

Győri Ítéltábla
Pf.IV.20.098/2013/3.szám

A Győri Ítéltábla a dr. Sárközy Gergő ügyvéd által képviselt **felperesnek** a dr. Horváth Gizella ügyvéd által képviselt **I.r. és II.r. alperesek** ellen 5.000.000,-Ft és járulékai megfizetése iránt indított perében a Győri Törvényszék 2012. június 21. napján kelt P.20.992/2010/31. számú ítélete ellen az I-II.r. alperesek által 32. és 34. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 80.000,- (Nyolcvanezer) Ft másodfokú perköltséget, viseljék továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeiket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében kötelezte az I-II.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 3.000.000,-Ft-ot és ennek 2010. december 7-től a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. A bíróság az alperesek marasztalását előzetesen végrehajthatóvá nyilvánította, a fentieket meghaladóan a keresetet elutasította. Kimondta, hogy a felek a perköltségeiket maguk viselik, az I-II.r. alpereseket pedig egyetemlegesen kötelezte 180.000,-Ft feljegyzett kereseti illeték állam javára való megfizetésére.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felek 2002. december 5-én adásvételi előszerződést kötöttek az alperesek tulajdonát képező **Város 1...** hrsz-ú, ingatlanra, felperesi társasházingatlan-beruházás céljára. A vételárat 17.000.000,-Ft-ban, továbbá két (80 és 40 m2 alapterületű) földszinti társasházi lakásban és egy (14 m2-es) garázsban határozták meg. A szerződés szerint a vevő 2.000.000,-Ft-ot 2002. december 20-ig köteles megfizetni foglalo címén, a fennmaradó 15.000.000,-Ft-ot a végleges adásvételi szerződés

megkötésétől számított 30 napon belül fizeti ki a felperes, az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 15 nap alatt kötnék végleges adásvételi szerződést.

Az építésügyi hatóság előbb építési engedélyt adott, majd 2003. november 11-én a határozatát visszavonta és a módosított tervek alapján a felperesnek, mint építtetőnek engedélyt adott 10 lakásos lakóépület építésére. A másodfokú közigazgatási szerv 2004. március 29-én a határozatot megsemmisítette, új eljárás lefolytatását rendelve el. Az új eljárás során az építtető visszavonta az eredeti kérelmét, majd a műszaki tervek részbeni módosítását követően ismételt kérelmet nyújtott be, melyet 2004. november 23-án az elsőfokú hatóság elutasított. A határozatot 2005. február 23-án a másodfokú közigazgatási szerv helybenhagyta.

Ezt követően 4 lakás, 1 üzlet és 1 iroda megépítésére az elsőfokú építésügyi hatóság építési engedélyt adott ki, a másodfokú hatóság azonban új eljárás lefolytatását rendelte el. Az elsőfokú hatóság 2007. január 23-án ismételten építési engedélyt adott ki a benyújtott tervdokumentációnak megfelelően, a másodfokú közigazgatási szerv 2007. június 27-én kelt határozatával az engedély változatlanul hagyta, így az jogerőre emelkedett.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint az eljárás elhúzódó időszaka alatt 2003. augusztus 29-én 2.000.000,-Ft-ot, 2004. december 17-én 500.000,-Ft-ot, 2005. december 22-én 200.000,-Ft-ot, 2006. június 28-án 300.000,-Ft-ot vettek át az alperesek a felperestől. A mindösszesen átvett 5.000.000,-Ft-ból 2.000.000,-Ft az előszerződést biztosító foglaló volt.

A végül jogerőre emelkedett építési engedély alapján az előszerződés szerinti garázs nem volt biztosítható az alperesek részére. A felek ezt követően hosszas egyeztetést folytattak a módosítandó szerződési feltételek tekintetében. Mindenre kiterjedő megállapodás azonban a felek között nem jött létre.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában rámutatott arra, hogy a perbeli jogvita lényege a teljesítés megghiúsulásáért való felelősség fennállásának a megítélése és a foglaló sorsa volt. A 2002. december 5-i előszerződést a felek 2.000.000,-Ft foglalóval biztosították. Az abban foglalt tartalommal az adásvételi szerződés megkötésére nem volt lehetőség, hisz az építési engedély ezt nem tette lehetővé. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint a 2008. december 16-i alperesi ajánlat 2009. január 6-i felperesi elfogadása ellenére a felperesnek róható fel az előszerződés - módosított tartalmú - teljesítésének, azaz a végleges adásvételi szerződés megkötésének elmaradása, hiszen ennek oka a vállalt fizetési kötelezettség teljesítőképességének hiánya volt. A teljesítés megghiúsulásáért tehát a felperes felelős, így az adott 2.000.000,-Ft foglalót a Ptk. 245. §. (1) bekezdése alapján elveszti. Ekkor, tehát 2009. január-február hónapban hiúsult meg a teljesítés, a lehetetlenülés jogkövetkezménye pedig a szerződés megszűnése. A Ptk. 312. §. (3) bekezdése alapján az alperesek 3.000.000,-Ft és kamatai egyetemleges megfizetésére kötelesek a felperesnek.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy 3.000.000,-Ft és kamatai tekintetében az alperesek a kereset teljesítését nem elleneztek, így elismerő nyilatkozatuk alapján a Pp. 231. §. b.) pontjára figyelemmel a marasztaló rendelkezés előzetes végrehajthatóvá nyilvánításának volt helye.

Az alperesek pontosított fellebbezési kérelmükben az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását, elsődlegesen a marasztalási összeg 500.000,-Ft-ra való leszállítását és annak megfizetésére 10 havi részletfizetés engedélyezését, másodlagosan pedig az ítélet

előzetesen végrehajthatóvá nyilvánításának mellőzését és a 3.000.000,-Ft megfizetésére 60 havi részletfizetés engedélyezését kérték.

Elsődleges kérelmük tekintetében kiemelték, hogy a perben az alperesek már hivatkoztak a felperesi követelés elévülésére. A Ptk. 326. §. (1) bekezdése értelmében az elévülés akkor kezdődik, amikor a követelés esedékessé vált. A megyei közigazgatási hivatal 2004. március 29-én megsemmisítette az elsőfokú hatóság által kiadott építési engedélyt. Ekkor tudhatóvá vált, hogy a felperes nem tudja vállalni a szerződésben foglalt társasház felépítését, így nem tudja a megfelelő helyiségeket biztosítani az alperesek számára. A teljesítés lehetetlenné válása miatt ekkor vált esedékessé a felperes által 2003. augusztus 29-én átadott 2.000.000,-Ft vételárrész visszakövetelése iránti igény, a 2004. december 17-én átadott 500.000,-Ft vonatkozásában pedig jogalap nélküli kifizetés miatt már aznap megkezdődött az elévülés. A felperes csupán a 2010. június 29-én módosított kereseti kérelmében jelezte először az 5.000.000,-Ft visszafizetésére vonatkozó igényét. Addigra azonban a követelése elévült, így bírósági úton nem érvényesíthető (Ptk. 325. §. (1) bekezdés).

A fellebbezés kiegészítésében az alperesek hivatkoztak arra, hogy az elévülési kifogás mellőzésére vonatkozó alperesi nyilatkozat eljárásjogi nyilatkozat, amely nem annulálja a Ptk. 325. §. (1) bekezdésben foglaltakat, miszerint az elévült követelést bírósági úton érvényesíteni nem lehet.

A másodlagos fellebbezési kérelem tekintetében arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Pp. 231. §. b) pontjában foglaltakat. Előzetesen végrehajthatóvá csupán akkor nyilváníthatta volna a marasztalást, amennyiben az alperesek az 5.000.000,-Ft és járulékaira, tehát a teljes kereseti követelésre vonatkozó fizetési kötelezettséget ismerték volna el.

A felperes fellebbezési ellenkérelme a támadott rendelkezések helybenhagyására irányult. Utalt arra, hogy a lehetetlenülés ítéletben megállapított időpontjához, tehát 2009. január - februárhoz képest az igényérvényesítés nem évülhetett el a perindításig, továbbá hivatkozott az alperes 2008. április 10-én kelt írásbeli nyilatkozatában kinyilvánított beszámítási szándékára, amely tartalmilag a követelés elismerésének minősül, így az elévülés megszakítására alkalmas.

Az alperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben elutasító rendelkezését arra alapította, hogy az előszerződés módosított tartalmú teljesítésének, azaz a végleges adásvételi szerződés megkötésének elmaradása a felperesnek róható fel, így a teljesítés (az adásvételi szerződés megkötésének) meghiúsulásáért felelős felperes az adott foglalt elveszti. A felek ezen ítéleti rendelkezést fellebbezéssel nem támadták, az a Pp. 228. §. (4) bekezdése alapján jogerőre emelkedett, így a másodfokú eljárás tárgyát csupán az alpereseket a felperes javára egyetemlegesen marasztaló ítéleti rendelkezés felülbírálata képezte.

Ennek során az ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás adatainak okszerű mérlegelésével megállapított tényállásból a Ptk. 312. §. (3) bekezdésére

alapítva helyes jogkövetkeztetést vont le, az alpereseket marasztaló döntéssel szemben a fellebbezésben hivatkozott elévülési kifogás nem megalapozott.

Az ítélet tábla egyetértett azzal az elsőfokú bíróság által elfoglalt állásponttal, hogy az adásvételi előszerződés teljesítése 2009. január - február hónapban hiúsult meg, ekkor vált esedékessé a felperes vételárelőleg visszafizetésére irányuló követelése.

A fellebbezésben foglaltakkal szemben az előszerződés teljesítése nyilvánvalóan nem 2004. március 24-ével, tehát az első építési engedély másodfokú közigazgatási hatóság általi megsemmisítésével lehetetlenült. Ekkor az alperesek sem elállásra, sem a lehetetlenülésre alapítva nem szándékoztak és nem is kísérelték meg a felek közti jogviszony felszámolását. Megállapítható, hogy a felek a szerződés által elérni kívánt célok, anyagi érdekek realizálása érdekében továbbra is az adásvételi szerződés - eltérő tartalommal való - teljesítésére törekedtek. Ennek eredményeképpen a 2008. december 16-i alperesi ajánlat 2009. január 6-i felperesi elfogadásával a vételár kiegyenlítésének módja tekintetében módosították az előszerződést, a felperes a meghatározott vételárat teljes egészében pénzben vállalta kiegyenlíteni. A módosított tartalmú előszerződés teljesítése, azaz a végleges adásvételi szerződés megkötése ezt követően a felperes teljesítőképességének hiánya miatt hiúsult meg. A módosított tartalmú előszerződés tehát a Ptk. 312. §. (1) bekezdésére figyelemmel ekkor szűnt meg, ekkor vált esedékessé a felperes által már teljesített pénzbeli szolgáltatás visszakövetelése iránti igény. A Ptk. 326. §. (1) bekezdése szerint tehát ekkor kezdődött az elévülés.

Alapítván az alpereseknek a marasztalás előzetes végrehajthatóságát kimondó ítéleti rendelkezéssel szembeni fellebbezése is. Az alperesek a tárgyalás berekesztését megelőzően ellenkérelmükben 3.000.000,-Ft tőke és kamatai tekintetében a felperesi követelést elismerték, ezen követelés tekintetében tehát fennálltak az előzetes végrehajthatóvá nyilvánítás Pp. 231. §. b.) pontjában foglalt jogszabályi feltételei.

Az ítélet tábla nem ítélte megalapozottnak az alperesek részletfizetés iránti kérelmét sem. Az alperesek által a költségmentesség iránti kérelmük során a jövedelmi és vagyoni viszonyaik körében feltárt adatok szerint a jövedelmükön túl rendelkezésükre áll a perrel érintett ingatlan értékesítéséből befolyó vételár és a jelenlegi lakóhelyüket képező ingatlannal kapcsolatos ráfordításaik közötti, majd 10.000.000,-Ft-os különbözet, továbbá hozzávetőleg 10 évvel ezelőtt hozzájutottak a per tárgyát képező foglaltóhoz és vételárelőleghez. Ezen körülmények mellett az ítélet tábla megítélése szerint - a II.r. alperes egészségi állapotával kapcsolatosan felmerülő kezelési költségek ellenére is - súlyosan sértené a felperes méltányos érdekeit, ha a követeléséhez részletfizetés útján jutna csak hozzá.

A kifejtettekre figyelemmel az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező alpereseket a Pp. 78. §. (1) bekezdése alapján kötelezte a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §. (2) bekezdés a.) pontja és (5) bekezdése szerint megállapított - az ÁFA-t is magában foglaló - ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség felperes javára való megfizetésére, továbbá a fellebbezéssel felmerült költségeinek viselésére.

Győr, 2014. március 12. napján

Dr. Zámbo Tamás sk.
a tanács elnöke

. Maurer Ádám sk.. Sarmon Hedvig sk.
előadó bíró bíró

A kiadmány hitelül:
Kiadó: