



DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.098/2023/4. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Süller Gábor ügyvéd (cím) által képviselt 'felperes neve' (cím) felperesnek – a dr. Gelencsér András ügyvéd (cím) által képviselt 'I. rendű alperes neve' (cím) I. rendű és 'II. rendű alperes neve' (cím) II. rendű alperesek ellen szerződés teljesítésével kapcsolatos megállapítás iránt indított perében a Miskolci Törvényszék 13.P.20.557/2022/25. számú ítélete ellen az alperesek által 26. és 29. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 500 000 (ötszázezer) forint másodfokú eljárással felmerült költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

[1] Az alperesek eladóként 2018. január 5-én három adásvételi előszerződést, valamint azokra vonatkozó kiegészítő megállapodásokat kötöttek a felperessel mint vevővel. Az I. külterület helyrajzi szám1, helyrajzi szám2 és helyrajzi szám3 helyrajzi számú ingatlanok együttes vételárát bruttó 38 862 000 forintban; az I. külterület helyrajzi szám4, helyrajzi szám5, helyrajzi szám6, helyrajzi szám7, helyrajzi szám8, helyrajzi szám9, helyrajzi szám10, helyrajzi szám11, helyrajzi szám12, helyrajzi szám13, helyrajzi szám14 és helyrajzi szám15 helyrajzi számú ingatlanok együttes vételárát 116 586 000 forintban, míg a P. külterület helyrajzi szám16, helyrajzi szám17, helyrajzi szám18, helyrajzi szám19, helyrajzi szám20, helyrajzi szám21, helyrajzi szám22, helyrajzi szám23, helyrajzi szám24, helyrajzi szám25 és helyrajzi szám26 helyrajzi számú ingatlanok együttes vételárát 103 632 000 forintban határozták meg. Az előszerződések aláírásakor az ingatlanok harmadik személy tulajdonában voltak; a felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy legkésőbb az alperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő öt munkanapon belül egymással végleges adásvételi szerződéseket kötnek. A felperes az ingatlanok vételárát legkésőbb 2019. augusztus 30-ig vállalta megfizetni, abból 2020. március 10-ig 170 000 000 forintot teljesített.

[2] Az I. külterület helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, helyrajzi szám3, helyrajzi szám12 és helyrajzi szám14 helyrajzi számú, valamint a P. külterület helyrajzi szám25 helyrajzi számú ingatlanok kivételével az előszerződésben meghatározott ingatlanok a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 17. pontja szerint mező-, erdőgazdasági hasznosítású földnek minősülnek, mivel a vevő jogi személy, az adásvételi szerződés megkötésének törvényi feltétele volt, hogy az ingatlanokat a művelés alól kivonják. A felperes az adásvételi előszerződésekkel érintett ingatlanokat harmadik jogi személyeknek kívánta értékesíteni, akik ott napelemes kiserőművet kívántak felépíteni; ezért a felperes ezen harmadik személyekkel szintén adásvételi előszerződéseket kötött. A termőföld művelés alól történő kivonására csak a napelemes kiserőmű felépítését és a használatbavételi engedély kiadását követően kerülhet sor, így a naperőmű felépítése szükséges a végleges adásvételi szerződések megkötéséhez, mely a felek előtt az előszerződések megkötése időpontjában is ismert volt.

[3] A felek 2020. március 10-én módosították az adásvételi előszerződéseket: az I. helyrajzi szám8-9 helyrajzi számú ingatlanokat kihagyták és az előszerződésben maradó ingatlanok vételárát bruttó 90 678 000 forintra módosították; mindhárom szerződésben rögzítették, hogy a szerződéses jogviszonyt fenn kívánják tartani, a három szerződés alapján fennmaradó 63 172 000 forintot a felperes legkésőbb 2020. március 31-ig vállalta megfizetni.

[4] Az ugyanezen a napon megkötött szerződéssel a felperes a kizárólagos tulajdonában lévő gazdasági társaság1-ben meglévő 3 050 000 forint névértékű üzletrészt 44 230 000 forint vételárért, az gazdasági társaság2-ben meglévő 3 050 000 forint névértékű üzletrészt ugyancsak 44 230 000 forint vételárért eladta az alpereseknek. A vételár fejében az I. rendű alperes 44 230 000 forintra, a II. rendű alperes 44 230 000 forintra állított ki váltót, melyekben vállalták, hogy 2021. december 31-ei esedékességgel a váltón szereplő összegeket megfizetik a felperesnek.

[5] A felek ezt követően a felperest az előszerződésekből még terhelő 63 172 000 forint ellenében 2020. május 25-én együttesen ügyvédi letétbe helyezték a felperes birtokában lévő, az alperesek által kiállított összesen 63 172 000 forint összegű váltót. A letett 16 darab okiratot tartalmazó lezárt boríték külső részén egyértelműen, azonosítással megjelölték a módosított előszerződéssel érintett ingatlanok helyrajzi számát. A letéti szerződés 1.4. pontjában rögzítették, hogy a szerződést az előszerződésben és módosításban foglalt kötelezettségek teljesítésével összefüggésben kívánják megkötni; a szerződésben felsorolták az érintett ingatlanokat is; a letétet teljesítési letétként határozták meg. A 3.2. pont rendelkezett a letét kiadásáról, e szerint az ügyvéd az alperesek részére szolgáltatja vissza a letétet, ha a módosított előszerződések teljesülésbe mennek, és a felek megkötik a végleges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlan adásvételi szerződéseket; míg a felperes részére szolgáltatja vissza a letétet, ha a felek bármelyike hitelt érdemlően, okirattal igazolja, hogy a módosított előszerződések az eladók érdekkörébe tartozó okból hiúsulnak meg, és erre visszavezethetően a felek között nem kerülnek megkötésre a végleges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas ingatlan adásvételi szerződések, vagy amennyiben a letét kezelésének végső időpontját (2021. december 31.) követő 15 munkanapon belül a letevők nem tesznek igénybejelentést a letéteményes részére.

[6] Az I. külterület helyrajzi szám1, helyrajzi szám2, valamint a helyrajzi szám3 számú ingatlanokra vonatkozóan 2020. június 2-án a felek megkötötték az adásvételi szerződést. Ebben az alperesek elismerték a vételár szerződés aláírását megelőző megfizetését.

[7] Az I. helyrajzi szám6, helyrajzi szám7 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában 2022. január 12-én az ingatlanok tulajdonosa, az alperesek (Közbenső tulajdonos 1. és Közbenső tulajdonos 2.), valamint a felperes (Közbenső tulajdonos 3.) és az ingatlan vevője, valamint a beruházó kötöttek megállapodást annak érdekében, hogy a kivitelező bankhitelt vehessen igénybe. Ebben az alperesek szintén elismerték, hogy az érintett ingatlanok teljes vételárát megfizette a felperes.

[8] Az alperesek – hivatkozva arra, hogy felperes nem teljesítette az adásvételi előszerződésekben meghatározott vételár fizetési kötelezettségét – az I. helyrajzi szám4-7, helyrajzi szám10-15 számú, illetve a P. külterület helyrajzi szám16-26 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződésektől 2021. december 27. napján kelten elálltak. A felperes 2022. január 3-án kelt levelében jelezte, hogy az elállást nem tartja jogszerűnek.

[9] A felperes 2022. január 25-én beszámítási nyilatkozatot is tett, melyben az öt megillető 63 172 000 forint összegű ügyvédi letétbe helyezett váltón alapuló követelését beszámította az alpereseknek az adásvételi előszerződések alapján fennálló 63 172 000 forint összegű követelésébe. A letéti szerződéssel érintett váltók közjegyzői letétben vannak.

[10] A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az alperesek 2021. december 27-én kelt elállásai joghatás kiváltására nem voltak alkalmasak, a felek közötti előszerződéseket nem szüntették meg. Kérte annak megállapítását is, hogy az adásvételi előszerződésekben meghatározott vételár fizetési kötelezettségét a felperes előlegesen 2020. május 25-én a váltók letétbe helyezésével, másodlagosan pedig 2022. január 25-én kelt beszámítással teljesítette. Előadta, hogy marasztalásra irányuló keresetet nem terjeszthet elő, mert az adásvételi előszerződésben meghatározott feltétel (alperesek tulajdonszerzése) még nem következett be, továbbá az ingatlanok művelési ágból történő kivonása sem történt meg.

[11] Az alperesek írásbeli ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Érvelésük szerint a felperes a vételárból csak 170 000 000 forintot teljesített, mivel fizetési kötelezettségét határidőben nem teljesítette, a teljesítéshez fűződő érdekük megszűnt, ezért joghatályosan álltak el az előszerződésektől. Az elállást jogilag a felperes nem vitatta. Az elállási nyilatkozatukban azt is rögzítették, hogyan kívánják helyreállítani az eredeti állapotot. A letéti szerződésnek az előszerződésből eredő vételár fizetési kötelezettség teljesítéséhez semmilyen köze nincs. Álláspontjuk szerint kizárólag azonos jogviszonyból származó követeléseket lehet beszámítani, ennek a feltételnek a felperes beszámítása nem felel meg, de beszámítás tartalmú nyilatkozatot a felperes nem is tett.

[12] Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperesek 2021. december 27-én kelt elállásaik jogellenesek, ezért az elállások a felek közötti előszerződéseket nem szüntették meg; míg ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Egyetemesen kötelezte az alpereseket a felperes javára 750 000 forint perköltség megfizetésére és megállapította, hogy felmerült egyéb költségeiket a felek maguk viselik.

[13] Megállapította, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 172. § (3) bekezdése értelmében megállapítási keresettel egy jog vagy jogviszony fennálltának vagy fenn nem álltának a megállapítása kérhető, tényre vonatkozóan ilyen kereset előterjesztésének nincs helye, így az ítélet rendelkező részében nem állapítható meg, hogy a felperes teljesítette vételár fizetési kötelezettségét. A felperes megállapításra irányuló ezen keresetét ezért elutasította. A vételár megfizetését ugyanakkor az elsődleges kereseti kérelem körében kell vizsgálni, mivel a jogszerű teljesítés kizárja az azt követő elállás jogszerűségét.

[14] Az elsődleges kereseti kérelem vonatkozásában a megállapítási kereset előterjesztésének feltételei fennállnak, a felperesnek nyilvánvaló jogi érdeke fűződik ahhoz, hogy az elállás jogellenességének a megállapítását kérje, amellyel bírósági döntést kaphat arról, hogy a felek közötti szerződés nem szűnt meg.

[15] Nem kizárt, hogy a felek megállapodása alapján az írásbeli szerződésben meghatározott teljesítési határidő lejártát követő teljesítést is elfogadjon a jogosult; ezt követően az elállás már nem gyakorolható. Nem volt akadálya ezért a felek azon megállapodásának, hogy az üzletrész átruházási szerződés alapján az alperesek által kiállított váltókat a felperes ügyvédi letétbe helyezi, és amennyiben a letéti szerződésben meghatározott feltételek teljesülnek, úgy ezeket a váltókat az alperesek visszakapják. A letéti szerződéssel – annak szövegezéséből is nyilvánvalóan – a felek közötti jogviszonyban a felperes teljesítése volt a cél. Az alperesek elismerték, hogy a lezárt borítékokban az általuk kiállított váltók voltak a felperes által előadott összegben. A szerződés egyértelműen felsorolta azon ingatlanokat (az utak kivételével), amelyek a napelem beruházással érintettek, a borítékokban maradéktalanul szerepelt az az összeg, amellyel a felperes tartozott az alperesek felé. A szerződés egyértelműen teljesítési letétről szól, márpedig az adásvételi előszerződések és módosítások kapcsán egyetlen teljesítés lehetséges a váltók formájában, mégpedig az, hogy a felperes teljesíti vételár fizetési kötelezettségét. Ezt a letéti szerződés

3.2. pontja egyértelműsíti is a borítékok visszaszolgáltatásával kapcsolatos előírásokkal; csak abban az esetben kaphatta volna vissza a váltókat a felperes, ha a teljes ügylet megghiúsul.

[16] Az elsőfokú bíróság értékelte, hogy az alperesek nem tudtak arra nyilatkozni, hogy a borítékok letétbe helyezésének milyen, a teljesítéstől eltérő célja lett volna. A 2020. június 2-án egyes ingatlanokra létrejött végleges adásvételi szerződés is igazolta a vételár megfizetését, hiszen abban maguk az alperesek is elismerték, hogy a vételár fizetési kötelezettségének a felperes eleget tett. Az alperesek e körben a perben ellentétes nyilatkozatokat tettek, szavahihetőségük megdőlt. A 2022. január 12-én létrejött megállapodásban szintén elismerték az alperesek, hogy a vételárat a felperes megfizette, ennek ellenére ezen ingatlanok vonatkozásában is elállást jelentettek be, melynek nem adták magyarázatát.

[17] Megjegyezte, hogy az elállás azért is jogellenes, mert az alperesek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:213. § (1) bekezdése ellenére az eredeti állapot helyreállítása körében nem ajánlottak fel egyidejű teljesítést. Az alperesek továbbá nem igazolták a teljesítéshez fűződő érdekük megszűnését.

[18] Kitért arra is, hogy amennyiben a felperes a letéti szerződéssel nem teljesített volna, a jogellenes elállást követően tett beszámítása megszüntette az alperesek vételár követelését a Ptk. 6:49. § (1) és (2) bekezdése alapján.

[19] A felperest 50%-os pernyertességére tekintettel a Pp. 83. § (2) és (5) bekezdése szerint rendelkezett a perköltség megfizetéséről.

[20] Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását és a felperes mindkét fokú perköltségükben történő marasztalását kérték.

[21] Hivatkoztak arra: A felperes az előszerződésekben meghatározott időpontra a vételár fizetési kötelezettségét nem teljesítette, mely a Ptk.6:137. § szerint szerződésszegésnek minősül. A beruházókkal az alperesek nem, kizárólag a felperes állt jogviszonyban; ekként kizárólag a felperesnek volt ráhatása arra, hogy a használatbavételi engedélyeket megkapják és végleges adásvételi szerződést köthessenek; az adásvételi szerződések megkötésének elmaradása a felperesnek felróható. A felperes a módosított előszerződésekben megállapított teljesítési határidőben sem teljesített.

[22] Előadásuk szerint a szerződés újrakötése két év elteltével már nem állt érdekükben, jóhiszeműen, az ügy folytatása érdekében fogadták el a felperes által felajánlott üzletrészeket, azokat mintegy az adásvételi szerződés biztosítékeként kezelték, mivel megrendült a bizalmuk a felperesben. Az ingatlanok értéke jelentősen emelkedett, az üzletrészeket különbözeti értéként fogadták el a felperestől, amivel a felek ezt a magasabb értéket kívánták ellensúlyozni. Az alperesek sosem vállaltak kötelezettséget a váltókban foglalt 88 460 000 forint megfizetésére, kötelezettségvállalásuk csupán 25 288 000 forintra irányult. Nem volt olyan megállapodás, hogy a letétbe helyezett váltókat az ingatlanok vételárába beszámítják, ha azokat az alperesek visszakapják; hangsúlyozták, hogy a felperes a szerződésben elismerte az üzletrészek vételárának megfizetését.

[23] Hivatkoztak arra is, hogy a Ptk. 6:215. § (2) és 6:191. § (3) bekezdése alapján az ingatlanokra vonatkozóan írásban megkötött adásvételi előszerződést szóban érvényesen nem módosíthatták, ilyen szóbeli megállapodás a felek között nem is jött létre. A letéti szerződés szerint a felperes a váltókat akkor kaphatta vissza, ha az adásvételi szerződések az alperesek miatt nem jönnek létre, azonban az adásvételi szerződés létrejöttéhez szükséges használatbavételi engedély a felperes érdekkörébe esik, így lényegében nem volt olyan eset, amikor a váltókat a felperesnek kellett kiadni, így annak beszámítása sem kerülhet szóba. A váltók az üzletrészek ellenértékeként szolgáltak, ez okból sem beszámíthatóak. A felperes a

vételár megfizetésével már 2019. augusztus 30. napján késedelembe esett, így a Ptk. 6:154. § (1)-(2) bekezdései szerint jogszerűen álltak el az előszerződésektől.

[24] Hivatkoztak arra is, hogy a felperes az alperesekhez nem intézett beszámítási nyilatkozatot, és arról megállapodást sem kötöttek. Beszámítani kizárólag lejárt tartozást lehet, márpedig az alpereseknek nem volt lejárt tartozása, hiszen az üzletrészek ellenértékét a letétbe helyezett váltókkal teljesítették.

[25] Az alperesek az eredeti állapot helyreállítására tettek nyilatkozatot; vállalták, hogy 2022. január 31-ig elszámolnak a felperessel, melyre a felperes magatartása miatt nem került sor. Az alperesek szerződéshez fűződő érdeke megszűnt, ezért a határidőn túli teljesítés nem értékelhető a felek kölcsönös akarataként.

[26] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperesek másodfokú perköltségében való marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a fellebbezés több iratellenes megállapítást tartalmaz: a bíróság nem állapított meg a felperes oldalán felróható magatartást, a szerződésmódosítással a vételárat nem mérsékelte. Az alperesek a fellebbezésben a Pp. 373. § (2) bekezdésébe ütközően tettek új tényállításokat egyebek mellett az üzletrész adásvételi szerződések megkötésének okáról, a váltón alapuló fizetési kötelezettség mértékéről, a 2020. június 2. napján kelt adásvételi szerződés aláírásának okairól. Ezen tényállítások továbbá nem is valósak. Utalt arra is, hogy az alperesek jelen perben is ellentétes előadásokat tettek, illetve eltérően nyilatkoztak a felek között folyamatban volt váltóperben is. Kiemelte továbbá, hogy a Ptk. 6:94. § (2) bekezdése szerint a kötelező alakíság mellőzésével történt szerződésmódosítás érvényes, ha az annak megfelelő állapot a felek közös akaratából létrejött; a teljesítést követően elállásra már nincs lehetőség. Az alperesek azért sem jogosultak elállni, mert az egyidejű teljesítést elmulasztották; a már átvett vételárrészlet visszafizetése nem is állt szándékukban. A beszámítással kapcsolatos előadásuk a vételár megfizetésének megállapítása iránti keresethez kapcsolódott, mely keresetet az elsőfokú bíróság elutasított, az ítélet ezen rendelkezését fellebbezés nem érte, így a fellebbezés ezzel kapcsolatos érvelése irreleváns.

[27] A fellebbezést az ítéltábla nem találta megalapozottnak.

[28] Az ítéltábla az ügy érdemi eldöntésére kiható lényeges eljárási szabálysértés és az anyagi pervezetés hibájának észlelése hiányában az elsőfokú ítéletet a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül [Pp. 370. § (1) bekezdés]; az elsőfokú bíróság keresetet részben elutasító ítéleti rendelkezését nem érintette.

[29] Az elsőfokú bíróság a tényállást a felek által rendelkezésére bocsátott bizonyítékok Pp. 279. § (1) bekezdésén alapuló mérlegelésével helytállóan állapította meg, az ítéltábla az abból levont jogi következtetéseivel és túlnyomórészt annak indokaival is egyetértett.

[30] A megállapítási kereset feltételeinek fennállása a perben hivatalból vizsgálendő, az ítéltábla egyetértett az elsőfokú bírósággal abban, hogy mivel az egyéb feltételek fennállásnak hiányában a felperes az adásvételi szerződések létrehozását, azaz teljesítést nem kérhet és az elállás a Ptk. 6:213. § (1) bekezdéséből következően egyoldalú nyilatkozatként a szerződést ex tunc hatállyal megszünteti; a felperes jogainak alperesekkel szembeni megóvása érdekében szükséges annak megállapítása, hogy a közölt elállás nem volt jogszerű, ekként nem jár az előszerződések megszüntetésével.

[31] Az elsőfokú ítélet felülbírálata körében mindenekelőtt rögzíti az ítéltábla, hogy a Pp. 199. § (2) bekezdés bc) alpontja értelmében az alpereseknek a védekezést megalapozó tényeket és az azokat alátámasztó és rendelkezésre álló bizonyítékokat, illetve bizonyítási indítványokat már az írásbeli ellenkérelemben fel kellett tüntetniük; a jogvita kereteit meghatározó tényállításaikat a perfelvételi szakban voltak kötelesek megtenni;

tényállításaikat már az érdemi tárgyalási szakban is csupán a Pp. 214. § (3) és (4) bekezdése által meghatározott feltételekkel változtathatták volna meg. A fellebbezésben új tény állítására kizárólag a Pp. 373. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint kerülhet sor, akkor tehát, ha az új tény a fél önhibáján kívüli okból, az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott a fellebbező fél tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén rá nézve kedvezőbb ítéletet eredményezhetett volna.

[32] A felperes fellebbezési ellenkérelmében helytállóan rögzítette, hogy az alperesek fellebbezésükben ezen jogszabályi rendelkezés ellenére több új tényállítást is tettek. Egyetértett az ítéltábla a felperessel abban is, hogy az új tényként előadottak már az elsőfokú tárgyalás berekesztését megelőzően is ismertek voltak az alperesek előtt, így azok a másodfokú eljárásban nem voltak figyelembe vehetőek. A felek a jogvita kereteit a perfelvétel során tett tényre és jogra vonatkozó állítással, tagadással, be- vagy elismeréssel, ezekből következő kérelemmel, a tények megállapításához szükséges bizonyítási indítvánnyal, a bizonyítékok és a bizonyítási indítványok értékelésére vonatkozó nyilatkozattal, valamint bizonyítási eszköz rendelkezésre bocsátásával meghatározták [Pp. 183. § (1) bekezdés], a felperes keresetét és az alperesi fellebbezését is ezen keretek között kellett elbírálni.

[33] Az alperesek az előszerződésektől azon indokkal álltak el, hogy a felperes az előszerződésekben meghatározott vételárat a szerződésmódosításban megjelölt határidőre sem fizette meg maradéktalanul, a késedelem következtében a szerződés teljesítéséhez fűződő érdekük megszűnt. A Ptk. 6:154. § (1) bekezdése alapján a jogosult a kötelezett kimentésétől függetlenül elállhat a szerződéstől. Erre azonban akkor van lehetősége, ha bizonyítja, hogy a kötelezetti késedelem folytán a teljesítés már nem áll érdekében (Ptk. 6:140. §) vagy a szerződést a felek megállapodása szerint vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időben – és nem máskor – kellett volna teljesíteni (úgynevezett fix határidő), illetve ha az utólagos teljesítésre észszerű póthatáridőt szabott, és az is eredménytelenül telt el. A felek adásvételi előszerződése szerint a felperes a teljes vételár megfizetésére 2019. augusztus 30. napjáig vállalt kötelezettséget, melynek maradéktalanul nem tett eleget; majd a felek az előszerződéseket akként módosították, hogy a felperes a vételárat 2020. március 31. napjáig köteles megfizetni. A felperes saját elsődleges tényelőadása szerint is fizetési kötelezettségének 2020. május 25. napján tett eleget a váltók letétbe helyezésével, míg másodlagos tényelőadása szerint a vételár megfizetése a 2022. január 25. napján kelt beszámítási nyilatkozattal történt meg.

[34] Az elállás általában nincs határidőhöz kötve, elállásra akár a teljesítés megkezdését követően is lehetőség van, de – ahogyan az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette – mivel a szerződésszerű teljesítés a szerződést megszünteti, az elállás joga a szerződésszerű teljesítést követően már nem gyakorolható (BH2012.263, Kúria Pfv.21.221/2021/7.). Az alperesek elállásról szóló egyoldalú nyilatkozata 2021. december 27. napján kelt és a rendelkezésre álló adatok szerint 2022. január 3. napja előtt megérkezett a felpereshez, azaz hatályosult. A felperes ezt követően, 2022. január 25. napján kelt beszámításra vonatkozó nyilatkozatának az elállás jogszerűsége szempontjából ezért nincs jelentősége, érdemben kellett azonban vizsgálni, hogy a váltók letétbe helyezésével 2020. május 25. napján a felperes a vételár fizetési kötelezettségének eleget tett-e.

[35] A felek a 2020. március 10. napján kötött szerződésmódosításban a felperes fizetési kötelezettségét egyértelműen 2020. március 31. napján rögzítették, a szerződésmódosítás a fizetés módja tekintetében rendelkezést nem tartalmazott. Az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított ugyanakkor jelentőséget a felek között szintén 2020. március 10. napján létrejött üzletrész átruházási szerződésnek, illetve a 2020. május 25. napján kötött letéti szerződésnek.

[36] A felek az elsőfokú eljárás során az üzletrész adásvételi szerződés megkötésének okára nem nyilatkoztak, az alperesek által a fellebbezésben előadottak a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján nem voltak figyelembe vehetőek. Nem bizonyított olyan megállapodás, hogy az üzletrészeket az alpereseknek mintegy értékkiegyenlítésként juttatták volna, azt a vételár fejében történt saját váltó kiállítása is cáfolja. Az üzletrész adásvételi szerződések alapján az alperesek összesen 88 460 000 forint teljesítésére voltak kötelesek, az elsőfokú eljárásban ezen fizetési kötelezettségüket nem tették vitássá. Az alperesek által sem vitatott tény, hogy ugyanezen a napon összesen 88 460 000 forint összegben saját váltót állítottak ki a felperes javára. Az alperesek a fellebbezésben ellentmondásos nyilatkozatot tettek, egyrészt állították, hogy sosem vállalták 88 460 000, csupán 25 288 000 forint megfizetését (6. oldal II. pont), másrészt arra hivatkoztak, hogy az üzletrészek vételárával a felperesnek nem tartoztak, mert azt a váltók letétbe helyezésével megfizették (11. oldal).

[37] A váltójogi szabályokról szóló 2017. évi CLXXXV. törvény 75. § szerinti saját váltóval a kiállítója meghatározott pénzösszeg kifizetésére vállal feltétlen kötelezettséget; a kiállított váltók alapján az alpereseket a váltókban meghatározott összegű fizetési kötelezettség terhelte. A váltó absztrakt kötelezettségvállalás, független az alapjogviszonytól (Fővárosi Ítéltábla Gf.13.40.103/2017/5.); olyan pénz fizetésére kötelező értékpapír, amely nem csak bizonyítja, hanem meg is testesíti a benne foglalt jogokat és kötelezettségeket.

[38] Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű és logikus mérlegelésével állapította meg, hogy az alperesek által kiállított saját váltók teljesítési letétbe helyezésével a felek megállapodása szerint a felperes eleget tett az adásvételi előszerződéből eredő vételár fizetési kötelezettségének. Ahogyan az elsőfokú bíróság is rámutatott: a tárgyalás berekesztését megelőzően az alperesek a bíróság kifejezett kérdésére sem nyilatkoztak a letétbehelyezés ettől eltérő okáról, a fellebbezésben előadottak a Pp. 373. § (2) bekezdése szerint nem vehetőek figyelembe. A Ptk. 6:8. § (1) bekezdésében rögzített értelmezési szabály szerint a jognyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a címzettnek a nyilatkozó feltehető akarata és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az írásba foglalt letéti szerződést a felek deklarálta letéti szerződés mellékletét is képező adásvételi előszerződésekben és módosításaikban foglalt kötelezettségek teljesítésével összefüggésben kötötték.

[39] Az alperesek maguk sem vitatták, hogy a felperes 170 000 000 forintot megfizetett 2020. március 10. napjáig, nem vitatták azt sem, hogy a letéti szerződéssel ügyvédi letétbe helyezett borítékokban az általuk kiállított saját váltók voltak 63 172 000 forint értékben. A szerződés értelmében a letétbe helyezett váltókat az alperesek részére kellett kiadni, ha a felek megkötik a végleges, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas adásvételi szerződéseket; míg a felperes részére kellett kiadni, ha az adásvételi szerződések megkötése az alperesek érdekkörében felmerülő okból hiúsul meg vagy 2021. december 31. napjáig a letevők nem tesznek igénybejelentést.

