

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Brolly Tamás ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Póczos Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Póczos Vera ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen vételár előleg visszafizetése iránt a Székesfehérvári Városi Bíróságnál 15.P.20.470/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Fejér Megyei Bíróság 1.Pf.21.680/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. október 4.-én megtartott tárgyaláson meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, a Székesfehérvári Városi Bíróság 15.P.20.470/2009/21. számú ítéletének nem fellebbezett rendelkezéseit nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatja és az alperesek marasztalásának összegét 879.361 azaz (nyolcszázhetvenkilencezer-háromszázhatvanegy) forintba leszállítja. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasítja.

Mellőzi a felperes marasztalását az elsőfokú költségben és megállapítja, hogy a felek az elsőfokú, a fellebbezési és felülvizsgálati eljárás költségeit maguk viselik.

Az elsőfokú, a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes résztulajdonosa volt az A., P. utca 74. szám alatti ingatlanoknak, amelynek értékesítéséből másik lakást kívánt vásárolni. Az I. és II. r. alperesek 1/2 - 1/2 arányú közös tulajdonát képezte a Sz., X/9/A/1. hrsz-ú, V. utca 15/A. fsz. 1. szám alatti 43 m² alapterületű társasházi lakás. E lakást a felperesnek az ingatlaniroda, amelynek az alperesek megbízást adtak, kiközvetítette és a lakás megtekintését követően 2008. augusztus 30-án a felperes és az alperesek előszerződést kötöttek, amelyben az ingatlan vételárát 8.250.000 forintban jelölték meg, a foglaló összegét pedig 400.000 forintban határozták meg. Az előszerződés tartalmazta, hogy a 400.000 forint foglaló az eladók részére kifizetésre került az aláírással egyidejűleg. Megállapodtak

abban, hogy a hátralékos vételárrészletet a vevő 2008. szeptember 30-áig köteles készpénzben teljesíteni.

Miután a felperes 2008. július 21-én ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést kötött az A., P. utca 74. szám alatti résztulajdona értékesítésére, arra számított, hogy az eladási ár az előszerződésben megjelölt határidőig rendelkezésére fog állni, erről az alpereseket is tájékoztatta.

A felek 2008. szeptember 1. napján ügyvéd által ellenjegyzett adásvételi szerződést kötöttek az előszerződésben meghatározottak szerint. A szerződés 2. pontja tartalmazta, hogy a perbeli lakást az OTP javára svájci frank alapú kölcsöntőke és járuléкаи terhelik, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve az ingatlannyilvántartásba a bank javára. A megállapodás szerint e tartozás kiegyenlítése a felperes által a szerződés szerint fizetett vételárból történik meg. A felperes vállalta, hogy 1.850.000 vételárrészletet 2008. szeptember 2-án megfizet, míg a hátralékos 6.000.000 forint vételárat 2008. szeptember 20-ig az eladók OTP-nél vezetett számlájára átutalással teljesíti, annak érdekében, hogy az eladók két napon belül a lakást terhelő tartozást kiegyenlíthessék és a jelzálogjog törlése iránt intézkedhessenek. Az 1.850.000 forint vételárrészletet a felperes az eladóknak megfizette.

A felperes az alperesek engedélyével 2008. szeptember 5-én birtokba lépett annak ellenére, hogy a szerződés szerint a birtokbaadásra a teljes vételár megfizetésekor került volna sor.

Az a.-i ház eladásával kapcsolatosan nehézségek merültek fel, ezért a felperes és az alperesek 2008. szeptember 19. napján az adásvételi szerződésüket módosították. A 6.000.000 forint vételárhátralék kifizetésének határidejét 2008. október 31. napjában határozták meg a korábbi szeptember 20-i határidő helyett. A szerződésmódosításban a felperes kötelezettséget vállalt arra is, hogy ha a határidőmódosítás miatt az eladók hitelének végtörlesztése kapcsán árfolyamváltozás merülne fel, amelyre a 6.000.000 forint vételár nem nyújt fedezetet, akkor a különbözeti összeget ő fogja megfizetni. Az alperesek kérésére vállalta továbbá a lakást terhelő kölcsöntartozás havi részleteinek törlesztését is 2008. október 1. napjától.

Az OTP Bank igazolása szerint az alperesek lakását terhelő hitelösszeg 2008. október 31-én forintban meghatározva 7.230.941 forint volt, 2008. november 3-án 7.021.752 forint és 2008. november 21-én 7.017.251 forint.

Mivel az a.-i ingatlan eladása megghiúsult, a felperes kezdeményezte az alpereseknél a közöttük létrejött adásvételi szerződés

felbontását. 2008. november 21-én jött létre a felbontó szerződés, amelyben a felek az eredeti állapot helyreállításáról döntöttek. A megállapodás 5. pontjában a felperes kijelentette, hogy a foglalo összegét meghaladóan az alperesek kárigényét nem ismeri el. Nem vitatta ugyanakkor, hogy a szerződés megíiusulása az ő érdekkörében felmerült okból következett be.

A megállapodás 4. pontjában az alperesek a foglalo összegét meghaladóan kártérítési igényüket megjelölték. Így 2008. szeptember 18-án végtörlesztésként kimutatásra került 5.972.000 forintot meghaladó, árfolyamváltozás miatt felmerült további összeget érvényesítették. Kárként igényelték a felperestől a módosító szerződésben vállalt októberi és novemberi havi törlesztőrészletek utólagos megfizetését, 2.510 forint összegben a tulajdoni lap másolatának a költségét, 247.500 forint összegben az ingatlanközvetítő részére kifizetett megbízási díjat, továbbá 2008. szeptember 5. és 2008. november 15-i időszakra, amíg a felperes a lakás birtokában volt összesen 105.000 forint lakáshasználati díjat. Utaltak arra, hogy esetleg rezsihátralék is lehetséges, amelyre igényt tartanak erre az időszakra vonatkozóan, illetve megjelöltek egyéb olyan igényt is, amely a felülvizsgálati eljárásnak már nem tárgya.

Az alperesek a másik ingatlanuk eladásának árából tehermentesítették a perbeli ingatlant 2009. március 20-án. Ennek során 8.058.177 forintot fizettek ki végtörlesztésként, majd a későbbiekben az ingatlant értékesítették.

Az alperesek 2008. októberi, novemberi időszakra 16.836 forint távhő díjat fizettek ki.

A felperes 2008. november 27-én felszólította az I. r. alperest, hogy fizessen meg a részére 1.850.000 forint kifizetett vételárrészletet, amivel nem számolt el. Elismerte, hogy a foglalo címén átvett összeg az alpereseket illeti. Az alperesek válaszlevelükben akként nyilatkoztak, hogy az átvett vételárelőlegbe a felmerült káraikat beszámítják, így a felperesnek nem tartoznak.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a 2008. szeptember 19-i szerződésmódosítás semmis, mert a Ptk. 228. § (3) bekezdésében foglaltak szerint érthetetlen, illetve ellentmondó szerződési kikötést tartalmaz. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a 2008. szeptember 1. napján aláírt adásvételi szerződés a Ptk. 205. § rendelkezéseire figyelemmel létre nem jött szerződés, akarathiány miatt, a felek ugyanis lényeges kérdésekben nem állapodtak meg. Harmadlagosan összesen 2.266.012 forint tőke és kamatai megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket. Előadta, hogy ebből

2.250.000 forint és járulékai vételárelőleg jogcímén járnak vissza, míg 15.400 forint elsődlegesen kártérítés, másodlagosan kellékszavatossági igény jogcímén az egyedi fűtőmérő cseréje miatt. A később a kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját 2008. november 21. napján jelölte meg.

A felperes előadta, hogy nem volt akarategység a felek között a szerződésmódosítás során abban a kérdésben, hogy mi az árfolyamkockázat mértéke, illetve a felperesi vállalás határideje. Abban bíztak, hogy ez csupán csekély mértékű, az eredeti árfolyamhoz közelítő átmeneti változást jelenthet. Érthetetlen és ellentmondó a szerződéses megállapodás mivel nem tartalmazza azt, hogy a vevő milyen mértékig és meddig köteles viselni a kockázatot. A vételárelőleg a foglalóval együtt azért jár vissza a felperesnek, mert a felek a szerződést felbontották és az eredeti állapot helyreállítását határozták el.

Az alperesek a keresetek elutasítását kérték. Előadták, hogy abban az esetben, ha bíróság az alperesek visszatérítési kötelezettségét állapítja meg, úgy a Ptk. 296. §-a alapján beszámítási kifogást terjesztenek elő kártérítés jogcímén a felperessel szemben. Beszámítási kifogásként a szerződés felbontásakor jelzett igényeiket adták elő, tehát a 2008. szeptember 18-ától a hitel 2009. március 20-i kifizetéséig felmerült árfolyamkülönbözet összegét 2.058.177 forintban érvényesítették a felperessel szemben. A módosító okiratban foglalt vállalásának megfelelően igényelték az októberi és novemberi havi törlesztőrészleteket összesen 89.045 forintban, felszámították az ingatlanközvetítői megbízási díj összegét 247.500 forintban, és a tulajdoni lap kiváltásának költségét 2.510 forintban, ezen túlmenően a 2008. szeptember 5. és 2008. november 18. napja közötti időszakra a felperes tényleges birtoklása idejére napi 1.400 forint használati díj alapulvételével összesen 105.000 forint használati díj megállapítását kérték. Ezen túlmenően 16.836 forint fűtési díjhátralékot igényeltek, amely a felperes birtoklási időtartama alatt keletkezett. A beszámítási kifogás jogszabályi alapját a Ptk. 318. § (1) bekezdésében jelölték meg.

Az elsőfokú bíróság a felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelmét elutasította, a harmadlagos kereseti kérelemnek részben helytadva kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 1.985.664 forint tőkét, valamint 112.500 forint perköltséget. A felperes ezt meghaladó igényét, illetve az alpereseket ezt meghaladó beszámítási kifogását elutasította.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint mind az adásvételi szerződés, mind annak módosítása a felek között érvényesen létrejött, az árfolyamváltozás viselésére vonatkozó

kötelezettségvállalás sem érthetetlen vagy ellentmondó. Egyértelmű, hogy a felperes az árfolyamváltozás kockázatát a határidő hosszabbítása miatt a kitolt határidőt követő két napig vállalta. Az elsőfokú bíróság a fűtémérővel kapcsolatos felperesi keresetet bizonyítottság hiányában nem tartotta megalapozottnak.

Az elsőfokú bíróság szerint, a 2008. november 21-én kelt, az adásvételi szerződés felbontására vonatkozó szerződésben a felek az eredeti állapotot kívánták helyreállítani, erre vonatkozóan a megállapodásuk érvényesen létrejött. A szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnt meg. Az alperesek részére a felperes a lakást birtokbaadta. A Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a szerződés felbontása esetén a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, így visszajár a felperes által fizetett vételárelőleg, illetve a szerződés felbontására tekintettel a foglalt is vételárelőlegnek kell tekinteni.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint abban az esetben, ha felek a szerződést közös megegyezéssel bontják fel, akkor a felperes felelőssége nem jöhet szóba annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint is a felperes a saját felróható magatartása miatt nem tudta a vételárat teljesíteni, tehát az ő érdekkörébe eső okból hiúsult meg a teljesítés. Az nyilvánvaló, hogy a felperes a szerződés felbontását követően további kockázatot nem kívánt vállalni, ezt az alperesek elfogadták. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint emiatt sem az árfolyamváltozás miatti különbözet megtérítésére, sem a korábbi szerződésben foglalt egyéb felperesi vállalásokra vonatkozóan az alperesek beszámítási kifogással nem élhetnek. Ugyanezen ok miatt a felperesnek a szerződésszegésért való felelőssége sem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság ebből arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek a korábban átvett foglalt és a vételárelőleg összegét, összesen 2.250.000 forintot kötelesek visszafizetni.

Az elsőfokú bíróság nem látta megalapozottnak a használati díjra vonatkozó alperesi igényt sem figyelemmel arra, hogy a pénzszolgáltatás után viszont az alpereseket illetve a kamat, így a szolgáltatások egyenértékűségének elve alapján a használati díj és a kamat kiegyenlítette egymást. Ebből következően az elsőfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a felperes által 2008. november 21. napjától igényelt késedelmi kamatot nem ítéli meg. Utalt arra, hogy részletes számítás hiányában a kamat kezdő időpontját megállapítani nem tudta.

Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta a Ptk. 367. § (3) bekezdése alapján az ingatlanközvetítői megbízási díj felperesre való áthárítását arra tekintettel, hogy ez olyan szerződéskötéssel felmerült költség, ami a felperest terheli. A tulajdoni lapra vonatkozó beszámítási igényt nem találta megalapozottnak

figyelemmel arra, hogy az eladó köteles az ingatlannyilvántartás adatairól a vevőt tájékoztatni. Ugyanakkor az alperesek javára az elsőfokú bíróság megítélt 16.836 forint fűtési díjhátralékot, amely a felperes birtoklása alatt keletkezett fűtési díj volt. Ily módon az alperesi beszámítási kifogásból a Ptk. 296. §-a alapján alaposnak találta a 16.836 forintos fűtési díjhátralék, valamint a 247.500 forint összegű megbízási díj beszámítását, így 1.985.664 forint megfizetésére kötelezte az alpereseket.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét teljes egészében elutasította.

Utalt arra, hogy miután a felperesnek nem sikerült a hátralévő vételárrészt előteremtenie, a felek jogviszonyában a teljesítés megghiúsulásaért a felperes a felelős. Nincs jogi akadálya annak, hogy a felek a szerződés felbontása során a Ptk. 319. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően rendezzék a jogviszonyukat. A jelen ügyben a felek az eredeti állapot helyreállítását határozták el, illetve megállapodtak abban, hogy a 400.000 forint foglalt az alperesek megtarthatják. Ugyanakkor az egyéb visszajáró szolgáltatásokkal kapcsolatos elszámolási igényeiket nem rendezték. A szerződés 5. pontja azt tartalmazza, hogy a felperes a foglalt meghaladó kárigényt nem ismeri el. A fentiek alapján a másodfokú bíróság arra az álláspontra jutott, hogy az alperesek 400.000 forint foglaltal a szerződés felbontása ellenére nem kötelesek elszámolni, elszámolási kötelezettségük az 1.850.000 forint vonatkozásában áll fenn. Ennek az összegnek a figyelembevételével vizsgálta a másodfokú bíróság, hogy az alperesek beszámítási kifogása alapos-e.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az alperesek által felhívott Ptk. 318. § (1) bekezdése az alperesi kárigények megítélése vonatkozásában nem kerülhet szóba. Valójában az alperesek a Ptk. 6. §-ában foglalt szabályozásra alapítják igényüket, vagyis biztatási kárt érvényesítenek. A felperes azzal biztatta őket, hogy az adásvételi szerződés teljesedik, így az ingatlant terhelő kölcsöntartozásból folyó további terhektől mentesülnek. Erre tekintettel alapos az alperesek 2.058.177 forint összegű beszámítási igénye azon az alapon, hogy a hitel 2009. március 20-i végtörlesztésekor 8.058.177 forintot fizettek ki, noha a felperes azzal biztatta őket, hogy a hátralévő 6.000.000 forintos vételárrészt meghaladó többletösszeget ő fogja kifizetni. Megalapozottnak találták azt is, hogy a felperes fizesse ki a 2008. október 1. és november 1-i törlesztőrészleteket 89.045 forint összegben. A beszámítási kifogás már ezen tételei is meghaladják azt az összeget, amelyet a felperesnek az alperesek visszafizetni kötelesek. A másodfokú bíróság utalt arra, hogy nincs olyan peradat, amely arra mutatott volna, hogy az alperesek hibája is

szerepet játszott volna a végtörlesztés későbbi időpontjában. A két törlesztő részlet a végtörlesztés elszámolásakor már nem volt figyelembevételre, így nem jelent kétszeres elszámolást, ha azt az alperesek javára a bíróság külön megítéli. Egyetértett a másodfokú bíróság azzal, hogy az alpereseknek járna a fellebbezéssel nem érintett 247.500 forint ingatlanközvetítői megbízási díj, mint az alperesek részéről felmerült felesleges többletköltség. A másodfokú bíróság szerint az alperesek használati díjat a Ptk. 6. §-ára alapítottnak nem számíthatnak fel, ez a szerződés felbontása folytán elszámolandó igényként jelenik meg, de az elsőfokú bíróság álláspontját osztva a másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a szolgáltatások egyenértékűségének vélelmére tekintettel a lakás használatáért járó díj, illetve a felperes által fizetett vételár után járó kamat mértéke azonos. Erre az időszakra nézve a felperes késedelmi kamatigényt nem érvényesített. A másodfokú bíróság szerint ugyanakkor a felperes ténylegesen használta a perbeli ingatlant, egyezően adták elő a felek, hogy a havi használati díj 35.000 forint lett volna, így az alperesek beszámítási igénye két és fél hónap figyelembevételével 87.500 forint összeg erejéig alaposnak minősülne. A fellebbezéssel nem érintett 16.836 forint összegű fűtési díjhátralék a másodfokú bíróság szerint az alpereseket jogalap nélküli gazdagodás címén illeti meg.

Az egyes kárigényeket áttekintve a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az alperesek beszámítási igényként érvényesített követelése meghaladja a felperesnek visszajáró 1.850.000 forintot, így a beszámítás folytán nem marad fenn olyan követelés, amelyre az alpereseket kötelezni lehetett volna.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben 2.266.012 forint vételárelőleg és a kamatok megfizetésére kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni. Kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság a sérelmezett első- és másodfokú határozat helyett a jogszabályoknak megfelelő új határozatot hozzon és a felperesi keresetnek adjon helyt. Másodlagosan az eljáró bíróságok ítéletének hatályon kívül helyezését és új eljárásra utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelemben megismételte azt az állítását, hogy az a.-i ház eladásából kívánta a vételárat kifizetni, erről az alperesek is tudtak és kifejezetten az a-i ház szerződésében lévő időpontokhoz igazították a perbeli szerződés teljesítési határidejét is. Valójában tehát a felek kölcsönös tévedésben voltak abban a kérdésben, hogy a felperes vevői a hitelt meg fogják kapni és így az ő szerződésük is teljesedésbe mehet. A kölcsönös tévedésre tekintettel a felperes álláspontja szerint a szerződés nem jött létre és emiatt szükséges az eredeti állapot helyreállítása.

A felperes fenntartotta azt az álláspontját is, hogy a szerződés módosítása érthetetlen és ellentmondó kikötést tartalmazott, ezért

ez a kikötés a Ptk. 228. § (3) bekezdése szerint semmis. A felperes jognyilatkozata nem értelmezhető kiterjesztően, különösen nem amikor tehervállalásról van szó. A szerződésmódosítással kapcsolatban a felperes hivatkozott arra a körülményre, hogy az alperesek a hitelszerződés megkötésével maguk vállalták az árfolyamkockázatot, ennek teljes terhét a másodfokú bíróság a felperesre hárította. A felperes a szerződésmódosításakor nem vállalt olyan kötelezettséget, hogy az alperesek teljes árfolyamkockázatát ő viseli mindaddig, amíg a végtörlesztésre nem kerül sor, függetlenül annak időpontjától. Nem volt konkrét megállapodás, hogy meddig tartozik viselni és milyen mértékben ezt a kockázatot, erre tekintettel tartja a szerződéses megállapodást a felperes ellentmondásosnak és érthetetlennek. A felperes utalt arra is, hogy a szerződés korábbi időpontú felbontására azért nem került sor, mert az alperesek a vételárelőleget már elköltötték, azt nem tudták volna visszaadni. Az alperesek a saját felróható magatartásukra alapítottan előnyök szerzését érik el.

Valójában már a 2008. szeptember 1-i szerződés tekintetében sem volt akarategység a felek között, emiatt a szerződés nem jött létre, miután a felperes egyedi fűtésű lakást kívánt vásárolni, az alperesek ezt hirdették, de a lakás nem volt az. A szolgáltatás tárgya tekintetében tehát nem volt akarategység.

A felperes nem fogadja el azt az ítéleti álláspontot, hogy a teljesítés elmaradása a saját felróható magatartása miatt történt. Álláspontja szerint úgynevezett banki „vis maior” történt, amellyel kapcsolatban a felek nem tisztázták előre, hogy ilyenkor a foglaló szabályai érvényesüljenek-e vagy sem. Az tény, hogy a felperes oldalán merült fel a teljesítési akadály, azonban a felperes mindent megtett annak érdekében, hogy a szerződés teljesezésbe menjen, így a felróhatóság nem állapítható meg. A felperes álláspontja szerint miután a szerződést közös akarattal felbontották, így a korábbi szerződések megszűntek és nincs olyan érvényes foglalókikötés, amely alapján az alperesek megtarthatták volna a foglalót.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben vitatta a használati díjfizetési kötelezettségét is, utalva arra, hogy az nem lehet arányos ellenértéke az átadott vételárelőlegnek. A 2009. november 26-án 13. sorszám alatt benyújtott módosított kereseti kérelmének megfelelően a késedelmi kamatok megítélését is kérte.

Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték annak helyes ténybeli és jogi indokai alapján.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint részben megalapozott.

A felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal szemben a Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok azon jogi álláspontjával, hogy mind a 2008. szeptember 1. napján megkötött adásvételi szerződés, mind annak a 2008. szeptember 19-i módosítása érvényes és a felek akaratának megfelelő szerződés. A felek a szerződés lényeges pontjaiban megállapodtak. Az egyedi fűtőmérővel kapcsolatos problémák nem jelentik azt, hogy a felperes nem a szerződésben szolgáltatni vállalt lakáshoz jutott hozzá. A módosított szerződés alapján sem állapítható meg, hogy az abban foglalt, az árfolyamkockázat átvállalására vonatkozó kikötés a Ptk. 228. § (3) bekezdése alapján semmis lett volna. Egyértelmű volt a felek megállapodása abban a kérdésben, hogy a felperes érdekkörében felmerülő okból történő határidőmódosításra tekintettel, a határidőmódosítás időszakában felmerülő esetleges árfolyamkockázatot a felperes viseli.

Az alperesek - szemben az elsőfokú ítéletben foglaltakkal - ugyanakkor megalapozottan hivatkoztak arra, hogy a szerződés felbontása a felek részéről a további károk bekövetkezését megelőzni kívánó aktus volt, ugyanakkor ez nem akadályozza annak, hogy a felek a Ptk. 245. §-ában foglalt rendelkezéseket érvényesítsék, vagyis a foglaló elvesztésére, vagy kétszeres visszafizetésére, illetve a foglalót meghaladó károk megfizetésére vonatkozó igényt terjesszenek elő (BH2005.318.).

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint azonban a másodfokú bíróság alaptalanul utalt a Ptk. 6. §-ában foglalt szabályokra. E rendelkezések ugyanis akkor érvényesülnek, ha a felek között nincs szerződéses kapcsolat, a jelen ügyben azonban a felek között érvényes szerződéses megállapodás jött létre, amely alapján a felperesnek 2008. szeptember 20-ig kellett volna a vételárat kifizetnie. A felperes e kötelezettségének nem tudott eleget tenni, így a szerződés teljesítésével késedelembe esett, ezért a felek megállapodtak a teljesítési határidő meghosszabbításáról. A módosított szerződésben a Ptk. 299. § (2) bekezdésére tekintettel szerepel a felperes részéről az árfolyamkockázat viselésének vállalása, és a felperes késedelme miatt merült fel a szeptembert követően esedékes törlesztő részletek megfizetésének kötelezettsége is. Az alperesek ugyanis korábbi végtörlesztés esetében kisebb összeggel rendezhették volna a tartozásukat, míg a határidő meghosszabbítására tekintettel a felek által vártan a végtörlesztés összege is emelkedett.

2008. november 21-én a felek a közöttük létrejött szerződéseket közös akarattal felbontották és rendelkeztek arról, hogy az eredeti állapotot helyreállítják. A szerződés közös akarattal történő megszüntetése következtében a felek közötti jogviszony felszámolásra került, ezzel a felperes késedelme is megszűnt. Az ezt követő időre vonatkozóan az alperesek a felperessel szemben a

korábbi késedelméből eredő további kárigényt már nem érvényesíthetnek.

A szerződés felbontása, ahogy arra mindkétfokú bíróság helyesen utalt, nem változtatott azon a tényen, hogy a felperes érdekkörében felmerült okból nem ment a szerződés teljesedésbe. A Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján a felek ennek jogkövetkezményeit a felbontásról szóló szerződésben levonták, miután a megállapodás azt tartalmazza, hogy az alperesek az átadott foglaltot megtarthatják. A felperes csak a foglaltot meghaladó kár érvényesítését nem látta megalapozottnak.

A felülvizsgálati kérelem elbírálása során tehát a Legfelsőbb Bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperesek Ptk. 296. §-a alapján előadott beszámítási kifogása az átadott 1.850.000 forint vételárelőleg visszafizetése alól mentesíti-e az alpereseket, vagyis a megjelölt kártérítési igények ezen összeget elenyésztik-e, ahogy azt a másodfokú bíróság megállapította.

A kifejtett jogi érvek alapján megállapítható, hogy a másodfokú bíróság ítélete helytelen volt abban a kérdésben, hogy az ingatlan eladásáig felmerülő teljes árfolyamkockázatot a felperesre terhelte. A Ptk. 299. § (1) bekezdése alapján a felperes a késedelmével okozott kár megtérítésére köteles, melyet egyébként vállalt is. A szerződéses jogviszony megszűnésével késedelve megszűnt, a szerződéses jogviszony lezárásának időpontja, 2008. november 21. napja az az időpont, ameddig a felperes az árfolyamváltozás kockázatát viselni köteles. Ekkor történő teljesítés esetén az okirati bizonyítékok értelmében 7.017.250 forint végtörlesztést kellett volna kifizetni az ingatlan tehermentesítéséhez. Az árfolyamkockázat tehát, amelyet a felperes viselni tartozik 1.017.250 forint.

A Legfelsőbb Bíróság hasonló okokból megalapozottnak találta a módosító szerződésben foglalt két havi törlesztő részletre vonatkozó igényt is az alperesek részéről, ennek összege 89.045 forint.

A felperes fellebbezéssel nem élt az elsőfokú bíróság ítélete ellen, az alperesek fellebbezése pedig a javukra megítélt összegeket nem érintette, így az ingatlanközvetítői díj és a távfűtési díj felperes terhére való elszámolása 247.500 forint összegben, illetve 16.836 forint összegben elsőfokon jogerőre emelkedett, amelyet a felperes a felülvizsgálati eljárásban már nem kifogásolhat.

Az említett tételeket összeadva 1.370.639 forint az az összeg, amelyet az alperesek mint kárigényt jogszerűen érvényesítenek. A Ptk. 245. § (2) bekezdése értelmében a kártérítésbe a foglaltó

értéke beszámít, ebből következik, hogy a megállapított összegből levonásba kell helyezni a 400.000 forint foglalt, amelyet az alperesek megtartottak. A kifejtettek alapján az alperesek a jelen perben összesen 970.639 forint kártérítési igényt érvényesíthetnek. A foglalt összegén felüli kárakat az 1.850.000 forint átadott vételárelőlegből kell levonásba helyezni és a különbözet visszafizetésére kötelesek. Az alperesek elszámolási kötelezettsége az említett összegek levonása után 879.361 forintra vonatkozik.

A felperes az alperesek által visszafizetendő összeg után késedelmi kamatkövetelést azért nem érvényesíthet, mert a felperes kamatfizetésre vonatkozó igényét az elsőfokú bíróság elutasította, és ez ellen a felperes nem nyújtott be fellebbezést.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján pedig az elsőfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálni kért rendelkezések tekintetében megváltoztatta és az alperesek marasztalásának összegét 879.361 forintra leszállította.

A Legfelsőbb Bíróság megállapította, hogy a felperes és az alperesek pernyertességének és a pervesztességének aránya között nincs számottevő különbség, ezért úgy rendelkezett a Pp. 270. § (1) bekezdése és 239. § alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése szerint, hogy mindegyik fél maga viseli a perben felmerült költségeit.

Miután a peres felek személyes költségmentességben részesültek, a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az elsőfokú, a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási illetékét az állam viseli.

Budapest, 2011. október 4.

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

Szné

A kiadmány hitelül:
tisztviselő