



Fővárosi Ítéletőábla

6.Pf.20.657/2022/6.

A Fővárosi Ítéletőábla a Vince Űgyvédi Iroda (űgyvéd címe.; űgyintőző: dr. Vince Júlia űgyvéd) által képviselt felperes (felperes címe.) felperesnek a Dr. Török Ferenc Űgyvédi Iroda (űgyvéd címe.; űgyintőző űgyvéd: dr. Török Ferenc) által képviselt I.r. alperes (I.r. alperes címe.) I.rendű alperes, II.r. alperes (II.r. alperes címe.) II.rendű alperes és III.r. alperes (II.r. alperes címe.) III.rendű alperes ellen szerződés érvénytelensége iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. május 30. napján meghozott 15.P.23.165/2020/37. számú ítélete ellen a felperes által 39., 40., 41. sorszám alatt benyűjtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletőábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és megállapítja, hogy az I. rendű alperes 2018. szeptember 17-én közölt elállási nyilatkozata jogszerűtlen.

Mellőzi az elsőfokú ítéletnek a felperes perköltség és kereseti illeték fizetésére kötelező rendelkezéseit és kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.500.000 (egymillió-ötszáz ezer) forint elsőfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 1.500.000 (egymillió-ötszáz ezer) forint kereseti illetéket.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 750.000 (hét százötvenezer) forint másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfmillió-ötszáz ezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes és az I. rendű alperes házasságát a bíróság 2008. január 31-én jogerős ítéletével felbontotta. A

felperes és az I. rendű alperes a bíróság által ugyanezen a napon jóváhagyott egyezségben az utolsó közös lakásukról, a település szám1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben felperes címe. szám alatt található ingatlanról (ingatlan1 ingatlan) úgy egyeztek meg, hogy az a felperes kizárólagos használatába kerül, a lakáshasználati jog ellenértékét a megváltási árban elszámolták. A volt házaspár között 2008. szeptember 18. napján házastársi közös vagyont megosztó szerződés jött létre, amelyben megállapodtak arról, hogy a házastársi együttélésük alatt szerzett, ingatlan1 ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntetik meg, hogy az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét a felperes magához váltja 42.500.000 forint megváltási ár ellenében. A felek megállapodása szerint a felperes a szerződéskötés napjáig a megváltási árból már kifizetett 32.500.000 forintot, a fennmaradó 10.000.000 forintot a felperes 2008. december 31-ig vállalta megfizetni az I. rendű alperes részére. Az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a teljes megváltási ár felvételekor külön nyilatkozatban járul hozzá ahhoz, hogy a nevében nyilvántartott 1/2 tulajdoni illetőségére a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék a házastársi közös vagyont megosztása jogcímén.

[2] A felperes a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének a 2008. december 31. napi határidőig nem tett eleget, azt követően több részletben további 2.000.000 forintot fizetett meg az I. rendű alperesnek, ezt meghaladóan a fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

[3] Az I. rendű alperes jogi képviselője útján a 2018. március 26-án kelt levelében felszólította a felperest, hogy a közös vagyont megosztó szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének tegyen eleget. Rögzítette, hogy a megállapodásban foglalt 42.500.000 forint megváltási árból a szerződés megkötésének napjáig 32.500.000 forint került megfizetésre, majd a későbbiekben három részletben további 2.000.000 forint. A fennmaradó tőkével és annak kamataival együtt összesen 11.800.000 forint hátralékos megváltási ár 30 napon belül történő megfizetésére hívta fel a felperest. A felperes jogi képviselője útján válaszolt az I. rendű alperesnek, mely levélben nem zárkózott el a további egyeztetéstől. Ezt követően a felek jogi képviselői között számos levélváltásra és személyes megbeszélésre is sor került, azonban nem jött létre megállapodás a felperes tartozásának összegéről, illetve megfizetésének módjáról. A felperes a 2018. június 12-én kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a ingatlan2 címe szám alatti ingatlanát 139.000.000 forint vételárért. A vevő a vételárat 2018. augusztus 12-ig vállalta megfizetni, mely kötelezettségének eleget tett.

[4] 2018. szeptember 17-én az I. rendű alperes személyesen kereste fel a felperest, akinek a részére átadott egy, a jogi képviselője részére szóló meghatalmazást és a meghatalmazott ügyvédje által készített, 2008. szeptember 18-án kelt, a házassági közös vagyont megosztó szerződéstől történő elállásra vonatkozó nyilatkozatot. A felperes az iratok átvételét az I. rendű alperes birtokában maradó példányokon az aláírásával igazolta.

[5] A felperes ezt követően a korábbi házasságából származó gyermekeinek, a II. és a III. rendű alpereseknek ajándékozta a ingatlan1 ingatlanon fennálló tulajdoni hányadát, haszonélvezeti jogának fenntartásával.

[6] Az I. rendű alperes 2019-ben fizetési meghagyás kibocsátását kezdeményezte a felperessel szemben 600.000 forint tőke és perköltség megfizetése iránt, többlethasználati díj címén.

[7] A felperes 2019. december 6-án 14.000.000 forintot megváltási árként ügyvédi letétbe helyezett azzal a kikötéssel, hogy a letét I. rendű alperes részére történő kifizetésének feltétele, hogy az I. rendű alperes a település, ingatlan1 címe szám alatti ingatlan 1/2 tulajdoni hányadára vonatkozó, a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges és arra alkalmas okiratot adjon ki.

[8] A felperes a keresetében elsődlegesen annak a megállapítását kérte, hogy jogszerűtlen az I. rendű alperes által 2018. szeptember 17-én közölt elállás a 2008. szeptember 18-án kötött házastársi közös vagyont megosztó szerződéstől. Másodlagosan azt kérte megállapítani, hogy a házassági közös vagyont megosztó megállapodás alapján közös tulajdon megszüntetése jogcímén megszerezte a ingatlan1 ingatlan 41/100 tulajdoni illetőségének tulajdonjogát. Harmadlagos keresete annak megállapítására irányult, hogy a ingatlan1 ingatlan 1/2 tulajdoni hányadán szerzett tulajdonjogot azzal a feltétellel, hogy igazolja a megváltási árból fennmaradt tőke és kamatai megfizetését.

[9] A felperes az elsődleges kereseti kérelmét arra alapította, hogy az I. rendű alperes elállási jogának gyakorlásának feltételei nem álltak fenn. Hivatkozott arra, hogy a felek elállási jogban nem állapodtak meg, az I. rendű alperes részéről érdekmúlás nem következett be, az I. rendű alperes nem megfelelő póthatáridőt tűzött a hátralék megfizetésére, és nem határozta meg pontosan az általa követelt összeget, hanem különböző összegeket közölt az egyeztetések során. Előadta, hogy az I. rendű alperes ismerte a felperes helyzetét, körülményeit, a felperes a fizetésre történt felszólításkor nem volt teljesítésre képes, az I. rendű alperes és az ő jogi képviselője között folyamatos egyeztetés volt. Amikor a ingatlan2 ingatlana áron aluli értékesítésével teljesítőképessé vált, és az I. rendű alperes jogi képviselőjével folytatott levelezés során a pontos összeg közlésére várt, az összeg megjelölése és elszámolás adása helyett az I. rendű alperes az elállását közölte. Az I. rendű alperes nem ajánlotta fel a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedély kiadását a követeléssel egyidejűleg, és a kapott szolgáltatás visszatérítésére sem volt képes. Álláspontja szerint jogosulti késedelem állt fenn, illetve az I. rendű alperes eljárása a jóhiszeműség és tisztesség követelményét sértette, joggal való visszaélést valósított meg az elállás. Másodlagos kereseti kérelmének alátámasztására előadta, hogy a házastársi közös vagyont megszüntető szerződés szerinti megváltási ár 82%-át részletekben megfizette, ezért ennek a megváltási árnak megfelelő 41/100 tulajdoni illetőség tulajdonjogát szerezte meg, az I. rendű alperes azonban a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedélyt nem adta ki a részére. Harmadlagos kereseti kérelmét a házastársi közös vagyont megosztó szerződésre, valamint az általa megfizetett és megfizetendő megváltási ár teljesítésére alapította.

[10] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének elutasítását kérte. Védekezése szerint a felperes a hátralékos fizetési kötelezettségének csaknem tíz éven keresztül, többszöri felszólítás ellenére nem tett eleget. A felperest a 2018. március 26-án kelt

írásbeli felszólításban kérte a hátralékos megváltási ár megfizetésére, amelynek teljesítésére harminc napos póthatáridőt szabott, ami eredménytelenül telt el, ezért a 2018. szeptember 17-én kelt egyoldalú nyilatkozattal jogszerűen állt el a szerződéstől. Az elállásra érdekmúlásra, illetve a póthatáridő eredménytelen elteltére tekintettel is jogosult volt. Hivatkozott arra, hogy a 2018. márciusi felszólító levelében egyértelműen meghatározta a követelt összeget és a póthatáridőt is, és megjelölte azt is, hogy a felperes teljesítéseit kamatra számolta el. A felperes a korábbi felszólításainak többször nem tett eleget, az utolsó öt évben elévülésre is hivatkozott, de ennek ellenére vállalta, hogy eleget tesz a fizetési kötelezettségének. Ha a felperes a hátralékos összeget kifizette volna, kiadta volna részére a tulajdonjog bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot, a kifizetésig viszont ilyen nyilatkozat kiadására nem volt köteles. Az elállást követően a felperes nem volt hajlandó egyeztetni az eredeti állapot helyreállításáról. Előadta, hogy a részére kifizetett megváltási ár visszafizetésére képes volt, egyebekben csak a szerződésben kikötött elállási jog gyakorlásának feltétele a kapott szolgáltatás visszatérítésének képessége.

[11] A II. és a III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

[12] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 1.016.000 forint perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint le nem rótt eljárási illetéket.

[13] Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a perben a házassági közös vagyont megosztó szerződés rendelkezései és az ahhoz kapcsolódó jogkövetkezmények tekintetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni. Megállapította, hogy a felperesnek kellett előljárnia a házassági közös vagyont megosztó szerződés teljesítésével, ezért az I. rendű alperesnek a felperes teljesítéséig nem kellett kiadnia a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges engedélyt. Nem hivatkozhatott így a felperes arra, hogy a jogosult késedelme kizárta az ő késedelmét. Arra sem hivatkozhatott a felperes, hogy az I. rendű alperes a szerződésszerűen felajánlott teljesítést nem fogadta el, illetve elmulasztotta azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon.

[14] Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az I. rendű alperes tudott a ingatlan2 címe szám alatti ingatlan értékesítéséről, illetve annak vételára felhasználásáról, ezért alappal feltételezhette, hogy a felperes nem kívánja megfizetni a felé fennálló tartozását. Az I. rendű alperes ezért jogszerűen állt el a szerződéstől egyrészt a felperes részére biztosított póthatáridő eredménytelen elteltére, másrészt érdekmúlásra tekintettel. Következtetése szerint az I. rendű alperes az elállási jogát a régi Ptk. 320.§-ának és a jogszabályoknak megfelelően gyakorolta. Nem fogadta el a felperesnek az arra történő hivatkozását, hogy nem volt tisztában azzal, hogy mit ír alá. Megállapította, hogy a felperes tanúval és okirattal is alátámasztotta, hogy az I. rendű alperes az általa igényelt összeget pontosan nem jelölte meg, ugyanakkor ennek nem tulajdonított jelentőséget, mivel az I. rendű alperes már a 2018. márciusi levelében jelezte, hogy a 8.000.000 forint tőketartozáson kívül kamatra is igényt tart, amely igény a régi Ptk. 301. § (1) bekezdésére, illetve régi Ptk. 293. §-ára figyelemmel nem

volt alaptalan. Okfejtése szerint a jogi képviselővel eljáró felperes akkor járt volna el helyesen, ha a nem vitatott tőke összeget megfizeti, és csak a kamat kezdő időpontja és mértéke tekintetében bocsátkozik egyezkedésbe az I. rendű alperessel. Értékelte, hogy a felperes a 2018. június 12-án kelt, a ingatlan2 címe szám alatti ingatlant érintő szerződés megkötésének a napján átvett 13.900.000 forint összegű foglalót, majd a további vételárreszleteket sem fordította az I. rendű alperes felé fennálló tartozása rendezésére. A felperes csak az I. rendű alperes elállását követően helyezte ügyvédi letétbe a megváltási ár teljes kiegyenlítéséhez szükséges összeget, ezért a letétbe helyezésnek nem volt jelentősége az elállás jogszerűsége szempontjából. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes elállását érvényesnek találta, ennél fogva megállapította, hogy a házassági közös vagyont megosztó szerződés annak megkötése időpontjára visszaható hatállyal megszűnt. A felperes másodlagos keresetét azért utasította el, mert a házassági vagyonszétválásból származó igények csak egységesen dönthetők el, harmadlagos, közös tulajdon megszüntetése iránti keresetét pedig azért találta alaptalannak, mert a felperes nem tulajdonosa a ingatlan1 ingatlanoknak.

[15] Az elsőfokú bírósági ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatása és annak megállapítása érdekében, hogy az I. rendű alperes 2019. szeptember 17-én közölt elállása jogszerűtlen. Másodlagosan azt kérte, hogy a másodfokú bíróság helyezze hatályon kívül az elsőfokú bíróság ítéletét, és utasítsa az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára.

[16] A felperes eljárási szabálysértésként kifogásolta, hogy az I. rendű alperes személyes meghallgatására nem került sor. Fellebbezés kiegészítésében kérte a felek személyes meghallgatását a 2010-től folyamatosan romló egészségi állapotának, az ebből adódó romló anyagi helyzetének, valamint annak bizonyítására, hogy nem tagadta meg a teljesítést, hanem tárgyalásba kezdett a teljesítés szükségességéről és lehetőségéről. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azokat a bizonyítékokat, amivel igazolta, hogy megkísérelte magánhitel igénybevételét, azonban uzsorakölcsönt kínáltak neki, banktól nem kapott volna jelzáloghitelt, mert a látása leromlott, a kölcsön visszafizetésre lehetősége nem volt. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a használati díjjal kapcsolatos peres eljárásból és az általa csatolt levelezésből megállapítható a fizetési szándéka és az, hogy az I. rendű alperes egyszer sem közölt végleges, azonos mértékű összeget. Sérelmezte, hogy az elsőfokú ítélet nem foglalkozott az egyeztetésben közreműködő ügyvéd tanúvallomásával, nem vette figyelembe a levelezés tartalmát, az eltérő összegeket és a gyermekeknek szánt juttatásra vonatkozó nyilatkozatot. Hangsúlyozta, hogy nem vitatta el az I. rendű alperestől a kamatkövetelést, csak azt kérte, hogy közöljön egy, az ügyletet lezáró összeget. Kifogásolta, hogy az anyagi pervezetés részeként az elsőfokú bíróság olyan iratok csatolására hívta fel, amelyek nem tartoztak a jelen perhez, ennek ellenére benyújtotta azokat, és elszámolt a különvagyont képező ingatlan2 ház eladási áráként befolyt összeggel. Utalt arra, hogy az elállásban hivatkozott harminc nap már eltelt akkor, amikor a ingatlan2 ingatlan eladásáról 2018. június 12-én aláírta a szerződést. Ezért az elsőfokú bíróság mindezek alapján tévesen következtetett arra, hogy az I. rendű alperes joggal feltételezhette, hogy kizárják a pénz juttatásból. Az elsőfokú bíróság annak vizsgálatát is elmulasztotta, hogy az I. rendű alperes milyen összeggel, milyen kifizetési időponttal tett ajánlatot az eredeti állapot helyreállítására. Abban az esetben, ha a másodfokú bíróság nem adna helyt az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti kérelmének, kérte az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, a tényállás teljeskörű

tisztázásának és az ellentmondások feloldásának érdekében, valamint a felek személyes meghallgatásának hiánya miatt.

[17] Fellebbezésében hivatkozott továbbá arra is, hogy az I. rendű alperes 2018. szeptember 17-én kelt nyilatkozatában az elállásra vonatkozó nyilatkozat nem volt határozott és egyértelmű. Az I. rendű alperes a 2018. március 26-én kelt levelében sem a megjelölt összeg (mintegy 11.800.000 forint), sem a határidőként megjelölt 30 nap tekintetében nem volt konkrét, illetve pontos. Kiemelte, hogy 2018. június 18-án a jogi képviselő által írtakra válaszként dátum nélkül írott levelében az I. rendű alperes már a tőkét és kamatot magában foglaló 14.000.000 forintos követelést támasztott vele szemben, így az utólagos teljesítésre tűzött határidő is jelentőségét veszítette. Az I. rendű alperes nem közölte, hogy amennyiben ezt az összeget kifizeti, a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatát további követelés nélkül kiadja, ugyanakkor használati díj követelést helyezett kilátásba. Az I. rendű alperes nem jelölte meg a harminc nap kezdetének számítási módját, azt, hogy az a saját levele postára adásának napja, vagy a levél felpereshez érkezésének az időpontja. Mivel a 2018. március 26-án kelt felszólításban a fizetendő pénzösszeg nagysága és a fizetés határideje bizonytalan volt, a felperes nem esett késedelembe, ezért a 2018. szeptember 17-én közölt elállás is jogszerűtlen volt. Érvelése szerint az I. rendű alperes a teljesítéshez fűződő érdek megszűnését sem bizonyította. Az időközben az ingatlan árakban bekövetkezett változás nem alapozza meg az I. rendű alperes elállását, mert ez a hátrány a bírói gyakorlat szerint orvosolható a régi Ptk. 299. §-ában foglaltak alapján (BH2003. 452.). Az elállás nem felelt meg a régi Ptk. 319. § (3) bekezdésének sem, mivel az I. rendű alperesnek az elállás közlésével egyidejűleg fel kellett volna ajánlani az eredeti állapot helyreállításaként a felperes által már teljesített vételár-részletek visszafizetését, azok kamataival. Fenntartotta, hogy az I. rendű alperes által közölt elállás nem felelt meg a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében megkövetelt jóhiszeműség és tisztesség követelményének. Az I. rendű alperes a követelését egyoldalúan, bizonytalan összegben és ellenszolgáltatás nélkül kezelte.

[18] Az I. rendű alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását indítványozta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és abból helytálló jogi következtetéseket vont le. Észrevételt tett a ingatlan2 ingatlanból befolyt vételár elszámolásával összefüggésben, álláspontja szerint a felperesnek nemcsak 50.000.000 forintja maradt, miután a II. és a III. rendű alpereseknek ajándékozott 40.000.000 forintot. Hivatkozott arra, hogy a 2018. március 26-án kelt teljesítésre felszólító levél pontosan tartalmazta, hogy a három részletben teljesítésre került 2.000.0000 forintot késedelmi kamatra számolta el, számítása szerint mintegy 11,8 millió forint volt a felperes tartozása, a fennálló tőketartozás pedig nem 8.000.000 forintból, hanem 10.000.000 forintból indult ki. A felperes minden egyeztetéstől elzárkózott, annak ellenére, hogy írásban is közölhette volna a szerinte helyes kamatszámítást, valamint tartozásának általa helyesnek tartott összegét. A felperest a bíróság részletesen meghallgatta, a felperes személyes előadása pedig egyértelművé tette a felperes rosszhiszemű magatartását, beleértve a fizetési készségének hiányát is. Nem merült fel olyan körülmény, amely további személyes meghallgatást tett volna szükségessé. A felperes jogi képviselőjén keresztül azt közölte, hogy nem fogadja el az elállást, ezért az eredeti állapot helyreállításáról nem volt hajlandó tárgyalni. Az I. rendű alperes helyett a felperes volt az, aki súlyosan sértette magatartásával a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt jóhiszemű joggyakorlás követelményét. A felperes eleve úgy kötötte meg a házassági közös vagyont megosztó szerződést, hogy nem volt képes a

teljesítésre, elévülésre hivatkozott öt év elteltével, és arra, hogy majd jóindulatból kárpótolja őt, jelen perben derült ki, hogy előző házasságának vagyoni jogi részét 27 év elteltével a ingatlan2 ingatlan eladásából kívánta rendezni. Tartozása teljesítésére bankhitelt felvehetett volna, elajándékozta a jelen per tárgyát képező ingatlanban fennálló tulajdoni hányadát, ezzel beváltotta azt a fenyegetését, hogy közös gyermeküket kizárja az örökségből, látszólagos teljesítési szándék igazolására 14.000.000 forintot helyezett el ügyvédi letétbe, ami nem alkalmas teljesítésre.

[19] A fellebbezés alapos.

[20] A Fővárosi Ítéltábla előre bocsátja, hogy a másodlagos, harmadlagos kereseti kérelmeket a fellebbezés nem érintette, ezek a kereseti kérelmek ugyanakkor – tartalmukat tekintve – a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 173. § (2) bekezdésének megfelelő, látszólagos tárgyi keresethalmazatban álltak az elsődleges kereseti kérelemmel, ezért ezeket csak az elsődleges kereseti kérelem alaptalansága esetén kellett vizsgálni. A házassági közös vagyont megosztó, és ennek keretében a ingatlan1 ingatlan közös tulajdonát megszüntető szerződéstől való elállás jogszerűtlenségének megállapítása esetén a szerződés rendelkezései érvényesülnek, ezért ebben az esetben nincs alapja a szerződésben meghatározott tulajdoni résznél kisebb résztulajdon, vagy a feltételes tulajdonszerzés megállapítása iránti kérelem teljesítésének.

[21] A Pp. 172. § (3) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla hivatalból vizsgálta a megállapítási kereset előterjesztésének eljárásjogi feltételeit is, és megállapította, hogy azok az elsődleges kereseti kérelem esetében fennálltak a következőkre figyelemmel: A felperes a keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az I. rendű alperes jogszerűtlenül állt el a házassági közös vagyont megosztó szerződéstől. Mivel a jogszerűtlen elállás nem bontja fel – nem szünteti meg – a szerződést, tartalmát tekintve ez a kereseti kérelem a házassági közös vagyont megosztó szerződés hatályosságának a megállapítása iránti kereseti kérelem [Pp. 21. § (2) bekezdés a) pontja]. A felperes a megváltási ár megfizetéséig marasztalást (a tulajdonjoga bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozat kiadását, vagy más teljesítést) nem kérhetett, az I. rendű alperes által használati díj megfizetése iránt indított perrel pedig alátámasztotta, hogy a kért megállapítás jogai megóvása érdekében szükséges.

[22] Az elsőfokú bíróság nem vétett olyan lényeges eljárási szabálysértést, amely az ügy érdemére kihatott volna, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére a Pp. 381. §-a alapján nem volt szükség. A felperes különvagyonához tartozó ingatlan2 ingatlan eladásával, az abból származó vételár rendelkezésre állásával, felhasználásával kapcsolatos bizonyítás a perbeli jogvita - az elállás jogszerűsége - szempontjából önmagában nem bírt jelentőséggel, így az ehhez kapcsolódó eljárási cselekmények, bizonyítás kifogásolása sem hatott ki az ügy érdemi elbírálására. Az elsőfokú bíróság által figyelembe nem vett vagy tévesen értékelt tények, bizonyítékok miatt keletkező jogsérelem a fellebbezési eljárásban a Pp. 369. § (3) bekezdésben foglalt jogkörök gyakorlásával orvosolható, az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését nem tette szükségessé.

[23] Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, további bizonyítás, illetve a felek személyes meghallgatása a fellebbezésben írt okból nem volt indokolt. A felperes személyes körülményeinek, fizetési nehézségei okának önmagában nem volt ügydöntő jelentősége. A csatolt, jogi képviselők között folytatott levelezés anyaga elegendő bizonyíték volt annak alátámasztására, hogy a felperes nem zárkozott el a megváltási ár hátralékának megfizetésétől, a felek közötti tulajdonközösség tulajdonjog átruházásával történő megszüntetése elől, miután az I. rendű alperes a felszólította őt a teljesítésre, a felperes teljesítési készsége fennállt.

[24] A felperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat és a tényeket nem megfelelően, hiányosan értékelte, és azokból részben téves következtetést vont le.

[25] A csatolt és a fellebbezésben is hivatkozott levelezés alapján tényként lehetett megállapítani, hogy a felperes és az I. rendű alperes között jogi képviselőik közreműködésével egyeztetés folyt, amely kiterjedt annak lehetőségére is, hogy a volt házaspár a köztük a ingatlanon fennálló tulajdonközösséget úgy szüntetik meg, hogy a felperes a tulajdonjogát – holtig tartó haszonélvezeti jog alapítása mellett – mindkét házasságából származó gyermekeire ruházza át, és az I. rendű alperes is tulajdonos marad. Tényként volt megállapítható az is a levelezésből, hogy a felperes jogi képviselőjével az I. rendű alperes jogi képviselője különböző nagyságú követeléseket közölt, valamint az is, hogy a felperes jogi képviselője a 2018. júliusi levelében arról tájékoztatta az I. rendű alperes jogi képviselőjét, hogy a felperes hajlandó a 42.500.000 forint megváltási árból ki nem fizetett 8.000.000 forint és annak méltányos kamatai megfizetésére, és kérte, hogy az I. rendű alperes tájékoztassa őt arról, hogy milyen számítás szerint jött ki a többlet, mivel szeretnék az ügyet békésen lezárni. Az I. rendű alperes jogi képviselője erre a levélre nem reagált, válaszlevél helyett az I. rendű alperes elállási nyilatkozatot közölt a felperessel.

[26] A fizetési készségnek önmagában nem volt jelentősége, azonban a 2018. júliusi levél tartalma cáfolta a felperes fizetési készségének hiányát. Megalapozatlanok voltak a csatolt levelezésre tekintettel a ingatlanon fennálló ingatlan foglalója és a kapott vételár felhasználásából levont ítéleti következtetések arra, hogy a felperes nem kívánta kifizetni a megváltási vételár hátralékát. A 2018. március 26-én kelt levélben az I. rendű alperes – az elsőfokú bíróság megállapításával szemben – nem 8.000.000 forint tőke és azután 4.800.000 millió forint kamattal együtt összesen 11.800.000 forint megfizetésére szólította fel a felperest. A levél – bár utal 2.000.000 forint kamatra történt elszámolására – nem határozta meg külön a felszólító levél időpontjában fennálló tőkét és kamatokat. A szerződéses kötelezettség teljesítésére hívott fel, amely alapján a tartozás összegét a felszólítás napjáig számolt 4.800.000 forint késedelmi kamatra figyelemmel összesen mintegy 11.800.000 forintban állapította meg.

[27] A fentiek szerint kiegészített, pontosított tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésével és annak indokaival nem értett egyet, az alábbi okok miatt:

[28] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a házassági közös vagyont megosztó szerződés rendelkezései szerint a felperesnek 2008. december 31-ig kellett megfizetni a megváltási árat, ennek a határidőnek az elmulasztásával a régi Ptk. 298. § a) bekezdése alapján késedelembe esett a megváltási ár megfizetésével. A késedelem jogkövetkezményeként a régi Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek jogában állt elállni a szerződéstől, ha annak teljesítéséhez már nem fűződött érdeke. Késedelem esetén az érdekmúlás olyan elállási ok, amelyet a kötelezett felszólítása, póthatáridő tűzése nem előz meg, így csak akkor alapoz meg elállást, ha a késedelmes teljesítés miatt a teljesítéshez már bizonyíthatóan nem fűződik a jogosultnak gazdasági érdeke. A felperes helyesen hivatkozott arra, hogy az érdekmúlást az I. rendű alperes által az elállási nyilatkozatot tartalmazó levélben megjelölt ok, az ingatlanárak emelkedése önmagában nem alapozta meg. Az I. rendű alperes a megváltási ár hátralékára tarthatott igényt, annak késedelmi kamataival együtt [rég Ptk. 301. § (1) bekezdés]. Az ingatlan értékváltozása nem indokolja a pénzfizetés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnését. A késedelemből eredő – a késedelmi kamat mértéken felüli – kár a régi Ptk. 299. §-a alapján követelhető a bírósági gyakorlat szerint (BH2003.452.). A régi Ptk. 300. § (1) bekezdése nem ad jogot arra, hogy az ellenszolgáltatás nagyságát a fél utóbb vitassa.

[29] A felek megállapodásából vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetéséből nem következett az, hogy a felperesnek a vételárat 2018. december 31-én és nem máskor kellett teljesítenie [rég Ptk. 300. § (2) bekezdés első fordulója]. Az elsőfokú bíróságnak ezért – érdekmúlás hiányában – azt kellett elsősorban vizsgálnia, hogy az I. rendű alperes az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt (póthatáridőt) tűzött-e [rég Ptk. 300. § (2) bekezdés második fordulója], és ezt követően jogszerűen gyakorolta-e az elállási jogát a felperes keresetében hivatkozott körülményekre tekintettel.

[30] A póthatáridő megfelelése szempontjából nem annak van jelentősége, hogy a felperes milyen hosszú időtartamú késedelembe esett, illetve hogyan teljesíthetett volna korábban, mi volt az álláspontja a követelésről a felszólító levél kiküldését megelőzően. A törvény a póthatáridővel az utólagos teljesítésre ad lehetőséget. Azt kellett ezért vizsgálni, hogy a felek által még nem teljesített, konkrét szerződéses jogviszonyban alkalmas volt-e a kötelezettnek biztosított póthatáridő az utólagos teljesítésre. Figyelemmel kellett lenni arra is, hogy a szerződő feleket a késedelemből eredő szerződésszegés ellenére is terhelte a szerződéses kötelezettségek teljesítése érdekében a régi Ptk. 277. § (4) bekezdése alapján az együttműködési kötelezettség. A régi Ptk. 303. § (3) bekezdése és a régi Ptk. 302. § b) pontja továbbá kizárta a kötelezett késedelmét abban az esetben, ha a jogosult elmulasztotta megtenni azokat a nyilatkozatokat vagy intézkedéseket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon. Az elállás jogszerűtlenségéhez vezethetett az is, ha felperes ilyen intézkedés, vagy nyilatkozat megtételének elmulasztását igazolja.

[31] Az I. rendű alperes nem vitásan a 2018. március 26-kelt felszólító levelében 30 napos póthatáridőt tűzött a felperesnek a megváltási ár hátralékának teljesítésére. Az anyagi

jogi határidő számításra a régi Ptké. egyértelmű rendelkezéseket tartalmazott, ezért a felperesnek erre vonatkozó külön közlés nélkül is tudnia kellett, hogy a póthatáridő melyik napon kezdődik meg, és melyik annak az utolsó napja. A jogi képviselők közötti levelezésből is kitűnt, hogy a felperes teljesítésének nem az volt az akadálya, hogy a felperes nem tudta a 30 napos határidő pontos kezdő időpontját. Ezért a felperes alaptalanul hivatkozott arra a fellebbezésében, hogy ez okból nem volt a póthatáridő tűzése megfelelő, és ebből a az okból jogszerűtlen lett volna az elállás.

[32] Az I. rendű alperes a 2018. március 26-én kelt levelében a felperest a szerződéses kötelezettsége teljesítésére, a megváltási ár hátralékának megfizetésére hívta fel. A felszólító levélből az is kiderült, hogy az I. rendű alperes késedelmi kamatra is igényt tart, és közölte az általa elismert felperesi teljesítés összegét, valamint az általa számolt fennálló tartozást (11.800.000 forint). A jogi képviselőt is megbízó felperesnek ez alapján lehetősége volt arra, hogy a szerződés tartalmának, a késedelembe esés időpontjának, valamint a részteljesítések időpontjainak, és összegeinek az ismeretében a régi Ptk. 293. § alapján megállapítsa tartozásának mértékét, ellenőrizze az I. rendű alperes által közölt összeget, vagy ha az általa kiszámított összeg ennél kisebb, akkor azt megfizesse. Az I. rendű alperes magánszemélynek sem szerződésből, sem a régi Ptk. 277. § (4) bekezdése alapján nem volt kötelezettsége a felszólító levél napjáig pontosan kiszámítani és megjelölni a felperes fennálló tőketartozását és annak késedelmi kamait. Az utólagos levelezésből kitűnően a felperes nem azért nem tudta teljesíteni a fizetési kötelezettségét, mert az I. rendű alperes azt közölte, hogy „mintegy 11.800.000 forint” a tartozása. Ebből az okból nem állt fenn jogosulti késedelem, és nem volt jogszerűtlen az elállás. Az I. rendű alperes a jogi képviselők közötti egyeztetés során kétségkívül különböző összegű követeléseket jelölt meg, azonban ez önmagában nem minősült olyan körülménynek, ami akadályozta volna a régi Ptk. 303. § (2) bekezdés b) pontja alapján a felperes kötelezettségének, a megváltási ár hátralékának és kamatainak a megfizetését.

[33] Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a tulajdonközösséget megszüntető szerződés alapján a felperesnek kellett előljárnia a teljesítéssel. Az I. rendű alperes a szerződésben már kötelezettséget vállalt a megváltási ár megfizetése esetén a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat kiadására, ezért nem volt köteles ismételt ilyen tartalmú nyilatkozatot tenni ahhoz, hogy a felperes a megváltási árból fennálló hátralékot a kamatokkal együtt megfizesse. Nem volt sem szerződéses, sem együttműködési kötelezettségből fakadó kötelezettsége az I. rendű alperesnek a fellebbezésben hivatkozott nyilatkozat felajánlása, ebből az okból nem állt fenn jogosulti késedelem, illetve nem volt jogszerűtlen az elállás. Az I. rendű alperes használati díjra vonatkozó igényével kapcsolatos jogfenntartó nyilatkozat ebből a szempontból közömbös. Ha a felperes a megváltási ár hátralékot megfizette volna, és az I. rendű alperes ennek ellenére nem adta volna ki a szükséges jognyilatkozatot, a felperes igényének a régi Ptk. 295. §-a útján szerezhette volna érvényt – bíróságtól kérhette volna az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatának a pótlását.

[34] Az elsőfokú bíróság megalapozatlan következtetést vont le a felperes teljesítőkészségének a hiányára. A lefolytatott bizonyítás alapján nem lehetett megállapítani, hogy az I. rendű alperes a megfelelő póthatáridő tűzését követően a felperes

teljesítőkészségének hiánya miatt jogszerűen állt el a szerződéstől. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a rendelkezésre álló adatok alapján a felperes a ingatlan2 ingatlan eladását megelőzően nem volt képes a még fennálló, nagy összegű, 10.000.000 forintot meghaladó, tőke és kamat tartozás 30 napon belüli teljesítésre. Ennek a körülménynek azonban csak abban az esetben lett volna jelentősége az utólagos teljesítésre biztosított póthatáridő megfeleltetése szempontjából, ha a felperes az I. rendű alperes tudomására hozta volna, hogy a ingatlan2 ingatlan vételárából kívánja teljesíteni a megváltási ár hátralékát, és ebből az okból nem lett volna elegendő a 30 nap a teljesítésre. A teljesítőképesség hiánya önmagában nem teszi a biztosított póthatáridőt elégtelenné, illetve az elállást jogszerűtlenné.

[35] A felperes fellebbezési hivatkozásával szemben az I. rendű alperes 2018. szeptember 17-én kelt levele tartalmazta az elállásra vonatkozó nyilatkozatot, amely határozott és egyértelmű volt. A már megkapott szolgáltatás visszatérítésének képessége a szerződésen alapuló elállás feltétele a régi Ptk. 320. § (3) bekezdése alapján, az I. rendű alperes viszont törvényi rendelkezésre, a régi Ptk. 300. § (1), (2) bekezdésére alapítottnan kívánta gyakorolni az elállási jogát.

[36] A Fővárosi Ítéltábla ugyanakkor egyetértett a felperessel abban, hogy az I. rendű alperes nem a jóhiszeműség és a tisztesség, a kölcsönös együttműködés régi Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglalt követelményének megfelelően gyakorolta az elállási jogát, ezért az elállás nem volt jogszerű, a következőkre figyelemmel:

[37] A Fővárosi Ítéltábla is jelentőséget tulajdonított annak, hogy az elállást megelőzően a felperes és az I. rendű alperes meghatalmazott jogi képviselői között már a 30 napos póthatáridő lejáratá előtt tárgyalások kezdődtek meg, és azok folyamatban voltak még a határidő lejáratá után is. A rendelkezésre álló levelezés alátámasztotta azt is, hogy az egyeztetés kiterjedt arra, hogy a volt házaspár esetleg a házassági közös vagyont megosztó megállapodástól eltérően, a tulajdonjogi viszonyok módosításával fogják a házassági vagyonszösségből fennmaradt jogviszonyaikat lezárni, a gyermekek tulajdonszerzésével. A tulajdonjogi viszonyok ilyen tartalmú módosítása esetén a felperesnek nem maradt volna fenn fizetési kötelezettsége.

[38] A megegyezésre irányuló tárgyalások ideje alatt a kötelezett nem kerül olyan helyzetbe, hogy teljesíteni tudjon, és el tudja hárítani a késedelemből eredő elállás jogkövetkezményeit, ha a tárgyalások tartalmának eredményeként a kötelezettsége jelentősen módosulhat, és a másik fél nyilatkozatait is figyelembe véve alappal bízhat abban, hogy a felek között ilyen tartalmú megegyezés jön létre. A régi Ptk. 4. § (1) bekezdésének megfelelő jóhiszemű joggyakorlás követelményéből, de a régi Ptk. 277. § (4) bekezdésében megfogalmazott, a kötelezett teljesítését elősegítő együttműködési kötelezettségből is az következik, hogy ha a kötelezett szolgáltatásának végső tartalmát is érintő egyeztető tárgyalásokba bocsátkoznak a felek, a kötelezett tudomására kell hozni, vagy más körülményekből egyértelműnek kell lennie a kötelezett számára, hogy a jogosult befejezettnek tekinti az egyeztetést és mi a végső igénye.

[39] Az egyeztetés alatt, kölcsönös levélváltást követően a felperesnek a követelés összecszerúségére vonatkozó tájékoztatást kérő levelére adott válasz helyett I. rendű alperes által közölt elállás ezért nem minősül a régi Ptk. 4. § (1) bekezdése alapján jóhiszemű és kölcsönös együttműködés követelményének megfelelő joggyakorlásnak, a régi Ptk. 277. § (4) bekezdésében előírt együttműködési kötelezettséget is sérti. Az elállási jog régi Ptk. 4. § (1) bekezdését, és abból fakadóan a szerződési jogban nevesített régi Ptk. 277. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettséget is sértő elállás gyakorlása nem jogszerű, mert az a régi Ptk. 5. § (2) bekezdésében körülírt és a régi Ptk. 5. § (1) bekezdésében tiltott joggal való visszaélésnek – más jogait és törvényes érdekeit csorbító joggyakorlásnak - minősül, ezért ahhoz nem fűződhet a szerződét megszüntető (felbontó) joghatás.

[40] A Fővárosi Ítéltábla mindezek alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes elállása sérti a régi Ptk. 4. § (1) bekezdését, 5. § (1) bekezdését és 277. § (4) bekezdését, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és az elsőfokú keresettel egyezően megállapította, hogy az I. rendű alperes elállása jogszerűtlen volt.

[41] A fellebbezés eredményességére tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését is megváltoztatta a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján. Mellőzte a felperest perköltség és illeték fizetésére kötelező ítéleti rendelkezéseket, és az I. rendű alperest kötelezte a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján az első- és másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (IM rendelet) 3. § (2), bekezdése a) és b) pontja alapján, valamint az (5) bekezdése alapján állapította meg a pertárgyértéket (42.500.000 forintot) is figyelembe véve.

[42] A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 102. § (1) bekezdése alapján határozott a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 1.500.000 forint kereseti és 2.500.000 forint fellebbezési illeték viseléséről.

Budapest, 2022. november 22.

dr. Lente Sándor s.k.
s.k.

dr. Istenes Attila s.k.

dr. Csóka István

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró