



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.081/2023/7-II.

A felperes:

felperes1

(cím2)

A felperes képviselője:

Szecskay Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Wellmann György ügyvéd) felperes képviseletében

(cím1)

Az alperesek:

alperes1 I. rendű

(cím4)

alperes2 II. rendű

(cím6)

Az alperesek képviselője:

Dr. Magyar István ügyvéd az I. rendű alperes képviseletében

(cím3)

Dr. Jakab Endre Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jakab Endre ügyvéd) a II. rendű alperes képviselőjében

(cím9)

A per tárgya: ingatlan adásvételi szerződéstől elállás

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 33.G.41.745/2022/14.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 1.143.000 (egymillió-száznegyvenháromezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint 2016. május 17. napján a felperes és az I. rendű alperes között adásvételi szerződés jött létre a Budapest IX. kerület belterületén lévő, akkor helyrajzi szám1. helyrajz számú, a későbbiek során telekrendezés miatt helyrajzi szám2. és helyrajzi szám3. helyrajzi szám alatti ingatlan 40/100 tulajdoni hányada vonatkozásában. Az ingatlan egy művelés alól kivett üzem megnevezésű 12.447 m² területű ingatlan, amely eredetileg az eladó 1/1 kizárólagos tulajdonát képezte. Az adásvétellel a felek közös tulajdona keletkezett, amelynek osztott használatában állapodtak meg a szerződés mellékletét képező „Megállapodás közös tulajdon használatáról” elnevezésű okirat és vázrajz szerint. Az adásvételi szerződés 3.1. pontja az alábbiakat tartalmazza: „A vázrajzon a 2. számmal és piros átlós áthúzással jelölt, három különálló épületrészből álló felépítményrész és ennek kizárólagos használata, valamint a földterületnek az eladóval közös

használata testesíti meg a jelen adásvételi szerződés tárgyát képező 40/100 tulajdoni hányadot. A tulajdonos kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jogosult a telekrésznek a 3. számmal, zöld átlós áthúzással jelölt, összességében 764,27 m² ingatlanrészét üzemi felépítménnyel való beépítés szándékával kívánja megvásárolni. Az eladó jelen adásvételi szerződés aláírásával hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a telekrészen építési, kivitelezési munkálatokat végezzen, az ingatlanrészt beépítse.” A felek rögzítették, hogy a vevő által létrehozni kívánt majdani felépítmény az osztatlan közös tulajdon részévé válik, melynek kizárólagos használója a vevő lesz a 40/100 tulajdoni hányada részeként. A 3.2. pont szerint az 1. számmal jelölt és kék rácsozott jelzésű épületrész kizárólagos használata és a földterületnek a vevő közös használata testesíti meg az eladó tulajdonában maradó 60/100 tulajdoni hányadot. A felek az adásvételi szerződés tárgyát képező 40/100 tulajdoni hányad és ezt megtestesítő ingatlanrészek vételárát nettó 100.000.000 forint + áfa összegben határozták meg azzal, hogy az alperes a vételárból 10.000.000 forintot önerőből, további 90.000.000 forintot a bankkölcsönből kívánt teljesíteni.

[2] Az adásvétel előzményeként 2015. szeptember 25. napján „Szándéknyilatkozat” jött létre a felperessel azonos érdekeltségi körbe tartozó cég2 és az I. rendű alperes között, amely a perbeli ingatlan megvásárlásának szándékát rögzíti. Megállapodtak, hogy a cég2 az adásvételi szerződés aláírásakor külön okiratban hozzájárul ahhoz, hogy az alperes tulajdonába kerülő ingatlanrészt saját költségén kibővítsé 750 m² beépítésével és ezzel a felépítményben lévő tulajdoni hányadok 40%-60%-ra megváltozzanak. A cég2 cégcsoportjába tartozó cég3-vel vállalta, hogy az adásvételt követően felépít 2 darab egyenként kb. 320 m²-es csarnokot, amelyek költsége 40.000.000 forint + áfa, és amelynek megfizetése az alperest terheli. Rögzítették, hogy a nyilatkozatot az aláírástól számított 40 napig tartják érvényben a felek. A cég2 mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között ingatlan adásvételi szerződés tervezet is készült, de azokat végül nem írták alá. Az alperes megbízásából a cég1 2016. április 19. napján értékbecslést készített az ingatlanról. Az értékbecslés tartalmazza, hogy a „A megbízó a tervezett épületekkel bővített ingatlan teljes területéből 4150/10000 tulajdoni hányad megvásárlását tervezi. A megvásárolni kívánt tulajdoni hányad megbízó tájékoztatása alapján tartalmazza az új épületrészeket...”

[3] A felek közötti adásvételi szerződés megkötését megelőzően tanúl ügyvéd 2015. és 2016. között hét tervezet készített. Az első négy tervezetben eladóként a cég2, a további három esetében a felperes szerepelt. Az első tervezet a 2015. október 15-én tartott találkozó alapján készült, amelyet 2015. október 30-án módosítottak akként, hogy az eredeti 4/100 helyett 23/100 tulajdoni hányadra változtatták a szerződés tárgyát és csökkentették a vételárát. A harmadik tervezetben a felek ismét visszatértek a 4/100 tulajdoni hányadra. 2016. tavaszától a tervezetekben az ingatlan új tulajdonosa, a felperes szerepelt eladóként. Valamennyi tervezet lehetőséget biztosított arra, hogy a vevő építkezzen, a korábbi tervezetek azonban kizárólagos földrészlet használatot állapítottak meg számára. Ahol már a felperes szerepelt eladóként, ott közös használatban maradt a földterület és az eladó hozzájárult, hogy azon építkezzen a vevő. Amikor elkészült a végső szerződéstervezet, annak aláírása elhúzódott, mivel még nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba a felperes tulajdonjogát. A tervezetet az aláírás napján is módosították, és rögzítették, hogy a vevő által létrehozni kívánt majdani felépítmény az osztatlan közös tulajdon részévé válik, melynek kizárólagos használója a vevő lesz a 40/100 tulajdoni hányada részeként.

[4] A földhivatal a bejegyző határozat1 számú bejegyző határozattal az alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén az ingatlan 40/100 tulajdoni hányadára bejegyezte, egyidejűleg II. rendű alperes javára jelzálogjogot, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be a II.2. rovatra történő utalással.

[5] A felperes 2020. június 17. napján kelt és 2020. június 22. napján kézbesített levelében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:140. §-a alapján az adásvételi szerződéstől elállt, és felszólította az alperest, hogy az ingatlanrész tehermentesítése érdekében tegye meg a szükséges lépéseket. Az elszámolás körében rögzítette, hogy a beszámítandó bérleti díj és használati díj teljes összege 82.729.250 forint + áfa, ezen felül 17.500.000 forint + áfa, valamint 1.528.352 forint, így beszámítás útján rendezni kívánt követelése alperessel szemben 101.757.602 forint, míg a vételár kamattal számított összege 103.587.671 forint, aminek különbözete 1.830.069 forint, amit a felperes vállal megfizetni alperes részére a törlést követően. A 2020. július 27. napján kelt levelében felperes módosította a korábbi beszámítását, miszerint a felperes által beszámított összeg 151.534.498 forint, így a különbözet a 103.587.671 forint vételárat figyelembevéve 47.946.827 forint, amelynek megfizetésére az alperes köteles. Az alperes az elállást nem fogadta el.

[6] Az alperesnek ténylegesen szándékában állt megépíteni az adásvételi szerződésben, illetve annak mellékletében 3. számmal zöld átlós áthúzással jelölt üzemi felépítményt, az erre vonatkozó előkészületeket alperes megtette, jogerős építési engedélyt szerzett a megvalósítandó épületre, illetve 2016. október 5. napján vállalkozási szerződést kötött az cég3.-vel a per tárgyát képező ingatlanon 2 db üzemsarnok építési munkálataira. A felek között azonban már a telekredezés során vita alakult ki az építési területen lévő 15 m² területű konténer elszállításáról, illetve annak bérlőjének elhelyezéséről. Az alperes végül nem építette fel a szerződésben megjelölt üzemi felépítményt az ingatlanon arra hivatkozva, hogy a felperes jogellenes és felróható magatartásával megakadályozta őt abban.

[7] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság keresse meg Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztályát annak érdekében, hogy a 2016. május 17. napján létrejött adásvételi szerződés visszamenőleges hatállyal való megszűnésére tekintettel a Budapest IX. kerület belterületén lévő helyrajzi szám2 és helyrajzi szám4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan 40/100 tulajdoni hányada tekintetében törölje az I. rendű alperes tulajdonjogát és egyidejűleg jegyezze vissza a felperes tulajdonjogát (amely eredményeként az ingatlan kizárólagos tulajdonosává a felperes válik); és kötelezze az I. rendű alperest 47.946.827 forint felperes részére történő megfizetésére. Kérte, hogy a bíróság kötelezze II. rendű alperest – mint jelzálogjogosultat – annak tűrésére, hogy a felperes pernyertessége esetén a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala Földhivatali Főosztálya a Budapest IX. kerület belterületén lévő helyrajzi szám2. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan 40/100 tulajdoni hányada tekintetében törölje az I. rendű alperes tulajdonjogát és egyidejűleg jegyezze vissza a felperes tulajdonjogát.

[8] Az I. rendű alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

[9] Az elsőfokú bíróság a 2022. február 17-én kelt 33.G.41.259/2020/49. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte őt a perrel felmerült költségek viselésére. A Fővárosi Ítéltábla a 20.Gf.40.114/2022/7-II. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra, új határozat hozatalára utasította.

[10] A megismételt eljárásban a felperes a kereseti kérelmét változatlanul fenntartotta.

[11] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és kötelezte az I. rendű alperes perköltségének viselésére. Indokolásában a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 320. § (5) bekezdésére, 325. § (1) bekezdés d) pontjára és 325. § (3) bekezdésére utalással kifejtette, hogy az ítéletét elsősorban a peres felek között 2016. május 17. napján létrejött ingatlan adásvételi szerződés tartalmára alapozta. Megállapította, hogy nincs jogi relevanciája annak, hogy a szerződés aláírásra előtt a felek milyen jognyilatkozatokat tettek egymás felé a szerződés tárgya vonatkozásában, akár szóban, akár e-mailen, akár szerződéstervezetben, különösen, ha a szerződéstervezeteket és egyéb jognyilatkozatokat nem a későbbi eladó, hanem egy másik jogi személy tette. A szerződő felek jogvitáját az általuk aláírt szerződés alapján kell megítélni, mivel az tartalmazza végleges szerződési akarataikat, ehhez képest nincs jelentősége annak a gazdasági és jogi útkeresésnek, amivel a felek eljutnak végleges, kölcsönös és egybehangzó szerződési akarataik kinyilvánításáig. A felek ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az I. rendű alperes mint vevő az ingatlannak 40/100 tulajdoni hányadát vásárolta meg, amellyel közös tulajdon keletkezett közöttük. Az I. rendű alperes mint vevő, továbbá a felperes mint eladó eleget tett az ingatlan adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeinek, amit a peres felek sem vitattak.

[12] A felperes a keresetében a szerződéstől való elállás jogkövetkezményeinek alkalmazását kérte, ezért az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy az I. rendű alperes követett-e el szerződésszegést, azaz hogy a szerződés 3.1. pontja építési kötelezettséget vagy csak építési jogosultságot keletkeztetett számára. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy sem a per tárgyát képező adásvételi szerződés, sem a peres eljárás során becsatolt egyéb okirat nem tartalmaz semmilyen építési kötelezettséget a vevőre nézve. Mivel nincs az I. rendű alperesnek építési kötelezettsége, így nem követett el szerződésszegést azzal, hogy nem épített az általa megvásárolt ingatlanra. A szerződés egyértelműen fogalmaz, miszerint a vázrajzon a 2. számmal és piros átlós áthúzással jelölt, három különálló épületrészből álló felépítményrész és ennek kizárólagos használata, valamint a földterületnek az eladóval közös használata testesíti meg az adásvételi szerződés tárgyát képező 40/100 tulajdoni hányadot. Az ezt követő szerződési rendelkezések nem kötelezik az I. rendű alperest, nem a vevő jognyilatkozatait tartalmazzák, hanem a tulajdonos eladó hozzájárulását a beépítéshez. Ez a

megfogalmazás tartalma szerint csak egy jogosultságot, lehetőséget ad a vevőnek arra, hogy az ott megjelölt területű ingatlanrészt beépítse, nincs azonban arra vonatkozó szerződési rendelkezés, hogy erre az I. rendű alperes kötelezettséget vállalna.

[13] Nincs semmilyen olyan konkrét rendelkezés sem, amely alapján megállapítható lenne, hogy építési kötelezettség esetén a vevő annak milyen esetben tesz eleget, ugyanis nincs a szerződésben megjelölve, hogy pontosan mit és hova kell építeni, mennyi időn belül és milyen jogi aktushoz kötik a felek a beépítési kötelezettség megvalósulását, annak időpontját. A fentiek alapján az elsőfokú bíróság megállapította, hogy I. rendű alperesnek nem volt olyan szerződési kötelezettsége, aminek nem teljesítésére hivatkozva felperes elállt a szerződéstől, így a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése szerint az elállás jogszerűtlen, mivel nem történt szerződésszegés az I. rendű alperes részéről.

[14] Ezt követően az elsőfokú bíróság azt vizsgálta, hogy a szerződésszegés bekövetkezését feltételezve a felperesnek a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt-e. A felperes e vonatkozásban arra hivatkozott, hogy a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke azért szűnt meg, mert az alperesi vevő gazdasági helyzete miatt már nem is képes beépítési kötelezettségének végrehajtására, illetve a szerződéskötés óta már több mint négy év telt el, így nem teljesül azon alperesi cél, hogy az ingatlannak rövid időn belül történő beépítésével a felperes mentesüljön a Budapest IX. kerületében a be nem épített ipari ingatlanokra kivetett helyi adó fizetési kötelezettsége alól. A perbeli szerződés tárgya egy ingatlan tulajdonjogának az átruházása, amely már teljesült, így elérte a benne megfogalmazott célt. A szerződésben beépítési kötelezettség nem szerepel sem bontó, sem felfüggesztő feltételként, így az nem lehet elállás alapja sem. A felek szerződése nem utal arra, hogy annak célja a be nem épített ipari ingatlanokra kivetett helyi adó alóli mentesülés lett volna. A felperes nem bizonyította, hogy érdekében állt, hogy az ingatlan területén olyan beruházások valósuljanak meg, amelyek eredményeként az adóterhek csökkenhetnek. Ebből következik, hogy még egy esetleges szerződésszegés esetében sem lenne jogszerű a felperes elállása a Ptk. 6:140. § szerint, mivel nem bizonyította, hogy olyan érdeke fűződött a szerződés teljesítéséhez, amit állít, illetve hogy az megszűnt. A felperes nem bizonyította továbbá azt sem, hogy a felek szándéka arra terjedt ki, hogy a tulajdoni és kizárólagos használati arányok megegyezzenek.

[15] A felperes beszámításával kapcsolatban az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az I. rendű alperes által tulajdonosként birtokolt ingatlan után felperes nem jogosult sem bérleti díjat, sem használati díjat felszámítani.

[16] Az elsőfokú bíróság tanúl ügyvéd tanú ismételt meghallgatása után az előzményi tények, valamint a tanú által becsatolt okiratok, e-mailek és szerződéstervezetek figyelembevételével is azt állapította meg, hogy I. rendű alperesnek nem volt építési kötelezettsége az ingatlanon. A bizonyítási eljárás során csatolt egyetlen okirat sem tartalmaz beépítési kötelezettséget. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a szerződésnek a felperes által hivatkozott 3.1. pontja egyértelmű jognyilatkozatot tartalmaz, így annak kapcsán nem merül fel az értelmezés szükségessége, ezért jelen esetben nem alkalmazható a felperes által hivatkozott eseti döntés, sem az XXV. számú PED, sem a GK68. számú állásfoglalás. Egy

meg nem tett jognyilatkozatot nem lehet beleértelmezni a felek ügyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett szerződésébe, még akkor sem, ha a szerződés aláírása előtt esetleg egy másik szerződés tervezetben az szóba került.

[17] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte a Pp. 383. § (2) alapján az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes kereseti kérelmének helyt adó döntés meghozatalát. Másodlagosan a Pp. 381. §-a alapján kérte az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását. Kérte az I. rendű alperes perköltségben való marasztalását.

[18] A felperes a Kúria Polgári Kollégiumának a másodfokú bíróságok hatályon kívül helyezési gyakorlatának vizsgálata érdekében felállított joggyakorlat-elemző csoportja által készített összefoglaló véleményre utalva előadta, hogy az elsőfokú bíróság azért nem értékelte a perben előadott tényeket és okirati bizonyítékokat, mert téves jogi álláspontja folytán csak az adásvételi szerződés 3.1 pontja nyelvtani értelmezésének tulajdonított jelentőséget. Az elsőfokú bíróság a megismételt elsőfokú eljárásban is tévesen értelmezte a vonatkozó anyagi jogi rendelkezéseket, egyes tényeket, okirati bizonyítékokat továbbra sem értékelt, és ezzel megsértette a Pp. 279. § (1) bekezdését, ugyanis adós maradt a megismert bizonyítékok és egyéb peradatok összevetésével, és összességükben történő értékelésével.

[19] Az elsőfokú bíróság emellett elzárta a felperest a bizonyítástól akkor, amikor a tanúbizonyítást úgy folytatta le, hogy a felperes a tanú által a peranyag részévé tett okiratok ismerete nélkül tudta csak kérdéseit feltenni. Mindezek alapján a felperes az anyagi jogi felülbírálat körében kérte a bizonyítás eredményének mérlegelését és ezáltal a tényállás kiegészítését, továbbá az anyagi jogi mérlegelési jogkör gyakorlásának felülmérlegelését is. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítás eredményét okszerűtlenül mérlegelte. A felperes emellett kérte az elsőfokú ítélet eljárásjogi felülbírálatát is arra a jogszabálysértésre tekintettel, hogy az elsőfokú bíróság érdemben nem folytatta le a tanúbizonyítást, valamint elmulasztotta bizonyítékok teljes körű ismertetését.

[20] A felperes kifejtette, hogy a perbeli jogvita tárgya az, hogy mi volt a peres felek szerződéses megállapodásának tartalma. A Fővárosi Ítéltábla azért helyezte hatályon kívül az elsőfokú bíróság korábbi ítéletét, hogy a felek szerződéses akarata körében a releváns tények bizonyítására indítványozott bizonyítást folytassa le. Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban lefolytatta az előírt bizonyítást, azonban nem követte a Fővárosi Ítéltábla jogi álláspontját és továbbra is kizárólag az adásvételi szerződés szövegét és annak nyelvtani értelmezését vette alapul, és a lefolytatott bizonyítás eredményét érdemben nem is vette figyelembe.

[21] A szerződés értelmezése körében a Ptk. 6:8. §-a, 6:86. § (1) bekezdése és 6:87. § (2) bekezdése mellett a bírói gyakorlat további elvi tételeket fogalmazott meg, amely szerint a

szerződés értelmezésénél nem érvényesülhet kizárólag a nyilatkozási elvet tükröző nyelvtani értelmezés, a Ptk. rendszere ugyanis ezt az akarati elvvel ötvözi. A Kúria eseti döntésében kifejtette, hogy a nyelvtani értelmezésen túl vizsgálni kell a felek valós ügyleti akaratát és ebben a körben nem csupán a szerződésben rögzített nyilatkozatokat kell figyelembe venni, hanem a szerződéskötés egyéb körülményeit is, különösen a szerződés megkötésének előzményeit, a szerződéssel elérni kívánt célt, továbbá a felek szerződéskötést követő magatartását és nyilatkozatát.

[22] A perbeli esetben a felek valós ügyleti akarata szerint a szerződés alapján az I. rendű alperest építési kötelezettség terhelte. Az építési kötelezettség hiánya a szerződésben egy kirívóan észszerűtlen konstrukciót jelentene. A felépítmény elkészültéig a tulajdoni és használati arányok nem egyeznek, ugyanis az I. rendű alperest 40/100 eszmei hányad illeti meg, ugyanakkor a felépítmény hiányában természetben csak 23/100 tulajdoni hányadot megtestesítő épületrészt jogosult kizárólagosan használni. Az elsőfokú bíróság ítélete adós maradt annak magyarázatával, hogy a felek miért akarták volna eltéríteni egymástól a tulajdoni és használati arányokat. Amennyiben nem terhelné építési kötelezettség az I. rendű alperest, akkor fennállna annak a lehetősége, hogy a tulajdoni és használati arányok sosem fognak megegyezni. A felépítmény megépülésével az eltolódott használati és tulajdoni hányadok kiegyenlítődnének. A meglévő és jövőbeni felépítmények összes alapterülete 3488 m² lenne, amelyből a felperes kizárólagos használatában maradt alapterület 2088 m², vagyis az összes alapterület 60%-a, míg az I. rendű alperes kizárólagos használatába a meglévő és jövőbeni felépítmények területéből 1400 m², azaz 40% tartozna. A felépítmény megépítéséig valójában a felperes kizárólagos használatában álló ingatlanrészt is jelzálog terheli, jelenleg ugyanis az I. rendű alperes tulajdoni hányada természetben nagyobb részt testesít meg, mint a kizárólagos használatában álló ingatlanrész. A tulajdoni és használati arányok határozatlan időre való eltérése sérelmes a felperes részére és az ingatlan értékét is jelentősen csökkenti.

[23] Ezt a konstrukciót a felperes azért fogadta el, mert a felek közös szándéka egy rövid, belátható, átmeneti időszakra vonatkozott, amely alatt a felépítmény elkészült volna és a sérelmes helyzet megszűnt volna. Ezt a szándékukat a felek a szerződéskötést megelőzően írásban dokumentálták az F/24. számú melléklet alatt csatolt szándéknyilatkozatban. Ezt a szándéknyilatkozatot még a cég2 írta alá, amely a felperes kapcsolt vállalkozása és az ingatlan korábbi tulajdonosa volt. A szándéknyilatkozatban az I. rendű alperes vállalta, hogy a kizárólagos használatába kerülő épületrészt kibővíti egy maximum 750 m² alapterületű felépítménnyel, amely után a tulajdoni hányadok akként változnak meg, hogy a felperest 60%-os, az I. rendű alperest 40%-os tulajdoni hányad illeti meg. A felperes emellett hozzájárult, hogy az I. rendű alperes az öt illető tulajdoni hányadot jelzálogjoggal terhelheti meg.

[24] A szándéknyilatkozat és a tanú1 tanú által becsatolt levelezések is igazolják, hogy az I. rendű alperes és a felperes sem kívánt olyan tartalmú ügyletet kötni, amely eredményeképpen az I. rendű alperes csak az ingatlan meglévő építményeihez viszonyított arányban szerez tulajdonjogot. A felperes is kizárólag az ingatlan építési kötelezettséggel járó 40%-os tulajdoni hányadának értékesítésében volt érdekelt. Kirívóan iratellenes ehhez képest az elsőfokú bíróság azon álláspontja, amely értelmében a szándéknyilatkozat sem tartalmazott építési kötelezettséget. Erre még az I. rendű alperes sem hivatkozott, csupán azt adta elő,

hogy a szándéknyilatkozat 40 nap elteltével hatályát veszítette. Mind az elsőfokú bíróság, mind a meghallgatott tanú adós maradt annak ismertetésével, hogy amennyiben az I. rendű alperes a felépítmények 23%-át és a telek 40%-át kívánta megszerezni, akkor hogyan értelmezhető az adásvételi szerződés akként, hogy mind a felépítmények, mind a telek 40%-os tulajdoni hányadához jutott hozzá végül. Iratellenesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a tárgyalások során a felek elképzelése változott, ezzel szemben a felek szerződéses szándéka sosem változott, csak azt megkísérelték az ingatlan-nyilvántartási szabályok és a banki finanszírozási feltételek keretei közé szorítani.

[25] Az ügyvéd tanú által az első találkozó alkalmával készített feljegyzésből kiderül, hogy a felek mind a banki finanszírozás, mind az építési engedély hiányát az adásvételi szerződést megszüntető bontó feltételnek tekintették. A felek időhatározása is azt mutatja, hogy az I. rendű alperes a kivitelezési kötelezettségének a szerződéskötést követően azonnal köteles lett volna eleget tenni. A bontó feltételt az adásvételi szerződés első tervezete is tartalmazta, amelyből megállapítható, hogy az I. rendű alperes sem tekintette a felek gazdasági céljaival és szándékával egyezőnek azt a helyzetet, amelyben a felépítmények nem tudnak megépülni, de az I. rendű alperes mégis tulajdonjogot szerez. Az alperesi ügyvezető által a tanúnak küldött, 2015. november 5. napján kelt e-mail egyértelmű abban a tekintetben, hogy az ingatlan tulajdonjogának 40%-át kizárólag a felépítmények megépítése esetén szerzi meg az I. rendű alperes. Az adásvételi szerződés 3. tervezetét követő levélváltásból is kitűnik, hogy a felek kitartóan keresték azon jogi megoldást, amely alkalmas lett volna az üzleti megállapodásuk megvalósítására, ugyanakkor abban nem volt vita közöttük, hogy a 40% tulajdoni hányadot az I. rendű alperes kizárólag az abban az esetben szerezheti meg, amennyiben a felépítményeket elkészíti. A tanú és az I. rendű alperes közötti, 2016 áprilisában történt levelezésből kitűnik, hogy az igényelni kívánt teljes hitelösszeghez szükséges ingatlanfedezet 40% tulajdoni hányad megszerzését tette szükségessé. A levélváltás alapján az is egyértelmű volt mind az ügyvéd, mind az I. rendű alperes számára, hogy 40/100 tulajdoni hányad adásvétele esetén az I. rendű alperest építési kötelezettség terheli.

[26] A felek nem csupán a szándéknyilatkozatban és a szerződéstervezetekben rögzítették az általuk megvalósítani kívánt konstrukciót, hanem az I. rendű alperes a II. rendű alperes felé is következetesen ennek megfelelő nyilatkozatokat tett. Az I. rendű alperes megbízásából készült ingatlan-értébecslés nem az üresen álló építési telekrész forgalmi értékét határozta meg, hanem azt vizsgálta, hogy a felépítmény megépülését követően, azzal együtt mennyi lesz az ingatlanrész várható forgalmi értéke. Az értébecslés rögzítette, hogy az I. rendű alperes 4150/10000-ed tulajdoni hányad megvásárlását tervezi, és a megvásárolni kívánt tulajdoni hányad tartalmazza az új épületrészeket is. Az értébecslés alapján a jövőbeni felépítmény is az adásvétel tárgyát képezte. Iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, amely szerint az értébecslésben foglaltak azért nem bírnak relevanciával, mert azok nem az I. rendű alperes tényállításai, holott az értébecslés kifejezetten az I. rendű alperes nyilatkozataira utal. Az értébecslés kiemelt jelentőséggel bír abban a körben, hogy milyen nyilatkozatokat tett az I. rendű alperes a szerződéskötés idején.

[27] A II. rendű alperes által meghatározott folyósítási feltételek is azt igazolják, hogy az I. rendű alperes köteles lett volna a felépítményt megépíteni. A II. rendű alperes külön

hitelkeretet biztosított a vételár kifizetéséhez és külön hitelkeretet az építési beruházás megvalósításához. Az építéshez szükséges második hitelkeret alapján biztosított kölcsön lehívása további jelzálogjog bejegyzését nem követelte meg, hiszen az az I. rendű alperes teljes tulajdoni hányada tekintetében már fennállt az első kölcsön folyósításának feltételeként. A II. rendű alperes tehát azzal nyújtott hitelt az I. rendű alperes részére, hogy annak biztosítéka nem csupán a telekrész, hanem a későbbi felépítmény is. A szerződéskötés célját alátámasztja az is, hogy az I. rendű alperes minden szükséges előkészületet megtett az építkezés mielőbbi megkezdése érdekében. Az I. rendű alperes a felperesi cégcsoportba tartozó társaságtól beszerezte azt a bontott csarnokszerkezetet, amelyet fel kellett volna állítania a kizárólagos használatába került telekrészen és megbízta a cég3.-t a tereprendezéssel. Az építési engedély iránti kérelem alapját képező tervdokumentáció már az adásvételi szerződés megkötése előtt elkészült. Az alperesek között a hitelszerződés ugyancsak az adásvételi szerződés megkötését megelőzően jött létre.

[28] Kirívóan iratellenes az elsőfokú bíróság azon megállapítása, hogy az adásvételi szerződésben nincs olyan konkrét rendelkezés, amely alapján megállapítható lenne, hogy építési kötelezettség esetén az I. rendű alperes annak eleget tett-e, mert nincs megjelölve, hogy mit, mikor és hova kell építeni. Ehhez képest az adásvételi szerződés mellékletét képezi az ingatlan helyszínrajza, amely a jövőbeli felépítményt is ábrázolja. Az adásvételi szerződés megkötésekor a felek egy teljes tervdokumentáció birtokában voltak, amely alapján az építési engedély iránti kérelem is benyújtásra került. Maga az I. rendű alperes törvényes képviselője sem vitatta, hogy a felek között az építkezésre vonatkozó szóbeli megállapodás volt.

[29] A végleges adásvételi szerződés 3.1 pontját az okiratszerkesztő ügyvéd lényegesen átdolgozta, de a felek számára világos volt, hogy az adásvétel a bejegyzéssel és a vételár megfizetésével még nem válik teljesítetté, ahhoz a felépítmény megépítése is szükséges. A felperes kénytelen volt elfogadni, hogy az eredeti tervezetekben szereplő bontó feltétel a bank igényei miatt törlésre került. Lényeges körülmény, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd által csatolt iratanyagban egyetlen utalás sincs arra az esetre, ha az I. rendű alperes nem fogja megépíteni a felépítményeket. Mindezen körülményekből az a következtetés vonható le, hogy a felek az adásvételi szerződést abban a feltevésben kötötték meg, hogy az I. rendű alperes az építkezést haladéktalanul megkezdje és a felépítmény megépítésével helyreállnak a tulajdoni és használati arányok. Figyelemre méltó, hogy az eredeti szerződéstervezet és a végleges szerződés eltér az I. rendű alperes által azonnal megszerzendő tulajdoni hányad vonatkozásában, a vételár azonban azonos. Abból, hogy ugyanazon vételárért az I. rendű alperes nem 23/100, hanem 40/100 tulajdoni hányadot kapott, következik, hogy az adásvételi szerződés alapján átruházott tulajdoni hányad meghatározásakor a felek figyelembe vették, hogy az I. rendű alperes építkezni fog. A felperes kizárólag azért járult hozzá, hogy az I. rendű alperes már az adásvételi szerződéssel megszerezze a teljes 40/100-ad tulajdoni hányadot, hogy az I. rendű alperes hitelképes legyen, és megfelelő biztosítékot tudjon nyújtani a II. rendű alperes részére.

[30] Az elsőfokú bíróság mindehhez képest kizárólag az adásvételi szerződés 3.1 pontja két mondatának nyelvtani jelentéséből indult ki, amellyel kettős hibát vétett, mert egyrészt kizárólag a nyelvtani értelmezés módszerét alkalmazta, és nem vette figyelembe a felek szerződéskötést megelőző nyilatkozatait, másrészt nem a szerződéses pont teljes szövegét

értelmezte, hanem csak annak két, kontextusból kiragadott mondatát. Az elsőfokú bírósági így nem adott választ arra a kérdésre, hogy az értelmezése hogyan egyeztethető össze a 3.1 pont harmadik mondatával, amely szerint a majdani felépítmény az osztatlan közös tulajdon részévé válik, amelynek kizárólagos használója a vevő lesz a 40% tulajdoni hányada részeként. Amennyiben elfogadnánk, hogy a felépítmény megépítése csupán lehetőség az I. rendű alperes részére, akkor ez azt is jelentené, hogy az adásvétel tárgya attól alakul eltérően, hogy az I. rendű alperes a felépítményt felépíti vagy sem. Amennyiben tehát az I. rendű alperes megépíti a felépítményt, akkor tulajdont szerez mind a telek, mind a meglévő és jövőbeni felépítmény 40% eszmei hányadán, amennyiben viszont nem él építési jogával, úgy tulajdonjogot szerez a telek és a meglévő felépítmény 40/100 tulajdoni hányadán. A két verzió közötti eltérés a jövőbeni felépítmény felperest illető 60/100 tulajdoni hányadában jelentkezik, amely 458 m² alapterületű ingatlanrésznek felel meg. Az elsőfokú bíróság értelmezéséből az következik, hogy az I. rendű alperes az egyoldalú döntésével felboríthatja a szerződéses egyensúlyt, ugyanis nem lehet értékarányos a szerződés mindkét esetben.

[31] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az adásvételi szerződés a vételár megfizetésével és a tulajdonjog bejegyzésével teljesült, ugyanakkor nem ad magyarázatot arra, hogy mi alapján szerezne a felperes tulajdonjogot a jövőbeni felépítmények 60/100 tulajdoni arányán azok megépülte esetén. Az elsőfokú bíróság jogértelmezése tehát téves, az adásvételi szerződés 3.1 pontja nem értelmezhető akként, hogy az pusztán építési jogosultságot és nem kötelezettséget keletkeztetett volna az I. rendű alperes oldalán. Ellenkező esetben ugyanis az adásvétel a XXV. számú PED értelmében létre sem jött volna, ugyanis az nem tartalmazná az ingatlanok és az ellenszolgáltatásnak a megjelölését. Az elsőfokú bíróság értelmezése alapján ugyanis az adásvétel tárgya nem határozható meg, mivel az az egyik fél egyoldalú döntése eredményeképpen bármikor módosulhat.

[32] Tény, hogy az I. rendű alperes az építési kötelezettség teljesítését elmulasztotta, és a mulasztását nem tudta kimenteni. Nem a felperes akadályozta az építkezést, hanem az I. rendű alperes érdekkörében felmerült körülmények. Az elsőfokú bíróság indoklásában tévesen azonosította a felperesi érdekmúlás alapját. Az érdekmúlást a felperes az időmúlásra és a felépítmény megvalósítása elmaradásának együttesére alapította, hiszen ezen a ponton a felperestől már nem volt elvárható, hogy a szerződésszerű teljesítésre várjon. Az elállás jogszerűségéhez nem azt kellett bizonyítani, hogy a szerződéssel elérni kívánt cél objektíve lehetetlenné vált, hanem hogy a felperesnek a konkrét szerződés fenntartásához a másik fél szerződésszegése miatt nem fűződik érdeke. Az érdekmúlást önmagában az is megalapozza, hogy a felperes szerződéskötéssel elérni kívánt célja a felépítmény mihamarabbi megépülése volt, és ez több mint öt év alatt sem teljesült.

[33] A felperes elállása tehát jogszerű, amelyből következően a felperes köteles megtéríteni a szerződés ellenértékét, ugyanakkor annak összegét csökkenteni kell a felperes oldalán felmerült költségekkel. A felperes az eredeti állapot helyreállítása körében kérte az I. rendű alperes kötelezését 47.946.827 forint megfizetésére. Az eredeti állapot helyreállításának során a felperes köteles visszafizetni az I. rendű alperes részére a vételárat azzal, hogy a felperes elfogadja az eredeti állapot helyreállítását akként, hogy zálogjoggal terhelten kapja vissza az ingatlan 40/100 tulajdoni hányadát. Az I. rendű alperes emellett jogosult a Ptk. 6:47. § (2) bekezdése szerinti mértékű kamatra, amelynek összege 3.587.671 forint. A felperes

ugyanakkor a vételárba és kamatkövetelésbe beszámította az I. rendű alperes által fizetendő tételeket, így a felek között korábban létrejött bérleti szerződés szerinti, a meglévő felépítmény tekintetében járó bérleti díjat, és a 40/100-os telekrész kizárólagos használatáért járó használati díjat, amelyek teljes összege 119.318.502 forint + áfa, összesen bruttó 151.534.498 forint, amelyből a beszámítás után fennmaradó 47.946.827 forint megfizetésére az I. rendű alperes köteles az eredeti állapot helyreállítása körében.

[34] Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perkötségben való marasztalását. Kiemelte, hogy a felperes módosított keresetében sem terjesztett elő kérelmet az adásvételi szerződéstől való elállás jogszerűségének megállapítása iránt. A bírósági gyakorlat szerint amennyiben a felperes nem kéri az I. rendű alperes által vitatott elállás jogszerűségének megállapítását, a bíróság nem terjeszkedhet túl a felperes kereseti kérelmét és nem alkalmazhatja az elállás és ennek folytán a szerződés visszamenőleges hatállyal történő megszűnésének jogkövetkezményeit. Megfelelő kereseti kérelem hiányában tehát a bíróság nem is vizsgálhatta volna, hogy a felperes elállása jogszerű volt-e vagy sem.

[35] A perben a felperesnek a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése alapján azt kellett volna bizonyítania, hogy az I. rendű alperes szerződésszegést követett el, és ennek következtében a felperes teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt. A felperesi előadás szerint az I. rendű alperes azért követett el szerződésszegést, mert nem tett eleget építési kötelezettségének, ezzel szemben az I. rendű alperes bizonyította, hogy a szerződés alapján nem terhelte építési kötelezettség, ezért szerződésszegés hiányában fel sem merülhet a felperesi oldalon érdekmúlás. A felperes valótlannul hivatkozott az érdekmúlás körében arra, hogy az elmaradt építkezés miatt helyi adót kellene fizetnie. Ténylegesen a felperes követett el szerződésszegést, amikor nem tájékoztatta az I. rendű alperest arról, hogy a vevő kizárólagos használatába kerülő ingatlanrészt bérlő tartja birtokában. A felperes ezután arra hívta fel az I. rendű alperest, hogy a saját költségén helyezze el a bérlőt, ha építkezni akar. Ezzel a felperes súlyosan megsértette a tájékoztatási és együttműködési kötelezettségét, és a szerződés megkötésekor nem úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható volt. Az I. rendű alperes tehát azért nem tudta 2016 őszén megkezdeni az építkezést, mert az építési területet a felperes nem adta a birtokába, mert a bérlő elhelyezését az I. rendű alperes kötelezettségévé kívánta tenni.

[36] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból levont következtetései és jogi álláspontja is megalapozottak. Az adásvételi szerződés tervezetek mindegyike kitért arra, hogy az I. rendű alperes az ingatlant az építkezés szándékával, illetve jogosultságával vásárolja meg, építési kötelezettség azonban soha nem szerepelt tervezetekben. A felperes által többször hivatkozott bontó hatály a tervezetekből a banki hitel miatt került ki, ezért valótlannul állítja felperes, hogy ez a kikötés is az építési kötelezettséget igazolná. A felperes által 2016. április 11-én a banknak írott levélből kiderül, hogy a felperes érdeke az volt, hogy a jelzálog bejegyzés egylépésben legyen törölve az ingatlanról, emellett ő maga javasolta, hogy az adásvétel tárgya az ingatlan 40%-os tulajdoni hányada legyen, és hogy a vevőnek nem kötelezettsége, hanem joga az építkezés, amelyre semmilyen határidő nincs kikötve.

[37] Építési kötelezettségről a szerződés véglegesítése során sem esett szó. Az I. rendű alperesnek szándékában volt az építési munkák elvégzése, jogerős építési engedéllyel is rendelkezett, azonban az előkészítő munkák során 2016. november 9-én az cég3. jelezte, hogy a területen bérlők vannak, ezért nem tudják folytatni a munkát. A levelezés során a felperes is megerősítette a bérlő létezését. A felperes ügyvezetője az A/8. szám alatt csatolt levélben úgy tájékoztatta az I. rendű alperest, hogy a bérlők elhelyezéséről az I. rendű alperes köteles gondoskodni. A kivitelezési munkák elvégzését a felperes cége vállalta, aki irreálisan alacsony összegben határozta meg az építkezés várható költségeit, és az I. rendű alperes csak utóbb szembesült azon ténnyel, hogy az építkezés sokkal többbe kerül. Mindebből következően a felperes jogellenesen állt el az adásvételi szerződéstől. Az I. rendű alperes az önként vállalt építési munkát a jogerős építési engedély alapján azért nem tudta megvalósítani, mert azt a felperes jogellenes és neki felróható magatartásával megakadályozta és jelenleg is akadályozza. A felperes az adásvételi szerződés megkötésekor lényeges tényekről nem tájékoztatta, amellyel megszegte a Ptk. 6:62. § (1) bekezdésében írt kötelezettségét, illetve az adásvételi szerződésben vállalt, az építkezéshez való hozzájárulását.

[38] A megismételt eljárásban meghallgatott tanú tanú vallomása alapján kétséget kizáróan cáfolható a felperesi előadás, amely szerint az I. rendű alperesnek építési kötelezettsége lett volna. Ehhez képest a felperes építéshez történő hozzájárulását az adásvételi szerződés 3.1 pontja tartalmazza, amelynek a felperes nem tett eleget. A felperes jogellenes és felróható magatartásával akadályozta az I. rendű alperes építkezését, a felperes szerződésszegése önmagában kizárja az I. rendű alperes szerződésszegését. A felperes az általa hivatkozott iratok alapján valótlanul állítja, hogy az I. rendű alperesnek megállapítható lenne az építési kötelezettsége. Az I. rendű alperesnek az volt a szándéka, hogy megvásárolja a per tárgyát képező ingatlan tulajdoni illetőségét, amelynek eladását a felperes azért tartotta fontosnak, mert másképpen nem tudta elvégezni az ingatlan tehermentesítését. Hosszas tárgyalások eredményeképpen a felek abban állapodtak meg, hogy az adásvétel tárgya 40/100 tulajdoni hányad lesz, minden egyéb azonban csak a felperes képzeletében merült fel. Az I. rendű alperes soha nem adott olyan tájékoztatást az okiratszerkesztő ügyvédnek, hogy építési kötelezettsége lenne, ilyen soha nem merült fel, ezt az ügyvéd tanú vallomása is kizárja. A tanú jegyzeteinek nem kell jelentőséget tulajdonítani, mivel azokból még szerződéstervezet sem készült. A felperes először kisebb tulajdoni illetőséget kívánt eladni, a csökkentett vételár azonban nem lett volna elegendő az ingatlan tehermentesítéséhez, ezért kellett visszatérni 40/100 tulajdoni hányad eladásához és a 100 millió forintos vételárhoz. A hitelt folyósító II. rendű alperes is ehhez a megoldáshoz ragaszkodott. Amennyiben a felek nem fogadták volna el a bank feltételeit, úgy az I. rendű alperes nem kapott volna hitelt a vételár megfizetéséhez és nem jött volna létre a szerződés.

[39] Az adásvételi szerződést az aláírás napján az ügyvéd a felperes igényeinek megfelelően írta át, a felperes azonban ekkor sem kérte, hogy a szerződés a vevő építési kötelezettségét tartalmazza. A felek által aláírt adásvételi szerződés a felek egybehangzó akaratát tükrözte, a felperesnek nagy szüksége volt a tehermentesítéshez a vételárra, ezért tudomásul vette, hogy a szerződés megkötésének feltétele az, hogy a feleknek el kell fogadniuk a bank előírásait. A felek között a szerződés megkötésekor sem merült fel, hogy a vevőnek építési kötelezettsége lett volna. Ha a felperes kívánsága ez lett volna, akkor az I.

rendű alperes nem kapta volna meg a hitelt a vételár kifizetéséhez, mert a bank nem látta volna biztonságosnak a kölcsön fedezetét. A felperesi előadással szemben a felek abban állapodtak meg, hogy a ráépítés szabályait figyelembe véve az I. rendű alperesnek az építkezést követően sem fog növekedni a tulajdoni illetősége.

[40] A felperes a fellebbezési ellenkérelemre tett észrevételében kifejtette, hogy az elállás jogszerűségének megállapítása iránti kereseti kérelem nem terjeszthető elő, mivel marasztalási és megállapítási kereset egyidejűleg nem érvényesíthető. A felperes keresete tehát megfelel a vonatkozó eljárási szabályoknak. A felperes kiemelte, hogy az I. rendű alperes az eredeti állapot helyreállítása körében előadott felperesi elszámolást az elsőfokú eljárásban érdemben nem vitatta. Az építkezés I. rendű alperes által hivatkozott akadályait illetően kifejtette, hogy a felek az elsőfokú eljárásban sem tudták azonosítani, hogy milyen konténer akadályozta volna a kivitelezést. A konténer egyébként az adásvételi szerződés mellékletét képező helyszínrajzon is szerepel, amelynek áthelyezését az I. rendű alperesnek kellett volna elvégeznie.

[41] A Fővárosi Ítéltábla hatályon kívül helyező végzéséhez képest az I. rendű alperes megalapozatlanul hivatkozott arra, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd jegyzetei irrelevánsak lennének, mert azok a felekkel folytatott e-mail levelezés anyagával együtt hűen tükrözik felek szerződéskötéssel elérni kívánt célját. A felperes azért járult hozzá, hogy az I. rendű alperes az adásvételi szerződéssel 40/100 tulajdoni hányadot szerezzen meg, mert rugalmasságot tanúsított annak érdekében, hogy az I. rendű alperes hitelképes legyen.

[42] A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

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

[44] A felperes fellebbezése nem alapos.

[45] A felperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 381. §-a szerinti mérlegelhető hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. A felperes egyebek mellett azért kérte az ítélet hatályon kívül helyezését, mert az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé, hogy az ügyvéd tanú által bemutatott okiratokat a tanú meghallgatása előtt megtekintse. A Pp. 296. §-a alapján ugyanakkor a tanú a birtokában lévő okiratokat csak a meghallgatásakor köteles felmutatni, azt előzetesen nem kell a felek rendelkezésére bocsátani. Az elsőfokú bíróság az ítéltábal által előírt bizonyítást lefolytatta, és a rendelkezésre álló bizonyítékokat a Pp. 279. § (1) bekezdése szerint értékelve hozta meg döntését. Önmagában az a körülmény, hogy a fél nem ért egyet az elsőfokú bíróság

ténymegállapításával vagy a bizonyítékok mérlegelésével, nem alapozza meg az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Az elsőfokú bíróság tehát nem sértett eljárási szabályt, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére sem volt ok.

[46] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével is egyetértett, annak jogi indokait a fellebbezésben foglaltakra is figyelemmel az alábbiak szerint egészíti ki.

[47] Az ítéltábla előrebozsátja, hogy az I. rendű alperesi védekezéssel szemben a marasztalási kereset mellett nem szükséges külön az elállás jogszerűségének megállapítása iránti kereseti kérelmet is előterjeszteni, mert ez az ítélet indoklására tartozó kérdés.

[48] A perbeli jogvita elbírása során arról kellett állást foglalni, hogy a felek szerződéses megállapodása alapján terhelte-e az alperest építési kötelezettség, illetve amennyiben igen, e kötelezettségét az alperes neki felróható okból szegte-e meg és ez a szerződésszegés megalapozná-e a felperes elállási jogának gyakorlását. Végül – a kereseti kérelem jogalapjának fennállása esetén – azt kellett vizsgálni, hogy a felperesi elállás jogkövetkezményeinek alkalmazása körében történt elszámolás, illetve a felperes beszámítása megalapozott-e.

[49] Az ítéltábla változatlanul nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felek szerződéskötést megelőző nyilatkozatainak egyáltalán ne lenne jelentősége a szerződés tartalmának értelmezése során. A Ptk. 6:8. § (1) bekezdése alapján a jognyilatkozatokat a szavak általánosan elfogadott jelentéséből kiindulva, de a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel kell értelmezni. Vita esetén a szerződés tartalmának vizsgálata során tehát nem lehet eleve figyelmen kívül hagyni a felek egyéb, a szerződés megkötését megelőző és azt követő nyilatkozatait, illetve magatartását, ugyanakkor az értelemezés elsődleges forrása az írásba foglalt szerződés szövege.

[50] A szerződés 3.1. pontja alapján nem vitás, hogy az I. rendű alperes az adásvétel tárgyát képező ingatlanon további üzemi épületeket kívánt építeni, amelyhez a felperes a szerződésben a hozzájárulását előre megadta. A szerződés szövege azonban a felperes által állított építési kötelezettségről nem rendelkezik, és az a korábbi okiratokból sem vezethető le. A hivatkozott 40 napig hatályos szándéknyilatkozatot nem a felperes, hanem a cég2 írta alá, de az sem szólt beépítési kötelezettségről. A feleknek nincs olyan közös nyilatkozata sem, amelyből az következne, hogy az adásvételi szerződést beépítési kötelezettség kikötése nélkül nem kötötték volna meg. A felek csak arról rendelkeztek, hogy az I. rendű alperesi építkezéssel létrejövő épületek is közös tulajdonba, illetve az I. rendű alperes kizárólagos használatába kerülnek.

[51] Nem megalapozott az a felperesi hivatkozás, amely szerint a beépítési kötelezettség nélkül a szerződési konstrukció a tulajdoni és használati arányok eltérése miatt ésszerűtlen. A közös tulajdonra vonatkozó használati megállapodás a tulajdoni arányoktól eltérhet a használat terjedelmét illetően. Az adásvételi és a használat megosztására vonatkozó szerződésnek tehát nem kell kötelezően azonos arányokat tartalmaznia. Önmagában abból, hogy a feleknek a használati arányra vonatkozó megállapodása nem felel meg a tulajdoni hányadokból következő aránynak, nem vezethető olyan kötelezettség, hogy ezt az arányt ráépítéssel kellene korrigálni. A felek a használati megállapodás 7. pontjában kifejezetten úgy rendelkeztek, hogy nem érvényesíthetnek semmilyen jogcímen igényt egymással szemben akkor, ha a használati megosztás a tulajdoni hányad arányától esetlegesen eltér, amelyből arra lehet következtetni, hogy a szerződő felek tudomásul vették, hogy a használati és tulajdoni arány nem feltétlenül esik egybe.

[52] Az ügyletkötés céljának értékelése körében nem hagyható figyelmen kívül az a körülmény, hogy a felperes a tulajdoni hányad eladásával az ingatlan tehermentesítését kívánta elérni, amely 40/100 tulajdoni arány értékesítésével volt elérhető.

[53] A megismételt eljárásban ismét meghallgatott tanú tanú már az alapeljárásban úgy nyilatkozott, hogy a szerződés alapján „a vevőnek jogosultsága volt a felépítmény létrehozására... kötelezettsége nem volt a felépítmény létrehozására” (33.G.41.259/2020/45. jkv. 5. oldal), vagyis az okiratszerkesztő ügyvéd maga is úgy fogalmazta és értelmezte a szerződést, hogy annak alapján az I. rendű alperes terhére építési kötelezettség nem keletkezett. A tanú a megismételt eljárás során megerősítette, hogy a szerződéskötési folyamatban „építési kötelezettségről soha nem volt vitája a feleknek, mivel soha nem volt beépítési kötelezettség egyik szerződésben sem” (33.G.41.745/2022/6. jkv. 5. oldal). A tanú által készített szerződéstervezetekből, illetve a tanú feljegyzésiből sem olvasható ki olyan közös szerződéses akarat a felek közötti viszonyban, hogy a megállapodásuk építési kötelezettség előírására irányult volna.

[54] A korábbi tervezetekben szereplő, az építési engedély hiányára alapított bontó feltételből sem következik, hogy az I. rendű alperes építési kötelezettséget vállalt volna. Az építés lehetősége a tervezetekben és a végső szerződésben egyaránt az I. rendű alperest illető jogosultságként jelenik meg. Mind a tervezetek, mind az aláírt adásvételi szerződés azt tartalmazzák, hogy a vevő I. rendű alperes az ingatlanrészt „a beépítés szándékával” kívánja megvásárolni, amelyhez az eladó felperes a szerződés aláírásával hozzájárul. Amennyiben a felek akarata építési kötelezettség kikötésére irányult volna, a felperesi hozzájárulás nem lenne értelmezhető.

[55] Az elsőfokú bíróság tehát helyesen következtetett a rendelkezésre álló adatokból arra, hogy a felperes a szerződésnek az általa állított tartalmát, azaz az I. rendű alperest terhelő beépítési kötelezettségben való megállapodás tényét nem tudta bizonyítani, ezért sem az I. rendű alperesi szerződésszegés, sem az arra alapított elállás jogszerűsége nem állapítható meg.

[56] Az I. rendű alperest terhelő építési kötelezettség hiányában a kereseti kérelem teljesítéséhez szükséges további feltételek fennállását nem kellett érdemben vizsgálni. Az ítéltábla csak megjegyzi, hogy – ilyen szerződési kötelezettséget feltételezve – a rendelkezésre álló adatok alapján az sem lenne megállapítható, hogy az I. rendű alperes neki felróható okból nem építette meg a felépítményt. A felperes nem vitatta, hogy az építkezés megkezdéséhez I. rendű alperes kizárólagos használatába tartozó területől az egyik bérlő konténerét el kellett volna távolítani. A felek megállapodásai ugyanakkor ilyen, az I. rendű alperes használati jogát korlátozó, harmadik személyt illető jogosultságra nem utaltak.

[57] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[58] A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles az I. rendű alperes jogi képviselőjével felmerült másodfokú perköltség viselésére, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (4) és (5) bekezdése alapján állapította meg. A II. rendű alperesnek perköltsége nem merült fel.

[59] Az ítéltábla észlelte, hogy a felperes a fellebbezéséhez a megismételt eljárásban is leróta a fellebbezési illetéket, holott a jelen másodfokú eljárás az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 51. § (1) bekezdése alapján illetékmentes volt. A felperes ezért az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja alapján a szükségtelenül lerótt illeték összegét az adóhatóságtól visszaigényelheti.

Budapest, 2023. október 25.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.

a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.

előadó bíró

Dr. Kolozs Balázs s.k.

bíró