[40] A váltó létezésének bizonyítása és a váltókövetelés érvényesítése is a váltó fizikai birtokában lehetséges a Ptk. 6:565. § (1) bekezdéséből következően (Kúria Gfv.VII.30.461/2018/6.). A váltók alapján az alperesek a váltó absztrakt jellegéből adódóan 63 172 000 forint megfizetésére voltak kötelesek a felperes javára az ott megjelölt teljesítési határidőben, amennyiben a váltók a felperes birtokában vannak és azokat az esedékességgel bemutatja. Amennyiben viszont a saját váltók nincsenek a felperes birtokában, mert azokat a letétkezelő ügyvéd a letéti szerződés alapján az alpereseknek adta ki, úgy a felperes a váltókban foglalt követelését érvényesíteni nem tudja; az alperesek ekként a részükre visszaadott váltókkal „szabadulnak” az abban megtestesített fizetési kötelezettség alól. A letét kiadására vonatkozó szerződési rendelkezések szerint tehát a felperes a váltókban foglalt követelését nem tudja érvényesíteni, ha az adásvételi szerződéseket a felek megkötik, ekként

az alperesek az üzletrész adásvételi szerződés alapján fennálló kötelezettségtől mentesülnek a váltókban meghatározott összeg erejéig; mely lényegében a felek között kölcsönösen fennálló kötelezettségek tényleges pénzmozgás nélküli elszámolása, melyre a felperes hivatkozott. Amennyiben viszont az adásvételi szerződések megkötésére az alperesek érdekkörében felmerült okból nem kerül sor, a letétbe helyezett váltókat a felperes részére kell kiadni, aki azok birtokában az alperesekkel szemben érvényesítheti az üzletrészek vételárának váltókban meghatározott összegét. Ezen megállapodás kizárólag az adásvételi előszerződésből a felperest még terhelő vételárrészlet teljesítési módjának meghatározásaként érhető, az nem értelmezhető az alperesek részére nyújtott biztosítékként.

[41] Rámutat továbbá az ítéltábla, hogy a felek között a Miskolci Törvényszék előtt 10.P.21.358/2022. szám alatt folyamatban volt perben a 2023. január 30. napján megtartott tárgyaláson a II. rendű alperes már akként nyilatkozott, hogy a váltók kiállításakor „abban a hiszemben voltunk, hogy csak az I. rendű felperesnek (jelen per felperese) az adásvételi előszerződésből fennálló vételár tartozása ellenértékeként került sor váltók aláírására 64 millió forint körüli összegben” (10.P.21.358/2022/12. sorszám alatti jegyzőkönyv 3. oldal). A nyilatkozatot a II. rendű alperes a jelen perben meghozott elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően tette, így az a másodfokú eljárásban is figyelembe vehető volt. Ezen perben tehát a II. rendű alperes maga is a felperes jelen perben előadott tényelöadásával egyező nyilatkozatot tett.

[42] Az alperesek megalapozatlanul hivatkoztak arra, hogy a végleges adásvételi szerződések megkötése kizárólag a felperes érdekkörében felmerült okból hiúsulhat meg. Az alperesek az előszerződésekben harmadik személy tulajdonában álló ingatlanok tulajdonjogának átruházására vállaltak kötelezettséget, így – egyebek mellett – a végleges szerződések abban az esetben sem köthetőek meg, ha az ingatlanok tulajdonjogát az alperesek bármely oknál fogva nem szerzik meg. Ezen alperesi hivatkozás sem megalapozott, a letéti szerződés ezen rendelkezése nem tartalmatlan.

[43] Az ítéltábla értékelte továbbá, hogy a felek előadása szerint a letéti szerződés tervezete már az előszerződések módosítása előtt, 2020. március 7. napján rendelkezésre állt (13.P.20.557/2022/15. sorszám alatti jegyzőkönyv 6. oldal), a felek tehát már az adásvételi előszerződések módosításakor tisztában voltak a teljesítés e módjával. Figyelembe vette továbbá az ítéltábla, hogy az alperesek által 2020. március 10. napján kiállított váltók esedékessége egybeesik a letéti szerződésben az adásvételi szerződések megkötésére, illetve a váltók felperes részére történő kiadására előírt határidővel (2021. december 31.), mely szintén a felperesi előadást támasztja alá.

[44] Az alperesek mind az adásvételi előszerződések módosítását, mind a fenti tartalmú letéti szerződést aláírták, ekként megalapozatlanul hivatkoztak arra, hogy a teljesítés e módját és határidejét nem fogadták el, a felek között e körben nem volt konszenzus.

[45] Az elsőfokú bíróság helytállóan értékelte továbbá a felek által megkötött adásvételi szerződésben és az ötoldalú megállapodásban foglaltakat is akként, hogy azok a felperesi tényelöadást támasztják alá. Helytállóan értékelte továbbá az alperesek terhére az egyes előadásaik között mutatkozó ellentmondásokat is.

[46] Az alperesek fellebbezésükben arra is hivatkoztak, hogy a letétbe tett váltók rendeltetésüket elveszítették, senkinek nem adhatóak ki. A bíróság érdemi döntése a Pp. 342. § (1) bekezdése szerint nem terjedhet túl a kereseti kérelmen, az ellenkérelmen és a beszámítási kérelmen. A felperes keresete az alperesek 2021. december 27. napján kelt elállási jogszerűtlenségének megállapítására irányult; az alperesek az elállást a nyilatkozatban és a perben is kizárólag a vételár megfizetésének elmulasztására alapították. A bíróság tehát csak azt vizsgálhatta, hogy az alperesek 2021. december 27. napján a vételár megfizetésének elmulasztására alapítottan jogosultak voltak-e elállni az előszerződésektől.

Sem az első-, sem a másodfokon eljáró bíróság nem vizsgálhatta, hogy az alperesek más okból az elállásra jogosultak-e; a végleges adásvételi szerződések megkötésére mely fél érdekkörében felmerült okból nem került még sor; nem vizsgálhatta azt sem, hogy a felek közötti előszerződések, illetve a letéti szerződés szempontjából milyen jelentőséggel bír, hogy a végleges adásvételi szerződéseket a letéti szerződésben meghatározott 2021. december 31. napjáig sem kötötték meg. Nem képezte a per tárgyát, így a bíróság arról sem foglалhatott állást, hogy a letétbe tett váltók kiadhatóak-e, azok kiadását alappal mely fél kérheti.

[47] Az alperesek már az elsőfokú eljárásban is hivatkoztak arra, hogy az adásvételi előszerződések érvényesen csak írásban lehetett módosítani. A Ptk. 6:73. § (2) bekezdése szerint az előszerződést a szerződésre előírt alakban kell megkötni; az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződés szabályai megfelelően irányadóak. A Ptk. 6:94. § (2) bekezdése értelmében általában a szerződés kötelező alakiság mellőzésével történt módosítása is érvényes, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött. Ha azonban a szerződés ingatlan tulajdonjogának átruházására irányul, a szerződésnek a kötelező alakiság mellőzésével történt módosítása abban az esetben is semmis, ha az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából létrejött. E körben utal arra az ítéltábla ugyanakkor, hogy a teljesítés fentiek szerinti módját és idejét a felek az írásba foglalt letéti szerződésben rögzítették; az előszerződés módosítására nem kizárólag elkülönült, ilyen megjelölést viselő okiratban kerülhetett sor. Rámutat továbbá az ítéltábla, hogy amennyiben az elkésett teljesítést a jogosult elfogadja, a már kifejtettek szerint az elálláshoz fűződő joga megszűnik, függetlenül attól, hogy a felek a szerződést érvényesen módosították-e. Mindezekre tekintettel az alperesek ezen védekezése sem volt alapos, az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felek letéti szerződésben foglalt megállapodására tekintettel az alpereseknek a vételár megfizetésének elmulasztására alapított elállása nem volt jogszerű, így nem szüntette meg az előszerződéseket.

[48] A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja. Az alperesek az elállási nyilatkozatokban a felperes által megfizetett és az elállásra tekintettel visszafizetendő vételárrészletbe részben beszámították a szerződésben kikötött kötbér összegét, ugyanakkor a fennmaradó összeg megfizetését csak 2022. január 31. napjával vállalták, amely nem minősül az egyidejű teljesítés felajánlásának. A perben ugyanakkor már akként nyilatkoztak, hogy egyéb jogviszonyokból eredő elszámolásra tekintettel az átvett vételárrészletet nem kívánják visszafizetni. Az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette, hogy az elállás ekként a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésébe ütközik.

[49] Az ítéltábla mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, míg azt fellebbezett részében a Pp. 383. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

[50] Az alperesek fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján kötelesek megfizetni a felperes másodfokú eljárással felmerült költségét. A felperes által a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdései szerint felszámított ügyvédi munkadíjat az ítéltábla a 3. § (6) bekezdése alapján mérsékelte, figyelemmel arra, hogy az nem áll arányban az elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Az ügyvédi munkadíj megállapítása során az ítéltábla arra volt figyelemmel, hogy a felperesi képviselő csupán fellebbezési ellenkérelmet szerkesztett és a másodfokú tárgyaláson jelent meg; bizonyítás lefolytatása nem volt szükséges, ugyanakkor a magasabb pertárgyérték magasabb ügyvédi felelősséggel is jár.

Debrecen, 2023. június 1.

Dr. Pribula László s.k. a tanács elnöke, Dr. Gárdosi Judit s.k. előadó bíró, Dr. Répássy Árpád s.k. bíró