



A Győri Ítéltábla

í t é l e t e:

Az ügy száma: Gf.II.20.020/2023/6/I.

A felperes: Felperes1. (cím1

A felperes képviselője: ügyvéd1 ügyvéd

(cím1

Az alperes: alperes1 (cím3

Az alperes képviselője: ügyvéd2 ügyvéd

A per tárgya: 149.604.000,- Ft és járulékainak megfizetése

A fellebbezést benyújtó fél: felperes, alperes

A fellebbezéssel támadott ítéletet hozó bíróság neve és a határozatának száma:

Szombathelyi Törvényszék 36.G.40.016/2021/42-II. számú ítélete

Rendelkező rész:

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét megváltoztatja és mellőzi a felperes 288.577,14 (kettőszáznegyolcvannyolcezer-ötszázhetvenhét egész tizennégy század) € megfizetésére kötelezését;

mellőzi az alperes 64.712,86 (hatvannégyezer-hétszáztizenkettő egész nyolcvanhat század) € 2020. december 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, az Európai Központi Bank által közzétett alapkamat 8 százalékponttal növelt összegű kamata elszámolására feljogosítását;

valamint a felperes elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését.

Kötelezi az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 214.712,86 (kétszáztizennégyezer-hétszáztizenkettő egész nyolcvanhat század) €-t, valamint abból 64.712,86 (hatvannégyezer-hétszáztizenkettő egész nyolcvanhat század) € után a 2020. december 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, az Európai Központi Bank által közzétett alapkamat 8 százalékponttal növelt összegű késedelmi kamatát, valamint 9.715.000,- (kilencmillió-hétszáztizenezer) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] Az eladó felperes és a vevő alperes 2011. december 17-én ingatlan adásvételi előszerződést kötött (előzményi előszerződés) a felperes tulajdonát képező település1-i helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlanra. Az előzményi előszerződést 2014. december 10-én úgy módosították (előszerződés), hogy az már nem csupán a helyrajzi szám1, hanem a szintén a felperes kizárólagos tulajdonát képező helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatti ingatlanokra is vonatkozott. Az alperes vevőként nem kívánta mindhárom ingatlan teljes egészét megvásárolni. A felek abban állapodtak meg, hogy a felperes telekalakítás során az előszerződés 2. pontjában meghatározott ingatlanokat alakít ki, és az előszerződés alapján az alperes az így kialakított ingatlanokat fogja megvásárolni.

[2] Az előszerződés 3. pontjában a felek vállalták, hogy amennyiben a telekalakítás 2018. március 31. napjáig nem zárható le, úgy az előszerződés tárgyát akként módosítják, hogy a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlan 2537/7506, a helyrajzi szám2 helyrajzi számú ingatlan 3160/8684, míg a helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatti ingatlan 337/868 arányú tulajdoni hányadát fogja az alperes megszerezni. A telekalakítási eljárás megindítása a szerződés 2. pontja szerint a felperes, mint eladó kötelezettsége volt. A felek a szerződés 3. pontjában megállapodtak abban is, hogy az előszerződés mellékletét képező térképen megjelölt ingatlanrészek kizárólagos használatára a vevő jogosult. A végleges szerződéskötés időpontját 2018. március 31. napjában határozták meg. E határidő vonatkozott arra az esetre is, ha a telekmegosztás sikeresen zárul, és arra az esetre is, ha az alperes csak tulajdoni hányadokat szerez. Az előszerződés szerint a megosztással létrejövő ingatlanok teljes vételára 411.000,- € volt, amelyből az előzményi előszerződés módosításának napjáig az alperes 177.000 €-t már megfizetett. A hátralékos 234.000 €-t az alperes 39 havi, egyenként 6.000 €-s részletben volt köteles teljesíteni 2015. január 1. napjától 2018. március 31. napjáig, minden hónap 10. napjáig esedékesen. A szerződés 5. pontjának utolsó bekezdése mind az így fizetendő részleteket, mind a már teljesített 177.000 €-t vételárnak és emellett foglalónak nevesítette. Ugyanez a szerződési pont és az előszerződés 9. pontja tartalmazta, hogy amennyiben a felek esetleges jogvitájában eljáró bíróság ezen összegek foglalókénti minősítését nem fogadná el, úgy a felek azokat használati díjnak tekintik arra való tekintettel, hogy a vevő az ingatlanrészeket folyamatosan használja. A szerződés 6. pontja rendelkezett arról, hogy az előszerződés teljesítésének az alperes hibájából történő elmaradása esetén az alperes azonnali hatállyal köteles elhagyni az adásvételi előszerződés tárgyát képező ingatlanokat, megtérítési igénnyel pedig nem élhet. A 7. pont szabályozta, hogy amennyiben egy vételárrészlet megfizetésével az alperes késedelembe esik, a felperes milyen eljárást követően jogosult elállásra. Az előszerződés 12.

pontjában a felek nemteljesítés esetére 150.000 € hibás teljesítés esetén ugyancsak 150.000 € kötbért kötöttek ki.

[3] A bérbeadó felperes és a bérlő alperes ugyanezen a napon, 2014. december 14-én a 2015. január 1. – 2018. március 31. időtartamra határozott idejű bérleti szerződést is kötöttek a helyrajzi szám1 helyrajzi szám alatti ingatlanra, melyben az alperes által fizetendő bérleti díjat 1.000 € + Áfa/hónap összegben határozták meg. A felek a bérleti szerződést utóbb szóban módosították, 2018. április 1. napjától a bérleti díjat 3.000 € + Áfa-ra felemelték. A felperes a módosításnak megfelelően 2018. június 30. – 2018. december 3. között 3.000 € havi bérleti díjról állított ki számlákat az alperes részére.

[4] Az előszerződés alapján 2018. március 31-ig, valamint azt követően végleges szerződéskötésre nem került sor. A felperes először 2018. március 22-én sérelmezte, hogy az alperes nem szerződésszerűen teljesít, mert 58.000 € vételár részletet nem fizetett meg. Ezért a hátralék és 150.000 € hibás teljesítési, vagy megghiúsulási kötbér megfizetésére szólította fel az alperest. Ugyanebben a levélben jelezte azt is, hogy a bérleti szerződés 2018. március 31-én lejár, erre figyelemmel kérte, hogy az alperes az ingatlant hagyja el, azt ürítse ki, a hátralékos 4.728.212 Ft bérleti díjat pedig fizesse meg. A felek között 2019. év során folyt levelezés, amelyben az alperes vitatta, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötése miatta hiúsult volna meg. Időközben a felperes egy új, a felperes üzletrészének átruházására vonatkozó ajánlattal élt az alperes felé, amit az nem fogadott el.

[5] Az alperes jelenleg is használja az ingatlanokat. Időközben a felperes kérelmére a 2018. november 19-én kelt változási vázrajz alapján a megyei Kormányhivatal település1-i Járási Hivatala a 2019. január 9-én kelt határozatával telekalakítási engedélyt adott, amellyel az előszerződés tárgyát képező ingatlanokból új ingatlanok, a helyrajzi szám4. és a helyrajzi szám5 hrsz. jöttek létre.

[6] A felperes módosított keresetében - egyrészt - 64.712,86 € bérleti és használati díj valamint annak 2020. július 1. napjától járó kamata, - másrészt - 150.000 € megghiúsulási kötbér megfizetésére, - harmadrészt - az előszerződés tárgyát képező ingatlanrészek elhagyására és azok kiürítésére kérte kötelezni az alperest. Negyedlegesen kérte annak megállapítását, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötése az alperesnek felróható okból maradt el, a felperes az alperes szerződésszegése miatt az előszerződéstől elállt, az alperes felé megtérítési kötelezettsége nincs.

[7] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. A hátralékos bérleti díj összegét 30.422,86 € erejéig nem vitatta. Viszontkeresetet terjesztett elő összesen 637.010 € megfizetése - 322.610 € vételár, 164.400 € mérsékelt, kétszeresen visszajáró foglaló, valamint 150.000 € megghiúsulási kötbér – iránt. Arra hivatkozott, hogy a felperes az előszerződéstől és a bérleti szerződéstől nem állt fel. A másodlagos viszontkereseti kérelme az elsőfokú ítélet szerint 353.000 € megfizetésére irányult.

[8] A felperes a viszontkeresetre előterjesztett ellenkérelmében annak elutasítását kérte arra hivatkozva, hogy az alperesnek sem a foglaló visszafizetésével, sem a kötbérrel kapcsolatos kereseti kérelme nem alapos.

[9] Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte a felperest, 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 288.577,14 €-t azzal, hogy az alperes 64.712,86 € összegnek 2020. december 1. napjától számított késedelmi kamatának elszámolására köteles a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, az Európai Központi Bank által közzétett alapkamat 8 százalékponttal növelt összegű kamatával. Kötelezte a felperest, 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.051.000 Ft perköltséget.

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatálybalépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptk.) 50. §-a alapján az előszerződésre a 2011. évi eredeti szerződéskötési időpontra figyelemmel a Polgári Törvény könyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.), míg a bérleti szerződésre a Polgári Törvény könyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) szabályai az irányadók.

[11] Megállapította, hogy a bérleti szerződés a felek magatartása folytán határozatlan idejűvé alakult át, figyelemmel arra, hogy a 2018. március 31-i időpontot követően az alperes továbbra is birtokban maradt, a felperes a Ptk. 6:338. §-a szerinti 15 napos jogvesztő határidőn belül pedig az ellen nem tiltakozott. A felperes nem igazolta, hogy a bérleti szerződést felmondta volna. A felek egyező nyilatkozatára figyelemmel az nem volt vitatott, hogy az alperes jelenleg is birtokban van, s egy ideje sem bérleti, sem használati díjat nem fizet. Bizonyítottanak találta a felperes elmaradt bérleti, illetőleg használati díj címén támasztott 64.712,86 € és kamata iránti követelését.

[12] Az ingatlanok kiürítésére vonatkozó kereseti kérelem elutasítását az elsőfokú bíróság azzal indokolta, hogy annak kapcsán mind a bérleti szerződésre, mind az előszerződésre figyelemmel kell lenni. Az előszerződésben a felek tartalmilag egy használati jogcímet is alapító adásvételi előszerződéssel vegyes szerződést hoztak létre. A felperes előadásával szemben sem a 2018. március 22-én, sem a 2020. február 27-én kelt levél elállást, felmondást nem tartalmaz, a felperes az előszerződés 7. pontja szerinti eljárást nem folytatta le. Mindaddig, amíg a felek adásvételi szerződést nem kötnek, vagy közös tulajdont nem alapítanak az ingatlanokra, az alperesnek az előszerződés alapján használati joga áll fenn az adásvételi előszerződés 4. számú melléklete szerinti ingatlanrészekben. Hangsúlyozta, hogy a felek nem kérték a bíróságtól végleges adásvételi szerződés létrehozását.

[13] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint egyik peres fél sem tudta bizonyítani, hogy a másik fél felróható szerződésszegése vezetett a végleges adásvételi szerződés megkötésének elmaradásához. A perben csatolt okiratok és a tanúvallomások nem igazolták, hogy az alperesnek részletfizetéssel kapcsolatos mulasztása okozati összefüggésben állna a végleges szerződéskötés elmaradásával. A felperes nem tett eleget a szerződésben vállalt telekalakítási kötelezettségének. Mindkét fél megszegte az előszerződés rendelkezéseit, a szerződés megkötésének megtagadása körében felróhatósága hiányát egyikük sem tudta bizonyítani. Nem volt megállapítható a felek felróhatóságának hiánya a közös tulajdoni hányadok szerinti tulajdonátruházás megghiúsulása körében sem, ezért megghiúsulási kötbér fizetésére egyik fél sem kötelezhető.

[14] Miután az rPtk. 245. § (1) bekezdése szerint nem volt megállapítható a szerződéskötés megghiúsulásaért felelős személy, ezért a 164.400 €, a mérsékelt foglалó kétszeres visszafizetése iránti alperesi igény sem lehetett alapos. Mivel rPtk. szerint a foglалó a szerződés megkötésekor átadott pénzösszeg vagy más dolog, ezért sem a korábban teljesített 177.000 €, sem az előszerződés megkötését követően fizetendő további 234.000 € nem tekinthető annak, azok valójában vételárelőlegnek minősülnek. Az előszerződésben foglalt szerződéskötési kötelezettség megghiúsulása a lehetetlenülés következményét vonja maga után, amiből a kifizetett vételárelőleg elszámolási kötelezettsége keletkezik. Ezért az előszerződés alapján a részletekben megfizetett összeget a felperes köteles visszafizetni az alperes részére, azonban ennek kapcsán az alperes által hivatkozott jogalap nélküli gazdagodás szabályai a felek közötti szerződéses kapcsolatra figyelemmel nem lehetnek irányadók. Az alperes által átutalt összeggel a felperes a vételár részeként, az adásvételi szerződés megghiúsulása miatt tartozik elszámolni. A felperes ügyvezetője 353.000 € megfizetéséről elismerő nyilatkozatot tett. Az alperes ehhez képest nem tudta igazolni, hogy 404.810,- €-t teljesített, ezért az alperesnek 353.000 € jár vissza. Az alperes a visszafizetési kötelezettséggel kapcsolatban kamatigényt nem terjesztett elő, míg a felperesnek járó 64.712,86 € bérleti és használati díj után az alperes a Ptk. szerint köteles kamatot fizetni. A felperes megállapítási keresetei nem foghattak helyt tekintettel arra, hogy azoknak a Pp. 172. §-ában meghatározott feltételei nem teljesültek.

[15] A törvényszék a kereseti pertárgyértéket 214.712 €-ban és további 1.200.000 Ft-ban, a viszontkereseti pertárgyértéket 637.010 €-ban határozta meg. A perköltségről a felek részleges, a kereseti kérelem vonatkozásában a felperes 70%-os, a viszontkereset vonatkozásában az alperes 55,4%-os pernyertességére figyelemmel 410 Ft/€ árfolyam alapulvételével döntött.

[16] Az elsőfokú ítélet ellen mindkét fél fellebbezést terjesztett elő. A felperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérte akként, hogy az ítéltábla kötelezze az alperest 64.712,86 € bérleti és használati díj és az az után járó kamat, valamint további 150.000 € megghiúsulási kötbér megfizetésére, egyúttal mellőze a felperes a 353.000 € megfizetésére kötelezését. Másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

[17] Kifejtett álláspontja szerint a bérleti díj nem foglalta magában az előszerződésben megjelölt további két ingatlan használatának ellenértékét. Az előszerződés alapján fizetendő havi 6.000 € használati díjnak minősül. Ugyanígy használati díjként kell figyelembe venni a 2014. december 10-i adásvételi előszerződés módosítást megelőzően teljesített 177.000 €-t. A jelenleg is fennálló birtokhelyzetre tekintettel az alperesnek a használati díj nem jár vissza. Sérelmezte, hogy a törvényszék csak a vételárrészek foglалóként való elbírálásáról döntött és az előszerződés megghiúsulására tekintettel az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezett, ennek során azonban nem vette figyelembe a felperesnek járó használati díjat. Ha ennek mértéke vitatott, az a bizonyítási eljárás nagy terjedelmű kiegészítését teszi szükségessé, ami a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 384. § (2a) bekezdése [helyesen: 384. § (2) bekezdés a) pontja] alapján az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését indokolja. Az elsőfokú bíróság által visszatéríteni rendelt vételárrészek megtérítésének nincs helye, mert a felek a szerződési szabadságból eredő jogaiknál fogva jogszerűen minősítették azt használati díjnak, melynek összege nem eltúlzott. Az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott rendelkezésének változatlanul hagyása azt eredményezné, hogy a bérleti szerződéssel nem érintett ingatlanrészek alperesi használata

ellentételezés nélkül maradna. Fenntartotta, hogy a végleges szerződéskötés meghíúsulásáért az alperes felelőssége állapítható meg, ezért az alperes meghíúsulási kötbér fizetésére köteles. Kérte, hogy a bíróság a másodfokú eljárásban hallgassa meg az ügyletkötés körülményeire a felperes ügyvezetőjét, ügyvezetőt.

[18] Az alperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a felperes további 150.000 € meghíúsulási kötbér megfizetésére kötelezését kérte., Kérte ezentúl az alperes javára megállapított perköltség összege 2.502.468 Ft-ra felemelését. Álláspontja szerint a végleges adásvételi szerződés megkötésének meghíúsulásáért a felperes a felelős. Az elsőfokú ítélet indokolása e vonatkozásban ellentmondásos, mert azt ugyan tartalmazza, hogy az alperes vételárreszletek elmaradásával kapcsolatos szerződésszegése nem áll okozati összefüggésben a végleges szerződés megkötésének elmaradásával, ugyanakkor érdemben a törvényszék ettől eltérő következtetésre jutott a meghíúsulási kötbérrel kapcsolatos viszontkereseti igény elbírálásakor. Hangsúlyozta, hogy az alperes e szerződésszegése nem zárta ki a végleges szerződés megkötését. A törvényszék nem értékelte kellő súllyal az alperes 2018. márciusi válaszlevelét, amelyben egyrészt felajánlotta a hátralékos vételár megfizetését, másrészt kifejezetten késznek és képesnek mutatkozott a végleges szerződés megkötésére, fizetési kötelezettségei teljesítésre. Az alperes ebben a levélben kitért arra is, hogy amennyiben a telekalakításnak akadályja van, úgy a tulajdoni hányad szerinti adásvételi szerződést kell megkötniük a feleknek, ezzel pedig az rPtk. 277. § (4) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségének teljeskörűen eleget tett. Ehhez képest a felperes 2019. augusztus 13-án már egy újabb szerződéses ajánlattal élt az alperes felé az üzletrészei átruházásával kapcsolatban. A teljes levelezésből így az állapítható meg, hogy az alperes nem tanúsított olyan szerződésszegő magatartást, amely okozati összefüggésben állna a szerződés megkötésének meghíúsulásával. A törvényszék nem értékelte az elsőfokú eljárás során a földhivaltaltól beszerzett iratokat sem, amelyekből az állapítható meg, hogy az előszerződés tárgyát képező helyrajzi szám1 és helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlanok már nem léteznek, azokból a helyrajzi szám4. és helyrajzi szám5 helyrajzi számú ingatlanok kerültek kialakításra. A felperes által végrehajtott telekalakítás átvezetését követően, 2019. január 30-tól már nem lehetséges az előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötése, ezzel kapcsolatban pedig a felperes felelőssége állapítható meg, ezért a felperes meghíúsulási kötbér megfizetésére köteles. Az ítélet perköltségre vonatkozó döntését amiatt támadta, mert a kereset vonatkozásában a felperes mindössze 30 %-ban lett pernyertes.

[19] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a felperesi fellebbezéssel támadott ítéleti rendelkezések helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a fellebbezés a 64.712,86 € és járulékai megfizetésére vonatkozó marasztalási kérelmet illetően megalapozatlan. Az elsőfokú ítélet már kötelezte az alperest ezen összeg és kamatai megfizetésére azzal, hogy ezt az összeget beszámította az alperesnek járó marasztalási összegbe. A 150.000 € meghíúsulási kötbérrel kapcsolatban a fellebbezés semmilyen részletes ténybeli jogi indokolást nem tartalmaz. A felperes által előadottak változatlanul nem támasztják alá az e tárgyban előterjesztett kereseti kérelmet. Megalapozatlan a 353.000 €-s alperesi igényt támadó fellebbezési kérelem is. A felperes az elsőfokú eljárásban mindvégig azzal érvelt, hogy az alperes által kifejezetten vételárként megfizetett összeg visszafizetésére azért nem köteles, mert az foglalóként került megfizetésre, és a végleges adásvételi szerződés megkötése az alperesnek volt felróható. A perfelvételi szakban a felperes az alperesi viszontkereseti követeléssel szemben nem terjesztett elő sem használati díj megfizetésének beszámítására vonatkozó kérelmet, sem a használati díj megfizetésére vonatkozó, a többi kereseti

kérelmével összefüggő eshetőleges, vagy vagylagos kereseti kérelmet. A 2022. február 15-i érdemi ellenkérelme sem tartalmazott a használati díjra vonatkozó ténybeli és jogi érvelést. A 2022. április 13-i tárgyaláson arra hivatkozott, hogy a 353.000 € foglaló; illetőleg az a szerződés szerint foglalként, használati díjként és vételárként is értelmezhető. Az ellentmondásos felperesi nyilatkozatok semmilyen formában nem minősülhetnek olyan érdemi jogi érvelésnek, amelynek elbírálására a bíróság köteles lett volna. A felperes a használati díjjal kapcsolatban igényt nem terjesztett elő annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság kifejezetten tájékoztatta a feleket arról, hogy az előszerződés 5. és 9. pontjában írtakat ellentmondásosnak tekinti. Ezért a felperesnek a használati díjra vonatkozó érvelése keresetváltogatásnak minősül, figyelemmel a Pp. 7. § 12. pontjában, és 373. §-ában írtakra. Ezt meghaladóan is megalapozatlan a fellebbezési kérelem, miután az elsőfokú bíróság ítéletéből következően az előszerződés kapcsán a lehetetlenülés jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A szerződés nem került a felek által felbontásra, elállási jogot a felperes nem gyakorolt, eredeti állapot helyreállításának nincs helye, ilyen címen a felperes nem is követelhet használati díjat. Az elsőfokú bíróság a keresetet és viszontkeresetet teljeskörűen elbírálta. Ténybelileg is téves az a felperesi hivatkozás, hogy a bérleti szerződés tárgyát képező ingatlanon kívüli ingatlanrészek használata ellenszolgáltatás nélkül maradna. A helyrajzi szám2 helyrajzi szám alatti ingatlan 3.160 m² nagyságú része utóbb már nem képezte az előszerződés tárgyát, így ezen ingatlan után az alperest nem is terhelheti használati díj fizetési kötelezettség. A bérleti szerződés 2018. évi módosítása pedig kiterjedt az adásvétel tárgyát is képező csarnokra és a hozzá tartozó földrészletre is. Az adásvételi előszerződés tárgyát képező helyrajzi szám3 helyrajzi szám alatti út használatával kapcsolatban ugyan valóban nem fizetett használati díjat az alperes, de annak használatára a másik két ingatlan megközelítése érdekében volt szükség. A fellebbezésben megjelölt havi 6.000 €-s bérleti díjat vitatta, hangsúlyozva, hogy az utólagos bizonyítás feltételei a másodfokú eljárásban nem állnak fenn.

[20] Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korláta között [Pp. 370. § (1) bekezdés] bírálta felül.

[21] A felperes fellebbezésében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 64.712,86 € és kamatai megfizetésére. Az elsőfokú ítélet a fellebbezésben írtakkal egyezően az elismerten átvett 353.000,- € -val kapcsolatos, a felperest terhelő visszafizetési kötelezettséggel szemben számolta el a bérleti és használati díjat. A felperes fellebbezése e körben tartalmilag az elsőfokú ítélet rendelkezéseinek hatályában fenntartására irányult, ezért nem képezte a másodfokú felülbírálat tárgyát az alperest 64.712,86 € és kamatai megfizetésére kötelező ítéleti rendelkezés.

[22] Erre irányuló fellebbezés hiányában az ítéltábla felülbírálati jogköre nem terjedt ki a harmadlagos, az ingatlan kiürítésére, és a negyedleges, a megállapításra irányuló keresetet elutasító, valamint a mérsékelt foglaló kétszeres visszafizetésére is irányuló viszontkeresetet elutasító és a tolmácsdíj állam általi viselésére vonatkozó elsőfokú ítéleti rendelkezésekre.

[23] Sem a felperes, sem az alperes nem támadta fellebbezésében az elsőfokú ítélet indokolását azzal kapcsolatban, hogy az adásvételi előszerződésre az rPtk., a bérleti szerződésre a Ptk. rendelkezései alkalmazandók. A fellebbezések nem érintették azt az ítéleti

megállapítást sem, hogy a 2014. december 10-ei határozott idejű bérleti szerződés utóbb határozatlan idejűvé alakult át.

[24] A felperes fellebbezése alapos, az alperes fellebbezése nem alapos.

[25] A másodfokú eljárásban az ítéltáblának azt kellett vizsgálnia, hogy a mindkét fél által előterjesztett meghíusulási kötbér megfizetésére; az alperes 353.000 € visszafizetésére irányuló igénye, továbbá az alperes elsőfokú perköltségigénye mennyiben megalapozott. Előbbi kapcsán abban kellett állást foglalni, hogy az adásvételi előszerződés szerinti szerződéskötés elmaradása melyik félnek felróható, melyik fél szerződésszegésére vezethető vissza.

[26] Elöljáróban rögzíti az ítéltábla, hogy az alperes fellebbezési ellenkérelmében alaptalanul hivatkozott arra, hogy az előszerződés további módosítását követően annak már nem képezte tárgyát a település1-i helyrajzi szám2 hrsz. alatti ingatlan. Az elsőfokú ítélet indokolását e körben a fellebbezések nem támadták, az nem tartalmaz olyan megállapítást, miszerint 2014. december 10-ét követően az előszerződés módosult. Az rPtk. 208. § (6) bekezdéséből, 216. § (1) bekezdéséből és 365. § (3) bekezdéséből következően az előszerződés módosítására csak írásban kerülhetett volna sor. A 2015. november 3-i dátummal készült, a keresetlevélhez F/7. alatt csatolt, a felek által alá nem írt okirat a szerződésmódosítás tényét nem igazolja.

[27] Az előszerződés 2. és 3. pontjában a felek a végleges adásvételi szerződés tárgyát az rPtk. 230. § (1) bekezdésének megfelelő vagylagos szolgáltatásként (alternatív obligatio) határozták meg. Az rPtk. 208. § (1) bekezdése alapján a szerződéskötési kötelezettség vagy a település1-i helyrajzi szám1, helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 hrsz. alatti ingatlanokból telekalakítás útján létrehozott, az előszerződés 2. pontjában meghatározott térmértékű ingatlanokra, vagy - ha a telekalakítás 2018. március 31-ig jogszabályi akadály miatt nem zárható le - az ingatlanoknak az előszerződés 3. pontja szerinti tulajdoni illetősége tulajdonjogának átruházására vonatkozott.

[28] A vagylagos szolgáltatások közül eltérő szerződéses kikötés hiányában az rPtk. 230. § (1) bekezdése alapján a választás joga a kötelezettet, jelen esetben a felperest illette meg. Ha az egyik, a szerződésben meghatározott vagylagos szolgáltatás utóbb lehetetlenül, a kötelelem az rPtk. 312. § (4) bekezdése alapján a megmaradt szolgáltatásra korlátozódik.

[29] Erre tekintettel az elsőfokú ítéletben kifejtettekkel szemben nem minősül a felperes részéről szerződésszegésnek az, hogy a telekalakítást 2018. március 31-ig nem végezte el, s arra annak jogszabályi akadály miatt nem is volt lehetőség. A telekalakítás elmaradása az előszerződés 3. pontjából következően mindössze azt eredményezte, hogy a felek szerződéskötési kötelezettsége az egyes ingatlanok tulajdoni illetőségének átruházására korlátozódott.

[30] Az előzményi előszerződés 3. és 4. pontja a helyrajzi szám1 alatti ingatlan előszerződésben meghatározott részeinek megszerzésével kapcsolatban azt tartalmazta, hogy az alperes csak akkor szerez tulajdonjogot, és a szerződéskötési kötelezettség a felperest csak

akkor terheli, ha a vevő a vételár fizetési kötelezettségének a végleges szerződéskötés időpontja előtt maradéktalanul eleget tesz. A 2014. december 10-i előszerződés 5. pontja szerint az alperes 2018. március 31-ig a végleges szerződéskötés időpontjáig vállalta a korábbi teljesítése után fennmaradt vételár részletekben történő megfizetését. A felek üzleti akarata a vételár teljesítésével kapcsolatban a szerződésmódosítás során sem változott. A felperes ügyvezetőjének személyes előadása is azt támasztotta alá, hogy a felperes csak abban az esetben vállalta a végleges szerződés megkötését, az előszerződésben meghatározott ingatlanok vagy tulajdoni illetőségek tulajdonjogának átruházását, ha az alperes a vételár fizetési kötelezettségének a részletfizetésre biztosított futamidő lejártáig, a végleges szerződéskötés 2018. március 31. napjában meghatározott időpontjáig eleget tesz. Ez olyan, az rPtk. 205. § (2) bekezdése szerinti lényeges szerződési feltétel volt, amely nélkül a felperes – az e tekintetben azonos tartalmú eredeti és módosított előszerződési rendelkezések, valamint a felperesi ügyvezető személyes előadására is figyelemmel – az előszerződést nem kötötte volna meg.

[31] Annak nem volt jogszabályi akadály, hogy a felek az előszerződésben a végleges adásvételi szerződés megkötésére vállalt határidőt megelőzően esedékes vételárelőleg fizetési kötelezettségben állapodjanak meg, aminek teljesítése a végleges szerződés megkötésének feltétele, nem teljesítése viszont az előszerződés megszegését jelenti. (BH2018.193.) A hátralékos részleteket az alperes nem teljesítette, azokat a felperesnek nem ajánlotta fel, az rPtk. 287. § (1) bekezdése szerinti bírói letétbe nem helyezte.

[32] Az alperes maga sem vitatta, hogy az előszerződés 5. pontja szerinti részletfizetési kötelezettségének csak a felperes felszámolási kérelmének eredményeként, majd 2017. július 21-ét követően egyáltalán nem tett eleget. A 2018. március 22-i felperesi levélre írt válaszában ugyan vitatta az 58.000 € hátralék összegét, ugyanakkor úgy nyilatkozott, hogy a bérleti szerződés és az adásvételi előszerződés alapján fennálló összesen 20.978,64 € tartozását részletekben vállalja megfizetni. A 2019. szeptember 16-i (18/F/3. alatt csatolt) levelében is elismerte, hogy az adásvételi előszerződés alapján fennálló fizetési kötelezettségének maradéktalanul nem tett eleget.

[33] A részletfizetési kötelezettség elmulasztása olyan szerződésszegés, ami az rPtk. 300. § (1) bekezdése alapján elállásra ad alapot, s egyben az rPtk. 208. § (5) bekezdése szerint a végleges szerződés megkötésének megtagadására jogosította fel a felperest. Az alperes részletfizetés teljesítésével kapcsolatos késedelme kizárta a felperes egyidejű, telekalakításra vonatkozó kötelezettségének késedelmét (rPtk. 303. §).

[34] A már hivatkozott rPtk. 230. § (1) bekezdéséből következően az alperes a 2018. március 22-ei felperesi levélre írt válaszában (9/A/3.) alaptalanul állította, hogy az alperes szegett szerződést, amikor a telekalakításra vonatkozó iratokat a felperesnek nem mutatta be. Egyrészt a vagylagos szolgáltatások közül a választás joga a felperest illette meg, másrészt az előszerződés 3. pontjából következően a felperesnek 2018. március 31. napjáig volt lehetősége a telekalakítás elvégzésére, illetőleg annak igazolására, hogy annak megvalósítása jogszabályba ütközik, az alperes pedig ezen időpontot megelőzően esett késedelembe részletfizetési kötelezettsége teljesítésével.

[35] Az elsődleges viszontkeresetet elutasító ítéleti rendelkezés fellebbezéssel nem támadott. Az alperes saját előadása szerint is 353.000 € megfizetése igazolt számlákkal és könyvelési adatokkal. A további, az alperes által állított, „feketén” történt teljesítés ténye - amint arra az elsőfokú bíróság is helytállóan rámutatott - nem igazolt. Mindezekre figyelemmel, a másodfokú eljárásban is az állapítható meg, hogy az alperes az előszerződés szerinti fizetési kötelezettségének teljeskörűen nem tett eleget, 58.000 € teljesítésével késedelembe esett.

[36] A már hivatkozott BH2018.193. számú eseti döntésben írtakra figyelemmel a felperes az alperes késedelme folytán szabadult az előszerződésben vállalt szerződéskötési kötelezettség alól. Az előszerződésben meghatározott szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte után már egyik fél sem kívánta a végleges adásvételi szerződés megkötését: a szerződés létrehozása iránt egyikük sem fordult bírósághoz, a felperes újabb üzletrész megvásárlásra vonatkozó ajánlattal élt az alperes felé, az alperes pedig ebben a körben tett újabb ajánlatot a felperesnek.

[37] Az alperes szerződésszegésére, a végleges adásvételi szerződés megkötésének eredménytelenül eltelt időpontjára, valamint arra figyelemmel, hogy utóbb már egyik félnek sem állt érdekében az előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötése - az alperes érvelésével szemben - nincs ügydöntő jelentősége annak, hogy a felperes megbízásából 2018. november 19. napján záradékolt változási vázrajz alapján a 2019. január 9-én kelt határozattal engedélyezett és a 2019. január 30-án érkezett kérelemre az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, a hrsz.1.2.3. hrsz. alatti ingatlanokat érintő telekalakítást követően a módosított előszerződés szerinti tartalommal a végleges szerződés a telekalakítást követően már nem köthető meg.

[38] Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy mindkét fél megszegte az adásvételi előszerződés rendelkezéseit, és a szerződésre nem a lehetetlenülés következményeit kell alkalmazni. Az előszerződés megkötésére – a fentiek szerint – az alperes szerződésszegő magatartása miatt nem került sor. A felperesnek utóbb már nem állt érdekében az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötése. Ezért az előszerződés meghíúsulásaért felelős alperes az előszerződés 12. pontja alapján köteles 1.500.000,- € meghíúsulási kötbért fizetni a felperesnek.(rPtk. 246. § (1) bekezdése)

[39] A törvényszék azt helyesen állapította meg ítéletében, hogy az előszerződés 5. pontjában meghatározott pénzüsszegek az rPtk. 243. § (1) bekezdésében írtakra figyelemmel nem minősülnek foglalónak, mivel azokat nem az előszerződés, vagy az előzményi előszerződés megkötésekor adták át. A felperes a fellebbezésében helytállóan hivatkozott arra, hogy a kifizetett vételárrészletek a felek kifejezett szerződési rendelkezése alapján használati díjnak minősülnek. Az előszerződés 5. pontja és 9. pontja egyértelmű rendelkezést tartalmazott azzal kapcsolatban, hogy amennyiben az alperes által teljesített összegeket a felek jogvitája esetén a bíróság nem minősíti foglalónak, úgy azok használati díjnak minősülnek. Ennek alapja az volt, hogy az alperes nemcsak a bérleti szerződés tárgyát képező helyrajzi száml hrsz-ú ingatlanon lévő csarnokot, hanem az előszerződésben meghatározott további két ingatlant is használta az előszerződés megkötését megelőzően. Az alperes viszontkeresetében az előszerződés 5. és 9. pontját nem támadta, a használati díj mértékét nem vitatta, erre figyelemmel az általa teljesített összegek használati díjnak minősülnek.

[40] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében írtakkal szemben a felperesnek a használati díjjal kapcsolatos fellebbezési érvelése nem keresetváltoztatás. Az alperes fellebbezési ellenkérelmében írtaktól eltérően a felperes nem követelt az alperestől 353.000,- €-t a perben. A viszontkeresetet megelőzően előterjesztett megállapításra irányuló kereseti kérelmében azonban annak megállapítását is kérte, hogy a felperesnek nincs megtérítési kötelezettsége az alperessel szemben. A megállapításra irányuló kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság ugyan elutasította, ez azonban nem változtat azon, hogy a megtérítési kötelezettség hiányának megállapítására irányuló felperesi kérelem tartalmilag a 353.000 € megfizetésére irányuló viszontkeresettel szembeni védekezésként is értékelendő. A viszontkereset elutasítására irányuló felperesi ellenkérelmen belül a jogi érvelés megváltoztatása nem minősül sem a Pp. 7. § 12. pontja szerinti keresetváltoztatásnak, sem a 7. § 4. pont szerinti ellenkérelem-változtatásnak.

[41] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében vitatta a 6.000 € bérleti díjat összegében is, ez azonban azért nem vezethetett eredményre, mert az előszerződés annak összegét egyértelműen meghatározta, az előszerződés e rendelkezését az alperes nem támadta. Miután az nem volt vitatott, hogy az előszerződésben meghatározott végleges szerződéskötési határidőig, illetőleg azt követően is az alperes használta az előszerződés tárgyát képező ingatlanrészeket, a végleges szerződéskötés megghiúsulását követően a használat ellenértékét a felperes nem köteles az alperesnek visszafizetni.

[42] ügyvezetőt a felperes ügyvezetőjeként a 2022. április 13-i tárgyaláson részletesen nyilatkozott a releváns szerződéskötési körülményekre, ezért ismételt meghallgatása szükségtelen. A fél meghallgatása ugyan a Pp. 230. § rendelkezéseiből következően nem a bizonyítási eljárás része, a felperes ezzel kapcsolatos indítványát az ítéltábla eltérő speciális jogszabályi rendelkezés hiányában a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján utasította el.

[43] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés alapján megváltoztatta. Mellőzte a felperes 288.577,14 € megfizetésére kötelezését, és a rendelkező rész egyértelművé tétele miatt ugyancsak mellőzte az alperest kizárólag a 64.712,86 € elmaradt bérleti és használati díj után késedelmi kamat fizetésére kötelező rendelkezést. Az alperes a 150.000 € megghiúsulási kötbért és az elsőfokú ítélet nem támadott rendelkezésének megfelelő 64.712,86 €-t, azaz összesen 214.712,86 €-t köteles a felperesnek megfizetni azzal, hogy a 64.712,86 € után az elsőfokú ítélet szerinti, fellebbezéssel nem támadott kamatfizetési kötelezettség is terheli.

[44] Az elsőfokú eljárásban a törvényszék által is figyelembe vett 410,- Ft/€ árfolyam alapulvételével a felperesi kereseti kérelem pertárgyértéke 89.232.272,- Ft, a viszontkereset pertárgyértéke 261.174.100,- Ft. A felperes saját keresete vonatkozásában 88.032.272,- Ft erejéig bizonyult pernyertesnek, mindössze a két meg nem határozható pertárgyértékű, az ingatlan kiürítésére és a megállapításra irányuló kereseti kérelem vonatkozásában pervesztes. Ez 99 %-os, lényegében teljes mértékű pernyertességi arányt jelent. A viszontkereset vonatkozásában teljes mértékben a felperes bizonyult az elsőfokú eljárásban pernyertesnek.

[45] Az alperes fellebbezésében hivatkozott 395,88 Ft/€ árfolyam alapulvételével a felperesi fellebbezés pertárgyértéke 150.000 € és a mellőzni kért 353.000 € alapulvételével 503.000,- €-nak megfelelő 200.582.000 Ft, az alperesi fellebbezés pertárgyértéke a 150.000 €-nak megfelelő 59.382.000 Ft, valamint a perköltség körén belül támadott 1.454.468 Ft, azaz összesen 60.833.468 Ft. A másodfokú eljárásban a felperes 100 % mértékben bizonyult pernyertesnek.

[46] Mindezekre figyelemmel az elsőfokú eljárásban a kereseti és viszontkereseti pertárgyérték alapján a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján számított ügyvédi munkadíj összege Áfa-val növelten 7.244.160 Ft, a másodfokú eljárásban a hivatkozott IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján számítottan Áfa-val növelten 2.893.354 Ft.

[47] Az ítéltábla a felperesnek járó ügyvédi munkadíjat az elsőfokú eljárásban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységre figyelemmel 3.000.000 Ft + Áfa-ra, azaz 3.810.000 Ft-ra, a másodfokú eljárásban 1.500.000 Ft + Áfa-ra, azaz 1.905.000 Ft-ra mérsékelte. Az ügyvédi munkadíjakat meghaladóan az alperes köteles megfizetni a felperesnek a Pp. 364. § és 83. § (1) bekezdése alapján a felperes által lerótt 1.500.000 Ft kereseti és 2.500.000 Ft fellebbezési illetéket.

Győr, 2023. március 23.

Dr.Ferenczy Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr.Szalay Róbert s.k.
előadó bíró

Dr.Kovács Zsolt s.k.
bíró