

Pfv.VI.21.526/2010/8.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Kosik Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Kosik Kristóf ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r. és II. r. alperesek ellen 2.000.000,- forint és járulékai megfizetése iránt a Nagykáta Városi Bíróságon 8.P.20.313/2009. szám alatt megindított, és a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.21.545/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy felhívásra fizessen meg az állam részére 120.000,- (Egyszázhúszezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes meg kívánta vásárolni az általa bérelt lakás ingatlant annak tulajdonosaitól az alperesektől, ezért 2007. október 3. napján szerződést írtak alá, amelyben a vételárát 10.000.000,- forintban határozták meg és 1.000.000,- forint foglalót kötöttek ki. A felperes a szerződésben vállalta, hogy 2008. február 1. napjáig megköti a végleges adásvételi szerződést, és egyösszegben kifizeti a hátralékos vételárát. A felperes az 1.000.000,- forint foglalót kifizette, de a szerződés megkötésére nem jelentkezett és a hátralékos vételárát sem fizette ki. Az alperesek 2008. augusztusában - többszöri felszólítást követően - utoljára hívták fel a teljesítésre a felperest, amelynek eredménytelensége után 2008. szeptember 2. napján az ingatlant más személy részére adták el.

A felperes módosított kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 2.000.000,- forintnak, a foglaló kétszeres összegének és ennek a 2008. február 1. napjától járó kamatainak a megfizetésére. Álláspontja szerint az alperesek idő előtt álltak el a szerződéstől, amelynek létrejötte az ő magatartásukra visszavezethetően hiúsult meg.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra hivatkozással, hogy a felperes nem kötötte meg velük határidőben a szerződést.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes nem tudta bizonyítani azt, hogy az alperesek a szerződéstől a határidő lejárta előtt elálltak, vagy a határidőt ezt követően meghosszabbították. Az alperesek csak többszöri felszólítás után kötötték meg más személlyel az adásvételi szerződést és nem lett volna elvárható tőlük, hogy további bizonytalan ideig várakozzanak. A peres felek közt létrejött „elismervény” megnevezésű okirat megfelelt az adásvételi előszerződés tartalmi követelményeinek, a szerződés végleges megkötése pedig a felperes nem teljesítésére vezethető vissza. Az alperesek ezért a foglaló, illetve annak a kétszeres összegének a visszafizetésére nem kötelesek.

A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a meghallgatott tanúk - a felperes jogi képviselője és rokonai - előadásából is az volt megállapítható, hogy a vételárhátralék összegének felmutatására már csak akkor került sor, amikor az alperesek az ingatlant harmadik személy részére értékesítették és a birtokbaadás érdekében azon különféle munkálatokat végeztek. A felperes saját nyilatkozata szerint 2008. augusztus 24-én csak a bérleti díj átadása történt meg és ezután fizette volna ki a vételárhátralékot.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett előfelülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és adjon helyt keresetének, vagy az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezés mellett kötelezze az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára.

Előadta, hogy álláspontja szerint a felek a teljesítésre nyitvaálló határidőt szóban határozatlan időre meghosszabbították, majd a felperes 2008. augusztus 24-én a vételárhátralék kifizetését az alperesek részére fel is ajánlotta, és kérte a szerződés megkötését. A felperes ezzel szerződésszerűen járt el, a teljesítés az alperesek magatartása miatt hiúsult meg.

A jogerős ítélet súlyosan jogszabálysértő, mert nem állapította meg, hogy mikor került sor az utolsó felszólításra, és így tévesen hivatkozott arra, hogy a felperes a teljesítést csak ezt követően ajánlotta fel. Nem merült fel olyan konkrét esemény, amelyet követően a felperes már nem teljesíthetett volna, mert a szerződés nem került felbontásra, az alperesek pedig ennek elmulasztásával megszegték az őket terhelő együttműködési kötelezettséget. 2008. augusztusában nem az utolsó felszólításra, hanem a felperes teljesítésének az elutasítására került sor. A jogerős ítélet

mindezzel megsértette a Ptk. 277. §-ának (4) és (5) bekezdésében foglaltakat.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségeiben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet a helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés története nem állapítható meg.

A létrejött előszerződésben a felperes pontosan meghatározott időpontig - 2008. február 1. napjáig -vállalta az adásvételi szerződés megkötését és a teljes vételár kifizetését. Ezt a határidőt a felperes elmulasztotta, ezért a Ptk. 298. §-ának a) pontja alapján késedelembe esett.

A jogerős ítélet helyesen utalt arra, hogy a felperes - a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése szerinti bizonyítási kötelezettsége ellenére - nem tudta bizonyítani azt, hogy a határidőt a felek közös megegyezéssel meghosszabbították volna. Ezt a meghallgatott tanúk nem tudták igazolni, az alperesek pedig tagadták és önmagában abból, hogy az alperesek esetlegesen a határidő leteltét követően még hajlandóak lettek volna a teljesítés elfogadására, a határidő meghosszabbítására, sőt határozatlan időre való meghosszabbítására egyáltalán nem lehet következtetni. A szerződésmódosításhoz ugyanis a Ptk. 240. §-ának (1) bekezdése alapján a felek közös - írásba foglalt - megegyezése szükséges, amelyet az arra hivatkozó félnek kellett volna bizonyítania. A határidő meghosszabbításának hiányában nem volt olyan időpont, amit a tényállás megállapítása során tisztázni lehetett volna. Az elsőfokú bíróság ebben a körben csak arra utalt, hogy az alperesek a felhívásaik során még - saját elhatározásukból - elfogadták volna a felperes késedelmes teljesítését.

Téves tehát a felperes e körben kifejtett álláspontja, mert a felperes szegte meg a szerződést, és az alperesek azzal a magatartásukkal, hogy a kikötött határidő lejárta után hónapokkal már nem fogadták el az állítólagosan felajánlott teljesítést, nem jártak el jogszerűtlenül.

A felperes teljesítésére nyitvaálló határidő tehát egyértelműen naptári napban meghatározásra került, ezért nem tartozott az alperesek együttműködési kötelezettsége körébe az, hogy a határidő leteltét követően még külön tájékoztassák a felperest arról, hogy a szerződésszegése folytán az esetlegesen a jövőben még felajánlott teljesítést már nem fogják elfogadni. Nem értékelhető az alperesek

hátrányára az a körülmény, hogy a határidő lejártát követően még lehetőséget hagytak - szerződésszegése ellenére - a felperesnek a teljesítésre. A szerződés módosítására ugyanis nem került sor, ebből eredően az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötésére, a teljesítés elfogadására az alpereseknek a továbbiakban már nem állt fenn kötelezettsége.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

A személyesen eljáró alpereseknek a felülvizsgálati eljárás során felszámítható költségük nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

Budapest, 2011. június 21.

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

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*