

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Czirják Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Czirják László ügyvéd által képviselt felperesnek a Lakos és Lengyel Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Lakatos Jenő ügyvéd által képviselt alperes ellen foglaló visszafizetése iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 11.P.20.300/2010. szám alatt megindított és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 4.Pf.20.105/2011/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Szegedi Városi Bíróság 11.P.20.300/2010/11. számú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 100.000 (Egyszázezer) forint másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 240.000 (Kettőszáznegyvenezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes tulajdonát képezte a Sz., Ve. utca 21/B. II/6. szám alatti lakás, amelyet 2009. november 2-án értékesített annak érdekében, hogy a fia lakásához közelebbi lakást vásárolhasson. Az adásvételi szerződés szerint a felperesnek a lakást legkésőbb 2010. január 15-én birtokba kellett adnia. Az alperes tulajdonában állt a F. utca 2/D. III/15. szám alatti lakás, amelyet ingatlanközvetítő útján értékesíteni kívánt. Ténylegesen nem ebben a lakásban lakott, így a perbeli lakásban csak pár ingósága volt. A felek 2009. december 16-án adásvételi szerződést kötöttek, amelyben az alperes 7.200.000 forintért a lakást eladta a felperesnek. A szerződés aláírásával egyidejűleg a felperes 1.000.000 forint foglalt adott át és megállapodtak abban, hogy a hátralékos 6.200.000 forint kifizetése a birtokbaadás napján, legkésőbb 2010. január 15. napjáig megtörténik. A felperes tájékoztatta az alperest arról, hogy a birtokbalépés rendkívül fontos számára más kötelezettségei miatt, és ezt a szerződés 4. pontja is tartalmazta. A szerződés 6.

pontja szerint az alperes az ingatlant per, teher és igénymentesen szolgáltatta.

A felperes 2009. december 29-én teljesíteni kívánt az alperesnek, azonban időközben kiderült, hogy az ingatlanra végrehajtási jog van bejegyezve az alperes közös költség tartozása miatt, valamint az is, hogy a lakás helyrajzi számát az adásvételi szerződésben elírták. A felperes felkérte az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a szerződés módosításáról gondoskodjon, illetve szerezzen felhatalmazást az alperestől arra, hogy a vételárból az ingatlan tehermentesítésre kerüljön. Ezt követően a felperes több alkalommal megpróbálta felvenni az alperessel a kapcsolatot, ettől azonban az alperes elzárkózott. 2010. január 4-én az okiratszerkesztő ügyvédet is azzal küldte el az alperes, hogy őt becsapták, megrágalmazták, majd más ügyvédhez fordult.

2010. január 6. napján a felperes a szerződéstől elállt. E nyilatkozatban utalt arra, hogy az alperes megszegte az együttműködési kötelezettségét, minden megoldástól mereven elzárkózik, ugyanakkor a felperest az ingatlan birtokbaadásának időpontja sürgeti a lakhatásának megoldására. Az elállásról szóló levelében a felperes arról is tájékoztatta az alperest, hogy álláspontja szerint a megkötött adásvételi szerződés érvénytelen, mert az nem az alperes által szolgáltatni kívánt ingatlanra vonatkozik és felhívta az alperest az 1.000.000 forint összegű foglaló kétszeresének visszafizetésére.

A felperes 2010. január 8-án másik lakást vásárolt, amelybe a rá irányadó birtokbaadási határidőig be is tudott költözni.

Az alperes 2010. január 12-én vette fel a kapcsolatot a felperessel. Tájékoztatta őt, hogy a végrehajtási jog törlése iránti kérelmet a földhivatalhoz benyújtotta és a szerződés módosítását a hrsz. kijavítása érdekében vállalta. Erre azonban a felperes már nem tartott igényt.

Az alperes a foglalót nem fizette vissza.

A felperes a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2.000.000 forint tőke ennek 2010. január 16. napjától járó késedelmi kamatai és a perköltség megfizetésére. Előadta, hogy a szerződéstől jogosan állt el, az alperes ugyanis a kapcsolatfelvételt megghiúsította, megszegte az együttműködési kötelezettségét. Hivatkozott arra is, hogy a szerződés megghiúsulása az alperes érdekkörében felmerülő okból következett be, így a foglaló kétszeresen jár vissza a felperesnek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a helyrajzi szám elírása nem jelenti a szerződés érvénytelenségét, a felek

tudták, hogy mely ingatlanra kötötték meg a szerződést és az elírás kijavítható volt. Az alperes időben intézkedett a végrehajtási jog törléséről, amely nem is volt jelentős összegű, így a tehermentesítés megtörtént volna a birtokbaadás időpontjáig. A felperes emiatt nem állhatott el a szerződéstől, ez csak a vételár egy részének visszatartására adott volna alapot. A felperes azért állt el mert másik lakást vásárolt. Az alperes január 15-ig a szerződést teljesítette volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperes részére 2.000.000 forint tőke és annak kamatai 15 napon belüli megfizetésére kötelezte az alperest. Hivatkozott arra, hogy abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes elállása jogszerű volt-e. A Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint az elállás akkor jogszerű, ha az alperes a kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik és emiatt a teljesítés a felperesnek többé már nem áll érdekében. Hivatkozott a Ptk. 4. § (1) bekezdésében foglaltakra is, vagyis arra, hogy a felek a jóhiszeműség és a tisztesség követelményeinek megfelelően kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni. Álláspontja szerint a felperes a vételár megfizetését 2009. december 28-án felajánlotta az alperesnek, így követelhette a szerződés teljesítését. Az alperes azonban 2009. december 29. napjától 2010. január 12. napjáig elérhetetlenné tette magát, a felperesnek pedig az alperes által is ismerten rövid időn belül megfelelő lakásról kellett gondoskodnia, így az érdekmúlás az ő oldaláról bekövetkezett. A szerződés teljesítését veszélyeztető körülmények a szerződéstől való elállásra a felperest feljogosították. A felperes a saját szerződésszegésének elkerülése érdekében keresett másik lakást. A felperes az együttműködési kötelezettségének eleget tett miután felajánlotta, hogy a vételárhátralékból a nem nagy összegű alperesi tartozást kifizeti, az alperes azonban erre az ajánlatra sem reagált.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság szerint a felperes elállásának jogszerűsége alapozhatja meg a Ptk. 245. § (1) bekezdésére alapított igényét. Ebben a körben a felperes érdekmúlásra, valamint az alperes együttműködési kötelezettsége megszegésére hivatkozott. A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felek a kölcsönös teljesítés időpontját 2010. január 15. napjában határozták meg. A felek egyidejű teljesítésre voltak kötelesek. A Ptk. 282. § (2) bekezdése szerint a kötelezett a határnapot megelőzően, illetőleg a határidő kezdete előtt csak a jogosult beleegyezésével teljesíthet. Az alperes tehát a birtokbaadási kötelezettségét 2010. január 15. napja előtt nem volt köteles teljesíteni, így nem volt köteles a határidő lejárta előtt felajánlani vételárteljesítést sem elfogadni. 2010. január 15-ig az alperes késedelembe nem esett, így az együttműködési kötelezettségét nem szeghette meg. Nincs tehát

olyan alperesi késedelem, amely a felperes elállását megalapozta volna. A másodfokú bíróság tehát nem osztotta az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a vételár megfizetésének felajánlásával egyidejűleg az alperes teljesítése is esedékessé vált.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az ingatlan helyrajzi számának elírása kétségtelenül a felperes tulajdonjoga bejegyzésének akadályát képezte volna, azonban az ingatlannyilvántartási adat téves feltüntetése a szerződést nem tette érvénytelenné. Ugyanígy az ingatlant terhelő végrehajtási jog is arra adott volna alapot, hogy a Ptk. 370. § (1) bekezdése szerint járjon el a felperes, vagyis tehermentesítést követeljen megfelelő határidő tűzésével és az ehhez szükséges összeg megfizetését megtagadja, másodlagosan az eladó költségére az ingatlant maga tehermentesítse. Elállásra csak akkor lett volna jogosult, ha a tehermentesítés lehetetlen vagy aránytalan költséggel járt volna, illetve ha a tehermentesítésre megszabott határidő eredménytelenül telt el és a vevő nem kívánja a dolog tehermentesítését. A felperes a végrehajtási jogról való tudomásszerzése és az elállása közötti időszakban nem hívta fel az alperest a tehermentesítésre. Arra sincs adat, hogy a helyes helyrajzi számot feltüntető okirat aláírását a felperes (helyesen az alperes) megtagadta volna. Ezzel szemben az állapítható meg, hogy január 12-én iktatásra került a végrehajtási jog törlése iránti kérelem, illetve január 12-én az alperes felajánlotta a helyes adatokat tartalmazó adásvételi szerződés aláírását. A Ptk. 300. § (1) bekezdése a kötelezett késedelméhez köti az érdekmúlásra alapított elállási jogot, a felperes a kifejtettek alapján alaptalanul hivatkozik érdekmúlásra, így a szerződés meghiúsulásáért az elállása következtében maga felelős. A felperes így a foglalt elvesztette és a kétszeres összeg megfizetésére irányuló kereseti kérelme alaptalan.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Utalt arra, hogy a másodfokú bíróság nem alkalmazta a Ptk. 117. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseket, amely szerint tulajdonjogot csak a dolog tulajdonosától lehet szerezni. Az adásvételi szerződésben megjelölt helyrajzi számú ingatlannak az alperes nem volt tulajdonosa. A szerződés érvénytelensége kiküszöbölhető lett volna, erre azonban nem került sor az alperes hibájából. A módosító okiratot az ügyvéd elkészítette, azt azonban az alperessel nem tudta aláírni. Az ügyintéző ügyvéd tanúvallomást tenni nem tudott, mert az alperes a titoktartás alóli felmentést nem adta meg, ez is azt igazolja, hogy az alperes érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg az adásvételi szerződés. Az alperest a Ptk. 205. § (3) bekezdése alapján együttműködési kötelezettség terhelte, a másodfokú bíróság nem értékelte, hogy ennek az alperes semmilyen formában nem tett

eleget. Az öt személyesen felkereső ügyvédet, illetve a felperest és fiát elküldte. Annak ellenére, hogy az adásvételi szerződés 6. pontja egyértelműen tartalmazta miszerint az ingatlan per-, teher- és igénymentes, a 2009. december 16-án aláírt szerződéssel szemben a végrehajtási jog már 2009. december 15. napján bejegyzésre került az ingatlannyilvántartásba.

A másodfokú bíróság helytelenül értékelte a Ptk. 281. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakat, az adásvételi szerződés ugyanis nem január 15-i teljesítési határidőt állapított meg hanem azt, hogy 2010. január 15-ig kell a szerződést teljesíteni. Ez egy folyamatos határidő volt a szerződés aláírásától a megjelölt időpontig. A felperes a teljes vételár kifizetését már december 28-án felajánlotta, és az alperes azt el is fogadta. A teljesítésre kizárólag azért nem került sor, mert az alperes érdekkörében felmerülő okból az ingatlanra végrehajtási jogot jegyezték be, illetve kiderült, hogy a szerződésben megjelölt helyrajzi szám téves. A teljesítés megghiúsulása tehát minden szempontból az alperes érdekkörében felmerülő okból következett be. A másodfokú bíróság nem értékelte azt a körülményt, hogy 2009. december 29-ét követően 2010. január 12. napjáig az alperessel nem lehetett felvenni a kapcsolatot, az ügylet így teljes egészében bizonytalanává vált, ugyanakkor a felperesnek az alperes által is ismerten 2010. január 15-én már az új lakásban kellett volna laknia. A felperes utalt arra, hogy még az elsőfokú ítélet meghozatalakor is fennállott a végrehajtási jog az ingatlanra, figyelemmel arra, hogy az alperes a törlés foganatosításához szükséges szolgáltatási díjat nem fizette meg.

Az alperes ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

Helytállóan mutattak rá arra az eljáró bíróságok, hogy az ügyben annak van jogi jelentősége, hogy a felperes jogszerűen állt-e el a 2009. december 16-án az alperessel kötött adásvételi szerződéstől. Ha a felperes elállása jogszerű volt, úgy az alperes érdekkörében bekövetkező okból hiúsult meg az adásvételi szerződés teljesítése és az alperes a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján a foglaló kétszeres visszafizetésére köteles. Az eljáró bíróságok azonban a kérdés megítélését illetően eltérő jogi álláspontot foglaltak el. A Legfelsőbb Bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával ért egyet.

A nem vitás tényállás alapján megállapítható, hogy az alperes egy üres lakást értékesített, a felperesnek volt időre szüksége ahhoz, hogy a vételár előteremtéséről gondoskodjon. A felperest szorította a számára az általa kötött szerződésben előírt birtokbaadási

határidő, erről az alperest is tájékoztatta. Erre tekintettel a felek az adásvételi szerződésben nem 2010. január 15-i birtokbaadási határidőt állapítottak meg, ahogy azt a másodfokú bíróság ítéletének indokolása tartalmazza, hanem abban állapodtak meg, hogy legkésőbb 2010. január 15-éig a szerződést teljesíteni kell. A szerződés 4. pontja egyértelműen tartalmazza, hogy a birtokbaadásnak a felek megállapodása alapján 2010. január 15-ig meg kell történnie. Az alperesnek nem 2010. január 15-én kellett birtokbaadnia az ingatlant, hanem január 15-éig, tehát a szerződéskötést követően bármikor, amikor a felperes a vételárhátralék teljesítését felajánlja. Ennek semmi akadálya nem lett volna, hiszen az ingatlan üresen állt. A teljesítés pontos ideje tehát nem volt meghatározva, hanem csak annak végső határideje.

A felek a Ptk. 281. § (1) bekezdése alapján egyidejű teljesítésre voltak kötelesek, így az alperes addig tagadhatta meg a saját szolgáltatása teljesítését, amíg a másik fél a szolgáltatását fel nem ajánlotta. A felperes azonban 2009. december 28-án felajánlotta saját szolgáltatását, így az elsőfokú bíróság helytállón mutatott rá arra, hogy jogszerűen követelhetette az alperes teljesítésének megtörténtét is. A Ptk. 298. § b) pontja alapján az alperes késedelembe esett, így a felperes a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján, ha a teljesítés már nem állt többé érdekében, jogszerűen elállhatott a szerződéstől.

Helytállón utalt arra a felülvizsgálati kérelemben a felperes, hogy az alperessel 2009. december 29-étől 2010. január 12-éig nem lehetett felvenni a kapcsolatot sem vele, sem a saját ügyvédjével nem tárgyalt. Az ügyvédnek a perben a titoktartás alóli felmentést nem adta meg, ezt a Pp. 206. §-a alapján az alperes terhére kell értékelni. Az alperes is tisztában volt azzal, hogy a felperesnek legkésőbb 2010. január 15-én át kell adnia a saját lakását a vevőinek, és ha ezt nem teszi, kártérítési kötelezettsége keletkezik. A Ptk. 299. § (1) bekezdése alapján a felperes ezt az esetlegesen bekövetkező kárt is az alperesre háríthatta volna. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint a felperes a kárenyhítési kötelezettségének tett eleget, amikor látva azt, hogy az alperes semmiféle együttműködésre nem hajlandó, és a szerződés teljesítése igen nagy valószínűséggel nem fog megtörténni, a további károk elhárítása érdekében elállt a szerződéstől és másik lakást vásárolt magának. Az alperes hivatkozott a gyermeke betegségére, amely egy-két nap késedelem vonatkozásában elfogadható indok lett volna, azonban közel két hétre nem ad magyarázatot. Az alperesnek volt ügyvédje, aki helyette eljárni kellett volna, ha együttműködési kötelezettségének eleget tesz. A felperes elállására tehát azért került sor, mert az alperes késedelmére tekintettel a teljesítés többé nem állt érdekében.

A felperes minden tekintetben úgy járt el, ahogy az általában elvárható volt. A másodfokú ítéletben foglaltakkal szemben tett lépéseket a tehermentesítés érdekében, az alperes ügyvédjét kérte meg, hogy szerezzen felhatalmazást az alperestől annak érdekében, hogy a vételárhátralékból a tehermentesítést elvégeztethesse. Az a körülmény, hogy az ingatlan a szerződésben foglaltakkal szemben nem volt tehermentes, az alperes terhére esik.

A kifejtettek alapján a felperes elállása jogszerű volt, a jogszerű elállás következtében pedig azt kell megállapítani, hogy az alperes érdekkörében felmerülő okból hiúsult meg az adásvételi szerződés teljesítése. A Ptk. 245. § (1) bekezdése értelmében a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy a kapott foglaltot kétszeresen köteles visszatéríteni.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet jogszabálysértő, ezért azt a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint helybenhagyta.

Az alperes teljes egészében pervesztes lett, így az alperest terheli a Pp. 270. §-a és 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperesnél felmerült fellebbezési és felülvizsgálati költség megfizetése. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A peres felek illetékeljegyzési jogban részesültek, pervesztessége alapján az alperes köteles megfizetni az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2011. november 22.

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

A kiadmány hitelül:
tisztviselő