

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Zaicz Gáborné dr. Czelecz Éva ügyvéd által képviselt felperesnek, a dr. Kecskés Krisztna ügyvéd által képviselt alperes ellen, szerződés megszűnésének megállapítása iránt indított perében, a Budapest Környéki Törvényszék 2012. október 5. napján meghozott, 25.P.23.615/2011/20. számú ítélete ellen, az alperes részéről 21. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az alperes marasztalását 5.310.000 (ötmillió-háromszáztízezer) forintra, és annak 2009. szeptember 30. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatára, valamint 254.000 (kétszázötvennégyezer) Ft perköltségre leszállítja. Az alperes javára engedélyezett részletfizetést mellőzi, és az alperest arra kötelezi, hogy a fenti összegeket 15 napon belül fizesse meg a felperesnek.

Az alperest mentesíti az eljárási illeték fizetési kötelezettsége alól, és a felperest kötelezi arra, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 405.600 (négy százötven-hatszáz) forint eljárási illetéket. A fennmaradó 637.200 (hat százharminchétezer-kettő száz) forint eljárási illetéket az állam viseli.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 63.500 (hatvanháromezer-öt száz) Ft másodfokú perköltséget. Megállapítja, hogy 67.600 (hatvanhétezer-hatszáz) Ft fellebbezési illetéket az állam visel.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az alperessel 2009. június 10-én megkötött adásvételi előszerződés megszűnt. Kérte továbbá az alperes kötelezését 8.690.000 forint és ebből 3.690.000 forint után 2009. június 10-től, 5.000.000 forint után pedig 2009. június 11-étől a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatnak a megfizetésére. Keresetét a Ptk. 300. §-ára, 245. § (1) bekezdésére, 319. § (3) bekezdésére és 320. § (1) bekezdésére alapította. Előadta,

hogy az alperessel 2009. június 10-én adásvételi előszerződést kötött a szám alatt található ingatlan 182/1410 arányú tulajdoni hányadára, amely az építési engedélyezési tervdokumentációban található földszinti, 62,42 nm alapterülettel kialakítandó lakásnak felelt meg. Az ingatlanon az alperes egy három lakásból álló lakóépület felépítését vállalta legkésőbb 2009. december 31-ig. Megállapodtak, hogy a szerkezetkész állapot elérése esetén, de legkésőbb 2009. szeptember 30-ig adásvételi szerződést kötnek egymással. A szerződés aláírásával egyidejűleg az alperesnek 2.000.000 forintot fizetett meg, amelyből 1.690.000 forintot foglalónak minősítettek. A vételárból további 5.000.000 forint megfizetését 2009. június 19-ig vállalta, míg a fennmaradó 9.900.000 forintot pénzügyi kölcsönből kívánta megfizetni 2009. december 31-ig, a lakás birtokba adásával egyidejűleg. Előadta, hogy az előszerződésben vállalt fizetési kötelezettségének eleget tett, az alperes azonban még a szerkezetkész állapotot sem valósította meg, ezért 2009. november 18-án az alperes szerződésszegésére hivatkozással az előszerződéstől elállt. A perben pedig a kifizetett vételár, valamint a foglaló kétszeres összegének visszafizetését követeli.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Azzal érvelt, hogy a felperes elállása jogellenes volt. Arra hivatkozott, hogy az építkezéssel azt követően állt le, hogy a felperes közölte nem tud fizetni. Állította továbbá: a felperes elismerte, hogy a végleges szerződés létrejötte neki felróhatóan hiúsult meg, ennek következtében a foglalót elveszíti. Hivatkozott arra, hogy a felperessel írásban megállapodott abban: a szerződésen alapuló valamennyi igénye kielégítéseként 5.310.000 forintra tart igényt. Marasztalása esetére 12 havi részletfizetés engedélyezését kérte.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az alperest a felperes keresete szerint marasztaló ítéletét az eljárás lényeges szabályainak megsértése miatt hatályon kívül helyezte. A megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest ismét 8.690.000 forint és ebből 3.690.000 forint után 2009. június 10-étől, 5.000.000 forint után pedig 2009. június 11-étől késedelmi kamat megfizetésére kötelezte. Az alperes részére 12 havi egyenlő részletben történő teljesítést engedélyezett, azzal, hogy az első 923.847 forintos részlet az ítélet jogerőre emelkedését követő hónap 25. napjáig, minden további részlet az első szabályszerű törlesztést követő hónap 25. napjáig esedékes. Egyetlen részlet elmulasztását esetén pedig a hátralék egy összegben esedékessé válik. Ítéletének indokolásában a felek egyező előadása alapján megállapította, hogy az alperes határidőben nem teljesítette az ingatlan szerkezetkész felépítésére vonatkozó kötelezettségét. Álláspontja szerint a felperes elállása az érdekmúlására tekintettel annak ellenére jogszerű volt, hogy a teljesítésre póthatáridőt nem tűzött, és a kivitelezés befejezésének szerződésben rögzített határidejét sem várta be. Az elállás időpontjában ugyanis már alappal feltételezhette, hogy a lakás a megszabott határidőre nem készül el, mert az alperes az időközben esedékessé vált kötelezettségének sem tudott szerződésszerűen eleget tenni. Az elállás folytán a felek közötti jogviszony megszűnt és az elszámolás keretében az alperesnek vissza kell fizetnie az átvett vételárrészleteket, illetve, az ügylet neki felróható meghiúsulására tekintettel a kapott foglaló kétszeresét. A felperes által 2010. augusztus 4. napján aláírt nyilatkozatnak nem tulajdonított jelentőséget, mert a felperes egészségi állapota miatt az aláírás módját

kétségesnek találta. A 2010. november 1-jén kelt megállapodás tekintetében pedig arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes hátrányos egészségi állapotának ismeretében az alperes rosszhiszeműen járt el a felperesi jogi képviselő megkerülésével. Továbbá, tekintettel arra, hogy nem tartotta be a megállapodásban vállalt fizetési kötelezettségét, azt maga sem tekintette joghatályosnak.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan annak részbeni megváltoztatását és marasztalásának 5.310.000 forint tőkére és 2010. november 1-től számított törvényes kamatára való leszállítását kérte. Fellebbezésében azt emelte ki, hogy az elállási nyilatkozatban közölt szerződésszegések egyikét sem követte el. Utalt arra, hogy műszaki szakértői bizonyításra lett volna szükség annak megállapításához, hogy 2009. december 31-ig elérhető volt-e a szerkezetkész állapot. Ennek elmaradása pedig a felperes terhére értékelendő. Állította, hogy a felperes elállása jogellenes volt, mert az elállás joga kizárólag 2009. december 31-ét követően a 15 napos póthatáridő elmulasztása esetén illette volna meg. Azzal is érvelt, hogy az előszerződésben a Ptk. szabályaihoz képest különös, fix határidőhöz kötött elállási szabályokat állapítottak meg, így az ítéletnek a Ptk. általános szabályaira, és érdekmúlásra való utalása szerződésellenes. Hangsúlyozta, tanúkkal bizonyította, hogy 2009. szeptemberében a felperes kezdeményezte az előszerződés megszüntetését, azért, mert nem tudta volna kifizetni a vételárhátralékot. Az egyeztetésen pedig a felperes elismerte az előszerződés megszüntetése körében fennálló felelősségét és tudomásul vette, hogy a foglalót elveszíti. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eljárási hibát vétett amikor a kihallgatott tanúk, K. E. és dr. F. E. vallomását az ítéletében nem értékelte, és arra sem utalt, hogy melyek azok az okok, amelyek miatt a tanúvallomások a tényállás megállapítása körében figyelmen kívül maradtak. Sérelmezte, hogy a felperes személyesen tett nyilatkozatai helyett a jogi képviselője nyilatkozatát tekintette irányadónak, annak ellenére, hogy a folyamatban volt gondnokság alá helyezési perből beszerzett szakvélemény szerint a felperes az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel rendelkezik. Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a felperes nyilatkozatait a per során felmerült okirati bizonyítékokkal, illetve tanúvallomásokkal ellentétesen értékelte. Hivatkozott arra is, hogy 2010. november 1-jén teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt megállapodás született közöttük arról, hogy 5.310.000 forintot és annak 2009. szeptember 30-ától számított törvényes kamatait kell visszafizetnie, a felperes pedig a foglalót elveszíti. Az okirattal szemben a felperes ellenbizonyítást nem ajánlott fel, ennek hiányában pedig megalapozatlan a megállapodás hatálytalanságára vonatkozó ítéleti megállapítás is.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. Hangsúlyozta, hogy a végleges adásvételi szerződés az alperes a szerződésszegése miatt, és nem azért hiúsult meg, mert a vételárat nem tudta kiegyenlíteni. Kiemelte, hogy a bankban a rendelkezésére állt az a pénzösszeg, amely a vételár megfizetését számára lehetővé tette.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben vizsgálta felül, mert annak első fokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdése].

A fellebbezés részben megalapozott.

Az alperes fellebbezésében a szakértői bizonyítás elrendelésének hiánya, valamint a bizonyítékok értékelésének elmulasztása miatt indítványozta az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését. Az ítéltábla ezzel kapcsolatban azt emeli ki, hogy a feleknek a tárgyalás berekesztését megelőzően tett nyilatkozatuk szerint további bizonyítási indítványuk nem volt, ezért a bizonyítási eljárás szakértői bizonyítással való kiegészítésének a szükségessége fel sem merülhetett. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása pedig nem szenvedett olyan hiányosságban, amely az eljárás adatai alapján ne lett volna pótolható (PK 206. szám). Mindezekre figyelemmel a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdésében szabályzott okok nem álltak fenn, az elsőfokú ítélet érdemben felülbírálható volt.

A felperes keresetét arra alapította, hogy az alperes a köztük létrejött előszerződést megszegte, ezért attól elállhatott és a szerződésszegésből eredő jogkövetkezmények alkalmazását kérhette. Az elállás joga jogszabály kifejezett rendelkezésén vagy a felek erre irányuló megállapodásán alapulhatott [Ptk. 320. § (1) bekezdése].

Az ítéltábla egyetértett az alperes azon jogi álláspontjával, hogy a felperest az elállás joga sem a szerződés, sem a törvény alapján nem illette meg. A szerződés Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése szerint nem az épület szerkezetkész állapota elérésének, hanem a végleges adásvételi szerződés megkötésének határideje volt 2009. szeptember 30. Ezt az értelmezést alátámasztotta az előszerződést készítő ügyvéd vallomása is. Az alperes késedelme esetén a felperes elállási joga az előszerződés alapján korlátozott volt annyiban, hogy az csak abban az esetben illette meg, amennyiben az alperes a lakást 2009. december 31-ig nem készíti el és a 15 napos póthatáridő is eredménytelenül eltelik. A felperes az előszerződésben meghatározott határidőt megelőzően és nem az előszerződésben meghatározott okból állt el. A nyilatkozatában megjelölt okok - a szerkezetkész állapot hiánya, a törlési engedély átadásának elmulasztása, a melléképület fennmaradási engedélye igazolásának hiánya és az építkezéssel való felhagyás - miatt a jogszabály alapján sem volt helye elállásnak. Az első három ok esetében ugyanis késedelem nem állapítható meg, az építkezéssel való felhagyás pedig csak akkor minősülhetett volna a Ptk. 313. §-a szerint, ha a felperes bizonyítja, erre jogos ok nélkül került sor, amelyet cáfol dr. **F. Zs. E.** tanúvallomása, amely szerint 2009. szeptember 23-án a peres felek az előszerződés megszüntetésében azért nem tudtak megállapodni, mert közöttük elszámolási vita volt. Mindezek miatt a felperes elállását nem lehetett jogszerűnek tekinteni (BH2011. 193).

A felperes ugyanakkor az elállási szándékának közlésével kinyilvánította, hogy az előszerződést fel kívánja bontani. Az előszerződés megszüntetését az alperes

maga sem ellenezte, mert nem látta biztosítottak a vételár megfizetését. A felek az előszerződést a Ptk. 319. § (1) bekezdése szerint közös megegyezéssel megszüntethették vagy felbonthatták. Az ingatlan adásvételi előszerződés érvényességéhez a Ptk. 208. § (1) bekezdése és 365. § (3) bekezdése alapján a szerződés írásba foglalására volt szükség. A Ptk. 218. § (3) bekezdése értelmében ezért az előszerződés megszüntetése is csak írásban történhetett érvényesen.

A felek az előszerződés megszüntetésével kapcsolatos nyilatkozataikat két alkalommal rögzítették írásban. Az első, 2010. augusztus 4-én megkötött megállapodás azonban tartalmilag hiányos volt, mert a megszüntetés feltételeit pontosan nem rögzítette. Az sem volt belőle megállapítható, hogy a megszüntetés esetén a felperes 5.000.000 vagy 6.000.000 forint visszafizetésére tarthat-e igényt. A második, 2010. november 1-jén kelt megállapodásukban ezzel szemben egyértelműen kinyilvánították az előszerződés megszüntetésével és elszámolással kapcsolatos szándékukat. Pontosán meghatározták továbbá, hogy az alperes mekkora összegnek és milyen határidőben történő visszafizetésére vállal kötelezettséget.

A megismételt eljárásban beszerzett iratok alapján megállapítható volt, hogy a Monori Városi Bíróság a Gyömrő Város Gyámhivatalának a felperessel szemben, cselekvőképességet korlátozó gondnokság alá helyezése iránt indított perében hozott, 2012. február 16. napján jogerős 3.P.21.125/2011/13. számú ítéletével a keresetet elutasította. A beszerzett orvosi adatok, valamint szakvélemény alapján ugyanis a bíróság megállapította, hogy a felperes rendelkezik az ügyei viteléhez szükséges belátási képességgel. Erre figyelemmel a felperes jognyilatkozatainak érvényessége belátási képességének hiánya miatt nem volt megkérdőjelezhető. Az alperes pedig alappal sérelmezte fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a felperes írásban és szóban tett nyilatkozatait.

A felperes az aláírás körülményei miatt kérte a megszüntetésről szóló megállapodást tartalmazó okirat bizonyítékkénti értékelésének mellőzését. Azt azonban nem vonta kétségbe, hogy az okirat valódi, azon az ő aláírása szerepel. Állította ugyan, hogy az okirat a Pp. 196. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott alaki feltételeknek nem felel meg, mert aláírásakor a tanúk nem voltak jelen. Erre nézve azonban ellenbizonyítás lefolytatását nem indítványozta (BH2005. 113). Az okirat ezért teljes bizonyítékul szolgált arra, hogy az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetve elfogadta, vagy magára kötelezőnek ismerte el. A Pp. 197. § (2) bekezdése értelmében pedig ilyen esetben az aláírást megelőző szöveget az ellenkező bizonyításáig meg nem hamisítottak kellett tekinteni. A felperesnek lehetősége lett volna arra, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdése és (2) bekezdés a) pontja szerinti határidőben a megszüntető szerződést megtámadja, ezzel a jogával azonban nem élt. Ennek hiányában pedig a felek közötti jogviszonyt a megszüntető megállapodás tartalma szerint kellett elbírálni, és az alperes a megállapodásban rögzített pénzüsszeg megfizetésére volt kötelezhető.

Az alperes marasztalása esetére kötelezettségének 12 havi részletben való megfizetésének engedélyezését kérte. A felperes pedig úgy nyilatkozott, hogy az alperes kérelmét nem ellenzi. Az elsőfokú bíróság ezért a Pp. 217. § (3) bekezdése alapján a részletekben való teljesítést elrendelte ítéletében. Ezt követően a fellebbezési tárgyaláson az alperes előadta, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított összegű részleteket még családi segítséggel sem tudja teljesíteni. Erre tekintettel a felperes sem tartotta fenn hozzájáruló nyilatkozatát. Az alperes által a másodfokú tárgyaláson vállalt 250.000 forint összegű havi részletekben való teljesítés esetén a felperes követelése csak mintegy két év elteltével térülne meg teljes mértékben az alperes leszállított marasztalása esetén. Ez az időtartam olyan hosszú, amely a felperes teljesítéshez fűződő jogos érdekét jelentősen sértené. Mindezekre figyelemmel az ítélőtábla a részletekben való teljesítés elrendelését mellőzte.

A kifejtettekre figyelemmel pedig az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta. A felek pernyertességének-pervesztességének megváltozott aránya indokolta a felperes javára megállapított elsőfokú perköltség összegének leszállítását a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint. A feljegyzett illeték viselésével kapcsolatos ítéleti rendelkezést ugyanilyen okból kellett módosítani a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján. Ugyanakkor a rendelkezés módosításra és kiegészítésre is szorult, mert az elsőfokú bíróság a korábbi fellebbezési eljárás illeték-költségét figyelmen kívül hagyta, az alperest pedig személyes költségmentessége ellenére illeték fizetésére kötelezte. Az alperes terhére eső illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az alperes fellebbezése csak részben vezetett eredményre, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes 50.000 forint és áfa összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltségét megfizetni. Az ítélőtábla továbbá a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján határozott a korábbi és jelenlegi fellebbezés idején hatályos Itv. 46. § (1) bekezdése szerint jelentkező illeték-különbözet viselése felől.

Budapest, 2013. június 28.

Világhyiné Dr. Böcskei Terézia s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csóka István s. k.
Sándor s. k.
előadó bíró

Dr. Lente
bíró

A kiadmány hitelül:
Hilcz Ádámné
tisztviselő