

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Sándor Bernadett Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek - a dr. Kovács Ferenc ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten alperesek címe szám alatti lakosok) alperesek ellen vételár visszafizetése iránt indult perében a Székesfehérvári Törvényszék 2012. július 6. napján meghozott 25.P.22.109/2010/57. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperes részéről 58., 59., 61. és Pf.3. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 100.000 (százezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 632.800 (hatszázharminckettőezer-nyolcszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy az elsőfokú bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen mindösszesen 8.014.170 Ft és járulékai, és az I. rendű alperest további 500.000 Ft és járulékai megfizetésére.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állításuk szerint a felperest nem illette meg a jogosultság arra, hogy a felek által megkötött adásvételi szerződéstől elálljon, ezért az elállással okozati összefüggésben az ingatlan értékcsökkenéséből eredő 6.300.000 Ft és elmaradt vagyoni előnyként felmerült 1.483.187 Ft kárakat köteles megtéríteni. Mindezekre tekintettel a felperes követeléseinek erejéig beszámítási kifogást terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 500.000 Ft-ot és ennek 2010. december 21. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes, a mindenkorai jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, kötelezte továbbá az alpereseket, fizessenek meg a felperesnek egyetemlegesen 15 nap alatt 7.410.110 Ft-ot, valamint 700.000 Ft perköltséget, továbbá az államnak az adóhatóság felhívására 255.400 Ft elsőfokú illetéket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 198. § (1) bekezdését, a 220. § (2) bekezdését és a 205. § (1) bekezdését. Megállapította, hogy a felek jogviszonyára a 2009.

december 4-én megkötött szerződés az irányadó, és ebből a szempontból nincs érdemi jelentősége, hogy ez a szerződés önálló szerződésnek minősül-e, vagy a korábbi szerződések módosítása. Megállapította, hogy a szerződésben kikötött tehermentesítési és az ehhez kapcsolódó együttműködési kötelezettség teljesítése szempontjából a felperesnek kellett a teljesítéssel elől járnia, azonban a hitelező meg sem indította, és a hitelező nyilatkozatának csatolására sem szólította fel az alpereseket. Az alperesek késedelmének hiányában a felperest a Ptk. 298. §, 300. §, 370. § (3) bekezdésének alkalmazásával nem illette meg a jogosultság az elállásra. Az elállással megsértette a szerződés 3/b. pontját, amellyel a szerződést megszegte. A szerződés az ítélet meghozatalával szűnt meg, amelynek következtében a felperes a korábbi időpontra kamatot nem követelhet, míg jogellenes magatartásának következményei is csak a 2009. december 4-ét követő időszakra vonhatók le, mert az ingatlan tehermentesítésének elmulasztása folytán a legutolsó szerződést kifejezetten az alperesek szerződésszegésére tekintettel kötötték meg. Az alperesek mindezekért 2009. december 4-ig nem jogosultak használati díj követelésére. A felperes ugyanakkor köteles azt a kárt megtéríteni, amely az alpereseket azáltal érte, hogy a szerződést 2009. december 4-én megkötötték. Az alperesek követelhetik azt az elmaradt bevételt, amelyet abban az esetben értek volna el, ha az ingatlant nem értékesítik és továbbra is bérbeadás útján hasznosítják. A felperes követelésébe beszámított elmaradt vagyoni előny mértékénél az elsőfokú bíróság részben figyelembe vette a perben kirendelt igazságügyi szakértő vélemény-nyilvánítását, és értékelte az alperesek által csatolt bérleti szerződést. Mindezek alapján havi 89.890 Ft összegben határozta meg az elmaradt bérleti díjat. Az I. rendű alperest kártérítés címén marasztalta további 500.000 forintban. Megállapította, hogy a felperest nem illeti meg a jogosultság a további kártérítés címén előterjesztett követelés érvényesítésére, mert a szerződéstől jogellenesen állt el.

Az elsőfokú ítélettel szemben benyújtott fellebbezésükben az alperesek elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, másodlagosan pedig a beszámítási kifogás elbírálásával az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az ingatlant a perfeljegyzés miatt nem tudták értékesíteni, és a hasznosítás elmaradásából eredő 1.483.187 Ft kár vonatkozásában éltek beszámítási kifogással, amely elmaradt vagyoni előnyként merült fel. Az ingatlant terhelő hitel forint-árfolyam romlása miatt az elsőfokú eljárásban elő nem terjesztett további beszámítási kifogást terjesztettek elő, és követeléseik együttes értékét így mindösszesen 11.870.914 Ft-ban jelölték meg.

Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem hallgatta meg a kirendelt igazságügyi szakértőt, akinek véleményében nyilvánvaló értékelési hibák voltak. Utaltak arra is, hogy ha a másodfokú bíróság az általuk benyújtott magánszakértői véleményt elfogadja, a bizonyítás megismétlése nem indokolt. A megjelölt további két tanú jelezte nekik a vételi szándékát, kihallgatásuk ezért is szükségessé válhat. Előadták, hogy az elsőfokú bíróság a 25. sorszámú végzés alapján a beszámítási kifogást nem utasíthatta volna el, mert a végzés nem tartalmazott határidőt. Kihangsúlyozták, hogy az ingatlan a szerződéskötéskor 17.000.000 Ft-ot ért és 10.000.000 Ft hitel terhelte, az elállás időpontjára azonban lecsökkent az értéke 13.000.000 Ft-ra, ezzel szemben a teher 13.500.000 Ft-ra növekedett. A fellebbezési kérelmüket végül úgy pontosították, hogy a tulajdoni hányadokra tekintettel az I. rendű alperesnél 3.678.954,3 Ft, a II. rendű alperesnél 408.772,7 Ft áll arányban az alpereseket ért árfolyamvesztéséből eredő kár mértékével.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság 25. számú végzése a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 3. § (3) bekezdésének minden tekintetben megfelel.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes keresetét részben elutasító része a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének csak az alpereseket marasztaló rendelkezéseit bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az alperesek a fellebbezésükben kizárólag a felperes követelésével szemben érvényesített beszámítás alapjául szolgáló követelés összegét kifogásolták, míg a felperes a keresetet részben elutasító rendelkezések ellen - beleértve az elsőfokú bíróság által kártérítés címén beszámított követelést is - jogorvoslati kérelmet egyáltalán nem terjesztett elő. A másodfokú bíróság ezért a jognyilatkozatokhoz és kérelmekhez való kötöttség folytán {Pp. 239. alapján irányadó 3. § (2) bekezdés} kizárólag abból indulhatott ki, hogy a felperesnek az elsőfokú bíróság által megítélt követelései fennállnak, amelyeket az alperesek a Ptk. 296. § (2) bekezdése szerint beszámítási nyilatkozat közlésével kívánnak megszüntetni, míg az alpereseket a felperessel szemben megillette a jogosultság a 2009. december 4-ei szerződés „megkötésével” okozati összefüggésben felmerült káruk megtérítésének követelésére. Mindebből következően a másodfokú bíróságnak az elsőfokú bíróság ítéletét kizárólag a beszámítási kifogás összegét érintő részében kellett felülvizsgálnia.

Az alperesek maguk sem állították, hogy a forint árfolyam romlása miatt keletkezett kártérítés iránti követelésük az elsőfokú tárgyalás berekesztését követően járt le, ugyanakkor a felperes a követelést nem ismerte el, ezért az elsőfokú eljárásban nem érvényesített és csak a fellebbezésben előterjesztett újabb beszámítási kifogás a Pp. 247. § (3) bekezdése értelmében a másodfokú eljárásban egyáltalán nem vizsgálható.

Az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárásban érvényesített beszámítási kifogás alapját képező követelés mértékének megállapításához szükséges bizonyítást lefolytatta, és a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezéssel érintett rendelkezéseit a következő indokok miatt hagyta helyben.

A felek a 2009. május 6-ai, valamint a 2009. december 4-ei adásvételi szerződések megkötésével egyidejűleg a korábbi szerződéseket teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt egyező akaratnyilatkozatukkal felbontották, egyúttal - a vételárrész felperes általi kifizetésének elismerése mellett - kijelentették, hogy az adásvételi szerződésekkel kapcsolatban egymással szemben semmiféle követelésük nem áll fenn. A felek mindezekkel és a további szerződések megkötésével a korábbi kötelezettségvállalásukat úgy módosították, hogy a kifizetett vételárelőleg elszámolását meghaladó minden további követelésükről kölcsönösen lemondtak. Ebből következik, hogy az alperesek az egyező akaratnyilatkozattal megkötött megállapodások tartalmával szemben nem jogosultak a 2009. május 6-áig létrejött szerződésekben vállalt kötelezettségekkel összefüggő követelések érvényesítésére. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, hogy a felperes magatartásának következményei kizárólag a 2009. december 4-ét követő időszak tekintetében vonhatók le.

Az elsőfokú bíróság a 2009. december 4-ei szerződéshez kapcsolódóan érvényesített beszámítási kifogás elbírálásánál a perben kirendelt igazságügyi szakértő véleményét, valamint az alperesek által benyújtott bérleti szerződést a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt jogköréből eredően együttesen értékelte. A másodfokú bíróság nem látott indokot a bizonyítékok felülmérlegelésére, míg a követelés elbírálásához - figyelemmel a szakvélemény és az okirati bizonyítékok összességének együttes értékelésére - a további bizonyítás lefolytatása szükségtelen volt.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítási kötelezettségről tájékoztató 25. számú végzésének utolsó bekezdésében a bizonyítási indítványok előterjesztésére

tizenöt napos határidőt biztosított, ezért az alpereseknek a végzés tartalmával kapcsolatos kifogása is alaptalan.

A kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság az eljárás lényeges szabályait nem sértette meg, ugyanakkor a fellebbezés tárgyát képező beszámítási kifogás elbírálásához szükséges bizonyítást lefolytatta, így az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdésében foglalt feltételei nem állnak fenn.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének az alperesek fellebbezésével érintett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú bíróság a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdésének megfelelően marasztalta az alpereseket a felperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltsége megfizetésére, melynek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban kifejtett tevékenységgel arányosan állapította meg. A II. rendű alperes a költségmentessége folytán illeték megfizetésére nem kötelezhető {az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 56. § (1) bekezdés}, ezért az Itv. 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperes köteles a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam javára megfizetni.

Budapest, 2013. október 15.

. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

Dr. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: