

A Fővárosi Ítéltábla dr. ... ügyvéd (fél címe 2) által képviselt ... felperesnek dr. ... ügyvéd (fél címe 1) által képviselt ... alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. december 15-én meghozott 30.G.42.281/2014/20. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. és 23. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja;

kötelezi felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint jogorvoslati illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2014. március 14-én előterjesztett, utóbb módosított keresetében elsődlegesen a Ptk. 210. § (1) bekezdésére, 235. § (1) és (2) bekezdésére, 236. § (1) és (2) bekezdésére alapítva ügyvezetője 2012. október 31-én kelt, a peres felek közötti adásvételi szerződéstől történt alperesi elállást tudomásul vevő nyilatkozata érvénytelenségének megállapítását kérte.

Azt is kérte továbbá, a bíróság állapítsa meg, hogy a peres felek között létrejött adásvételi szerződéstől történt alperesi elállás jogszabálysértő, és ebből eredő érvénytelensége Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezményeként rendelje el felperes javára az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanokra a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, valamint kötelezze alperest arra, hogy az ingatlanokat bocsássa birtokába. Arra az esetre, ha az elállást tudomásul vevő nyilatkozata megtámadására és az elállás jogellenességének megállapítására irányuló keresete nem vezetne eredményre, felperes a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján azt kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy ráépítés jogcímén megszerezte az alperessel megkötött adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok kereseti kérelemben foglaltak szerinti tulajdoni illetőségét.

Mindezek mellett alperest az adásvételi szerződés 5.4. pontja alapján késedelmi kötbér címén 22.500.000 forint megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperesi elállást tudomásul vevő ügyvezetői nyilatkozat érvénytelensége körében felperes állította, megtételekor ügyvezetője az adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt határidők

számítása és a késedelem jogkövetkezményei tekintetében tévedésben volt, nem ismerte fel, hogy felperes számára a késedelem minden egyes részletfizetési határidőhöz kapcsolódik, továbbá, hogy az alperes 2012. október 9-i és október 11-i fizetési felszólításai nem tartalmazzák a fizetésre póthatáridőt. A felperesi ügyvezető tévedését az alperes okozta, de mindenképpen felismerhette, ezért helye van a nyilatkozat tévedés jogcímén történő megtámadásának. A tévedést a társaság új jogi képviselőjével történt konzultáció és az ekkor kapott tájékoztatás után ismerte fel.

Hivatkozott arra is, a keresettel támadott nyilatkozatot az alperes jogi képviselője ellenjegyezte, anélkül azonban, hogy arra felperestől meghatalmazással rendelkezett volna.

Arra is utalt továbbá, hogy az alperes elállási nyilatkozatának kézhezvételekor kényszerhelyzetben is volt, mert csak az elállás tudomásulvételével és a bérleti szerződés megkötésével juthatott fizetési moratóriumhoz. Véleménye szerint ugyanakkor erre nem is lett volna szüksége a szerződés 5.4. pontja szerint fennálló alperesi késedelemre figyelemmel, amely jogosulti késedelemként a felperes egyidejű késedelmét kizárta, és amit felperes ugyancsak utóbb ismert fel. A 2013. október 30-án, a Ptk. 236. § (1) bekezdése szerinti egy éves határidőn belül közölt megtámadás nem késett el. Az elállást tudomásul vevő nyilatkozat megtámadásával összefüggésben a Pp. 123. §-a szerinti megállapítási kereset előterjesztését az indokolja, hogy e tekintetben teljesítés nem követelhető, ugyanakkor a kért megállapítás felperes jogainak az alperessel szembeni megóvása érdekében szükséges.

Az elállás jogellenességének megállapítására irányuló kereseti kérelmével összefüggésben felperes azt hangsúlyozta, alperes anélkül állt el a szerződéstől, hogy annak a szerződés 5.2. pontjában meghatározott feltételei fennálltak volna. Ezt a szerződési rendelkezést alperes tévesen értelmezte akként, hogy az egy éven belüli fizetési késedelmek összeadásával összesen legfeljebb 30 napos csúszás lehetséges.

Aggályossá teszi az elállás jogszerűségét az is, hogy nem állapítható meg, a 2012. október 9-i és október 13-i fizetési felszólítások átvételére felperes részéről mikor került sor, azok mikor váltak hatályossá.

Felperes utalt arra is, amennyiben a 2012. október 31-én aláírt okiratokat az alperes által csatolt e-mailben foglaltak szerint dr. ... készítette el és küldte meg aláírásukat megelőzően az alperes jogi képviselőjének, ezen okiratok ellenjegyzésének, szerkesztésének körülményei aggályossá teszik, hogy az okiratok valóban a felek tényleges szándékát, akaratát tartalmazzák.

Az elállás jogellenességének megállapítása esetén a jogkövetkezmények levonása körében alperes teljesítésre kötelezésének van helye, tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés továbbra is érvényes, hatályos.

Mindezek mellett e körben felperes arra is hivatkozott, ellentétben az ügyvédi etikai normákkal, hogy felperest a perben olyan ügyvéd képviseli, aki a per alapjául szolgáló okiratokat mindkét fél érdekében eljárva szerkesztette.

A ráépítés jogcímén történt tulajdonszerzése megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelemmel összefüggésben felperes állította, amennyiben az alperesi elállás jogszerű volt, úgy arra tekintettel, hogy az adásvételi szerződés megkötését követően az ingatlanok átépítése, bővítése, korszerűsítése során összesen 30.609.955 forint értékű beruházást hajtott végre, a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján a keresetben részletesen előadott számításnak megfelelően ráépítés címén az egyes ingatlanokon a kereseti kérelmében foglaltak szerinti arányú tulajdonjogot szerzett.

A késedelmi kötbérgény vonatkozásában felperes arra hivatkozott, alperes megsértette az adásvételi szerződés 5.4. pontja szerinti tájékoztatási kötelezettségét, mert nem tájékoztatta arról, hogy az ingatlanegyüttes udvarán található portaépület a helyi építési szabályzat alapján bontásra kijelölt státuszban van, továbbá, hogy a csatornarendszer állapota átláthatatlan, nem felel meg a hatályos előírásoknak. Mindezek mellett - kérés ellenére - nem bocsátotta rendelkezésre a csatornarendszer tervdokumentációját. Ugyancsak az adásvételi szerződés 5.4. pontjába ütközően járt el alperes, amikor megtagadta azt, hogy az ingatlan tulajdonosaként megkérje az engedélyezett

és kivitelezett új csatornahálózat közcsatornába történő bekötéséhez szükséges engedélyt. Alperes késedelme 2012 júliusától, a portaépület és a csatornahálózat problémáinak felperes tudomására jutásától a 2012. október 5-i vételár részlet esedékessége időpontjáig fennállt, a szerződés szerinti napi 500 euró késedelmi kötbérrel számolva alperes összesen 75.000 euró kötbért tartozik fizetni, amely 300 forint/euró árfolyammal számolva 22.500.000 forintnak felel meg.

Felperes egyebekben utalt arra is, az alperesi elállás jogszerűsége esetén a szerződés megszűnéséből eredő elszámolási kötelezettsége körében alperes a neki kifizetett vételár részleteket, valamint az alperesi beruházások értékét köteles megfizetni. Különösképpen fennáll alperes fizetési kötelezettsége azon összegekre nézve, amelyek foglalo jogcímén, de nem az előszerződés megkötésekor, hanem azt követően kerültek megfizetésre.

Alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elállást tudomásul vevő felperesi nyilatkozat megtámadására alapított kereseti kérelem megalapozatlansága körében állította, arra figyelemmel, hogy a keresettel támadott felperesi nyilatkozat sem szerződéses nyilatkozatnak, sem egyoldalú jogalakító nyilatkozatnak nem tekinthető, a Ptk. 210. § (1) bekezdésének a szerződéses nyilatkozatokra irányadó rendelkezésére hivatkozással annak megtámadására nincs jogszabályi lehetőség.

A megtámadással felperes egyébként is elkésett. Egyebekben nem lehet kétséges, hogy az adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt rendelkezéssel mindkét fél szerződéses akarata arra irányult, hogy a késedelmes napok egy éven belül ne haladják meg a 30, illetve 90 napot. Ezt támasztja alá, hogy perbeli meghallgatása során ... felperesi ügyvezető is ekként értelmezte a szerződésnek ezt a pontját. Miután a felek képviselőiben a szerződés megkötésekor és felbontásakor ugyanazok a személyek jártak el, megállapítható, hogy a kereseti előadással szemben az új felperesi jogi képviselő valójában nem tévedést ismert fel, hanem a szerződésben foglaltakat szeretné utóbb a felek írásban rögzített szándékától eltérően értelmezni.

Alperes utalt arra is, az egyidejűleg aláírt elállási és az azt tudomásul vevő nyilatkozatokat egyaránt a felperes megbízásából eljáró jogi képviselő szerkesztette, e két nyilatkozat érdemben közös megegyezést tartalmaz mind a szerződés felbontása, mind a szerződés szerinti elszámolás tekintetében.

Az elállási nyilatkozat jogszerűsége vonatkozásában alperes azt hangsúlyozta, azon túl, hogy maradéktalanul megfelelt az adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglaltaknak, az elállásra a Ptk. 300. § (2) bekezdése alapján is jogosult volt, miután ugyanis a felperes bejelentette, hogy nem tud szerződésszerűen teljesíteni, a szerződés teljesítéséhez fűződő alperesi érdek megszűnt.

A tájékoztatási kötelezettség megsértésére mint jogosulti késedelemre is megalapozatlanul hivatkozik felperes. Eltérő szerződési rendelkezés hiányában alperes tájékoztatási kötelezettségének tartalmára a Ptk. 205. § (3) bekezdésében és 367. § (1) bekezdésében foglaltak az irányadók. E kötelezettségének pedig eleget tett, az általa lényegesnek tartott körülményekről teljes körűen tájékoztatta a felperest. Amennyiben felperes tisztában lett volna azzal, hogy a tervezett beruházás során milyen műszaki, építészeti követelményeknek kell megfelelnie, és ezt közli alperessel, csak ekkor lett volna alperes abban a helyzetben, hogy felismerje, a felperes szempontjából mely további körülmények minősülnek lényegesnek. Ennek hiányában tájékoztatási kötelezettségét nem sértette meg.

Jogosulti késedelme azért sem állhat fenn, mert a tájékoztatási kötelezettsége teljesítésével összefüggésben felperes nem élt a szerződés 5.4. pontja szerinti 15 napos határidővel történő felszólítással.

A ráépítés címén előterjesztett tulajdoni igényel szemben alperes azt hangsúlyozta, felperes a Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapítja kereseti kérelmét, e rendelkezés ugyanakkor csakis a felek eltérő megállapodása hiányában lehetne irányadó. A perbeli esetben a felek az adásvételi szerződés 5.5. pontjában a szerződés megszűnése esetére a birtokba lépés időpontja szerinti állapotban történő

visszaszolgáltatási kötelezettséget írtak elő felperes számára, ily módon a szerződésben rendezték a beruházások sorsát is, a Ptk. 137. § (3) bekezdése ezért a jelen esetben nem alkalmazható.

A már kifizetett vételár részletek, illetve a foglaló tekintetében is megalapozatlanul hivatkozik felperes az elszámolás keretében alperest terhelő fizetési kötelezettségre, az adásvételi szerződés 5.2. pontjában ugyanis a felek a kifizetett vételár részletek elszámolásában is a Ptk. rendelkezéseitől eltérően állapodtak meg.

Alperes azt is hangsúlyozta, a felperesi társaság vagyoni, pénzügyi helyzetére és az ügylet egyéb körülményeire tekintettel az adásvételi szerződés megkötése számára jelentős, a szokásost meghaladó kockázatot jelentett, amelynek ellensúlyozása érdekében kerültek biztosítékként a szerződésbe a vételár részletek pontos fizetésével kapcsolatos előírások, valamint a szerződés felbontása esetére szóló egyértelmű, az alperesi károsodást kizáró rendelkezések.

Az elsőfokú bíróság 2014. december 15-én 30.G.42.281/2014/20. szám alatt meghozott ítéletével a keresetet elutasította, felperest az alperes részére bruttó 4.941.909 forint perköltség, továbbá az államnak külön felhívásra 1.500.000 forint eljárási illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolása szerint a kereset elbírálása során a bíróságnak elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy megállapítható-e alperes terhére a felek közötti adásvételi szerződés 5.4. pontja szerinti tájékoztatási kötelezettség megsértése, mert amennyiben ez az alperesi szerződésszegés fennáll, úgy a Ptk. 300. § (3) bekezdése szerinti olyan jogosulti késedelemnek minősül, amely a felperes mint kötelezett késedelmét kizárja, ezáltal önmagában jogszabálysértővé teszi az alperesi elállást.

A lefolytatott bizonyítás eredményét értékelve az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, a bizonyítékok nem támasztják alá a felperes azon állítását, hogy alperes az adásvételi szerződéshez kapcsolódó tájékoztatási kötelezettségének ne tett volna eleget. Ezzel szemben az e körben rendelkezésre álló, az alperes által csatolt egyedüli okirati bizonyíték, ... felperesi munkavállaló által 2012. július 16-án aláírt átvételi elismervény a felperesi előadással szemben azt bizonyítja, hogy a perbeli ingatlan csatornahálózati rajzát alperes 2012. július 16-án átadta felperesnek.

Egyebekben az sem volt megállapítható, hogy felperes az adásvételi szerződés 5.4. pontjában foglaltaknak megfelelően 15 napos határidővel felszólította volna alperest tájékoztatási kötelezettsége teljesítésére. E felszólítás hiányában pedig a tájékoztatási kötelezettség megsértése alperes terhére nem állhat fenn.

A felperes által állított alperesi szerződésszegés bizonyítottsága hiányában a kötbér megfizetésére irányuló kereseti kérelem sem vezethetett eredményre.

Az alperesi elállást tudomásul vevő felperesi nyilatkozat érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem az elsőfokú bíróság álláspontja szerint elsősorban a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott együttes feltételei hiányában azért nem vezethetett eredményre, mert felperes jogainak az alperessel szembeni megóvását az elállás érvénytelenségének megállapítására irányuló igény keresettel történő érvényesítése biztosítja. A Ptk. 199. §-ában foglaltakra tekintettel egyébként az alperesi védekezéssel szemben nincs jogszabályi akadálya e nyilatkozat tévedés jogcímén történő megtámadásának, és a felperesi megtámadás elkésztettsége sem volt megállapítható. Ugyanakkor helytállóan hivatkozott az alperes arra, hogy felperes valójában nem a nyilatkozat megtételekor valamely lényeges körülmény tekintetében fennálló, az alperes által okozott vagy felismerhető tévedésre, hanem egy szerződéses rendelkezés utólagos eltérő értelmezésére alapítja megtámadási igényét. E kereseti kérelem ezért az eljárásjogi feltételek fennállta esetén sem vezethet eredményre.

Az alperesi elállás jogszerűségét vizsgálva az elsőfokú bíróság kifejtette, mindenekelőtt az adásvételi szerződés elállás alapjául megjelölt 5.2. pontjának értelmezésére volt szükség, ami jogkérdés, ezért az okiratot szerkesztő ügyvéd felperes által indítványozott tanúkénti meghallgatását az elsőfokú bíróság mint szükségtelent mellőzte. E szerződéses rendelkezés a Ptk. 207. § (1)

bekezdése alapján akként értelmezendő, hogy amennyiben a vevő a szerződés első három évében valamennyi évre vonatkozóan külön-külön, azonban éven belül együttesen számolva, tehát az egyes késedelmeket összeadva legalább 30 napos késedelembe esik, az eladó köteles felhívni a teljesítésre, majd ennek eredménytelensége esetén elállhat a szerződéstől. Ezt az értelmezést támasztják alá a szerződéskötés alperes által hivatkozott körülményei, „a felperesben rejlő üzleti kockázatok” is, amelyek speciális rendelkezések szerződésbe foglalását tették indokolttá. Az alperesi elállás szerződés 5.2. pontjában meghatározott feltételei fennálltak, az elállás jogszerű volt.

A ráépítés szabályaira hivatkozással előterjesztett kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság ugyancsak megalapozatlannak találta, arra tekintettel, hogy a Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint ráépítéssel csak a felek eltérő megállapodása hiányában keletkezhet közös tulajdon, a perbeli esetben azonban a felek az adásvételi szerződés 5.5. pontjában, illetve a közöttük létrejött bérleti szerződés 7. pontjában rendelkeztek az alperesi ingatlanon megvalósított felperesi beruházások jogi sorsáról.

A szerződés megszűnéséhez kapcsolódó elszámolási kötelezettség alapján a vételárrészeket, illetve a foglaló címén kifizetett, de foglalónak nem minősülő, valamint a beruházások értéke vonatkozásában az alperest terhelő fizetési kötelezettséggel összefüggésben az elsőfokú bíróság kifejtette, az adásvételi szerződés 5.2. és 5.5., valamint a bérleti szerződés 7. pontjában a felek ezeket a kérdéseket is megállapodással rendezték, e szerződéses rendelkezések a felek jogviszonyára eredményes felperesi megtámadás hiányában irányadóak. Ezért e körben is alaptalanul hivatkozik felperes az alperes vele szemben fennálló fizetési kötelezettségére. A beruházásokkal összefüggésben indítványozott tanú- és szakértői bizonyítást az elsőfokú bíróság annak szükségtelensége miatt mellőzte. ... felperesi ügyvezető ismételt meghallgatását, továbbá dr. ... és ... tanúkenti meghallgatását felperes a 2012. október 31-i megbeszélésen elhangzottakkal összefüggésben, illetve az elállás jogszerűségével összefüggésben indítványozta, ami jogkérdés, ezért e bizonyítási indítványokat is mint szükségtelent az elsőfokú bíróság elutasította. Az indokolás szerint nem volt vitás, hogy a 2012. október 11-i alperesi fizetési felszólítást ... felperesi ügyvezető átvette, továbbá az sem, hogy e fizetési felszólítás keltének időpontjában a szerződés szerinti 30 napos késedelem már beállt, ezért a per eldöntése szempontjából nem volt jelentősége annak, hogy a fizetési felszólítást felperes ténylegesen mikor vette át.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a keresete szerinti ítélet meghozatalát, másodlagosan hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte. Állította, az alperesi elállást tudomásul vevő nyilatkozata érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelméhez teljesítés iránti igény is kapcsolódott, az e körben előterjesztett keresetét az elsőfokú bíróság tévesen tekintette megállapítási keresetnek és tévesen utasította el az eljárásjogi feltételek hiányára hivatkozással. Egyebekben megtámadási kereset alapjául az elsőfokú bíróság ugyancsak téves jogi álláspontjával szemben nem a szerződéses rendelkezések utólagos eltérő értelmezése szolgált, hanem nyilatkozatát az annak megtételekor lényeges körülmények tekintetében fennálló, az alperes által okozott, de legalábbis felismerhető tévedésére alapította, amit az alperes által csatolt, az alperesi jogi képviselő által ellenjegyzett 2012. október 31-én kelt nyilatkozatok bizonyítanak. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor nem vizsgálta, hogy a nyilatkozat megtételére milyen előzmények után, milyen körülmények között került sor, nem értékelte azt sem, hogy a nyilatkozatot szerkesztő és ellenjegyző alperesi jogi képviselő a felperestől nem rendelkezett meghatalmazással.

Az alperesi elállás jogszerűségének vizsgálata során az elsőfokú bíróság megalapozatlanul és iratellenesen állapította meg az elállás jogszerűségét. A szerződés 5.2. pontját anélkül értelmezte, hogy az okiratot szerkesztő ügyvéd felperes által indítványozott tanúkenti meghallgatásával, illetve ... felperesi ügyvezető ismételt meghallgatásával a szükséges mértékben feltárta volna a felek szerződéskötés kori akaratát.

E bizonyítás mellőzhetetlenségét támasztja alá, hogy a szerződés 5.2. pontjában foglaltak értelmezésére nézve a felek törvényes képviselői meghallgatásuk során eltérően nyilatkoztak a perben.

Az elsőfokú bíróság szerződésértelmezése a szerződésben foglaltakkal is ellentétes, mert az 5.2. pont nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a késedelem egy éven belül adódik össze az első három éves időszakban, mint ahogy arról sincs szó, hogy a késedelem az egyes fizetési határidőkhöz kapcsolódóan nem lehet több 30 napnál. Az ítélet indokolásából nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság miért helyezkedett a szerződéssel ellentétes álláspontra, és miért az alperes bizonyítékokkal alá nem támasztott értelmezését fogadta el, egyebekben minden alapot nélkülözve jogkérdésnek minősítve a szerződés 5.2. pontjának értelmezését.

Nem értékelte kellő súllyal az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az alperes azt követően állt el a szerződéstől, hogy nagy összegű bérleti díj mellett bérleti szerződést kötött a III. kerületi Önkormányzattal. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt is, hogy mind az adásvételi, mind a bérleti szerződés teljesítése során alperes a jóhiszeműség és tisztesség követelményét, valamint együttműködési kötelezettségét sértő magatartást tanúsított.

Jogszabálysértő az elsőfokú bíróság alperesi elállás jogszerűsége kérdésében elfoglalt jogi álláspontja azért is, mert egyáltalán nem vizsgálta, hogy az elállás jogszerűsége szempontjából döntő jelentőségű, 2012. október 11-i fizetési felszólítás mikor hatályosult, azt a felperes mikor vette át. Ennek megállapítására irányuló további bizonyítás felvétele hiányában megalapozatlanul tartalmazza az ítélet indokolása azt is, hogy a felszólító levél keltekor már beállt a szerződés szerinti 30 napos késedelem.

Az elsőfokú bíróság vételár részletek megfizetésével, a felperesi beruházások megtérítésével és foglalóval kapcsolatos jogi álláspontja is téves. E körben felperes fenntartotta az elsőfokú eljárásban részletesen kifejtett jogi álláspontját. A vételár részletek, valamint a beruházások értéke vonatkozásában az alperest terhelő fizetési kötelezettséggel összefüggésben hangsúlyozta, nyilvánvaló, hogy az elállás közléséig az adásvételi szerződésből fakadóan felperes érvényes jogcímmel rendelkezett az ingatlan használatára, így eddig az időpontig alperessel szemben nem terhelheti használati díj fizetési kötelezettség. Ezzel szemben az ítélet indokolásából nem derül ki, hogy az elsőfokú bíróság miért fogadta el az alperes azon előadását, hogy eladói elállás esetén a már kifizetett vételár nem jár vissza, a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelő elszámolás hiányában ugyanis az alperes jogalap nélkül jut gazdagodáshoz.

Felperes kifogásolta azt is, hogy a beruházásokkal összefüggésben az elsőfokú bíróság nem adott helyt bizonyítási indítványának, ily módon a szükséges mértékben nem tárta fel a tényállást. Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság erre történt kifejezett figyelemfelhívása ellenére nem értékelte azt a körülményt, hogy alperes képviselőt a perben olyan jogi képviselő látta el, aki korábban a peres felek szerződéseit, az általuk tett jognyilatkozatokat is szerkesztette és ellenjegyezte, ami súlyosan sérti az Ügyvédi Etikai Kódexet.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes indokaira tekintettel. Az elállás jogszerűségével összefüggésben azt hangsúlyozta, a szerződéskötéskor és a szerződés felbontásakor a felperes képviselőjében ügyvezetőként eljáró ... perbeli meghallgatása során tett nyilatkozata alapján nem kétséges, hogy az adásvételi szerződés 5.2. pontját a felek azonosan, akként értelmezték, ahogyan azt perbeli védekezésében alperes állította. Felperes ezért alaptalanul támadja az elsőfokú bíróság szerződés értelmezését.

A fellebbezés az alábbiak szerint megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges tényállást az eljárási szabályoknak megfelelően feltárta, a rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok Pp. 206. §-a szerinti mérlegelésével,

értékelésével helytállóan állapította meg és abból helytálló jogi következtetést levonva utasította el a felperes keresetét.

A Fővárosi Ítéltábla érdemben bírálta felül az elsőfokú ítéletet, tekintettel arra, hogy a megalapozott ítélet meghozatalához szükséges adatok - a később kifejtettek szerint - rendelkezésre állnak, további bizonyítás felvétele szükségtelen, nem állnak fenn az elsőfokú ítélet másodlagos fellebbezési kérelem szerinti, a bizonyítás kiegészítése céljából történő hatályon kívül helyezésének feltételei.

Az érdemi másodfokú határozat meghozatalát a felperes fellebbezésében kifogásolt azon körülmény sem tette kizárttá, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta az alperes perbeli jogi képviseletét ellátó ügyvéd Ügyvédi Etikai Kódexbe ütköző magatartásával kapcsolatos felperesi előadásokat. A felperes által felhozott körülmények ugyanis az alperes jogi képviselő perbeli eljárását a Pp. rendelkezései szerint nem teszik kizárttá, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvényben meghatározott összeférhetlenségi okok egyikét sem valósítják meg, abban az esetben pedig, ha az alperesi jogi képviselő eljárása a 8/1999. (III. 22.) MÜK Szabályzat 5.14. pontjába ütköző etikai vétséget valósítana meg, ez legfeljebb fegyelmi eljárás lefolytatására szolgálhatna alapul, anélkül, hogy a jogi képviselő perbeli eljárási jogosultságára kihatása lenne, amint azt egyebekben az elsőfokú eljárás során az alperesi jogi képviselő a 2014. december 4-i tárgyalásról felvett 18. sorszámú jegyzőkönyv 4. oldalán rögzített nyilatkozatában kifejtette. Miután az alperesi jogi képviselő eljárásával kapcsolatos etikai kifogások értékelésére, az esetleges etikai vétség jogkövetkezményei levonására a perben nincs eljárásjogi lehetőség, e körben az elsőfokú bíróság terhére mulasztás nem volt megállapítható, és a Fővárosi Ítéltábla is mellőzte a felperesi kifogások érdemi vizsgálatát.

Az alperesi elállást tudomásul vevő nyilatkozat megtámadására alapított kereseti kérelem vonatkozásában iratellenesen állítja fellebbezésében felperes azt, hogy e körben keresete az érvénytelenség megállapítása mellett az alperes teljesítésre kötelezésére is irányult. A 2014. május 16-án előterjesztett felperesi keresetlevél 6. oldalán, továbbá 9-10. oldalain rögzített, utóbb sem módosított felperesi nyilatkozatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az elállást tudomásul vevő nyilatkozattal összefüggésben felperes kizárólag az érvénytelenség megállapítását kérte anélkül, hogy a nyilatkozat érvénytelensége jogkövetkezményeinek levonására, „teljesítésre” irányuló igényt is érvényesített volna. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor e kereseti kérelmet megállapítási keresetként bírálta el, és azt állapította meg, hogy a megállapítási kereset Pp. 123. §-ában meghatározott eljárásjogi feltételei hiányában nem vezethetett eredményre. Egyebekben a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával is egyetértett, hogy felperes valójában nem egy utólag felismert tévedésre, hanem egy szerződéses rendelkezés utólagos eltérő értelmezésére alapította megtámadási keresetét. A rendelkezésre álló adatokból megállapíthatóan ugyanis - a későbbiekben kifejtettek szerint - a szerződés 5.2. pontját a felek a szerződéskötéskor és az alperesi elállás időpontjában is azonosan értelmezték, köztük e szerződéses rendelkezés értelmezése körében nem volt vita.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor az alperesi elállás jogellenességére, és ebből eredő érvénytelenségére alapított, az érvénytelenség Ptk. 237. § (1) bekezdése szerinti jogkövetkezményének levonására irányuló kereseti kérelem elbírálása során a perbeli adásvételi szerződés 5.2. pontjában meghatározott feltételek fennálltát vizsgálva e szerződési rendelkezés tartalmát annak a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezésével állapította meg, ennek során értékelve a szerződéskötés körülményeinek az alperes által előadott, a felperes által nem vitatott sajátosságait, a felperes mint üzleti partner személyében rejlő, a szokásos mértékű meghaladó

kockázatot is. Az elsőfokú bíróság következtetéseivel, megállapításaival e körben a Fővárosi Ítéltábla érdemben egyetért.

Ugyanakkor helytállóan hivatkozott fellebbezésében a felperes arra, hogy a szerződés Ptk. 207. § (1) bekezdése szerinti értelmezése során - amennyiben valamely szerződéses rendelkezés értelme magának a szerződésnek a szövegéből, a szerződésben rögzített nyilatkozatoknak a szavak általános jelentéséből, nyelvtani értelméből kiindulva történő értelmezésével nem állapítható meg - a nyilatkozási elv mellett az akarati elvnek is érvényesülnie kell. Ezért ilyen esetben a felek szerződéskötéskori akaratának feltárása érdekében nem mellőzhető a szerződéskötés körülményeire, illetve az eset egyéb releváns körülményeire vonatkozó bizonyítás lefolytatása. Ezért - az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával szemben - a szerződés értelmezése nem „jogkérdés”, az okiratot szerkesztő ügyvéd tanúkénti meghallgatása mellőzésének az elsőfokú ítélet szerinti indokai nem helytállóak.

E bizonyítási indítvány mellőzése ugyanakkor a következőkre figyelemmel mégis indokolt volt. A felperes nevében az adásvételi szerződés megkötésekor ügyvezetőként eljáró ... a 2014. november 10-i tárgyaláson tanúkénti meghallgatása során a 14. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 6. oldalán rögzített nyilatkozatában az adásvételi szerződés 5.2. pontját az alperessel egybehangzóan maga is akként értelmezte, hogy „évenként lehet a bizonyos 30 napos késedelem.”

A szerződés 5.2. pontjának a felperesi ügyvezető vallomásában előadottak szerinti értelmezését támasztja alá egyebekben az is, hogy az 5.2. pontra alapítva közölt alperesi elállást felperes ügyvezetője a közléssel egyidejűleg külön írásbeli nyilatkozatban tudomásul vette, majd utóbb e nyilatkozatát 2012. december 18-án, mintegy másfél hónap elteltével az ingatlan-nyilvántartási adatok adásvételi szerződés megkötését megelőző állapotnak megfelelő visszaállítása érdekében tett írásbeli nyilatkozatában megerősítette, továbbá, hogy az elállásra tekintettel, annak közlésével egyidejűleg felperesi ügyvezető a bérleti szerződést is aláírta alperessel. Mindezekre tekintettel a szerződés 5.2. pontja a felek szerződéskötéskori akaratának megfelelő tartalma további bizonyítás felvétele nélkül megállapítható.

... meghallgatása a 2014. november 10-i tárgyaláson a perben releváns körülmények mindegyikére nézve megtörtént, így ismételt meghallgatása szükségtelen volt, azt az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte.

A felperes fellebbezésében nem fejtette ki azt, hogy az alperesi elállás jogszerűsége, az adásvételi szerződés 5.2. pontjának értelmezése, a felperes által állított megtévesztő alperesi magatartás szempontjából az elsőfokú bíróságnak hogyan kellett volna értékelnie az önkormányzattal folytatott tárgyalásokat, ezért a Fővárosi Ítéltábla nem volt abban a helyzetben, hogy ezeket a felperes hivatkozásában érdemben értékelni tudja.

Mindezekből következően az elsőfokú bíróság az alperesi elállás jogszerűsége kérdésében is helyálló következtetést vont le a kereset megalapozatlanságára nézve.

Kétségtelen, hogy miután a jogszerű alperesi elállás a perbeli adásvételi szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint felbontotta, a szerződés a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt.

Nem kétséges az sem, hogy erre az esetre a Ptk. 319. § (3) bekezdése úgy rendelkezik, a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. E rendelkezés diszpozitivitásából következően ugyanakkor nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a polgári jogi jogviszonyokban alapvető szinten érvényesülő, a Ptk. 200. § (1) bekezdésében deklarált szerződéses szabadságból fakadó lehetőségükkel élve a peres felek az adásvételi szerződés elállással történő megszűnése esetére szerződésükben a Ptk. 319. § (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően állapodjanak meg. A perbeli esetben ezt egyebekben különösen indokoltá tette az a körülmény, hogy az eredeti állapot helyreállítása maradéktalanul nem volt lehetséges, mivel felperes a szerződés megkötését követően,

de még a tulajdonjog átszállását megelőzően az adásvétel tárgyát képező ingatlanokat birtokba vette, használta, hasznosította.

A perben felperes az adásvételi szerződés teljes, illetve részleges érvénytelenségére nem hivatkozott, a szerződést nem támadta meg, olyan okot pedig, amely a szerződés semmisségét eredményezné, az elsőfokú bíróság hivatalból - helytállóan - nem észlelt.

Mindezekre tekintettel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az adásvételi szerződés elállás miatti meghíúsulásából eredően a feleket terhelő elszámolási kötelezettségre nézve a szerződés 5.2. pontjának rendelkezéseit tekintette irányadónak, amelyek értelmében a vételár részletek (a felperes által foglaló címén fizetett, a vételárba beszámítandó összegeket is beleértve) felperesnek nem járnak vissza, és erre tekintettel a felperesi elszámolási igényt e körben megalapozatlannak találta. Ugyanígy helytálló álláspontra helyezkedett akkor is, amikor a beruházások értékének megtérítésére irányuló felperesi követelést is megalapozatlannak találta a felperes által ugyancsak nem támadott, érvényesnek minősülő, ennél fogva a felek elszámolására irányadó bérleti szerződés rendelkezéseire figyelemmel.

A Fővárosi Ítéltábla a ráépítés, valamint a kötbér jogcímén érvényesített felperesi igények megalapozatlansága körében is maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtett jogi álláspontját.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint továbbá annak, hogy a 2012. október 11-i fizetési felszólítás mikor hatályosult, az elsőfokú ítéletben kifejtettekén túlmenően a per eldöntése szempontjából azért sincs jelentősége, mert azon túl, hogy e fizetési felszólítás átvételének ténye mellett a perben az sem volt vitás, hogy a fizetési felszólításban foglaltaknak felperes nem tett eleget, az is tényként volt megállapítható, hogy felperes már e fizetési felszólítás keltét megelőzően közölte alperessel, hogy nem tud eleget tenni a szerződés szerinti fizetési kötelezettségének. Ilyen tényállás mellett nem kétséges, hogy az alperesi elállás feltételei már 2012. október 11-ét megelőzően bekövetkeztek.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - részben eltérő indokolással - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a pereszes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az alperes 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alkalmazásával az ügyvédi tevékenységgel is arányban állóan mérsékelt összegben megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére, míg a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt jogorvoslati illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2015. szeptember 29.

Dr. Tibold Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s.k.
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s.k.
bíró