

A Fővárosi Ítéltábla dr. Réti István ügyvéd által képviselt felperes neve (2192 Hévízgyörk, Kossuth Lajos u. 124. szám) felperesnek, a Kamarás, Simonka & Szabó Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. október 3-án kelt 3.G.40.029/2011/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét a per főtárgya tekintetében helybenhagyja, a perköltségre vonatkozó rendelkezését részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 326.200 (Háromszázhuszonhatezer-kettőszáz) forint kereseti illetéket az állam viseli.

Megállapítja, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 300.000 (háromszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felek 2010. március 10-én adásvételi előszerződést kötöttek, amelyben a felek megállapodtak a felperes kizárólagos tulajdonát képező g.i 1463 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben H. község belterületén található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) tulajdonának 2010. március 31-éig történő átruházásában. A felek az előszerződésben az ingatlan vételárát 187.404 forint + áfa összegben határozták meg. Az előszerződés 4. b) pontjában az alperes vállalta, hogy 2010. április 10-éig megfizet a felperes részére 40.000.000 forint + áfa vételár előleget. A szerződés 4. c) pontjában a felek megállapodtak abban, hogy az alperes 2010. március 31-éig 5.000.000 forint „részfizetési biztosítékot” nyújt a felperesnek. Az előszerződés 9. pontja arról rendelkezett, hogy ha a 4. b) pontban rögzített vételár részletet 2010. április 11-éig nem írják jóvá az eladó számláján, az eladó jogosult a szerződéstől elállni és a 4. c) pontban meghatározott vételár biztosítékot megtartani.

Az alperes az előszerződésben meghatározott részfizetési biztosítékot, valamint a vételár előleget a felperesnek nem fizette meg, ezért a felperes képviselő-testülete 86/2010. (VIII. 19.) szám alatt határozatot hozott arról, hogy eláll az előszerződéstől, egyúttal felhatalmazta a polgármestert az elálláshoz szükséges nyilatkozat közlésére azzal, hogy hívja fel az alperest a biztosíték összegének három napon belül történő átutalására. A polgármester 2010. augusztus 24-én elállt az előszerződéstől, és felhívta az alperest a biztosíték teljesítésére, amelynek az alperes nem tett eleget.

A felperes keresete 5.420.000 forint és járulékainak megfizetésére irányult, amely összegből 5.000.000 forintot kért a szerződés 4. c) pontja szerinti biztosíték teljesítéseként, míg a fennmaradó 420.000 forintot kártérítésként kérte. A felperes állítása szerint az előszerződésben kikötött 5.000.000 forint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 320. § (2) bekezdésében szabályozott bánatpénznek minősül, a kérelmét másodlagosan a Ptk. 198. §-ára alapította.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állította, hogy az előszerződés bánatpénzre vonatkozó rendelkezést nem tartalmazott, és az előszerződéstől nem az alperes, hanem maga a felperes áll el. Az 5.000.000 forint a részletfizetés biztosítékául szolgált, amely a végleges adásvételi szerződés megkötésének feltétele volt. Az előszerződésből az következik, hogy a felek az adásvételi szerződést csak akkor kötik meg, ha a vevő 2010. március 31-éig az 5.000.000 forintot megfizeti. A Ptk. 198. §-ára alapított kérelem is alaptalan, mert a szerződés egyértelműen rögzíti a felek kötelezettségeit, amelynek rendelkezéseit az alperes nem szegte meg.

Az elsőfokú bíróság a 2011. október 3-án kelt 3.G.40.029/2011/10. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy felhívásra térítsen meg a Magyar Államnak 326.200 forint le nem rótt kereseti illetéket. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére perköltséggént bruttó 250.000 forint ügyvédi költséget.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában megállapította, hogy a felek az előszerződésben nem kötöttek ki bánatpénzt, és a szerződés tartalma alapján az adásvételi szerződést abban az esetben kötik meg 2010. március 31-éig, ha az 5.000.000 forint biztosítékot az alperes megfizette. Erre nem került sor, így a kereset ezen a címen alaptalan. A felperesnek a Ptk. 198. §-ára alapított kérelme is megalapozatlan. Az 5.000.000 forint részletfizetési biztosíték teljesítése a végleges adásvételi szerződés megkötésének volt a feltétele, erre nem került sor, és az előszerződés nem rendelkezett arról, hogy a szerződéskötés elmaradásának mi a jogkövetkezménye. A felperest csak abban az esetben illette volna meg a jogosultság ennek követelésére, ha a felek kifejezetten rendelkeznek a szerződéskötés meghíúsulásának jogkövetkezményéről. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperest nem illeti meg a jogosultság a 420.000 forint összegű kártérítési követelésére sem.

Az elsőfokú ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének részben történő megváltoztatásával kérte, hogy a Fővárosi Ítéltábla kötelezze az alperest 5 millió forint és járulékainak megfizetésére. Előadta, hogy téves az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy a szerződés nem tartalmaz bánatpénzre vonatkozó kikötést, és tévedett az elsőfokú bíróság a Ptk. 198. §-ára alapított kereset elutasításánál is, mert az előszerződés csak lehetőséget adott az ítélet szerint az 5.000.000 forint megfizetésére, miközben a szerződésből egyértelműen kitűnik, hogy az alperesnek ez nem pusztán lehetősége, hanem kifejezett kötelezettsége is volt. Előadta, hogy a felperes az elállási jogát jogszerűen gyakorolta, így jogosulttá vált a tartalmánál fogva bánatpénzként minősíthető 5.000.000 forint követelésére.

A felperes a fellebbezésében kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdése alapján teljes személyes illetékmentességet élvez, és a felperest a kereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes fellebbezését a fellebbezés korlátai között vizsgálta, így a felperes által nem fellebbezett 420.000 forint kártérítés iránti követelést elutasító rendelkezést nem érintette. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárást a per eldöntéséhez szükséges mértékben lefolytatta és az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival lényegében egyetért, azokat csak a fellebbezésben foglaltakra tekintettel egészíti ki.

A felek a Ptk. 208. §-ában szabályozott előszerződést kötöttek, amelyben abban állapodtak meg, hogy egy későbbi időpontban, legkésőbb 2010. március 31-éig adásvételi szerződést kötnek azzal a feltétellel, hogy az alperes a szerződés 4.c) pontjában foglalt kötelezettségét teljesíti. A szerződésnek ez a rendelkezése teljes egészében összhangban áll a felperes korábbi polgármesterének tanúvallomásával, amely szerint az 5.000.000 forint megfizetése az adásvételi szerződés megkötésének feltétele volt. Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az 5.000.000 forintot a felek nem bánatpénzként, hanem az adásvételi szerződés megkötésének feltételeként kötötték ki. A felek az ingatlan vételárát 187.404.000 forint + áfa összegben jelölték meg, amelyből 2010. április 10-éig a már megkötendő adásvételi szerződés hatálya alatt kellett volna 40.000.000 forint + áfa vételár előleget megfizetni. A szerződés 9. pontjában foglalt jogkövetkezmény csak az adásvételi szerződés hatálya alatt lett volna alkalmazható abban az esetben, ha az alperes a vételár előleg fizetési kötelezettségének elmulasztásával a már megkötött adásvételi szerződést megszegi, és ezért a felperes az adásvételi szerződéstől áll el.

A Ptk. 320. § (2) bekezdése értelmében az elállás jogát a felek bánatpénz fizetése ellenében is kiköthetik. A bánatpénz fejében történő elállási jog kikötése annyit jelent, hogy az elállásra jogosult személy a szerződést egyoldalú jognyilatkozattal

visszamenőleges hatállyal felbonthatja, de ebben az esetben a bánatpénzt köteles a másik fél részére megfizetni. Mindezek alapján a felek az 5.000.000 forintot nem bánatpénzként kötötték ki, mert annak teljesítése nem az elállást gyakorló felet, hanem a vételár fizetését elmulasztó alperest kötelezte. Az előszerződésnek ez a rendelkezése ezért nem bánatpénz, hanem a Ptk. 246. § (1) bekezdésében szabályozott szerződést biztosító mellékkötelezettségként kiköthető kötbér feltételeinek felel meg, amely kizárólag az előszerződés teljesítéseként megkötendő adásvételi szerződés tartalmához kapcsolódó szankció.

Az elsőfokú bíróság az előszerződés tartalmát a tanúvallomásokkal együttesen értékelve a fentiek alapján helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az 5.000.000 forint kötbérre a felperes kizárólag a megkötött adásvételi szerződésből eredő fizetési kötelezettség elmulasztása folytán tarthatott volna igényt, míg az adásvételi előszerződés megszűnése esetére a felek szerződést biztosító mellékkötelezettséget nem kötöttek ki. A kifejtett indokok alapján az alperest a felperessel szemben az előszerződés megszűnésének joghatásaként fizetési kötelezettség nem terhelte, ezért a Ptk. 198. §-a alapján előterjesztett kereseti kérelem elutasítása is helytálló volt.

A felperesnek az eljárási illeték megfizetését tartalmazó rendelkezést érintő fellebbezési kérelme megalapozott.

Az Itv. 5. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében a helyi önkormányzatok teljes személyes illetékmentességben részesülnek, ezért a 4. § (1) bekezdése értelmében az illeték fizetésére egyébként kötelezett mentesül az illeték megfizetése alól, míg ezzel összhangban az 56. § (1) bekezdés szerint az illetékmentességet élvező felet nem lehet illeték fizetésére kötelezni. Mindezekre tekintettel az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a értelmében a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt eljárási illetéket - a fellebbezési illetékre is kiterjedően - az állam viseli.

A fenti indokok alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve a fellebbezett részét a perköltségre vonatkozó rendelkezés tekintetében a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta, míg a per főtárgyát érintő fellebbezett rendelkezést - a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján utalással annak lényegében helyes indokaira - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése eredménytelen maradt, ezért a másodfokú eljárással kapcsolatos költségeit maga viseli, míg az alperes a másodfokú eljárásban nyilatkozatot nem tett, így számításba vehető költsége nem merült fel, ezért a Fővárosi Ítéltábla az alperes másodfokú perköltségeire vonatkozó rendelkezést mellőzte.

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2012. április 17.
. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Volein Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
bíróági tisztviselő