

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Gf.II.30.383/2011/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Barazutti László ügyvéd (cím) által képviselt **felperes neve** (cím) felperesnek a Dr. Sipos István ügyvéd (cím) által képviselt alperes neve (cím) alperes ellen foglaltó visszafizetése iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 8.G.15-10-040.020/17. számú ítélete ellen az alperes által 18. sorszámmal előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 37 500 (Harminchétezer-ötszáz) forint általános forgalmi adót tartalmazó 187 500 (Egyszáznolcvanhétezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperes a 2006. február 9-ére keltezett szerződésben 92 066 400 forint vételáron megvásárolta az alperestől az alperes tulajdonában álló k-i **...1/1** helyrajzi számú, valamint a k-i **...1/3** helyrajzi számú ingatlanokat. A szerződés 3. pontjában a felek kikötötték, hogy a vételárból a felperes a szerződés aláírásával egyidejűleg, annak 20 %-át, azaz „bruttó” 18 413 280 forintot foglalként átutalással kifizet az alperes részére. A fennmaradó vételárat a felperes a jogerős építési engedély kézhezvételével egyidejűleg vállalta kifizetni.

A területen - telekösszevonást, illetve a településszabályozási terv módosítását követően - a felperes üzletközpontot kívánt létesíteni. Ennek megfelelően a szerződés 5. pontjában az alperes vállalta, hogy a településszabályozási tervet legkésőbb 2006. április 31-éig akként módosítja, hogy a kereskedelmi épület az ingatlanokon felépíthető legyen, vállalta továbbá a telekegyesítési eljárás lebonyolítását is. A felperes ezzel szemben kötelezettséget vállalt

arra, hogy a településszabályozási terv elfogadását követően haladéktalanul, 8 nap alatt benyújtja a jogerős építési engedély iránti kérelmet, vállalta továbbá, hogy az ingatlanokat legkésőbb a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított egy éven belül beépíti. A beépítési kötelezettség elmaradását a felek szerződést bontó feltételként szabályozták, akként, hogy ennek bekövetkezése esetén az alperes egyoldalú nyilatkozattal jogosulttá válik az ingatlanok tulajdonjogát megszerezni a foglalóval csökkentett vételár megfizetése mellett.

A felek 2006. szeptember 24-én a szerződést akként módosították, hogy annak tárgya az időközben lefolytatott telekalakítási engedélyezési eljárás során kialakított kisvárdai **...1/3** helyrajzi szám alatti ingatlan.

A telekösszevonást követően azonban újabb telekalakítási eljárásra került sor, és az ennek eredményeként - többek között - kialakított **...1/4** helyrajzi számú ingatlant az alperes 2008. decemberében harmadik személy gazdálkodó szervezetnek értékesítette.

A felperes 2006. május 24-én nyújtotta be a Kisvárdai Polgármesteri Hivatalhoz az építési engedély iránti kérelmét. A Kisvárdai Város Jegyzője által 2006. augusztus 31-én meghozott, a kérelemnek helyt adó határozattal szemben - a részben a szomszédos ingatlanok tulajdonosai által - előterjesztett fellebbezések kapcsán az Észak-Alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal felülvizsgálta az elsőfokú határozatot, azt megsemmisítette, és az elsőfokú építésügyi hatóságot új eljárás lefolytatására utasította. A 2006. december 18-án meghozott határozat indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú építésügyi hatóság „lényeges vizsgálati körben nem kellő gondossággal, körültekintéssel járt el és a hibás számítási szisztémára alapuló parkoló igény meghatározás az építési engedélyezési eljárás megalapozottságát is megkérdőjelezi”.

A másodfokú határozat meghozatalát követően, 2007. elején a felperes egyeztetési eljárásokat folytatott az alperessel, az építésügyi hatósággal és - lakossági fórumokon - a fellebbezőkkel is annak érdekében is, hogy az új eljárás során ne legyen törvényi akadálya a jogerős építési engedély megszerzésének. Ezt követően új terveket készíttetett, és azokat ismételt eljárás lefolytatása érdekében 2007. szeptember 13-án benyújtotta az elsőfokú építésügyi hatósághoz.

A k-i jegyző a 2008. március 19-én kelt határozatával az építési engedélyt megadta, rögzítve abban, hogy a tervezett közlekedési létesítmények, így az ingatlanon belüli kiszolgáló utak is építési engedély kötelesek, melyre az építési engedélyt a Nemzeti Közlekedési Hatóságtól kell megkérni.

Az új eljárás során hozott határozatot magánszemélyek ismételten megfellebbezték, azonban az Észak-Alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal az elsőfokú határozatot ezúttal érdemét tekintve kisebb változtatással helybenhagyta. A jogerős határozat 2008. szeptember 5-én kelt, így a felperes ezt követően terjesztette a közlekedési létesítményekre vonatkozó építési engedély iránti kérelmét a Nemzeti Közlekedési Hatóságnál.

Az alperes 2007-ben már több alkalommal jelezte a felperesnek, hogy a szerződésben meghatározott vételár hátralékra minél előbb szüksége lenne. 2007. augusztus 9-én közölte a felperessel, hogy amennyiben 2007. augusztus 31-éig az építési engedély iránti újabb kérelmét nem nyújtja be, az adás-vételi szerződést érdekmúlásra tekintettel felbontja. A 2007. október 27-i levelében pedig - hivatkozással a képviselőtestület állásfoglalására - azt közölte, hogy, ha a jogerős engedélyt 2007. december 31-éig a felperes nem szerzi be, vagy ennek hiányában és ettől függetlenül ugyanezen időpontig a vételárhátralékot nem fizeti meg, miután az alperesnek már nem érdekében a továbbiakban a teljesítés, a szerződéstől eláll. A felperes azonban válaszlevelében a szerződés ilyen módosításhoz nem járult hozzá, hivatkozással arra, hogy a szerződés 3. pontja alapján a vételárhátralék megfizetésre csak a jogerős építési engedély kézhezvételét követően válik kötelessé.

Az alperes a 2008. szeptember 24-én kelt levelében, arra tekintettel, hogy a felperes 2008. szeptember 11-én a jogerős építési engedélyt átvette, azonban a vételárhátralékot nem egyenlítette ki, bejelentette a szerződéstől való elállását. A felperes válaszlevelében közölte az alperessel, hogy az elállás ugyan nem jogszerű, azonban, miután a gazdasági helyzet időközbeni megváltozására tekintettel már neki sem áll érdekében az építkezés lebonyolítása, a szerződést egyik félnek sem felróható módon megszüntnek tekinti, és felszólította az alperest a megfizetett foglalo 8 napon belüli visszafizetésére. Az alperes a 2008. szeptember 24-i válaszlevelében korábbi álláspontját fenntartva a felperes kérelmének teljesítését megtagadta.

A felperes keresetében a kifizetett foglalo általános forgalmi adó nélküli összegének megfelelő 15 344 400 forint, annak 2008. november 14-től járó törvényes késedelmi kamata, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Hivatkozott arra, hogy az alperesnek a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdésére alapított elállása jogellenes volt, az alperes ugyanis érdekmúlást nem bizonyított, a rendelkezésre álló tényekből ezzel ellentétben arra lehet következtetni, hogy az eredeti adásvételi szerződéssel érintett ingatlanokból kialakított nagyobb területű ingatlant magasabb áron kívánta az időközben vételi ajánlatot tevő harmadik személyt részére értékesíteni, ami önmagában kizárja azt, hogy a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt volna.

Hivatkozott továbbá arra, hogy az adásvételi szerződés 3. pontjában foglaltak szerint a vételárhátralék megfizetésére csak valamennyi, a kivitelezéshez szükséges jogerős építési engedély beszerzését követően volt köteles, a bejelentett elállás időpontjában azonban még csak az épületre vonatkozóan rendelkezett építési engedéllyel, így az elállás bejelentésekor arra okot adó kötelezett késedelem még nem következett be. A szerződésben egyébként sem volt a teljesítésre időpont kikötve, emellett az alperes póthatáridőt sem tűzött.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Bár elismerte, hogy a szerződésben foglaltak ellenére a településszabályozási terv módosítására a szerződéstől eltérően csak 2006. június közepén került sor, álláspontja szerint az építési engedélyezési eljárás elhúzása nem neki volt felróható, hiszen a felperes már május 24-én benyújtotta a kérelmét az elsőfokú építési hatósághoz. Rámutatott ugyanakkor arra, hogy a felperes volt az, aki a szakhatósági eljárások és engedélyek beszerzéséhez képest szükséges megfelelő dokumentációt nem csatolta a kérelméhez, és ennek eredményeként rendelt el új eljárást a másodfokú építésügyi hatóság. A felperes az elsőfokú határozatot megsemmisítő másodfokú határozat kézhezvételét követően is késlekedett az új tervek megrendelésével, illetve azok benyújtásával. Az alperes az adásvételi szerződés 3. pontjában foglalt kikötésre hivatkozással állította, hogy a felperes vételárhátralék fizetési kötelezettsége a jogerős építési engedély 2008. szeptemberében történt átvételét követően beállt, minthogy az adás-vételi szerződés 3. pontjában kikötött feltétel kizárólag az épületre vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételét jelentette. Abba tehát nem voltak beleértendőek a további, a közlekedési hatóságtól beszerzendő „egyéb” engedélyek. Mindezekre tekintettel az elállását jogszerűnek tartva a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a felperes a foglaló visszafizetésére alappal nem tarthat igényt.

Az elsőfokú bíróság a felek által becsatolt okiratok, valamint a meghallgatott tanúk vallomása alapján meghozott ítéletében az alperest a kereset szerint marasztalta azzal, hogy kötelezte a felperes javára 1 760 415 forint perköltség megfizetésére is.

A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként tényként állapította meg, hogy az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot az azt készítő és ellenjegyző jogtanácsos (az alperes önkormányzat jegyzője) aláírás és ellenjegyzés nélkül 2006. február 2-án kelt levelével küldte meg a felperes részére, amely azt a tértivevényt tanúsága szerint 2006. február 3-án kézhez vette, és ezt követően az aláírt szerződéspéldányokat 2006. február 9-én visszaküldte az alperesnek. A küldemény 2006. február 10-én érkezett meg az alpereshez, azonban azt csak 2006. február 13-án iktatták, és e napon írta ezt alá az alperes önkormányzat képviselője, valamint az alperes jegyzője (jogtanácsosa), mint ellenjegyző. Az így már mindkét fél részéről aláírt és ellenjegyzett szerződések két példányát az alperes 2006. február 14-én küldte meg a felperesnek, azok kézbesítésére február 16-án került sor. Ugyanezen a napon adott a felperes megbízást a számláját vezető pénzügyintézetnek 18 413 280 forint alperes számlájára történő átutalására, melyet 2006. február 17-i értéknappal írtak jóvá.

Az ekként megállapított tényállás alapján az elsőfokú bíróság mindenekelőtt rámutatott arra, hogy a Pp. 215. §-ában foglalt kereseti kérelemhez kötöttség nem jelenti azt, hogy a bíróság a kereseti kérelem jogcíméhez is kötve lenne.

A Ptk. 213. §-ának (1) és (3) bekezdésében foglalt rendelkezést felhívva pedig azt állapította meg, hogy a fenti tények szerint az alperes tett ajánlatot a felperes részére, s, minthogy a felperes elfogadó nyilatkozata 2006. február 10-én érkezett vissza az alpereshez, a felek, mint távollevők között az adásvételi szerződés K.-án 2006. február 10-én jött létre.

Mindebből pedig - a BH 2007. évi 91. sorszám alatt közétett eseti döntésre utalva - arra a következtetésre jutott, hogy a 2006. február 16-án átutalt pénzüsszeg foglalónak nem tekinthető, a Ptk. 243. §-ának (1) bekezdése alapján ugyanis foglaltót csak a szerződés megkötésekor lehet adni. Ha a foglaló átadása a szerződés megkötésekor nem történik meg, a foglaló kikötése nem érvényes. A foglalóra vonatkozó érvényes kikötés hiányában ezért a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése, illetve a 319. §-ának (3) bekezdése alapján az alperes köteles a már teljesített, és jogilag vételár előlegnek tekintendő szolgáltatás visszafizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperes másodlagos, illetve harmadlagos kereseti kérelmét érdemben nem tárgyalta, hivatkozva arra, hogy, egyfelől ha látszólagos kereset halmazat esetén a bíróság egy jogcímen megalapozottnak találja a kereseti követelést, a további jogcímek vizsgálata szükségtelen, utalt továbbá arra, hogy a harmadlagos keresetében a felperes ezen túlmenően határozott kereseti kérelmet nem is terjesztett elő.

Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében az alperes annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Tévesnek ítélete az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a szerződéses ajánlatot az alperes tette volna, továbbá, hogy a szerződés K-án 2006. február 10-én jött volna létre, és ehhez képest a foglalónak megfelelő összeg átutalására csak a szerződés megkötését követően került volna sor.

Hivatkozott arra, hogy a perbeli szerződés esetében azért kell a felperest ajánlattevőnek tekinteni, mert a felperes kezdeményezte a szerződés megkötését, hiszen már 2005. május 27-én küldött egy vételi ajánlatot az alperesnek. Ez alapján kezdődött meg a felek jogtanácsosainak közreműködésével a szerződéstervezet elkészítése, amelynek kapcsán levélváltások történtek köztük, és amelynek eredményeként készült el az a végleges szerződéstervezet, amelyet az alperes jogtanácsosa 2006. január 11-én megküldött a felperesnek. Az ajánlattevő személynek meghatározásánál közömbös az, hogy az alperes jogtanácsosa egyben az alperes jegyzője is volt, minthogy a perbeli szerződés megkötésénél jogtanácsosként járt el, közömbös továbbá az is, hogy a későbbiekben melyik fél küldött először aláírt szerződést a másik félnek, mivel a szerződés lényeges tartalmi elemeit a felek már ezt megelőzően meghatározták, a szerződés kötésére pedig elsőként a felperes, mint vevő tett ajánlatot. Nem lehet tehát a szerződéskötési folyamatnak egyetlen pontját kiragadva meghatározni az ajánlattevő személyét. Erre tekintettel álláspontja szerint a perbeli szerződés helyesen B-en, 2006. február 16-án jött létre.

Nem értett egyet ez elsőfokú bíróság azon álláspontjával sem, mely szerint a foglaló összegének átutalására a szerződés megkötését követően került volna sor. Becsatolta az **pénzintézet** általános szerződési feltételeit, amellyel igazolni kívánta, hogy a felperes a pénzintézet jogelődjének a foglaló teljesítésére 2002. február 16-án adott fizetési megbízást „elektronikus” megjelöléssel, amelyet az általános szerződési feltételek szerint ezen időponttól kezdődően vissza már nem vonhatott, tehát a rendelkezési jog a címzettként megjelölt alperesre már a megbízás napján átszállt, és ebből a szempontból

közömbös, hogy azt a jogosult alperes bankszámláján mikor írták jóvá. Az ugyanazon napi dátummal tett nyilatkozatokat pedig egyidejűleg teljesített szolgáltatásnak kell tekinteni.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyását indítványozta.

A fellebbezés nem alapos.

Az alperes arra helyesen hivatkozott fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróságnak a szerződés létrejötte helyére és időpontjára vonatkozó álláspontja nem felel meg a Ptk. 213. §-a (1), illetve (3) bekezdésében foglalt rendelkezésnek.

Adott esetben ingatlan adás-vételi szerződést kötöttek a felek, amelynek érvényességéhez a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése, illetve a 217. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződés írásba foglalása szükséges. Ebből következően az ilyen szerződés megkötésére tett ajánlat is csak abban az esetben érvényes, ha azt az ajánlattevő írásba foglalja és alá is írja.

A peres felek szerződéskötést megelőző tárgyalásai, egyeztetései, a bármelyikük által készített, de aláírással el nem látott okiratok ebből következően ajánlattételnek nem voltak tekinthetőek. Ha pedig azok közül bármelyiket az azt közlő fél alá is írta volna, ez csupán olyan ajánlati kötöttséget jelentett, amely megszűnt akkor, amikor a másik fél az ajánlatot nyomban el nem fogadta, illetve távollevők esetén azon elvárható idő elteltével, amely alatt a válasz megérkezését rendes körülmények között várni lehet, és az nem érkezett meg. (Ptk. 211. §-ának (2) bekezdése).

Ugyanígy nem volt ajánlatnak tekinthető az alperes által készített szerződés tervezetek aláírás nélküli megküldése sem a felperes számára.

A fellebbezés tehát helyesen érvel azzal, hogy a szerződés létrejötte szempontjából ajánlattevőnek a felperes tekintendő, minthogy első ízben ő küldött cégszerűen aláírt szerződést az alperes részére. A Ptk. 213. §-ának (1) és (3) bekezdésében foglaltakból következően tehát a perbeli szerződés az alperes által is aláírt okiratok felpereshez való megérkezésével és a felperes székhelyén, azaz 2006. február 16-án és B-en jött létre.

Azt pedig éppen az alperes 9. sorszámú előkészítő iratához mellékelte banki tranzakciót bizonylat igazolja, hogy a felperes ugyanezen a napon adott a bankjának megbízást a szerződésben foglalként kikötött összeg átutalására, következésképpen az ítéletábra nem osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját abban a vonatkozásban sem, hogy a szerződésben a foglaló kikötésére vonatkozó feltételek ne a Ptk. 243. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint teljesültek volna.

A kifejtettekből következően a foglaló érvényes kikötése és megfizetése következtében az ítéletábrának abban kellett állást foglalnia, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme az abban előadottak alapján megalapozott volt-e.

Az alperes az elállását a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással a felperes késedelmére alapította, előadva, hogy a felperes a vételárhátralék fizetési kötelezettségének határidőben, illetve a feltétel bekövetkezésekor nem tett eleget.

Az elállás jogszerűségének megállapításához a felek adás-vételi szerződésének 3. pontjában foglalt kikötésnek volt jelentősége, minthogy azt a perben a felek egymástól eltérő módon magyarázták.

A Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A peradatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy a felperes nem épület építésére vállalkozott, hanem egy építési beruházás megvalósítására. Ez az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 1. §-a (1) bekezdésének c) pontja, 2. §-ának 8) és 10) pontja, valamint a 30) pontja alapján magában foglalta a teljes - ahogyan azt a felek a perben maguk is megjelölték - „projekt” megvalósítását. Arra épp az alperes hivatkozik a fellebbezésében, és ezt az előadását a perbeli iratok is alátámasztják, hogy az ügylet kezdeményezője a felperes volt, aki a tárgyalások kezdeti szakaszában, még a perbeli szerződés megkötését megelőzően maga által készített szerződéstervezeteket adott át az alperesnek, aki azonban azt nem fogadta el. E szerződéstervezetek is tartalmazzák azonban a végső soron megkötött szerződés 3. pontjában foglalt kikötést, amiből okszerűen lehet következtetni, hogy a felek közül a felperesnek fűződött érdeke ahhoz, hogy a vételárhátralék kifizetés csak akkor váljon esedékessé, amikor a beruházás, mint komplex létesítmény kivitelezési munkálatainak megkezdése előtt minden akadály elhárult.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény végrehajtására kiadott, az utak építésének forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 15/2000. (XI.16.) KÖVIM rendelet 7. §-ának rendelkezése sem hagy kétséget afelől, hogy a közforgalom elől el nem zárt magánutak építéséhez, illetve azoknak a közúthoz való csatlakoztatásához a közlekedési hatóság építési engedélye szükséges.

A fenti körülményekre figyelemmel a perbeli szerződés 3. pontja másként, mint úgy, hogy a felperes vételárhátralék fizetésére való kötelezettsége csak valamennyi, a komplex beruházás megvalósításához szükséges jogerős építési engedély birtokában áll be, nem értelmezhető.

Az alperes ugyan hivatkozott arra a perben, hogy a jelzett kikötés azért csak az épület építési engedélyét jelenti, mert annak elbírálása az önkormányzat jegyzőjének hatáskörébe tartozik, ezért arra az alperes ráhatással bírhatott, míg a külső hatóságokkal kapcsolatban nyilvánvalóan nem vállalhatott kockázatot. Ez az érvelés azonban azért nem foghat helyt, mert a helyi önkormányzatokról szóló 1990. LXV. törvény, valamint a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény rendelkezései szerint a jegyző az államigazgatási hatósági hatáskörében eljárva az ügy

érdemében nem utasítható, felette csak ezt meghaladó körben illeti meg munkáltatói jogkör a képviselőtestületet.

Miután az előbbieken kifejtettek szerint a felperes 2008. szeptemberében még nem rendelkezett teljes körűen a beruházás kivitelezésének megkezdéséhez szükséges valamennyi jogerős építési engedéllyel, a vételárhátralék megfizetésére vonatkozó kötelezettsége sem vált esedékessé, ebből következően tehát a kifizetés megtagadásával nem esett késedelembe. Az alperes ezért a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással nem gyakorolhatta jogszerűen az elállás jogát. A nem jogszerű elállás tehát a szerződést nem szüntette meg, ezért a Ptk. 245. §-ában foglalt feltételek hiányában az alperes nem jogosult a foglaló megtartására.

Az alperes ugyan hivatkozott a per során arra is, hogy az engedélyezési eljárás elhúzódása a felperesnek felróható, azonban ezen állítását bizonyítékokkal nem támasztotta alá. A rendelkezésre álló bizonyítékok ugyanakkor éppen ezzel ellenkezőleg azt igazolják, hogy az engedélyezési eljárás elhúzódásának az oka egyfelől az alperes építésügyi hatóságának jogszerűtlen határozatára, illetőleg arra vezethető vissza, hogy az építési engedélyt megadó elsőfokú határozatot mindkét esetben fellebbezéssel támadták meg a község egyes lakosai. E körben szükségesnek tartja az ítélőtábla megjegyezni, hogy a szerződés a jogerős építési engedélyek beszerzésére végső határidőt nem tartalmazott. Annak elbírálásánál ezért, hogy e körben a felperest terheli-e késedelem, egyrészt figyelemmel kellett lenni arra, hogy a közigazgatási eljárásban a hatóság olyan szakmai- és jogkérdésekről döntött, amelyek ismeretének hiánya a félnek nem feltétlenül róható fel, másfelől pedig, hogy az elsőfokú határozat elleni jogorvoslat benyújtásának lehetőségét a feleknek számba kellett vennie akkor, amikor a szerződést ezzel a tartalommal megkötötték. A felperes terhére késedelem a 2007. év eleji időszakra vonatkozóan sem állapítható meg, hiszen az alperes polgármestere vallotta tanúként, hogy ez az időszak a képviselőtestülettel a szakhatóságokkal, illetve a szomszédokkal való egyeztetéssel telt, annak érdekében, hogy a megismételt eljárás a megalapozott építési engedély kiadásával zárulhasson.

A peres felek között tehát a szerződés nem az alperes elállásával, hanem a felperesnek az alpereshez az elállást tartalmazó nyilatkozat kézhezvételét követő levelében foglaltaknak megfelelően a felek közös megegyezésével szűnt meg, így az alperes a Ptk. 319. §-ának (2) bekezdése alapján köteles az ellenszolgáltatás nélkül maradt pénzbeli szolgáltatás (azaz a foglaló) visszafizetésére.

A ítélőtábla a fenti indokok alapján az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét az indokolás helyesbítésével a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban is pervesztes alperes a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes javára fellebbezési eljárási költséget fizetni, amelynek mértékét az ítélőtábla a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet alapján határozta meg, annak 3. §-a (6) bekezdésében foglaltak szerint mérsékelt összegben, figyelemmel arra, hogy a fellebbezési ellenkérelem jogi érvelése nem volt célszerű pervitelnek tekinthető.

Az alperest személyes illetékmentességére tekintettel pervesztessége ellenére sem lehetett a fellebbezési illeték megtérítésére kötelezni, ezért az az állam terhén marad (6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a).

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp.256/A. §-a (1) bekezdésének f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

D e b r e c e n, 2011. június 30.

Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró, Dr. Kocsis Ottília sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -