

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Gyenes Levente ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. felpereseknek a Kővári Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kővári Kálmán ügyvéd által képviselt I. r. és a II. r. alperesek ellen foglaló visszafizetése iránt a Pest Megyei Bíróságnál 12.P.24.882/2009. szám alatt indított perében a Fővárosi Ítéltábla 17.Pf.20.906/2010/4. számú részítélete ellen az I. r. alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 222.000 (Kettőszáz-huszonkettőezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s:

Az I. r. alperes mint eladó és felperesek mint vevők szerződést kívántak kötni a V.-i ingatlan tulajdonjogának átruházása tárgyában. A vételárat 11.500.000 forintban határozták meg. A felperesek lakásvásárlási kedvezmény igénybevételével, illetve banki hitelből kívánták megvásárolni az ingatlant. A tárgyalások során a felperesek 2006. áprilisában 200.000 forintot átadtak az I. r. alperesnek majd 2006. június 16-án további 3.500.000 forintot vett át az I. r. alperes. Az átvételi elismervényben az összeget vételár foglalónak nevezték. A felek 2006. június 19-én kötöttek végül adásvételi szerződést, amelyben az ingatlan vételárát 8.000.000 forintban határozták meg. Az adásvételi szerződésben a felek foglaló átadásában nem állapodtak meg. 2006. június 26-án kiegészítő megállapodást kötöttek, amely azt rögzíti, hogy a felperesek 200.000 forint foglalót fizettek meg az I. r. alperesnek, 1.200.000 forint lakásvásárlási támogatással kerül kifizetésre, 6.600.000 forint vételárrészlet pedig hitelből, a megállapodás aláírását követő 60 napon belül esedékes.

A felperesek a szükséges banki kölcsönt nem kapták meg állításuk szerint amiatt, hogy az I. r. alperes ingatlanára már jelzálogjog

volt bejegyezve.

Az I. r. alperes 2006. november 23-án kelt levelében elállt az adásvételi szerződéstől, a felpereseket arról tájékoztatta, hogy az átadott 3.700.000 forint összegű foglalót megtartja, mert a szerződés megghiúsulása a felperesek magatartására vezethető vissza.

A felperesek keresetükben 3.700.000 forint ennek 2006. november 23. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére kérték kötelezni az I. r. alperest. Hivatkoztak arra, hogy rajtuk kívül álló okok miatt nem tudták kifizetni a vételárhátralékot, így a Ptk. 244. §-a alapján a foglaló visszajár a felpereseknek. Másodlagosan a foglaló 1.000.000 forintba való mérséklését kérték a Ptk. 245. § (3) bekezdése alapján annak eltúlzott összegére hivatkozással. A felperesek a II. r. alperessel szembeni kereseti kérelmüktől elálltak.

Az I. r. alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a foglaló a vételár összegére tekintettel nem volt eltúlzott. Utalt arra, hogy a felperesek szerződésszegése miatt nem ment teljesezésbe az adásvételi szerződés.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. r. alperest 3.700.000 forint annak 2006. november 26. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére. A bíróságnak az volt a jogi álláspontja, hogy a Ptk. 243. § (1) bekezdése értelmében a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül lehet foglalót adni. A (2) bekezdés alapján az átadott pénzösszeg vagy más dolog akkor tekinthető foglalónak, ha ez a rendeltetése a szerződésből kétségtelenül kitűnik. A peres felek között létrejött adásvételi szerződés egyáltalán nem tartalmazott foglalóra vonatkozó kikötést és nem utalt a felperesek által a szerződéskötés előtt átadott összegre sem. A szerződésből a már korábban átadott összeg foglalói rendeltetése sem tűnik ki. A fentiekből következően az I. r. alperesnek átadott összeg csak vételárelőlegnek minősíthető, amelyet az I. r. alperes a szerződés megszűnésére tekintettel köteles visszafizetni a felpereseknek. Az I. r. alperes elállása a szerződést felbontotta és a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. r. alperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette és azt helybenhagyta. Indokolásában utalt arra, hogy a II. r. alperessel szemben előterjesztett keresetüktől a felperesek ugyan elálltak, a bíróság azonban az elsőfokú ítélet meghozataláig a per megszüntetéséről nem intézkedett, ebben a körben tehát az eljárás még nem fejeződött be, ezért a határozatot részítéletként kellett elbírálni.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az I. r. alperes eljárási szabálysértésre történő hivatkozása nem megalapozott. Az I. r. alperest a bíróságnak a Pp. 7. § (2) bekezdése értelmében csak perbeli eljárási jogairól és kötelezettségeiről kellett tájékoztatnia, anyagi jogi igényre vonatkozó tájékoztatási kötelezettség a bíróságot nem terheli. Az I. r. alperes nem tett utalást arra, hogy a szerződést készítő ügyvéddel szemben esetleges követelése lenne, ha kifejezetten nyilatkozik ilyen igényérvényesítési szándékáról akkor állhatott volna fenn a bíróság kötelezettsége arra, hogy a perbehívás lehetőségéről tájékoztassa. A perbehívás elfogadása sem jelentette volna azonban azt, hogy a perbe hívott a kötelezettségét a perbehívóval szemben elismerné. Az I. r. alperes és a szerződéskötést intéző ügyvéd közötti jogvita ebben a perben egyébként sem dönthető el. A perbehívás elmaradása miatt tehát az I. r. alperest hátrány nem érte.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a viszontkereset előterjesztésének lehetőségéről is csak akkor kellett volna az I. r. alperest tájékoztatni, ha az I. r. alperes konkrét kárigényt jelölt volna meg a felperesekkel szemben, ilyen azonban nem történt.

A másodfokú bíróság szerint az I. r. alperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett a kereseti kérelem Pp. 215. §-ában meghatározott korlátaiban. A felperesek valójában 3.700.000 forint és járulékai megfizetésére kérték kötelezni az I. r. alperest. A fél által megjelölt jogcím a bíróságot a bírói gyakorlat alapján nem köti. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság ítéletében a foglaló természetével kapcsolatban kifejtett jogi szempontokkal, emellett utalt arra, hogy az átadott 3.700.000 forintot a felek nyilatkozatai, így a felperesek előadása alapján sem lehet foglalónak tekinteni, mert a Ptk. 243. § (2) bekezdése alapján a foglalónak ezen rendeltetése a szerződésből kell hogy kitűnjön.

A jogerős ítélet ellen az I. r. alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, elsősorban eljárási szabálysértésre hivatkozva. Előadta, hogy az 1143/2004. számú EBH határozat szerint a jogcímhez kötöttség hiánya nem értelmezhető kiterjesztően. A bíróság csak akkor tekinthet el a megjelölt jogcímtől, ha a fél által előadott adat, tény, bizonyíték megalapozza a más jogcímen történő döntést. A jelen ügyben azonban ez nem lett volna megállapítható. Az eljáró bíróságok a felperesek elismerése ellenére tekintették úgy az átadott összegeket, hogy azok nem minősülnek foglalónak. A felperesek kereseti kérelme a foglaló visszakövetelésére irányult arra alapítottnak, hogy a felpereseknek nem róható fel a szerződés megghiúsulása, illetve a foglaló mérséklését kérték annak eltúlzott volta miatt, azonban nem állították, hogy az átadott összeg ne lett

volna foglaló, jogcímként a Ptk. 244. §-át és 245. § (3) bekezdését jelölték meg. Az I. r. alperes álláspontja szerint e jogcímeket nem lehet olyan szabadon értelmezni, hogy a felperesek 3.700.000 forint visszafizetését kérték, ezért azt a bíróság bármilyen jogcímen megítélheti a részükre. Az I. r. alperes szerint a bíróságoknak a felperesi kereseti kérelem keretei között azt kellett volna tehát vizsgálniuk, hogy felróható-e a felpereseknek a szerződés meghiúsulása, illetve, hogy eltúlzott mértékű-e a foglaló.

Az I. r. alperes, aki jogi képviselő nélkül járt el, kizárólag az előadott kérelemre tudott nyilatkozni. Abban az esetben, ha a bíróság más jogcímet kívánt figyelembe venni, úgy tájékoztatási kötelezettség terhelte volna ebben a körben, hogy az I. r. alperes erre vonatkozóan is előadhassa a védekezését. Az I. r. alperes csak akkor lett volna abban a helyzetben, hogy a perbehívásra vagy a viszontkeresetre vonatkozó kérelmét előterjessze, ha tisztában van azzal, hogy a felperesek igénye vételárrészlet visszafizetésére vonatkozik.

Az I. r. alperes álláspontja szerint a másodfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el azzal is, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette. Ezzel ugyanis elismerte, hogy az elsőfokú ítélet hibás volt. Ebben az esetben a másodfokú bíróságnak az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül kellett volna helyeznie.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az I. r. alperes alappal utal a felülvizsgálati kérelmében arra, hogy bár a bírói gyakorlatban a jogcímmel kötöttség általában nem érvényesül, ezt nem lehet kiterjesztően értelmezni. A bírói gyakorlat értelmében a bíróság akkor hozhat más jogcímen a kereseti kérelemnek megfelelő határozatot, ha a felperesek által előadott tények és bizonyítékok az általuk meghatározott jogcímen nem, de a bíróság által megállapított jogcímen megalapozzák a kérelmük teljesíthetőségét. A felperesek által előadott tények azok voltak, hogy a felperesek ingatlan adásvételéhez kapcsolódóan összesen 3.700.000 forintot fizettek meg az I. r. alperesnek, az ingatlan adásvételi szerződés azonban meghiúsult. Az eljáró bíróságok jogszerűen állapították meg azt, hogy az átadott összegeket a Ptk. vonatkozó szabályai alapján nem lehet foglalónak minősíteni, tehát a felperesek vételárrészletet adtak át. Erre mutat az is, hogy a végleges szerződésben a kialkudott 11.500.000 forinthez képest a felek a 3.500.000 forint vételárrészt kifizetettnek tekintették és csak 8.000.000 forint megfizetését írták elő a felperesek részére a szerződésben. Az elsőként átadott 200.000 forint pedig az eljáró bíróságok ítéletében kifejtettek szerint alaki okokból nem minősül foglalónak. Az elsőfokú bíróság ítélete jogszerűen állapította meg, hogy az I. r. alperes elállása a szerződést felbontotta és a Ptk.

319. § (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az eljáró bíróságok nem sértették meg a Ptk. 215. §-ában foglalt szabályokat, nem terjeszkedtek túl a felperesek kereseti kérelmén, csupán a kereseti kérelem jogi alapját határozták meg eltérően.

Az I. r. alperes a felülvizsgálati kérelmében a bíróság tájékoztatási kötelezettségének elmulasztására is utalt. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a másodfokú bíróság jogszerűen állapította meg, hogy a Pp. 7. § (2) bekezdése értelmében a bíróságnak a jogi képviselő nélkül eljáró felet az eljárási jogairól és kötelezettségeiről kell tájékoztatnia. Ezt akkor kell megtenni, ha az I. r. alperes részéről olyan előadás történik, amely az eljárási jogokról való tájékoztatást szükségessé teszi. Az I. r. alperes azt adta elő, hogy a felperesek nem tudták kifizetni hitelből a vételárhátralékot, így a felperesek hibája a szerződés megghiúsulása. Az I. r. alperes erre alapozta a foglalónak nevezett összeg visszatartását. Az I. r. alperes állításának megalapozottsága esetében, foglaló hiányában az I. r. alperest valóban kártérítési igény illetné meg, az erre vonatkozó tájékoztatási kötelezettség azonban a bíróságot a kifejtettek alapján nem terheli, mivel ez anyagi jogi igényre vonatkozó tájékoztatást jelentett volna. A viszontkereset lehetőségéről akkor kellett volna őt tájékoztatni, ha előadta volna, hogy az ügylet megghiúsulása miatt milyen károk érték.

Végül az I. r. alperes kifogásolta, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekintette. Állítása szerint ez a tény önmagában megalapozta volna az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. A felülvizsgálati kérelem ebben a körben sem megalapozott. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét nem arra tekintettel minősítette részítéletnek, hogy a felek valamely kérelmének elbírálása elmaradt volna, hanem kizárólag azért, mert az elsőfokú bíróság elmulasztotta a felpereseknek a II. r. alperessel szembeni keresetüktől való elállása jogkövetkezményeinek levonását, a II. r. alperessel szemben a per megszüntetését. Az elsőfokú bíróság ítéletének részítéletként való minősítése tehát az I. r. alperes jogaira és kötelezettségére nem volt kihatással.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet nem találta jogszabálysértőnek, ezért azt a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtottak be. A Legfelsőbb Bíróság az ügyet tárgyaláson kívül bírálta el, így a felpereseknek a felülvizsgálati kérelem elbírálása kapcsán eljárási költsége nem merült fel. A Legfelsőbb Bíróság az I. r. alperesnek a

perkölttségben való marasztalását mellőzte.

Az I. r. alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az I. r. alperes köteles az illetékes adóhatóság külön felhívására az államnak megfizetni a le nem rótt 222.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2011 szeptember 13.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

*A kiadmány hiteléül:
tisztviselő*