

Győri Ítéltábla
Pf.II.20.066/2012/3. szám

A Győri Ítéltábla a Dr. Haller Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r II.r alperesek** ellen **szerződés teljesítése** iránt indított perében a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 2011. október 17. napján kelt 9.P.20.528/2009/57. sorszám alatti ítéletével szemben a felperes által 58. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet megváltoztatja és egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek a felperesnek 2.400.000. (Kettőmillió - négyszázezer) Ft-ot, ennek 2009. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat mértékével azonos késedelmi kamatát.

Az elsőfokú ítélet le nem rótt kereseti illeték megfizetésére vonatkozó rendelkezését mellőzi.

Kötelezi az alpereseket, hogy a Magyar Államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására egyetemlegesen fizessenek meg 288.000. (Kettőszáznyolcvannyolcezer) Ft le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket, míg a felperest, hogy 68.200. (Hatvannyolcezer-kettőszáz) Ft le nem rótt kereseti és fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 461.660. (Négyszázhatvanegyezer-hatszázhatvan) Ft első- és másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

2008. október 3-án a vevő felperes és az eladó alperesek között adásvételi szerződés jött létre a **helység 1-i** hrsz. (...) alatti ingatlan 9.000.000.Ft vételárért átruházására. Az átruházott ingatlant az "A" Bank Zrt. javára 31.896. CHF és járulékai erejéig önálló zálogjog, a jelzálog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom; a Magyar Állam javára pedig 1.200.000.Ft otthonteremtési támogatás és járulékai erejéig jelzálogjog és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. A szerződés 2. pontjában a felek megállapodtak, hogy az ingatlant terhelő fennálló eladói tartozás visszafizetése a felperes vevő által felvett hiteltől - a hitelt nyújtó bank útján közvetlenül - történik, míg az eladó alperesek kérelmezik az otthonteremtési támogatás összege visszafizetésének felfüggesztését. A szerződés 4. pontja alapján a 9.000.000.Ft vételárból a felperes 1.300.000.Ft vételár-részt önerőként, míg a fennmaradó 7.700.000.Ft-ot a "B" Nyrt-től felvett lakásvásárlási hitel felhasználásával, 2008. december 3. napjáig vállalt megfizetni. Megállapodtak, hogy a lakásvásárlási hitel

összegéből a „jelzálogjogok kiegyenlítése” után csökkentett részt a felperesnek hitelt folyósító pénzügyintézet az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd letéti számlájára utalja át. Tekintve, hogy az átruházott ingatlan hitelbiztosítéki értéke nem érte el a **"B"** Nyrt. által a felperesnek folyósítandó hitel összegét, a felek az adásvételi szerződés 4. pontját 2008. november 11. napján úgy módosították, hogy a vételárból önerőként megfizetni vállalt vételár-rész összegét 2.400.000.Ft-ra emelték, míg a fennmaradó, hitelből finanszírozott 6.600.000.Ft megfizetését a felperes 2008. december 31. napjáig vállalta. Az alperesek 2008. október 7. napján kelt kérelmére a helyi önkormányzat jegyzője a 2008. október 15. napján kelt határozatával az alperesek otthonteremtési támogatás visszafizetési kötelezettségét a 12/2001. (I.31.) Korm.rendelet (a továbbiakban: Korm.rendelet) 24.§ (6) bekezdése alapján 2009. október 3. napjáig felfüggesztette, egyben az alpereseket kötelezte, hogy a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül a Magyar Államkincstárnál vezetett letéti számlára az 1.200.000.Ft otthonteremtési támogatást fizessék be. Az alperesek azonban ezen befizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget. Az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvéd letéti számlájára a felperes a szerződésben kikötött önerő 2.400.000.Ft-os összegét 2008. december 22. napjáig átutalta. Ezen összegből az ügyvéd az alperesek meghatalmazottjaként eljáró **"C"**, az I.r. alperes testvére rendelkezésére 500.000.Ft-ot átutalt az alperesek **"A"** Bank Zrt-nél vezetett hitelszámlájára. Az ügyvédi letéti számlán kezelt összeg további részét az ügyvéd - 250.000.Ft, 300.000.Ft és 1.349.000.Ft részletekben - **"C"** részére, a tehermentesítés céljára kiadta. A felperes adósként 2008. december 19-én az **"B"** Nyrt. hitelezővel 44.497.CHF (6.600.000.Ft) kölcsön folyósítására hitelszerződést kötött. 2009. január 8-án a felperes, valamint **"C"** közösen felkeresték az **"A"** Bank Zrt-t annak megállapítására, hogy milyen összeggel tehermentesíthető az alperese által átruházott ingatlan. A magyar forint svájci frankhoz viszonyított árfolyama gyengülése miatt ekkor a felperes által felvett 6.600.000.Ft bankhitel összege már nem fedezte az alperesek által felvett otthonteremtési támogatás és bankhitel (járuléka) tartozást. **"D"** ügyvéd a 2009. február 9. napján kelt, **"C"**hez címzett levelében megállapította, hogy az eladó alperesek elmulasztották az **"A"** Bank Zrt-hez az előtörlesztési kérelmüket benyújtani. Az ügyvéd felhívta az alpereseket az adásvételi szerződés módosítására, mivel a felperes vevő hajlandó az árfolyamváltozásból eredő többletköltség részbeni kiegyenlítésére. Ilyen szerződésmódosításra azonban nem került sor, az alperesek meghatalmazottja, **"C"** szóban azt közölte, hogy az adásvételi szerződéstől elállnak és a felvett vételár-részt sem fizették vissza. 2009. december 27-én az **"A"** Bank Zrt. az I.r. alperessel kötött kölcsönszerződést a törlesztő részletek fizetésének elmulasztása miatt felmondta.

A felperes módosított keresetében - *elsődlegesen* - annak megállapítását kérte, hogy a 2008. október 3. napján kelt adásvételi szerződés az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja hitelintézet hozzájárulása hiányában (Ptk.215.§) nem jött létre, emiatt egyetemlegesen kérte kötelezni az alpereseket 2.400.000.Ft vételárrész és 568.330.Ft kártérítés, valamint azok 2009. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére. *Másodlagosan* 2.968.330.Ft tőke és késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére azért kérte kötelezni az alpereseket, mert az adásvételi szerződéstől perbeli nyilatkozatával a Ptk.369.§ (1) bekezdése alapján elállt. *Harmadrészt* ugyanezen összeg egyetemleges megfizetésére amiatt kérte kötelezni az alpereseket, mert az alperesek az átruházott ingatlan

tehermentesítése elmulasztásával az adásvételi szerződéstől alapos ok nélkül álltak el, ezért a felperes a Ptk.312.§ (2) bekezdése szerint követelhet kártérítést.

Az alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában a felperes által elsődlegesen megjelölt jogcím, a Ptk.215.§-ára alapított kereset esetében abból indult ki, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) végrehajtására kiadott 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inytv.vhr.) 28.§ (3) bekezdése alapján az ingatlanra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom esetén az ingatlanra szerződésen alapuló további jogokat csak a tilalom jogosultjának hozzájárulásával lehet bejegyezni. Ugyanakkor a felperes maga nyilatkozott úgy az eljárás során, hogy az alpereseket nem hívta fel arra: nyilatkoztassák a tilalom jogosultja, az "A" Bank Zrt. hitelezőt az adásvételi szerződés megkötésének jóváhagyása felől. A felperesi felhívás hiányában az adásvételi szerződést megkötő felek a szerződési nyilatkozataikhoz változatlanul kötve vannak, a Ptk.215.§ (3) bekezdése szerint az érvénytelenség jogkövetkezménye nem alkalmazható. A bíróság úgy értékelte, hogy az adásvételi szerződés 2. pontja alapján a vevő felperest terhelte az ingatlan tehermentesítése az általa felvett bankhitelből. Az alperesek - szerződési nyilatkozatuknak megfelelően - kérték az otthonteremtési támogatás visszafizetésének felfüggesztését. Az I.r. alperes által felvett bankhitel visszafizetése és az ingatlan tehermentesítése azonban a felperes által vállalt 2008. december 31-i határidőig nem történt meg. Az alperesek meghatalmazottja, "C" ugyan szóban az adásvételi szerződéstől elállt, azonban ez a meghatalmazotti nyilatkozat az alpereseket nem kötötte. A meghatalmazáshoz ugyanis a Ptk.223.§ (1) bekezdése és 365.§ (3) bekezdése szerint ugyanolyan - írásbeli - alakszerűség szükséges, mint az adásvételi szerződés megkötéséhez. A rendelkezésre álló, az eladó alperesek által "C" részére adott írásbeli meghatalmazás ugyanakkor keltezését nem tartalmaz, és csak az eladók „hivatalos ügyeinek személyes intézkedéseivel” hatalmazza fel a meghatalmazottat. A bíróság a másodlagos, Ptk.369.§ (1) bekezdésére alapított kártérítési keresetet amiatt tartotta alaptalannak, mert a felperes az elállási joga gyakorlását megelőzően a Ptk.369.§ (2) bekezdése szerint nem hívta fel az alpereseket a tulajdonszerzés akadályai elhárítására, ezért a felperes az elállási jogát sem gyakorolhatta. Kifejtette azt is a bíróság, hogy a felperes által a 2010. december 20. napján az elsőfokú eljárás során, a 35. számú beadványban előterjesztett elállási nyilatkozat az elállási jog gyakorlására amiatt nem alkalmas, mert az nem minősül az ellenérdekű félhez intézett jognyilatkozatnak. A Ptk.312.§ (2) bekezdésére, a kötelezettnek felróható lehetetlenülésre alapított keresetet a bíróság azért utasította el, mert a felek közötti adásvételi szerződés 2. pontja szerint a tehermentesítés kétségen kívül a felperes kötelezettsége volt. Elvetette a bíróság azt a felperesi érvelést is, hogy az otthonteremtési támogatás 1.200.000.Ft-os összege letétbe helyezése a támogatott alpereseket terhelte volna, mivel a felek közötti adásvételi szerződés 4.3. pontja szerint a felperes tehermentesítési kötelezettsége kiterjedt a szociálpolitikai támogatás kiegyenlítésére is. A bíróság a kereset teljesíthetőségét vizsgálta az abban meg nem jelölt közös téves feltevés (Ptk.210.§ (3) bekezdés) és jogalap nélküli gazdagodás (Ptk.361.§ (1) bekezdés) jogcímén, azonban a keresetnek ezeken a jogcímeken sem adott helyt.

Tartalmilag az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az alperesek kereset szerinti egyetemleges marasztalása iránt a felperes terjesztett elő *fellebbezést*. Fellebbezési álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen értékelte a felek vételár kifizetésére, az ingatlanon fennálló terhek alóli mentesítésre vonatkozó szerződési akaratát. Kiemelte, hogy a lakáscélú állami támogatásokról szóló Korm.rendelet egyértelművé teszi, hogy az otthonteremtési támogatás visszafizetése felfüggesztésében és befizetésében csak a támogatott alperesek járhatnak el. Úgyszintén az alpereseket terhelő bankhitel „töröltetése” érdekében kiadandó nyilatkozat esetén is csak az alperesek, illetve megbízottjuk járhat el. A szerződésből kétségtelen, hogy a vevő felperes tehermentes ingatlant akart vásárolni, ugyanakkor az alperesek nem tettek meg mindent a szerződés teljesítése érdekében. A fennálló kölcsöntartozásról az igazolást csak két nappal a vételár kifizetése határideje lejártá előtt szerezték be, így csak ezt követően folyósíthatott a **"B"** Nyrt. hitelt. Vitatta az elsőfokú bíróságnak a Ptk.215.§ (1) bekezdéséből levont jogkövetkeztetését is, hiszen a perbeli felek a szerződésükben nem állapodtak meg abban, hogy a szerződéskötéshez bárkitől is jóváhagyást kérnének. Ellenkezőleg, éppen abban állapodtak meg, hogy a hozzájárulás kérése helyett a hitelt és az otthonteremtési támogatás összegét kifizetik. Kérte figyelembe venni azt a szerződés teljesítését akadályozó tényezőt, hogy az I.r. alperesnek hitelt nyújtó **"A"** Bank Zrt. felmondta az alperessel kötött hitelszerződést, mert az alperesek nem fizették a havi törlesztő részleteket. Emiatt a bank az elsőfokú eljárás során azt közölte, hogy az alperesek fennálló tartozása több mint 7.400.000.Ft, amely miatt a szerződés teljesítése kétségtelenül lehetetlenné vált. Nem maradhat az sem figyelmen kívül, hogy az otthonteremtési támogatás visszafizetése felfüggesztésére vonatkozó határozat is csak egy évre, 2009. október 3. napjáig szólt, ezt a jogukat az alperesek elvesztették, így az 1.200.000.Ft támogatást az alpereseknek kamataival együtt vissza kell fizetniük. A felperes a keresetét a fellebbezési tárgyaláson leszállította 2.400.000,- forint tőke, valamint annak a 2009. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata iránti követelésre.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helyesen megállapított tényállásból téves jogkövetkeztetésre jutva utasította el a keresetet, ezért a fellebbezés - a módosított (leszállított) kereset erejéig - alapos.

Mivel a felperes keresetét látszólagos tárgyi keresethalmazatként terjesztette elő, az abban megjelölt bármelyik, versengő jogcímen vizsgálható volt annak teljesíthetősége.

Az elsőfokú bíróság helyes megállapítása szerint a vevő felperes és az eladó alperesek között 2008. október 3-án a Ptk.365.§ (1) bekezdésében szabályozott ingatlan adásvételi szerződés jött létre a **helység 1-i hrsz-ú (....)** ingatlan átruházására. A Ptk.365.§ (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés megkötése esetén az eladó kötelessége az ingatlan tulajdonának vevőre átruházásra, az ingatlan vevő birtokába bocsátása; míg a vevő kötelessége a vételár megfizetése és az ingatlan birtokbavétele.

Amennyiben az adásvételi szerződéssel átruházott ingatlant olyan jogok terhelik, amelyek a vevő tulajdonszerzését akadályozzák - az eladó tulajdon-átruházási kötelezettségéből valamint a Ptk.369.§ (1)-(2) bekezdése jogszavatossági szabályaiból következően - az ingatlan tehermentesítésének kötelezettsége az eladót terheli. Az eladói tehermentesítési kötelezettség azonban diszpozitív szabály, így az adásvételi szerződést megkötő felek a szerződésben rendelkezhetnek úgy is, hogy a tulajdonjog átruházáshoz szükséges tehermentesítést a vevő vállalja az eladó költségén. (Ptk. 200.§ (1) bekezdés)

A perbeli esetben az alperes eladók által átruházni vállalt ingatlant az alperesekkel jogviszonyban álló pénzügyi intézmény ("A" Bank Zrt.) és a magyar állam javára jelzálogjog, valamint elidegenítési, terhelési tilalom terhelte. Az elsőfokú bíróság ítéletében az adásvételi szerződés okirata alapján részben tévesen állapította meg azt, hogy ezen terhektől mentesítés kötelezettsége csak a vevő felperest terhelte. A szerződés szerint ugyanis a tehermentesítés közös - eladói és egyben vevői - kötelezettség volt. A felperes vevő a szerződés 2. pontjában vállalta, hogy az ingatlant terhelő eladói banki tartozást az általa felvett bankhitelből kiegyenlíti, míg az eladó alperesek vállalták, hogy a Korm.rendelet 21.§ (5) bekezdése szerint kérelmezik az otthonteremtési támogatás összege visszafizetése felfüggesztését. Emellett azonban - a vevői tehermentesítési kötelezettséghez kapcsolódóan - az eladó alpereseket terhelte annak kötelezettsége is, hogy a velük jogviszonyban álló (az ingatlanon bejegyzett jelzálogjoggal és elidegenítési, terheli tilalommal rendelkező) "A" Bank Zrt-nél a végtörlesztési kérelmet benyújtják. Ennek hiányában ugyanis a felperes a vállalt tehermentesítési kötelezettségének nem tehet eleget.

A perbeli esetben a közösen vállalt tehermentesítési kötelezettségből a vevő felperes a reá háruló feladatnak eleget tett, a "B" Nyrt. hitelezővel 2008. december 19-én hitelszerződést kötött. Ugyanakkor az alperesek a jegyző 2008. október 15. napján kelt határozata ellenére az 1.200.000,- forint otthonteremtési támogatás összegét a kincstári letéti számlára nem fizették be, így az otthonteremtési támogatást biztosító jelzálogjog, elidegenítési és terheli tilalom terhe az ingatlanon fennmaradt. (Korm.rendelet 21.§ (5) bekezdés) Ezen túl az adásvételi szerződést megkötő felek nevében eljáró "D" ügyvéd 2009. február 9. napján kelt, "C" meghatalmazotthoz címzett leveléből kitűnően az eladó alperesek nem tettek eleget azon kötelezettségüknek sem, hogy benyújtják az "A" Bank Zrt-hez a hitel (vég) törlesztési kérelmüket. A felperes az öt terhelő tehermentesítési kötelezettséggel a Ptk.281.§ (2) bekezdése szerint elől járt, azonban az alperesek a reájuk eső tehermentesítési kötelezettségüknek az említettek szerint nem tettek eleget. Ezért a felperes a tehermentesítéshez szükséges további teljesítést (az általa felvett bankhitel átutalását) a Ptk.281.§ (2) bekezdés alapján jogszerűen tagadhatta meg.

Az eladókat terhelő tehermentesítési feladatok elmulasztása miatt a vevő felperes nevében is eljáró ügyvéd a már említett 2009. február 9. napján kelt levelében a Ptk.369.§ (2) bekezdése alapján jogszerűen hívta fel az eladók meghatalmazottját a tehermentesítésre, a felperes tulajdonszerzése akadályai elhárítására. Az elsőfokú bíróság tévesen tulajdonított jelentőséget annak, hogy az iratokhoz 1/F/6. szám alatt benyújtott eladói írásbeli meghatalmazás keltezését nem tartalmazott és „hivatalos ügyek személyes intézkedéseire” hatalmazta fel a meghatalmazottat. Az eladó alperesek ugyanis nem ingatlan adásvételi

szerződés megkötésére hatalmazták meg "C"-t, melyhez a Ptk.365.§-a (3) bekezdése, valamint 223.§ (1) bekezdése szerint írásbeli alak szükséges. A peradatokból kitűnően a meghatalmazás csupán az eladók által személyesen megkötött adásvételi szerződés teljesítéséhez (a tehermentesítéshez, birtokba adáshoz) szükséges egyéb tennivalók elintézésével hatalmazta fel a meghatalmazottat, melyhez írásbeli alak nem volt szükséges. Így a meghatalmazás okiratának egyes hiányosságai "C" képviseleti jogát (Ptk.222.§) azért sem érintették, mert azt sem a meghatalmazók, sem pedig a vevő felperes nem vitatta.

A 2009. február 9. napján kelt levélben igényelt tehermentesítés elmaradása után pedig a felperes - az elsőfokú bíróság megítélésével szemben - jogszerűen gyakorolta a Ptk.369.§ (1) bekezdése szerinti elállási jogát, az iratoknál 2010. december 20. napján érkezett 35. sorszám alatti beadványában. Az ugyan nem kétséges, hogy az elállás egyoldalú és a másik félhez címzett jognyilatkozat. Azonban - az ítélet tábla megítélése szerint - az elállási nyilatkozat, mint anyagi jogi rendelkező cselekmény a vitás jogviszonyból eredő perben a bírósághoz, és így a másik félhez is címzett jognyilatkozattal törvényi akadály nélkül gyakorolható. A felperes elállási nyilatkozatát tartalmazó beadványt az elsőfokú bíróság az alpereseknek megküldte, a (vélelmezett) kézbesítés hatályai (Pp.99.§ (2) bekezdés) beálltak.

A jogszavatosság Ptk.369.§ (1) bekezdésében foglalt szabálya alapján az eladókat terhelő tehermentesítési kötelezettség elmulasztása miatt ezért a felperes jogszerűen állt el. Az elállás a Ptk.320.§ (1) bekezdése szerint a szerződést felbontotta, így a Ptk.319.§ (3) bekezdése alapján a felperes által már átutalt 2.400.000,- forint vételár- rész visszajár.

Emiatt az ítélet tábla az elsőfokú bíróság keresetet elutasító ítéletét a Ptk.253.§ (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és egyetemlegesen kötelezte az alpereseket 2.400.000,- forint tőke, valamint annak a 2009. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása folytán az ítélet tábla mellőzte az elsőfokú ítélet le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelező rendelkezését, egyben arról új határozatot hozott.

A per tárgyának értéke, és így az illetékalap 2.968.330,- forint volt. Ezért a le nem rótt kereseti- és fellebbezési illeték összege 178.100-178.100- forint. (Itv.42.§ (1) bekezdés, 46.§ (1) bekezdés) A pernyerés-pervesztés aránya a felperesre kedvezőbb 80/20 %-os arányban állapítható meg. Ezért a le nem rótt kereseti- és fellebbezési illetékből az alperesek 288.000,- forintot, míg a felperes 68.200,- forintot köteles viselni. (Pp.78.§ (1) bekezdés, 81.§ (1) bekezdés, Itv.59.§ (1) bekezdés)

A felperes az elsőfokú eljárásban a jogi képviseletével felmerült ügyvédi munkadíj megállapítását a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet (R.) 2.§ (1) bekezdése szerint a meghatalmazott ügyvéddel kötött megbízási szerződés alapján kérte. Az ügyvéd munkadíját és készkiadásait a 47. sorszám alatt érkezett beadvány mellékletében részletezte. A részleges pernyeretességre figyelemmel az ítélet tábla a kimutatott 481.824,- forint áfa-val növelt ügyvédi munkadíj 80 %-a, 385.460,- forint elsőfokú perköltség megfizetésére

kötelezte az alperest. A másodfokú eljárásban a felperest képviselő ügyvéd munkadíját az ítélet tábla a R.3.§ (2), (5), (6) bekezdései alapján az áfa-val növelt 76.200,- forintban határozta meg. (461.660,- forint első- másodfokú perköltség)

G y ő r , 2013. március 6. napján

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: