, illetve hogy az áremelkedés nem alapozza meg a szerződés megkötésének megtagadását, ha a felek ezt a szerződésben kizárták ([52]-[53] bekezdések).

[35] Az ítéltábla megállapította, hogy a felperes keresete a tényállás kiegészítésében foglalt körülmények következtében már nem teljesíthető. A felperes kereseti

kérelmének elbírálása során nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény, hogy az adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlan az alperes által kérelmezett telekalakítás folytán már nem létezik abban a formában, ahogyan az az előszerződés megkötése időpontjában létezett. A felek megállapodásának tárgya a település helyrajzi szám 1 helyrajzi szám alatti, 1010 m² méretű telek volt, amelyet a telekalakítás útján a szomszédos ingatlannal összevontak. Az újonnan létrejött ingatlan azonos helyrajzi számon 2291 m². Az ítéltábla ezért megállapította, hogy az előszerződés teljesítése a Ptk. 6:179. § (1) bekezdése értelmében lehetetlenné vált, ezért a felperesnek az adásvételi szerződés létrehozására irányuló kereseti kérelmét nem lehetett teljesíteni.

[36] Mindebből az is következik, hogy az előszerződés teljesítésének megtagadására irányuló alperesi érvelésről érdemben nem kellett állást foglalni. Az ítéltábla ezért csak megjegyzi, hogy a perben a Ptk. 6:73. § (3) bekezdése szerinti feltételek nem állnak fenn, vagyis az alperes nem tagadhatta volna meg az előszerződés teljesítését az ingatlanárak emelkedésére hivatkozással. A perben kirendelt szakértő véleményében szereplő összehasonlító adatok alapján megállapítható, hogy a lakóingatlanok fajlagos ára 2016. novemberében 647.476 forint, míg 2017 májusában 725.296 forint volt. Ebből kiszámolható, hogy a perbeli ingatlan értéke az előszerződés megkötése, azaz 2016 november 21. napja és a Kúria által meghatározott időpont, azaz 2017 májusa közötti időszakban mintegy 12 %-ot emelkedett. Ez a növekedés azonban a szakértői vélemény 4. mellékeltében található függvény alapján nem tekinthető olyanak, mint amely a várakozásoktól jelentősen eltért volna, illetve a szerződés megkötését megelőző egy év alapján a tendenciának ne felelt volna meg, és az ingatlanpiacon szokásos üzleti kockázatot meghaladta volna.

[37] A felperes kereseti kérelme az előszerződéssel egy okiratba foglalt, a gravitációs szennyvízelvezető-rendszer kiépítésére vonatkozó végleges megállapodás teljesítésére is vonatkozott. Ahogyan azt a Kúria végzése kifejti ([54]) a közmű-építésre vonatkozó szerződés nem az előszerződés része, hanem önálló megállapodás, amelyet azonban a felek nyilvánvalóan az adásvételi szerződésre tekintettel, és azzal összefüggésben kötöttek meg, illetve az ingatlan vételárát részben (ld. 4. pont 2. bekezdés) e járulékos jellegű kötelezettségvállalásra tekintettel állapították meg. Amennyiben a felperes az előszerződés lehetetlenülése folytán nem szerezhet tulajdonjogot az előszerződés tárgyát képező ingatlanon, úgy a közművesítés megvalósításához nyilvánvalóan semmilyen érdeke nem fűződhet. A felek megállapodása ésszerűen nem értelmezhető úgy, hogy az alperes a közművesítésre abban az esetben is köteles lenne, ha a végleges adásvételi szerződés megkötése a felek között bármilyen okból meghiúsulna. A közmű kiépítésére vonatkozó megállapodás teljesítése tehát az adásvételi előszerződés sorsának függvényében követelhető, vagyis a közműépítés szempontjából az előszerződés meghiúsulása olyan, a Ptk. 6:116. § (2) bekezdése szerinti bontó feltételként értelmezendő, amelynek bekövetkezése folytán az önálló megállapodás hatályát veszítette, és annak teljesítése a Ptk. 6:119. § (1) bekezdése alapján nem követelhető.

[38] Az ítéltábla megjegyzi, hogy a közmű-építés iránti kereset teljesítését az a tény is kizárja, hogy az alperes nyilatkozata és az általa felhívásra csatolt igazolások alapján megállapítható, hogy a gravitációs szennyvíz-bekötést az alperes elkészítette, vagyis az önálló megállapodást teljesítette.

[39] Az ítéltábla a felperesnek a tárgyalás felfüggesztése iránti kérelmét azért utasította el, mert a felperes által a Fővárosi Törvényszéken indított újabb per nem tekinthető a jelen per előkérdésének. A felperes által elérni kívánt, az alperesi telekalakítást megelőzően fennállt ingatlan-nyilvántartási eredeti állapot ugyanis polgári perben nem érhető el.

[40] Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rPp. 253. § (2) bekezdése alapján – eltérő indokok mellett – helybenhagyta.

[41] A fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért a felperes a rPp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperes részére a fellebbezési eljárásban felmerült költségeit. Ennek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján 500.000 forint + áfa összegben állapította meg. A felperes köteles továbbá a Kúria hatályon kívül helyező végzésében megállapított alperesi költség viselésére is. A fellebbezési eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51. § (1) bekezdése alapján illetékmentes, ezért a le nem rótt fellebbezési illetékről nem kellett határozni.

Budapest, 2022. november 16.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

dr. Benedek Szabolcs s.k.

dr. Sági Zsuzsanna s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró