

A Fővárosi Ítéltábla a Salló Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Salló Krisztina ügyvéd) által képviselt **felperes neve (felperes címe)** felperesnek - a Dr. Szabó Edit Édua Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szabó Edit Édua ügyvéd) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen foglалó visszafizetése és egyéb iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. június 7. napján meghozott 36.P.21.097/2011/10. számú ítélete ellen az alperes 11. és 12. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a fizetendő kamat mértéke a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, az Európai Központi Bank által meghatározott irányadó kamatlábbal azonos.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 250.000 (kétszázötvenezer) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Keresetében a felperes az alperesnek fizetett foglалó kétszeres összegeként 33.090 €, az általa megfizetett vételárelőlegként 33.090 €, továbbá 60 napra számított késedelmi kötbérként 1.200 € és a foglалó, valamint a vételár előleg után 2010. szeptember 9-től, míg a késedelmi kötbér után 2008. október 31-től késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni az alperest (Ptk. 298. § a) pont, 300. §, 301. § (1) bekezdés, 320. § (1) bekezdés, 245. § (1) bekezdés, 246. § (1) bekezdés). Kereseti kérelmét arra alapította, hogy az alperes a 2006. december 20-án kötött adásvételi előszerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy az eladni kívánt ingatlant a felperes birtokába adja 2008. augusztus 31-ig, illetve határidő meghosszabbítása esetén legkésőbb 2009. február 28-ig. Az alperes azonban ennek a kötelezettségének nem tett eleget, ezért a szerződésben kikötött elállási jogát gyakorolva 2010. augusztus 23-án kelt nyilatkozatával elállt az előszerződéstől.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Érdemi védekezése szerint a birtokbaadással rajta kívül álló okok miatt esett késedelembe, mert az építési munkákat csak későn tudta megkezdeni, hiszen az ingatlan bérlőinek bérleti jogviszonyával kapcsolatos megváltás elhúzódott; 2009 decemberében még mindig egy bérlő lakott az épület 3. szintjén; statikai okokból szükségessé vált az eredeti építési engedély módosítása is; ráadásul 2010. májusban a KÖH az épületet a kulturális örökség védett elemeit tartalmazó hatósági nyilvántartásba vette. A felperes elállási jogát amúgy is visszaélésszerűen gyakorolta, mert az adásvételi előszerződéstől 24 hónapig nem állt el.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 67.380 €-t és 66.180 €-nak 2010. szeptember 9-től,

1.200 €-nak 2008. október 31-től a kifizetésig járó, az Európai Központi Bank által meghatározott kamatát, valamint 2.170.000 forint perköltséget. Ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a peres felek között nem volt vitás a foglaló és vételárelőleg összege, továbbá megfizetésének ténye, és az sem, hogy az alperes nem adta a felperes birtokába az ingatlant. Ezért e tények valóságára a Pp. 163. § (2) bekezdésére tekintettel bizonyítási eljárást sem rendelt el. Az elállás egyoldalú címzett jognyilatkozat, amelyhez a másik fél elfogadó nyilatkozatára nincs szükség, következésképpen a felperes e nyilatkozatával a szerződést felbontotta. A felperes e jogát rendeltetésszerűen és az adásvételi előszerződés IX. részével egyező módon gyakorolta. Elállása miatt tehát az adásvételi előszerződés megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, és az alperes a felperes által fizetett vételárelőleg visszafizetésére köteles (Ptk. 320. § (1) bekezdés, 319. § (3) bekezdés).

A rendelkezésre álló okirati bizonyítékok és a tanúk vallomása alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a szerződés megghiúsulásáért az alperes a felelős, hiszen mind az előszerződés megkötését megelőzően, mind a szerződéskötéskor elmulasztotta a tőle elvárható körültekintést. Az alperes védekezésében felhozott akadályok az alperes és a vele szerződéses kapcsolatban álló harmadik személyek, azaz az alperes és a társasház, az alperes és a bérlők, illetve az alperes és az őt finanszírozó pénzintézet jogviszonyában jelentkeztek, ezek tehát az alperes érdekkörén kívül eső, tőle független okként (vis maior) nem fogadhatók el. Megállapította azt is, hogy az alperes védekezésében felhozott tények az adásvételi előszerződésben meghatározott birtokbaadás 2008. augusztus 31-i határidejét követően következtek be. Egyértelműen megállapítható volt az is, hogy a teljesítés megghiúsulásáért a felperest semmilyen felelősség nem terheli, azért kizárólag az alperes a felelős, és emiatt a foglaló kétszeresének a megfizetésére köteles (Ptk. 243. § (1) bekezdés, 244. §, 245. § (1) bekezdés). A kötbérkövetelést is alaposnak ítélte, hiszen az alperes késedelme neki felróható okból áll fenn (Ptk. 246. § (1) bekezdés). A késedelmi kamatról a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján határozott azzal, hogy az € késedelmi kamatát az Európai Központi Bank által meghatározott mértékben jelölte meg. A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint rendelkezett.

Az ítélet elleni fellebbezésében az alperes elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, míg másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára utasítását kérte (Pp. 252. § (2) bekezdés).

Fellebbezésében előadta, hogy az elsőfokú bíróság döntése alapvetően azért téves, mert az okiratokkal és tanúvallomásokkal alátámasztott védekezését - mellyel igazolta, hogy a szerződés teljesítésének a megghiúsulása mindkét fél érdekkörén kívül következett be - nem vette figyelembe. Az adásvételi előszerződés aláírásakor a peres feleknek az volt a szándéka, hogy a lakás 20 hónap alatt megépüljön, de az építési munkákat az elsőfokú eljárásban már előadottak szerint csak 2008 novemberében tudta megkezdeni, és azt követően is rajta kívül álló okok akadályozták az építkezésben, következésképpen a késedelemért az előszerződés IX/1. pontja szerint nem felel. Állításai alátámasztásaként a fellebbezéséhez 1. és 2. számon e-mail váltásokat mellékel.

Fellebbezési ellenkérelmében a felperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak mindenben helyes indokaira hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért az ítéletet a másodfokú bíróság egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és a másodfokú bíróság érdemi döntésén kívül az ítéletben kifejtett jogi indokolásával is maradéktalanul egyetértett. Ezért a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú

ítélet helyes indokait határozatában nem ismétli meg, azokra csak visszautal, és a Pp. 253. § (2) bekezdés alkalmazásával az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Az alperes fellebbezésében előadottak miatt a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a kereset elbírálása szempontjából a felek által kötött adásvételi előszerződés IX/1. pontjának volt döntő jelentősége, melyben a felek kifejezetten akként rendelkeztek, hogy a felperes az elállásra, a foglaló kétszeresének, illetve a kötbér megfizetésének követelésére irányuló jogát akkor gyakorolhatja, ha a perbeli lakás szerződésben meghatározott határidőn belüli birtokbaadására az eladó érdekkörében felmerülő okból nem kerül sor. Az elsőfokú bíróság ítéletében ezért helyesen tulajdonított ügydöntő jelentőséget annak, hogy az alperes érdemi védekezésében felsorolt tények kivétel nélkül az alperes érdekkörében merültek fel, következésképpen az állított tények még valóságuk esetén sem eredményezhették, hogy az alperes a keresetben megjelölt fizetési kötelezettségei alól mentesülhessen. A Pp. 163. § (1) bekezdése értelmében a polgári perben a bíróságnak csak a per eldöntése szempontjából lényeges tényekre kell bizonyítást elrendelnie, következésképpen azokra a tényekre, amelyeknek a valósága a per eldöntésében közömbös, a bíróságnak nem kell bizonyítást lefolytatnia, és ezzel kapcsolatban a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatási kötelezettség sem terheli. A másodfokú bíróság ezért a Pp. 235. § (1) bekezdésére is figyelemmel az alperes fellebbezéséhez mellékelt további okirati bizonyítékokat sem értékelhette, hiszen ezek eleve alkalmatlanok voltak az alperesre kedvezőbb döntés hozatalára. A másodfokú bíróság az ítélet kamatról szóló rendelkezését a Ptk. 301. § (1) bekezdés megfelelő alkalmazásával pontosította (BDT2008. 1814).

Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán a felperes jogi képviselőjével felmerült, áfával terhelt és a kifejtett tevékenységgel arányosan meghatározott mértékű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).

Budapest, 2013. november 14.

. Hőbl Katalin s.k.
a tanács elnöke, előadó

Dr. Bleier Judit s.k.
bíró

Dr. Czifra Veronika s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: