

Gfv. IX. 30. 320/2011/5. szám

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság dr.Barazutti László ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Sipos István ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **foglaló visszafizetése iránt** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróságnál 8.G.15-10-040020. szám alatt indult és a Debreceni Ítéltábla Gf.II.30.383/2011/3. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria mint felülvizsgálati bíróság a Debreceni Ítéltábla Gf.II.30.383/2011/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 190.500 (Egyszázkilencvenezer-ötszáz) Ft felülvizsgálati perköltséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a 2006. február 29-ére keltezett adásvételi szerződéssel az alperes eladta a felperesnek a tulajdonában álló, a k-i ingatlanokat 92,066.400 Ft vételárért. A vételárból a szerződés aláírásával egyidejűleg a felperes bruttó 18,413.280 Ft-ot fizetett meg az alperesnek foglaló címén. A fennmaradó vételárat a felperes a jogerős építési engedély kézhezvételével egyidejűleg vállalta megfizetni. A területen a felperes üzletközpontot kívánt létesíteni, ezért az alperes vállalta, hogy a településszabályozási tervet meghatározott idő alatt akként módosítja, hogy a kereskedelmi rendeltetésű épület az ingatlanokon felépíthető legyen, továbbá vállalta a telekegyesítési eljárás lebonyolítását. A felperes vállalta, hogy a településszabályozási terv elfogadását követően 8 nap alatt benyújtja az építési engedély iránti kérelmet, továbbá hogy az ingatlanokat a jogerős építési engedély kézhezvételétől számított egy év alatt beépíti.

A felek a szerződést 2006. szeptember 27-én akként módosították, hogy annak tárgya a telekalakítás során kialakított k-i új ingatlan.

Felperes 2006. május 24-én benyújtotta a K-i Polgármesteri Hivatalhoz az építési engedély iránti kérelmet. A város jegyzője által hozott, a kérelemnek helyt adó határozatot a szomszédok fellebbezése folytán eljáró Észak-Alföldi Regionális Közigazgatási Hivatal megsemmisítette és az elsőfokú építési hatóságot új eljárás lefolytatására utasította.

A másodfokú határozat meghozatalát követően a felperes új tervek készíttetett és azokat 2007. szeptember 13-án az elsőfokú építési hatósághoz benyújtotta. A K Város jegyzője a 2008. március 19-én kelt határozatával az építési engedélyt kiadta, amelyben rögzítette, hogy a tervezett közlekedési létesítmények építési engedélykötelesek, amelyre az engedélyt a Nemzeti Közlekedési Hatóságtól kell kérni. Az új eljárás során hozott határozatot magánszemélyek ismételten megfellebbezték, azonban a másodfokú hatóság a 2008. szeptember 5-én kelt határozatával az elsőfokú határozatot kisebb módosításokkal helybenhagyta. A felperes ezt követően terjesztette a közlekedési létesítményekre vonatkozó építési engedély iránti kérelmét a Nemzeti Közlekedési Hatóság elé.

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 vételár hátralékot nem egyenlítette ki, bejelentette a szerződéstől való elállását. A felperes a válaszlevelében közölte, hogy az elállást nem fogadja el, viszont már neki sem áll érdekében az építkezés elkezdése, ezért a szerződést egyik félnek sem felróható okból megszűntnek tekinti. Felszólította az alperest az általa átadott foglaló 8 napon belüli visszafizetésére. Az alperes a foglaló visszafizetését megtagadta.

A felperes az elsődleges keresetében az általa kifizetett foglaló forgalmi adó nélküli összegének, 15,344.400 Ft-nak, valamint 2008. november 14-től járó késedelmi kamatainak megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Az elsődleges keresetében arra hivatkozott, az alperesnek a Ptk. 300. §-ának /1/ bekezdésére alapított elállása jogellenes volt.

Másodlagos kereseti kérelmében - amennyiben a bíróság az elállás jogszerűségével kapcsolatos álláspontját nem osztaná - a foglaló mérséklését kérte, azt 10 %-ában kérte meghatározni.

Harmadlagosan jogfenntartó nyilatkozatot tett az alperesnek az adásvételi szerződéstől jogellenesen történt elállásával okozott kártérítés megfizetése iránt.

Az alperes mindhárom kereset elutasítását kérte.

Az első fokon eljáró Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság az

8.G.15-10-040020/17. számú ítéletében az alperest 15,344.400 Ft tőkében, ennek 2008. november 14-től járó késedelmi kamatában, valamint 1,760.415 Ft perköltségben marasztalta.

A Debreceni Ítéltábla az alperes fellebbezése folytán hozott Gf.II.30.383/2011/3. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság nem fogadta el az elsőfokú bíróságnak a szerződés létrejöttének helyére és időpontjára vonatkozó álláspontját, mert úgy ítélte meg, hogy az nem felel meg a Ptk. 213. §-a /1/ és /3/ bekezdésében foglaltaknak. Abból indult ki, hogy a felek ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amelynek érvényességéhez a Ptk. 365.§-ának /3/ bekezdése, illetőleg 217. §-ának /1/ bekezdése írásbeli alakot rendel, azért a szerződéskötési ajánlat is csak írásbeli formában érvényes. Az írásbeli ajánlat azt jelenti, hogy az ajánlattétő az ajánlatot írásba foglalja és aláírja. Nem volt ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint ajánlatnak tekintendő a feleknek a szerződéskötést megelőző tárgyalásokon tett nyilatkozatai, bármelyikük által készített, de aláírással el nem látott okirat, illetve az alperes által készített szerződéstervezetnek aláírás nélküli megküldése a felperes számára. A Ptk. 213. §-ának /1/ és /3/ bekezdése értelmében a mindkét fél által aláírt okiratnak a felpereshez való visszaérkezésével, a felperes székhelyén, 2006. február 16-án jött létre az adásvételi szerződés. A banki tranzakcióval igazoltan a felperes ugyanezen a napon adott a számláját vezető bank részére megbízást a foglaltó átutalására, ezért nem fogadta el az elsőfokú bíróság jogi álláspontját a vonatkozásban, hogy a szerződés 2006. február 10-én létrejött, így február 16-án a felperes által átutalt összeg foglaltónak nem tekinthető.

Az alperes a szerződéstől való elállását a Ptk. 300. §-ának /1/ bekezdésére hivatkozással a felperes késedelmére alapította, ezért a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes elmulasztotta-e a fizetési kötelezettségét az elállás időpontjában.

A másodfokú bíróság a szerződés 3. pontjában foglaltakat a Ptk. 207. §-ának /1/ bekezdése alapján értelmezve megállapította, hogy a felperes nem egy épület építésére, hanem egy építési beruházás megvalósítására vállalkozott. 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 projekt megvalósítását. Nem vitás, hogy az épület építéséhez szükséges engedélyen kívül a közforgalom elől el nem zárt magánutak építéséhez, illetve azoknak a közúthoz való csatlakozásához a közlekedési hatóság építési engedélyére is szükség volt. A felperes tehát a teljes vételár megfizetésére csak akkor volt köteles, ha valamennyi a komplex beruházás megvalósításához szükséges jogerős építési engedély birtokába kerül. Tény, hogy a felperes 2008. szeptemberében még nem

rendelkezett teljes körűen a beruházás kivitelezésének megkezdéséhez szükséges valamennyi jogerős építési engedéllyel, ezért a vételár megfizetése nem vált esedékessé. Lejárat hiányában a felperes késedelme nem állapítható meg, így az alperes az elállás jogát a Ptk. 300. §-ának /1/ bekezdésére hivatkozással jogszerűen nem gyakorolhatta. A nem jogszerű elállás a szerződést nem szüntette meg, ezért a Ptk. 245. §-ában foglalt feltételek hiányában az alperes nem jogosult megtartani az átvett foglalt.

A másodfokú bíróság megítélése szerint az engedélyezési eljárás elhúzódása nem róható a felperes terhére és a szerződés a jogerős építési engedélyek beszerzésére végső határidőt egyébként sem tartalmazott. Mindezek alapján megállapította, hogy a felek között a szerződés nem az alperes jogszerű 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 visszafizetésére.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 207. §-ának /1/ bekezdésében, a 300. §-ának /1/ bekezdésében, valamint a 245. §-ában foglaltak megsértésében jelölte meg.

Nem értett egyet a szerződés 3. pontjának a másodfokú bíróság általi értelmezésével. Állította, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta körültekintően a rendelkezésre álló iratokat, így különösen a perbeli adásvételi szerződés egyéb pontjainak szövegezését, a felperesnek az alperesi elállást megelőzően és az alperesi elállás után közvetlenül tett írásbeli nyilatkozatait. A perbeli szerződés 3. pontjának 2. bekezdését ugyanis a szerződés egyéb pontjaival összefüggésben kellett volna értelmezni. E bekezdés a felperes kötelezettségeként írja elő, hogy köteles a településszabályozási terv elfogadását követően 8 nap alatt benyújtani a jogerős építési engedély iránti kérelmet, amely nyilvánvalóan kizárólag az épületre vonatkozó engedélyes tervdokumentációt jelenthet, így e rendelkezés célja az volt, hogy a fennmaradó vételár ennek jogerőre emelkedését követően kifizetésre kerüljön.

Állította, hogy a szerződés 4. pontjának 2. bekezdése a vevő kötelezettségeként épület építését írja elő. Az építési engedély mindenhol egyes számban került megfogalmazásra és azokban nem került sor a kapcsolódó egyéb közmű, vagy közút engedélyekre történő bármilyen utalásra.

A perbeli elállást megelőző és azt közvetlenül követő alperesi nyilatkozatok is azt támasztották alá, hogy egyetlen építési engedély beszerzése volt szükséges a vételár esedékessé válásához. Az alperes már az elállást megelőzően figyelmeztette a felperest a vételár hátralék kifizetésére. A felperes a 2007. december 18. napján kelt levelében a szerződés szövegezésének megfelelően elismerte a fizetési kötelezettségét és egyes számban egyetlen építési engedélyre hivatkozott.

Az elállást követően a felperes a 2008. szeptember 29-i levelében elismerte, hogy az épületre vonatkozó jogerős építési engedély kiadásával a fizetési kötelezettsége esedékessé vált, a levél utolsó bekezdésében a fizetési kötelezettségének elmaradását kizárólag azzal indokolta, hogy a számlában megjelölt 8 napos határidőn belül nem tudja a kellő pénzügyi forrást a fizetéshez előteremteni. A felperes a 2008. december 5. napján kelt levelében adta elő először későbbi álláspontját, de ezen levelében is döntően gazdasági lehetetlenülésre hivatkozott és úgy nyilatkozott, hogy kénytelen elfogadni az önkormányzat korábban jelzett elállási szándékát. Mindezek azt bizonyítják, hogy a szerződéskötéskor a felek akarata arra irányult, hogy az épületre vonatkozó jogerős építési engedély kézhezvételével esedékessé válik a fennmaradó vételár, és mert a felperes azt nem egyenlítette ki a szerződés az alperes jogszerű elállás folytán szűnt meg.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult.

.-.-.-.

A Kúria a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

Egyetértett a másodfokú bíróság azon jogi álláspontjával, miszerint építési engedély alatt az építkezéshez szükséges engedélyek olyan együttesét kell érteni, amelyek együttesen biztosítják azt, hogy a teljes beruházás elkészítésének ne legyen építésrendészeti akadálya. A projekt létrehozásához nemcsak az épület felépítéséhez, hanem a közforgalom előtt el nem zárt magánutak építéséhez is építési engedélyre volt szükség. F P felperesi ügyvezető a 2008. szeptember 2-án tartott tárgyaláson azt adta elő, hogy Magyarországon több hasonló beruházást végeztek, tudomásuk volt arról, hogy az objektum megvalósításához több építési engedélyre van szükség. Engedély alatt a szükséges engedély csomagot értették, e nélkül nem volt megvalósítható ugyanis a működő beruházás. Erről magának az alperesnek is tudomása volt, ismerte azt a körülményt, miszerint egyetlen engedély beszerzése nem volt elégséges a projekt megvalósításához.

Helytállón mutatott rá a másodfokú bíróság, hogy a felperes az alperes által több mint 92,000.000 Ft vételárért eladott ingatlanon egy működő kereskedelmi beruházást kívánt megvalósítani, amelyhez az épületen túl további engedélyköteles létesítmények is hozzátartoztak. A vételár kifizetésének feltételéül ezért azt szabta, hogy az építkezés útjából minden, akár hatósági, akár egyéb akadály elháruljon, ez viszont csak valamennyi szükséges építési engedély megléte esetében volt lehetséges. Köztudott, mindkét fél előtt ismert volt, hogy az épület önmagában kereskedelmi épületként nem hasznosítható, ahhoz a további beruházásokat is el kell készíteni. Az építési engedélyben az építési hatóság utalt arra, hogy az épület használatba vételére sem kerülhet sor addig, amíg a közlekedési létesítmények terv szerinti felépítése és forgalomba helyezése után a Nemzeti Közlekedési Hatóság az épület használatba vételéhez nem járul hozzá. Ilyen körülmények között mindenhol, ahol épületet említ a szerződés, ott az épületegyüttest kell érteni.

A Kúria megítélése szerint az adásvételi szerződés 3. pontjának utolsó mondatából sem lehet a fentiektől eltérő következtetésre jutni, hiszen a mondat csak azt rögzíti, hogy a vevő a telepítés szabályozási terv elfogadását követően köteles benyújtani a jogerős építési engedély iránti kérelmet. Ugyancsak nem ellentétes a fenti állásponttal a 4. pontban szereplő azon kitétel sem, hogy a vevő kötelezettsége kereskedelmi épület felépítése. Nem cáfolja a fent kifejtettek a felperes alpereshez címzett 2007. december 18-án keltezett, valamint a 2008. szeptember 29-én keltezett levele sem. Ezekben a levelekben a felperes egyértelműen kinyilatkoztatta, hogy az alperesnek a szerződéstől való elállásához nem járul hozzá, mert azt jogszerűtlennek tartja. Az első levél az alperes korábbi, nem a per tárgyát képező elállási nyilatkozatára volt válasz. Az utóbbi levélnek azt a kitételt, miszerint egyébként ennyi idő alatt lehetetlen forrást találni a fizetendő vételárra nem lehet a többi felperesi nyilatkozat tartalmának figyelmen kívül hagyásával értelmezni és a fizetési késedelem elismeréseként értékelni. Értékelni kell többek között a pár nappal később 2008. október 14-én kelt felperesi levélben írtakat is.

Helytállón állapította meg a másodfokú bíróság, miszerint a perbe hozott szerződés nem az alperes felmondása következtében szűnt meg. Az alperes a szerződéstől való elállását 2008. szeptember 24-én jelentette be a felperesnek, az elállás alapjaként a Ptk. 300. §-ának /1/ bekezdését, okaként a felperes fizetési késedelmét jelölte meg.

A kötelezett késedelem jogkövetkezményei, így a Ptk. 300. §-ának /1/ és /2/ bekezdése is csak akkor alkalmazhatóak, ha a kötelezett a teljesítéssel késedelembe esik. A Ptk. 298. §-ának a) pontja szerint a kötelezett késedelme akkor áll be többek között, ha a szerződésben megállapított teljesítési idő eredménytelenül telt el. A perbeli esetben a szerződésben írt, a kötelezettséget lejárttá

tevő építési engedélyek (az egész csomag) 2008. szeptember 24-én az elállás időpontjában nem álltak a felperes rendelkezésére, a közúti hatóságtól jogerős építési engedélyt a belső utakra nem kapott. A szerződésben az építési engedélyek beszerzésére végső határidőt nem kötöttek ki, így a felperes fizetési kötelezettsége nem járt le, azaz 2008. szeptember 24-én nem volt a teljesítéssel késedelemben. Felperesi késedelem hiányában az alperes az elállás jogát a Ptk. 300. §-ának /1/ bekezdésére alapítva jogszerűen nem gyakorolhatta, így nem tarthatott igényt azokra a jogkövetkezményekre, amelyek a szerződés felperes hibájából történő megghiúsulása esetén megillették volna, nevezetesen a Ptk. 245. §-ának /1/ bekezdése szerint a kapott foglalót nem tarthatta meg.

Jogsértés nélkül állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a szerződés a Ptk. 319. §-ának /1/ bekezdése értelmében a felek erre irányuló közös akaratnyilvánítása folytán szűnt meg. Az alperes azzal, hogy a szerződéstől - ha jogellenesen is - de elállt, kinyilvánította azt a szándékát, hogy fel kívánja számolni a felperessel a szerződéses kapcsolatot. A felperes a 2008. október 14-én kelt nyilatkozatában maga is úgy nyilatkozott, hogy a szerződéses kapcsolat felszámolása magának is érdekében áll. Az egybehangzó nyilatkozatot akár közös megegyezéssel történő megszüntetésnek, akár a szerződés közös megegyezéssel történő felbontásának tekintették, a Ptk. 319. §-ának /2/, vagy /3/ bekezdése szerint is a nyújtott szolgáltatások mindenképpen visszajárnak. Az alperes tehát a kapott foglalót a fentiek szerint semmiképpen nem tarthatja meg, ezért nem tévedtek az eljáró bíróságok, amikor a foglaló visszafizetésére és kamatai megfizetésére kötelezték az alperest.

A kifejtettekre figyelemmel a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdése szerint köteles a felperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni.

A felperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a /2/ bekezdésének a) és b) pontja, valamint /5/ és /6/ bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magába.

Az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának /3/ bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2012. március 13.

*Dr.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk. bíró*