

Gfv. IX. 30. 402/2011/9. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a dr. Balázs László ügyvéd, által képviselt **felperesnek**, a dr. Kaprinyák Csaba ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen **vételár megfizetése iránt** a Debreceni Városi Bíróságon 30.P.20.623/2011. számon folyamatban volt és a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.960/2011/6. számú ítéletével befejezett perben, a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.960/2011/6. számú ítéletét hatályon kívül helyezi, a Debreceni Városi Bíróság 30.P.20.623/4. számú ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a felmerült 228.000 (Kettőszázhuszonnyolcezer) Ft együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a 2008. június 10-én megkötött adásvételi szerződés szerint 2.000.000 Ft vételár ellenében értékesítette az alpereseknek a H 303/1. helyrajzi szám alatti ingatlanon fennálló 2/4-ed tulajdoni illetőségét. Az eladó felperes a teljes vételár megfizetéséig tulajdonjoga fenntartását kötötte ki.

Az adásvételi szerződés megkötésének közvetlen előzménye az volt, hogy a felperes és testvére az alperesek édesapja, törvényes képviselője úgy állapodtak meg, édesanyjuk halála után a felperes által örökölt tulajdoni illetőséget az alperesek szerzik meg. Az alperesek édesapja az őt megillető tulajdoni hányadról a hagyatéki eljárás során gyermekei javára lemondott, majd ezután került sor a felperessel szerződéskötésre.

Az alperesek 2008. július 9-én 100.000 Ft vételárrészt megfizettek, a fennmaradó 1.900.000 Ft 2010. december 31-éig volt esedékes.

Az alperesek törvényes képviselője a vételárat biztosító szülők vagyoni helyzetének romlása miatt azt ajánlotta fel a felperesnek, hogy 2010. december 24-éig további 500.000 Ft vételárrészt megfizet. A felperes ezt az ajánlatot nem fogadta el, s ragaszkodott a szerződés szerinti teljesítéshez. A felperes 2011. január 18-án kelt felszólítása ellenére az alperesek 1.900.000 Ft vételárhátralékot nem fizettek meg.

Az alperesek szülei a 2007. július 4-én megkötött kölcsönszerződés alapján vettek fel az E Nyrt-től lakásvásárlás céljára 58.566 CHF összegű kölcsönt CHF alapú elszámolás mellett 300 hónap futamidőre. A kölcsönszerződés VII.2. pontja szerint az adósok tisztában voltak azzal, jelentős árfolyamkockázatuk keletkezhet. Az alperesek törvényes képviselői által fizetendő banki törlesztőrészlet 2008. tavaszán nem érte el a havi 45.000 Ft-ot, ez az összeg 2011. elejére mintegy a duplájára emelkedett.

A felperes kereseti kérelmében arra kérte a bíróságot, kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 1.900.000 Ft, annak késedelmi kamata, valamint perköltségei megfizetésére. Hivatkozott arra, hogy az alperesek 1.900.000 Ft vételárhátralékot a teljesítési határidőig, majd az azt követő fizetési felszólítás ellenére sem fizették meg.

Az alperesek a kereset elutasítását, továbbá a felperes perköltségeikben marasztalását kérték. Utaltak arra, a létrejött szerződés nem a klasszikus értelemben vett adásvétel volt, háttérben a felperesnek és az alperesek édesapjának még az édesanyjuk életében létrejött megállapodása állt. Éppen erre figyelemmel határoztak meg a vételár kifizetésére két és fél éves teljesítési határidőt. Arra számítottak, hogy törvényes képviselőik havi jövedelméből félretett megtakarítások együttes összegéből lesz lehetőségük a szerződés teljesítésére. A körülmények hátrányos megváltozása, a devizahitel törlesztőrészletének jelentős emelkedése azonban önhibájukon kívül lehetetlenné tette fizetési kötelezettségük teljesítését anélkül, hogy tartásuk ne került volna veszélybe.

Az első fokon eljáró Debreceni Városi Bíróság a 2011. március 22-én meghozott 30.P.20.623/2011/4. számú ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy hatvan nap alatt fizessenek meg a felperesnek 1.900.000 Ft-ot, annak 2011. január 1-jétől a kifizetés napjáig terjedő időre számított törvényes kamatát, valamint 100.000 Ft perköltséget. Kötelezte az alpereseket arra is, hogy külön felhívással az állam javára fizessenek meg egyetemlegesen 114.000 Ft illetéket. Ezt meghaladóan - a perköltség körében - a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a felek adásvételi szerződést kívántak kötni, az semmilyen más szerződést nem leplezett. A perbeli ingatlan tulajdonjogát az alperesek megszerzik, amint a

vételárat az eladó felperesnek megfizetik. A szerződésből rájuk háruló kötelezettség teljesítése nem vált lehetetlenné. A bíróság az alperes törvényes képviselőinek azt a nyilatkozatát miszerint a vételárhátralékot akkor sem fizetnék meg, ha lenne elegendő pénzüik, úgy értékelte, a teljesítést az alperesek megtagadták. A felperes erre figyelemmel alappal választhatta a késedelem következményeinek alkalmazását. Utalt arra, hogy az alperesek az általuk gyakorlatilag a teljesítési határidő lejáratakor felajánlott 500.000 Ft-ot akár ügyvédi, akár bírósági letétbe helyezéssel teljesíthették volna.

A városi bíróság ítélete ellen az alperesek fellebbeztek. Hivatkoztak arra, a szerződést teljesíteni kívánták; szándékukat bizonyítja, hogy 2008. július 9-én 100.000 Ft-ot megfizettek, majd 2010. decemberére a felperessel további 500.000 Ft vételárrész megfizetésében kívántak megállapodni, melyet azonban a felperes az előzetes megbeszélés ellenére visszautasított. Szerintük a törvényes képviselő nyilatkozatát tévesen értékelte a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásaként az első fokon eljáró bíróság. Ezzel szemben gazdasági okokra visszavezethetően a szerződés lehetetlenült, melyről édesapjuk a felperest azonnal értesítette. Úgy nyilatkoztak, 500.000 Ft-ot 2010. nyaráig édesapjuk összegyűjtött; ezt az összeget részletekben továbbra is hajlandók megfizetni. Havi 20.000-30.000 Ft teljesítésére képesek, s ha az érdekeltségi körükbe tartozó gazdasági társaság (melybe 300.000 Ft-ot kellett befizetni) működése megfelelően beindul, úgy akár nagyobb összeggel is teljesíthetnek.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében a Debreceni Városi Bíróság ítéletének helybenhagyását kérte, lényegében annak helyes indokai alapján.

A Hajdú-Bihar Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság a 2011. szeptember 26-án kelt 2.Pf.20.960/2011/6. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessen meg az alpereseknek 104.500 Ft együttes első- és másodfokú eljárási költséget, valamint az illetékes hatóság külön felhívására az államnak 228.000 Ft le nem rótt együttes kereseti és fellebbezési eljárási illetéket. Kifejtette, hogy a szülői ház családban tartása érdekében a közeli hozzátartozók által megkötött adásvételi szerződésből fakadó ellenszolgáltatás teljesítését az alperesek a törvényes képviselők közreműködésével vállalták. A teljesítési határidő meghatározásakor a feleket az motiválta, hogy mintegy két és fél év alatt a félretett megtakarításból lesz az alperesek vételár fizetési kötelezettsége teljesíthető. A szerződésben vállalt kötelezettségnek az alperesek a teljesítésben közreműködést vállalók anyagi helyzetében bekövetkező igen jelentős kedvezőtlen

változás miatt nem tudtak eleget tenni. A szerződés teljesítése gazdasági, érdekbeli okból lehetetlenült, amelyért egyik fél sem felelős; ekként a szerződés megszűnt. A megyei bíróság megjegyezte, hogy 2010. nyarán, amikor felmerült, hogy az alperesek csupán 500.000 Ft-ot tudnak teljesíteni a szerződés szerinti határidőben, a felek az adásvételi szerződés módosításában nem tudtak megállapodni. Tekintettel arra, hogy az alperesek viszontkeresetet nem terjesztettek elő, a másodfokú bíróság védekezésük alapossága folytán kizárólag a kereset elutasításáról dönthetett. Egyébként a hajdúbagosi ingatlan tulajdonjog fenntartással került eladásra, így a felperes 2/4-ed illetősége változatlanul fennáll.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2.Pf.20.960/2011/6. számú ítéletének hatályon kívül helyezését, s a Debreceni Városi Bíróság 30.P.20.623/2011/4. számú ítéletének helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése mellett az első-, vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A fellebbezési, illetve a felülvizsgálati eljárással kapcsolatosan ügyvédi munkadíjra igényt nem tartott. Véleménye szerint a jogerős ítéletet hozó bíróság törvénysértően állapította meg, hogy az alperesi teljesítés a Ptk. 312. § /1/ bekezdésben foglalt okból lehetetlenné vált, s így az alperesek a vételár fennmaradó 1.900.000 Ft részének teljesítésére nem kötelesek. Valójában a teljesítés megtagadásának hátterében az állt, hogy a felperes és az alperesi törvényes képviselő viszonya megromlott. Az alperesek a lehetetlenülés bekövetkeztének haladéktalanul történő értesítésére vonatkozó kötelezettségnek sem tettek eleget, hiszen csak 2010. decemberében - nem pedig az év nyarán - értesítették a felperest, hogy csak 500.000 Ft-ot tudnak a teljesítési határidőre megfizetni. Köztudomású, hogy a devizaalapú hitelek törlesztő részlete már 2009. őszén megemelkedett, az alperesek azonban gazdasági nehézségre ebben az időszakban és később sem hivatkoztak, megsértve a Ptk. 4. §-ában foglalt együttműködési kötelezettségüket. Arra is figyelemmel, hogy az alperesek törvényes képviselője saját előadása szerint is 500.000 Ft-ot rövid időn belül megszerzett, nyilvánvaló, lehetősége lett volna a teljes vételár megfizetésére, amire a haragos viszony miatt nem került sor. A lehetetlenülés fogalmilag végleges megghiúsulást jelent, ami nem állapítható meg, hiszen az alperesek a részletfizetésben történő megállapodástól nem zárkoztak el. Utalt arra is, az alperesek törvényes képviselőik anyagi helyzetében történő lényeges változást nem bizonyították, erre vonatkozóan a másodfokú bíróság sem oktatta ki a feleket, amivel a Pp. 3. § /3/ bekezdésében írt kötelezettségét megsértette.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérték. Utaltak arra, nem törvényes

képviselőiknek a felperessel megromlott viszonya miatt nem teljesítették szerződési kötelezettségüket, hanem megnehezült anyagi helyzetük miatt. A végső határidőig szerződésszerű teljesítésre törekedtek, amit igazol 100.000 Ft vételárrész 2008. július 9-én megtörtént átadása, illetve további 500.000 Ft 2010. évben való megfizetése lehetőségének jelzése az alpereseknek. A szokásosnál hosszabb fizetési határidő az alperesek egyéb hitelei miatti bizonytalanság okán került meghatározásra, melyről a felperes is tudott. A szerződéskötés időpontjában még reálisnak tűnt a teljesítés, azonban ilyen mértékű árfolyamváltozással senki nem számolt. A felperes volt az, aki elzárkózott az akár szerződésmódosításban megvalósuló együttműködéstől. Megjegyezték még, az anyagi helyzetükben történő lényeges változást okiratokkal bizonyították.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálva azt állapította meg, hogy az a felhozott okokból jogszabálysértő.

A másodfokú bíróság helyesen hivatkozott arra, hogy a teljesítés lehetetlenné válása bekövetkezhet nem csupán jogi és fizikai, hanem gazdasági és érdekbeli okokból is. A perbeli esetben azonban tévesen vont következtetést lehetetlenülés folytán a szerződés megszűnésére.

Nem vitásan a felülvizsgálati eljárásban, mint rendkívüli jogorvoslati eljárásban csak kivételesen van lehetőség a bizonyítékok felülmérlegelésére, de az adott tényállás mellett ezt indokoltnak találta a Kúria, mivel megítélése szerint az alperesek az érdekbeli lehetetlenülés bekövetkeztét nem kellően bizonyították az alább kifejtettekre tekintettel:

A szerződés érdekbeli lehetetlenülése a bírói gyakorlat szerint akkor állapítható meg, ha a szerződést a szerződéskötés után bekövetkezett változás miatt előre nem látott nehézségek vagy olyan aránytalan áldozat árán lehet teljesíteni, amely a kötelezettől nem várható el. Az alperesek védekezésükben erre a lehetetlenülési okra hivatkoztak, ezért a Pp. 164. § /1/ bekezdésének rendelkezéséből következően az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az érdekbeli lehetetlenülés bekövetkezett. Az alperesek e körben két darab bankszámla kivonatot csatoltak arról, hogy 2008. első félévében a hiteltartozás milyen törlesztési terhet jelentett az alperesi törvényes képviselő számára és egy másik számlakivonatot 2011. februárjából annak igazolására, hogy a törlesztési kötelezettség jelentősen megemelkedett, valamint két igazolást arról, hogy a szülők mekkora havi munkaviszonyból származó jövedelemmel rendelkeztek. Ezen dokumentumok azonban, szemben a másodfokú bíróság álláspontjával nem alkalmasak annak megállapítására, hogy a hiteltörlesztés megnőtt terhe miatt az

alperesek csak aránytalan áldozat árán tudták volna a vételárat kifizetni. Ezen bizonyítékok ugyanis nem adnak eligazítást arra, hogy az alperesi törvényes képviselő milyen vagyoni helyzetben volt a szerződés megkötésekor, akkor milyen havi munkajövedelemmel rendelkezett, nem ad eligazítást arra vonatkozóan, hogyan alakultak a törlesztő részletek a perbeli időszakban, milyen egyéb jövedelemmel, vagyonnal rendelkezett, rendelkezik, hiszen a törvényes képviselő maga adta elő, hogy egy gazdasági társaság tagja, ahová jelentős összeget kellett állítása szerint befizetnie. Önmagában annak bizonyítása, hogy a törlesztő részletek havi 40-50.000 Ft-tal nőttek, nem igazolja az érdekbeli lehetetlenülést. Az alperesek nem igazolták azt sem, hogy mikor vált ismertté számukra, hogy a teljesítésük lehetetlenné vált és azt sem igazolták, hogy a lehetetlenné válást követően a felperest erről a lényeges körülményről értesítették volna, holott ezt a Ptk. 312. §-ának /1/ bekezdése előírja. Arra is van adat, hogy esetleg a szerződés teljesítése megtagadásának oka nem a fentiek szerint nem kellően bizonyított érdekbeli lehetetlenülés, hanem a testvérek közötti viszony megromlása.

Mindezekre tekintettel a Kúria a Pp. 275. § /4/ bekezdésére hivatkozással a jogszabálysértő másodfokú határozatot hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A Pp. 270. § /1/ bekezdése folytán irányadó Pp. 78. § /2/ bekezdése alapján a fellebbezési és felülvizsgálati perköltség vonatkozásában a határozathozatalt mellőzte, mivel a pernyertes felperesnek perköltség igény nem volt. Az alperesek részére engedélyezett teljes személyes költségmentesség következtében a felmerült 228.000 Ft együttes fellebbezési és felülvizsgálati illetéket az állam viseli (Pp. 84. § /1/ bekezdésének a) pontja, 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a).

Budapest, 2012. április 24.

Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke

Dr.Szabó Péter sk. előadó-bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró