



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.840/2021/7.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia előadó bíró

Dr. Puskás Péter bíró

A felperes:

felperes1

A felperes képviselője:

Dr. Aradszki Dea ügyvéd (cím1.)

Az I. rendű alperes:

alperes1

A II. rendű alperes:

alperes2

Az alperesek képviselője:

ügyvédi iroda (cím2; ügyintéző: dr. Fintha-Nagy Ádám ügyvéd)

A per tárgya:

szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.086/2021/12.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 27.P.20.301/2020/32.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű és a II. rendű alperesek részére személyenként 2.000.000 (kétfmillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az I. rendű alperes tulajdonát képezte az önkormányzattól megvásárolt cím3 szám alatti társasházi ingatlan, amelyre az eladó javára a szerződéskötéstől számított 5 évre elidegenítési tilalmat jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[2] Az I. rendű alperes, mint eladó és a felperes, mint vevő között 2016. november 8-án az ingatlanra adásvételi előszerződés, jelzálogszerződés, valamint birtokba lépésen alapuló használati megállapodás jött létre. Az előszerződés megkötésével egyidejűleg a felperes a vételárból megfizetett 90.000.000 forintot, amelyből 20.000.000 forint foglaló volt. A jelzálogszerződés alapján a javára 250.000.000 forint és járulécai erejéig bejegyzett jelzálogjog az általa kifizetett vételárrészletek, valamint az ingatlanra fordítandó felújítási költségei és ezek járulécai tekintetében esetlegesen felmerülő, a zálogkötelezettet terhelő visszafizetési kötelezettség biztosítására szolgál. A birtokba lépésen alapuló használati jog alapján a felperes az ingatlan birtokába lépett, és megillette az ingatlan korlátlan használati és hasznosítási joga.

[3] Az adásvételi előszerződés 2.2. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy legkésőbb 2019. augusztus 2. napját követő 30 napon belül adásvételi szerződést kötnek. A 2.2.1. pont szerint, ha bármely okból az elidegenítési tilalom nem 2019. augusztus 2-án szűnne meg, akkor a 2.2. pontban meghatározott határidő attól a naptól indul, amikor a nevezett tilalom megszűnik.

[4] A felperest képviselő név ügyvéd 2019. augusztus 2-át követően néhány nappal telefonon felvette a kapcsolatot az I. rendű alperessel és az elidegenítési tilalom törléséről érdeklődött, továbbá ígéretet tett az adásvételi szerződés tervezetének megküldésére.

[5] Az önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési tilalmat 2019. szeptember 9-én törölték az ingatlan-nyilvántartásból.

[6] Az I. rendű alperes a felpereshez intézett 2019. szeptember 11-én kelt levelében közölte, hogy a szerződéskötésre nyitva álló határidő leteltére tekintettel megszűnt az adásvételi szerződés megkötésére irányuló kötelme, mivel a felperes 2019. augusztus 2. és szeptember 2. közötti időtartamban nem jelezte a szerződéskötésre irányuló szándékát. Közölte továbbá, hogy az ingatlant változatlanul el kívánja adni, ezért nyitott az új szerződéses feltételek megtárgyalására.

[7] A felperes a 2019. szeptember 16-án kelt válaszlevelében arra hivatkozással, hogy bejelentette az adásvételi szerződés megkötésére irányuló szándékát, visszautasította az I. rendű alperes állításait. Az ügyvédje 2019. szeptember 20-án megküldte az I. rendű alperesnek az adásvételi szerződés tervezetét, egyúttal aznap 10 órára kitűzte a szerződéskötés időpontját.

[8] A II. rendű alperes 2019. augusztusát megelőzően az I. rendű alperes ingatlanát is magában foglaló társasház lakásainak felvásárlásába kezdett. Az I. rendű alperes 2019. szeptemberének második felében lehetővé tette számára a felperessel kötött ügylete irataiba történő betekintést. Miután az alperesek úgy értékelték, hogy a felperes az erre nyitva álló határidő alatt nem jelezte a vételi szándékát, ezért az előszerződés alapján már nem követelheti az adásvételi szerződés megkötését, az I. rendű alperes a 2019. október 15-én megkötött adásvételi szerződésben eladta az ingatlant a II. rendű alperesnek.

[9] Az adásvételi szerződésükben az alperesek rögzítették és értékelték a felperes és az I. rendű alperes közötti előszerződés következtében kialakult helyzetet, így kitértek a felperes javára bejegyzett jelzálogjogra és arra is, hogy birtokában tartja az ingatlant. Megállapodtak abban, hogy a szerződéskötéssel együtt fizetendő vételár terhére 70.000.000 forintot a II. rendű alperes közvetlenül a felperes részére fizet ki. A felek az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg a II. rendű alperes, mint jelzálogjogosult javára 120.000.000 forint

és járulékaik erejéig jelzálogjogot alapítottak, amelynek biztosítékként elidegenítési és terhelési tilalmat kötöttek ki. A szerződések alapján a II. rendű alperes tulajdonjoga és jelzálogjoga bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[10] A felperes keresetében egyrészt annak megállapítását kérte, hogy az alperesek közötti ingatlan-adásvételi szerződés a jóerkölcsbe ütközése és színleltisége okán érvénytelen (semmis), illetve fedezetelvonó, ezért vele szemben hatálytalan. Kérte a II. rendű alperes tulajdonjogának és jelzálogjogának ingatlan-nyilvántartásból való törlését. Kérte továbbá, hogy a bíróság az előszerződés alapján hozza létre közte és az I. rendű alperes között az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés 148.725.000 forint vételáron azzal, hogy ezen összegből 58.725.000 forintot az előszerződés alapján már megfizetett. A létrehozott adásvételi szerződés alapján kérte a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Állította, hogy az előszerződésben meghatározott időtartamban jelezte az I. rendű alperes felé a szerződéskötési szándékát.

[11] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az első- és másodfokú ítélet

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletével a rendelkező részben meghatározott tartalommal létrehozta az adásvételi szerződést. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[13] Az ítélet indokolásában utalt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2016. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:88. § (3) bekezdésében foglaltakra. Megállapította, hogy a felperesnek jogi érdeke fűződik az alperesek közötti adásvételi szerződés semmisségének megállapításához, ugyanis az alkalmas a tulajdoni igénye alakítására.

[14] Az elsőfokú bíróság nem tartotta a jóerkölcsbe ütköző magatartásnak az alperesek előszerződés tudatában történt szerződéskötését, mivel az szerinte pusztán az üzleti és jogi kockázatok mérlegelésén alapuló, a gazdasági életben gyakran előforduló döntés volt, amelynek jogszerűségéhez nem fér kétség. Az ingatlan-befektetésekkel foglalkozó II. rendű alperes a társasház további lakásait is felvásárolta. Egyértelmű volt számára a teljes felújítás szükségessége, ezért az aktuális állapotnak nem volt jelentősége. Az adásvételi szerződésükben az alperesek kifejezetten értékelték az előszerződés és a felperes javára bejegyzett jelzálogjog következményeit és kockázatát.

[15] Az elsőfokú bíróság döntése értelmében az alperesek közötti szerződés felperes által hivatkozott kölcsönszerződést leplező színleltisége sem volt megállapítható. A felperes nem adta sem ténybeli, sem jogi magyarázatát annak, miként következik az igénye megalapozottsága a hivatkozott szerződéses rendelkezésből. Nem adta elő az adásvételi szerződés fedezetelvonó jellegének ténybeli és jogi alapjait sem, így nem jelölt meg olyan pénzbeli követelést, amelynek fedezete elvonására alkalmas lett volna az alperesek közötti adásvételi szerződés.

[16] Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság elutasította a szerződések érvénytelenségének, illetve a felperessel szembeni hatálytalanságának megállapítására vonatkozó kereseti kérelmet.

[17] A Ptk. 6:73. § (1) bekezdésében foglaltak és az előszerződés 2.2. pontja alapján ugyanakkor arra a következtetésre jutott, hogy fennállnak a szerződés létrehozásának törvényi feltételei, ezért az előszerződésben meghatározott tartalommal létrehozta az adásvételi szerződést. Megalapozatlannak, időelőttinek ítélte azonban a felperesnek azt a kérelmét, amely a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elrendelésére irányult.

[18] Az I. rendű alperes és a felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével részben megváltoztatta az elsőfokú ítéletet és a keresetet teljes egészében

elutasította. Az I. rendű alperes elsőfokú perköltségben marasztalását mellőzte és a felperest kötelezte az I. rendű alperes perköltségének megfizetésére. Egyebeken az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[19] A jogerős ítélet indokolásában foglaltak szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az adásvételi szerződés létrehozása körében azonban téves a jogi következtetése.

[20] A másodfokú bíróság vizsgálta, hogy fennállnak-e az érvénytelenségi kereset előterjesztésének jogszabályban rögzített feltételei. Rámutatott arra, hogy a felperes bejegyzett jelzálogjoga a Ptk. 5:86. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel nem sérült a II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésével. A felperes az alperesek közötti adásvételi szerződéssel összefüggő törlési kereset előterjesztésére az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 62. § (1) bekezdése alapján nem jogosult.

[21] A Ptk. 6:88. § (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróságnak az volt az álláspontja, hogy az előszerződés alapján fennálló, a végleges adásvételi szerződés létrehozására vonatkozó kötelmi igény megalapozza a felperes jogvédelmét, ezért érdemben kellett vizsgálni az érvénytelenség megállapítására irányuló keresetet.

[22] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú ítéletben kifejtett állásponttal. A felperes fellebbezésében foglaltakat sem tartotta alkalmasak annak megállapítására, hogy az alperesek között létrejött adásvételi szerződéssel elérni kívánt cél a jóerkölcsbe ütközik. Rámutatott arra, hogy nem vitásan a II. rendű alperes tulajdonszerzése volt az adásvételi szerződés célja. A célzott joghatás körében a rendelkezésre álló adatok alapján nem lehetett arra következtetni, hogy a felek akarata a felperes jogai bíróság előtti érvényesítésének megakadályozására irányult. A felperes nincs ugyanis elzárva az alperesek közötti adásvételi szerződése létrejöttével attól, hogy az előszerződésből eredő igényeit a bíróság előtt érvényesítse és a követeléseit biztosítására bejegyzett jelzálogjoga sem sérült.

[23] A másodfokú bíróság az adásvételi szerződés kölcsönszerződést leplező voltára történt hivatkozást is megalapozatlannak ítélte. Álláspontja értelmében a feleknek a szerződés színlelésére vonatkozó egybehangzó akaratát illetően a felperes tényállítást nem tett és bizonyítást sem terjesztett elő. Megállapította továbbá, hogy a felperes által hivatkozott, a Ptk. 1:3. §-ában, 1:4. §-ában, 1:5. §-ában rögzítettek önmagukban nem alapozzák meg az adásvételi szerződés érvénytelenségét, ezért azt nem vizsgálta.

[24] A másodfokú bíróság a végleges szerződés létrehozása körében megalapozatlannak tartotta a felperesnek a szerződés megkötésére nyitva álló határidő értelmezésére vonatkozó álláspontját. Szerinte az előszerződés 2.2.1. pontjában a felek a Ptk. 6:8. § (1) bekezdésére figyelemmel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint a végleges adásvételi szerződés megkötését az önkormányzat javára bejegyzett elidegenítési tilalom megszűnéséhez – és nem az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez – kötötték. A vizsgált szerződési kikötés megszövegezéséből az is következik, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó határidő 2019. augusztus 2-ai kezdő időpontja az elidegenítési tilalom megszűnésének napjához kötődik. Nem életszerű, hogy az ingatlan-forgalmazással foglalkozó felperes az elidegenítési tilalom megszűnéséről – iratok hiányában – ne rendelkezzen megfelelő információval.

[25] A másodfokú bíróság arra is rámutatott, hogy a Ptk. 6:128. §-ában szabályozott egyidejű teljesítés fogalma aktív kezdeményezést követel meg a felektől. A végleges adásvételi szerződés megkötése a felperes jogi képviselőjének a feladata, a felperes szolgáltatása volt, amit a nyitva álló határidőben nem ajánlott fel, ezért a Ptk. 6:153. §-a értelmében késedelembe esett. Az I. rendű alperesnek a Ptk. 6:150. § (1) bekezdésnek megfelelő közbenső szerződésszegése nem volt megállapítható, hiszen a szerződés teljesítése

körében nem volt relevanciája az elidegenítési tilalom törlésének, az arról történő tájékoztatásnak.

[26] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által hivatkozott BH2011. 191. számú jogeset a perben nem alkalmazható, ezért tévesen fejtette ki az elsőfokú bíróság az ítéletében, hogy az előszerződés alapján az adásvételi szerződés abban az esetben is létrehozható, ha az ingatlannak már nem tulajdonosa az I. rendű alperes. A Ptk. 6:107. § (1) bekezdése csupán arra ad módot a kötelezettnek, hogy a szerződéskötéskor jogi okból fennálló lehetetlenséget a teljesítésig orvosolja, a szerződésszerű teljesítést biztosítsa. Jelen esetben azonban az adásvételi szerződés létrehozása esetén az I. rendű alperes a szolgáltatását nem tudja teljesíteni, a szolgáltatás objektíve lehetetlen.

[27] Az I. rendű alperes az előszerződés megkötését követően adta el az ingatlant. Ennélfogva az előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés nem hozható létre (BH2001. 421.). Ha az eladó az ingatlant már harmadik személy részére elidegenítette, akkor a felperes szerződés létrehozására irányuló keresete nem megalapozott (BH2015. 249.).

[28] A másodfokú bíróság az előbbiekből következően a végleges adásvételi szerződés létrehozására irányuló kereset elbírálása szempontjából nem tartotta relevánsnak, hogy jogszerű volt-e az I. rendű alperes elállása, ezért ebben a kérdésben nem foglalt állást.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[29] A felperes elsődleges felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének teljes egészében helyt adó határozat hozatalát kérte. Arra az esetre, ha a döntéshez szükséges tények nem lennének megállapíthatók a peres eljárás irataiból, a felülvizsgálati kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére, és a másodfokú, illetőleg az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítására irányult.

[30] Rámutatott arra, hogy a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a szolgáltatás teljesítése az I. rendű alperes által objektíve nem lehetetlen. Az I. rendű alperes ugyan eladta az ingatlant, de nem lenne sem jogi, sem ténybeli akadálya, hogy annak tulajdonjogát a bíróság által létrehozott adásvételi szerződés teljesítése érdekében visszaszerezze a II. rendű alperestől. A jogerős ítélet ezért sérti a Ptk. 6:107. § (1) bekezdésében és a 6:73. § (1) bekezdésében foglaltakat, továbbá jogkérdésben kifejezetten eltér a BH2011. 191. számú (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.029/2010.) határozattól.

[31] Előadta, hogy a fellebbezése annak a jogszabálysértésnek az orvoslására is irányult, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett a szerződés létrehozásakor a foglalóról, a másodfokú bíróság azonban – a végleges szerződés létrehozása hiányában – ezzel egyáltalán nem foglalkozott. Az elsőfokú bíróság azáltal, hogy a végleges szerződés lényeges tartalmának minősülő foglaltot nem foglalta bele a létrehozott szerződésbe, túlterjeszkedett a Ptk. által meghatározott jogosultságon, és a szerződést a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésébe ütköző módon hozta létre.

[32] A felperes szerint az I. rendű alperes elállása három okból is jogszerűtlen volt: az előszerződésben rögzített határidő nem járt le az elállás közléséig; ha le is járt a határidő, az I. rendű alperes közbenső szerződésszegése kizárta a felperesi késedelmet; késedelem esetén az I. rendű alperesnek póthatáridőt kellett volna tűznie, mert az előszerződésben rögzített határidő nem volt ún. „fix határidő”. A másodfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg a felperesi késedelmet és jogszabálysértő módon nem vizsgálta az I. rendű alperes elállásának jogszerűségét.

[33] A felperes kifejtette, hogy a felek az előszerződés 2.2. pontjában rögzített határidő folyásának kezdetét nem a feljegyzett elidegenítési tilalom anyagi jogi megszűnéséhez, hanem annak ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez kívánták kötni, illetőleg az adott esetben a felperes számára ez az időpont volt releváns. Nem tudta, nem is tudhatta, hogy az

elidegenítési tilalom anyagi jogi értelemben mikor szűnik meg. név tanúvallomása és a felperesi ügyvezető nyilatkozata igazolta ezt. A másodfokú bíróság nem adta indokát, miért tekinti súlytalannak a tanúvallomást és az egyéb bizonyítékokat. Figyelmen kívül hagyta, hogy a telefonbeszélgetések hívásrészletezőjével szemben álló tanúvallomása miatt név szavahihetősége megkérdőjeleződött. A tulajdoni lap tartalmából az elidegenítési tilalom megszűnésének időpontjára nem lehetett következtetni. A felek e jogbizonytalanságot kiküszöbölendő iktatták be az előszerződésbe a 2.2.1. pontot. Mivel az I. rendű alperes a felperes kifejezetten erre irányuló felhívására sem adott okirati igazolást az elidegenítési tilalom megszűnéséről, a felperes részéről az ingatlan-nyilvántartási állapot volt releváns. A másodfokú bíróság azzal, hogy egyáltalán nem vette figyelembe név tanúvallomását, e körben a felperesnek a határidő folyásának kezdetével kapcsolatos álláspontját, a Pp. 279. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésével tévesen és okszerűtlenül értékelte a bizonyítási eljárás eredményét. Figyelmen kívül hagyta továbbá a Ptk. 5:173. § (1) bekezdésének az ingatlan-nyilvántartás teljességére vonatkozó szabályozását.

[34] A felperes rámutatott, hogy az I. rendű alperes együttműködési kötelezettsége az előszerződés 4.1.11. pontjából is következett. Az I. rendű alperes azzal, hogy nem adott tájékoztatást az elidegenítési tilalom megszűnéséről, közbenső szerződést követett el. Felperesi késedelem hiányában pedig a Ptk. 6:154. §-án alapuló elállásának joga nem nyílhatott meg. A másodfokú bíróság mindezek figyelmen kívül hagyásával megsértette a Ptk. 6:62. § (1) bekezdését, valamint a 6:150. § (1) bekezdését.

[35] A felperes szerint a szerződésben nincs kifejezett megállapodás arról, hogy a 2.2. pontban rögzített határidő elmulasztásához a felek az elállás jogát kötik, ezért az előszerződés nem volt fix határidős. Az I. rendű azonban nem tűzött póthatáridőt a teljesítésre. A másodfokú bíróság megsértette a Ptk. 6:154. § (1)-(2) bekezdésében foglaltakat amikor nem vizsgálta az alperes elállásának jogszerűségét, és jogkérdésben kifejezetten eltért a BH+2011.1.29. számú (Legfelsőbb Bíróság Gfv.IX.30.116/2010.) és a BH2004. 501. számú (Legfelsőbb Bíróság Pfv.VI.20.364/2002.) határozattól.

[36] A felperes érvelése értelmében az alperesek közötti jogügyletek kifejezetten azt a célt szolgálták, hogy az alperesek jogtalan vagyoni előnyre tegyenek szert és a felperest megfosszák attól a lehetőségtől, hogy jogait utóbb bíróság előtt érvényesítse. Az erre utaló, a perben feltárt bizonyítékokat az eljáró bíróságok figyelmen kívül hagyták, illetve nem okszerűen mérlegelték. A II. rendű alperes úgy vásárolta meg az ingatlant, hogy azt meg sem tekintette, állagát nem ellenőrizte, de az adásvételi szerződésben kijelentette, hogy ismeri az ingatlant, megtekintett állapotban veszi meg, a további megtekintése, vizsgálata számára nem szükséges. Az alperesek feltehetően ezzel leplezni kívánták a jogügyletük elsődleges célját. A II. rendű alperes a szerződések aláírásakor arról is tudott, hogy a felperes igényt tart a tulajdonjogára és ezzel összefüggésben jogvita van közte és az I. rendű alperes között. Az alperesek az adásvételi szerződés 6.d) pontjában ezzel ellentétesen rögzítették a tényeket, hogy a jogszerű szerződéskötés látszatát keltsék.

[37] Az 5.5. pontban az alperesek kizárták a foglaló szabályainak alkalmazását abban az esetben, ha a bíróság a jelenlegi birtokos birtoklási jogcímét állapítja meg. A foglaló kizárása arra enged következtetni, hogy az alperesek tisztában voltak a szerződéskötésük jogellenességével és egymás között ki akarták zárni ennek anyagi jogi kockázatát. A szerződésnek az a fordulata, miszerint a birtokperben az eladó képviselőjében a vevő által kijelölt ügyvéd jár el és a per költségeit a vevő viseli, szintén arra utal, hogy a jogügylet célja elsődlegesen a felperes kijátszása, jogérvényesítési lehetőségeinek ellehetetlenítése volt. A II. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzéséből az következik, hogy vagy tényleg megfizette a teljes vételárat, jöllehet erre a szerződés alapján nem lett volna köteles, vagy az adásvételi szerződés 4. pontjának második bekezdésébe ütköző módon került benyújtásra a földhivatalba

a tulajdonjog bejegyzési engedély. Az alperesek ezzel is azt kívánták elérni, hogy a megfosszák felperest az ingatlan tulajdonjogára vonatkozó igénye érvényesítésének lehetőségétől. A vételár megfizetésére vonatkozó feltételek csak a látszat kedvéért kerültek a szerződésbe. Az alperesek valójában csalárd módon kifejezetten rosszhiszeműen és joggal való visszaélést megvalósítva kötöttek szerződést. A jogerős ítélet ezért sérti a Ptk. 6:96. §-ának a jóerkölcsbe ütköző szerződésre vonatkozó rendelkezéseit.

[38] A felperes szerint a II. rendű alperes nem azzal a céllal kötötte meg az adásvételi szerződést, hogy tehermentes tulajdonjogot szerezzen, hanem azzal a céllal, hogy az I. rendű alperes számára kölcsönt nyújtson, amelyből az visszafizetheti az előszerződés alapján megfizetett vételárelőleg foglalót meghaladó részét. A körülményekből kitűnően a II. rendű alperes számára nem volt fontos, hogy per-, teher- és igénymentes tulajdonjogot szerezzen, továbbá az sem, hogy birtokba léphessen. A szerződésnek látszólag volt ez a célja, a valóságban azonban az alperesek szándéka feltehetően nem erre irányult, hiszen a II. rendű alperes idő előtt megfizette a vételárat, és lemondott a foglaló iránti igényéről, arra az esetre, ha a birtokot végül nem szerezhetné meg. A jogerős ítélet ezért a Ptk. 6:92. § (2) bekezdésének a színlelt szerződésre vonatkozó rendelkezéseit is sérti.

[39] A felperes rámutatott arra, hogy az alperesi magatartások nyilvánvalóan sértik a jóhiszeműség és tisztesség, továbbá az elvárható magatartás elvét [Ptk. 1:3.§ (1) bekezdés. 1:4. § (1)-(2) bekezdés], valamint visszaélésszerűek [Ptk. 1:5.§ (1) bekezdés], így azokhoz joghatás nem fűződhet és a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog (jelzálogjog) ingatlan-nyilvántartásból való törlésének van helye.

[40] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

[41] Az I. rendű alperes kiemelte, hogy a felperes az időmúlás, saját mulasztása és az alperesi elállás miatt nem kérheti már az előszerződés alapján szerződés létrehozását. Az előszerződés tartalma szerinti szerződést objektíve lehetetlen létrehozni bírósági úton, mert az ingatlanak már más a tulajdonosa. Az alperesek közötti szerződések nem ütköznek a jóerkölcsbe és nem színleltek. A Ptk. 6:62. §-ában foglaltakra figyelemmel az elidegenítési tilalommal kapcsolatban nem terhelte semmilyen külön együttműködési és tájékoztatási kötelezettség. Az előszerződésen alapuló kötelezettséget egy meghatározott időben és nem máskor kellett volna teljesíteni. A 2019. szeptember 11-i levele tartalmazta, hogy az időmúlásra és a késedelemre való tekintettel már nem áll fenn szerződéskötési érdeke és szándéka. Az elállása jogszerűségének vizsgálatára nem volt szükség. A hatályos jogszabályok és az irányadó joggyakorlat (BH2015. 241.) szerint az előszerződés létrehozására irányuló kereset nem lehet megalapozott.

[42] A II. rendű alperes rámutatott, hogy az ügyben bemutatta és indokolta, miért volt észszerű okok miatt mellőzhető számára az ingatlan belső megtekintése. A társasház összes albetétjére szerződést kötött, és az ingatlant felújítás, átalakítás után más üzleti célra kívánta hasznosítani. Nem ütközik a jóerkölcsbe, legfeljebb a szerződéskötési szabadság keretein belül vételáralakító hatással bír, ha a vevő úgy vásárol ingatlant, hogy annak birtokát az eladótól nem szerzi meg.

A Kúria döntése és jogi indokai

[43] A Pp. 406. § (1) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértés, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés esetén teszi lehetővé. A Pp. 423. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően eljárva a Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között, az ott megjelölt jogszabályok, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérés tekintetében vizsgálhatja felül. Az érdemi felülvizsgálat kereteit alapvetően a felülvizsgálati kérelem határozza meg, amelynek – a Pp. 413. § (1) bekezdése értelmében – egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a

jogsabálysértés és a megsértett jogsabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél az új határozat hozatalát vagy a határozat hatályon kívül helyezését milyen okból kívánja. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogsabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt a hivatkozott jogsabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogsabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti [1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3. és 4. pont, 1/2017. Polgári jogegységi határozat].

[44] A Pp. 346. § (5) bekezdése értelmében a Kúria közzétett határozata a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett határozat. A bíróságok szervezetéről és igazgatásáról szóló 2011. évi CLXI. törvénynek (Bszi.) a BHGY-ben közzétett határozatokról és a közzététel eljárási szabályairól szóló rendelkezései (163-165. §) a törvény 173. § (2) bekezdése szerint 2012. január 1-jén léptek hatályba. A BH2011. 191., BH2004. 501., BH+2011.1.29. számú határozatokat a Kúria 2012. január 1-ét megelőzően hozta, így azon az alapon nem volt helye felülvizsgálatnak, hogy a jogerős ítélet e határozatoktól jogkérdésben eltér.

[45] Az ügy érdemére kiható jogsabálysértést – amely a jelen ügyben a rendkívüli perorvoslat alapjául szolgálhatott – a felperes abban jelölte meg, hogy a másodfokú bíróság tévesen ítélte meg az alperesek közötti adásvételi szerződés érvényességét, az ugyanis a jóerkölcsbe ütközés, valamint színleltég okán érvénytelen és az alapelvek sérelme miatt sem fűződhet hozzá joghatás; objektíve lehetetlennek ítélte a létrehozni kért adásvételi szerződés teljesítését; tévesen ítélte meg az előszerződéstől való I. rendű alperesi elállás jogszerűségét.

[46] Az érvénytelenségi kereset vonatkozásában a felperes a bizonyítás eredményének okszerűtlen mérlegelésére is hivatkozott, de megsértett jogsabályi rendelkezésként nem jelölte meg a Pp. 279. § (1) bekezdését és nem fejtette ki, melyek a jogerős ítélet téves tényállási elemei. Valójában a tényekből levont jogi következtetést sérelmezte. Nem volt ezért lehetőség a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítás eredményének felülmérlegelésére. A jogerős ítéletben megállapított tényállást irányadónak kellett tekinteni.

[47] A felülvizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet nem sérti sem a Ptk. 6:96. §-át, sem a 6:92. § (2) bekezdését.

[48] A kialakult joggyakorlatnak megfelelően jóerkölcsbe ütközik az olyan szerződés, amelynek a megkötését jogsabály nem tiltja ugyan, de az azzal elérni kívánt cél, a szerződés tárgya, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása nyilvánvalóan sérti az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, a kialakult szokásokat és azt az általánosan kialakult társadalmi megítélés is tisztességtelennek, elfogadhatatlannak minősíti (BH2005.1234.). A jóerkölcsbe ütközés megítélése során a szerződés megkötésének körülményeit, a felek kialakult helyzetet illető ténybeli és jogi ismereteit, az általuk külön-külön vagy együttesen elérni kívánt célokat, valamint a szerződés tartalmát kell értékelni. A jóerkölcsbe ütközés szubjektív és objektív elemek együtthatásaként valósul meg. A másodfokú bíróság mindezeket helyesen vette figyelembe.

[49] A felülvizsgálati kérelemben a felperes előadta, hogy álláspontja szerint az alperesek egyféle „hazardjátékként” abban a tudatban, illetve céllal kötöttek egymással szerződést, hogy ellehetetlenítsék a jogérvényesítési lehetőségét, ezáltal jogaikat visszaélészerűen gyakorolták. A felperes ugyanakkor azt is elismerte, hogy a II. rendű alperesnek jogában állt az ingatlanra előzetes megtekintés nélkül adásvételi szerződést kötni, a foglaló iránti követeléséről lemondani arra az esetre, ha nem léphet birtokba, és a vételárat azt megelőzően megfizetni, hogy annak szerződés szerinti feltételei teljesülnének, biztosított lenne a tulajdonjog megszerzése, valamint a birtokba lépés lehetősége. Az ilyen tartalommal megkötött adásvételi szerződés nem lehet nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütköző. Az alperesek az előszerződésben a végleges szerződés megkötésére meghatározott idő letelte után kötöttek

adásvételi szerződést. A felperes nem bizonyította, hogy kizárólag a megkárosítása érdekében szerződtek. Nem bizonyította azt sem, hogy a megállapodásuk színlelt volt. A szerződés teljesítése, az a tény, hogy a II. rendű alperes megszerezte a tulajdonjogot, ellentmond annak a hivatkozásának, miszerint a feleknek csak látszólag volt céljuk a tulajdonjog átruházása és a szándékuk nem arra irányult, hogy olyan szerződést kössenek, mint ami a nyilatkozatukból következik.

[50] Nem sértette meg a másodfokú bíróság a Ptk. 6:73. § (1) bekezdésében foglaltakat, amikor nem látott lehetőséget a végleges szerződés létrehozására. A Kúria a jelen ügyre is irányadónak tartja a BH2015. 249. számon közzétett határozatát, amely szerint, ha az előszerződés megkötését követően az eladó az ingatlant másnak adja el, a vevő a szerződés létrehozását sikerrel már nem kérheti. Rámutat arra, hogy az adásvételi szerződés megkötésével elérni kívánt joghatás a tulajdonjog vevő általi megszerzése. A jelen ügyben a felperes tulajdonszerzését akadályozza az a szerződő feleken kívül álló ok, hogy az ingatlan a II. rendű alperes tulajdona. Nem lenne jogi akadálya, hogy az I. rendű alperes visszaszerezze a tulajdonjogot, de ez csak a II. rendű alperes egyetértésével valósulhatna meg. Az ellenkérelmével a II. rendű alperes ennek ellenkezőjét juttatta kifejezésre. Nem szolgálna a felperes jogvédelmét olyan adásvételi szerződés létrehozása, amely alapján nem szerezhet tulajdonjogot.

[51] Az ügyben a keresettel érvényesített joghoz képest nem volt jelentősége az előszerződésben meghatározott szerződéskötési határidő jogi jellegének, a felek szerződésszegésének, az I. rendű alperesi elállás jogszerűségének, ezért a Kúria a jogerős ítélet indokolásából mellőzni rendeli az erre vonatkozó állásfoglalásokat.

[52] Mindezekre figyelemmel a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdésének megfelelően hatályában fenntartotta a jogerős ítéletet.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

2016. évi CXXX. törvény 346. § (5) bekezdés, 406. § (1) bekezdés, 413. § (1) bekezdés

2013. évi V. törvény 6:73. § (1) bekezdés, 6:92. § (2) bekezdés, 6:96. §

1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3.,4. pont

1/2017. Polgári jogegységi határozat

A döntés elvi tartalma

Ha az előszerződés megkötését követően az eladó az ingatlant másnak adja el, a vevő a szerződés létrehozását sikerrel már nem kérheti.

Záró rész

[53] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, ezért a felperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az alperesek ügyvédi képvisellel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét megtéríteni. A Kúria az ügyvédi munkadíjat a kifejtett tevékenység munka- és időigényével arányban álló összegben állapította meg a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *a)-c)* pontja, (5), (6) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján, arra is figyelemmel, hogy az alpereseket a felülvizsgálati eljárásban ugyanaz az ügyvéd képviselte.

[54] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 376. § (1) bekezdés *a)* pontja értelmében tárgyaláson bírálta el.

[55] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja zárja ki.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k.
bíró