

A Magyar Köztársaság nevében!

A Dr. Csősz Iván Titusz ügyvéd (7400 Kaposvár, Csokonai u. 2.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Dr. Vukovics István ügyvéd (7400 Kaposvár, Damjanich u. 36.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen kamat megfizetése iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. november 8. napján kelt 3.G.40.021/2007/23. számú ítélete ellen az alperes részéről 24. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen az állami adóhatóság felhívására 497.650,- (négy száz kilencven hétezer-hatszázötven) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 249.00,- (kettő száz negyvenkilencezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság a felperes 8.794.159,- Ft összegű kereseti kérelmét 8.294.159,- Ft erejéig alaposnak, ezt meghaladóan alaptalannak találta. Megállapította, hogy az alperest a K. belterület 642. helyrajzi számú ingatlanra megkötött adásvételi szerződésben meghatározott 64.800.000,- Ft összegű hátralékos vételár, mint tőkeösszeg után terheli kamatfizetési kötelezettség, mely kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontja a szerződés hatálybalépésének időpontja azzal, hogy az első kamatösszeg esedékessége az ingatlan birtokbaadásától számított 90. nap. Nem osztotta az alperes védekezésében kifejtett azon álláspontot, mely szerint a felek közti szerződés az alperes jogszerű elállása folytán megszűnt. Álláspontja

szerint a felek 2006. október 11-i szerződésmódosításában foglaltak vizsgálata szükséges az elállási jog jogszerűségének megítéléséhez, figyelemmel arra, hogy az alperes a hitelfelvétel sikertelenségét írásban a felperessel nem közölte, ezért e szerződésmódosításban kikötött jövőbeni bizonytalan esemény - az alperes írásbeli közlése - a szerződés hatályának megszűnését nem eredményezte. Megállapította, hogy e szerződésmódosítás szerint a felperesnek az ingatlant az alperes által kifizetett vételárból kellett volna tehermentesítenie, az alperes a vételárat nem fizette meg, így a felperes tehermentesítési kötelezettsége sem állt be. Ezen túl jogszerűtlennek találta az alperes által gyakorolt elállási jogot azért is, mert álláspontja szerint a tulajdonjog fenntartásával megkötött adásvételi szerződés esetén a vevő az eladót terhelő jogszavatosságra addig nem hivatkozhat, és tehermentesítést nem követelhet, amíg a vételár teljes kiegyenlítése részéről nem történt meg, a tulajdonjog-fenntartással kötött adásvételi szerződés alapján a vevőnek a tulajdonjog átruházása iránti kötelmi jellegű igénye sem keletkezik addig, amíg a vételárhátralék megfizetése meg nem történik.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében elsődlegesen a felperes keresetének teljes elutasítását kérte arra, az elsőfokú eljárás során már előterjesztett védekezésre alapítva, hogy a peres felek közti adásvételi szerződés az alperes jogszerű elállása folytán megszűnt. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítélete marasztalási összegét 2.044.307,- Ft-tal kérte leszállítani arra hivatkozással, hogy a felperest a kamat nem szerződés hatálybalépésétől, hanem az ingatlan birtokbaadásától számított 90. nap után illeti meg. Támadta az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, mely szerint a felek közti jogviszonyt a 2006. november 15-i szerződésmódosítás alapján kellene elbírálni, állította, hogy a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényétől függetlenül a felperest jogszavatosság terhelte, és az alperes tehermentesítést követelhetett, mely tehermentesítési kötelezettségének a felperes a megszabott határidőben nem tett eleget.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását az elsőfokú eljárás iratai alapján az alábbiakkal egészíti ki:

A peres felek 2006. október 11-én megkötött szerződésmódosítása nem lépett hatályba, a felek közt jelenleg is a 2006. április 19-én megkötött szerződés hatályos, mely szerint az alperes a szerződés aláírásától számított 18 hónapon belül, azaz legkésőbb 2007. szeptember 20. napjáig lett volna köteles az ingatlan fennmaradó, bruttó 64.800.000,- Ft összegű vételárának akár egy összegben, akár több részletben történő hiánytalan megfizetésére. Az alperes e bruttó vételár után a szerződés hatálybalépésétől vállalta a mindenkorli jegybanki alapkamat kétszeresének megfelelő kamat fizetését, mely kamat első ízben a birtokbaadástól számított 90. nap múlva vált esedékessé. A szerződéskötést megelőző

tárgyalásokon az alperes nevében, az alperes ügyvezetőjének felhatalmazása alapján B. F. J. járt el, aki 2006. március 17-én e-mail üzenetében két „apró módosítást” kért a megkötendő szerződéshez, egyrészt a foglaló megfizetését kérte a szerződés hatályba léptető feltételeként meghatározni, másrészt pedig azt kérte, hogy a „kamatfizetése pedig csak akkortól legyen esedékes, ha birtokba vettük az ingatlant (a bérló távozása után)”.

A szerződés 4. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a vevő tulajdonjogának bejegyzése a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba csak a teljes vételár és a kamatok megfizetése után történhet meg az eladó által kiállított ilyen értelmű nyilatkozat alapján. Az alperes által elfogadott és ismert volt az a tény, hogy az ingatlan tehermentesítése magából a vételárból fog megtörténni, oly módon, hogy a vételár egy részét az alperes az illetékhivatalnak és a takarékszövetkezetnek fogja közvetlenül megfizetni.

Az így kiegészített tényállás alapján is helyes érdemben az elsőfokú bíróság ítélete, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával a tekintetben, hogy az alperest a Ptk. 370.§ (3) bekezdése szerinti elállási jog nem illette meg, így az alperes által gyakorolt elállás a felek közti szerződés megszüntetéséhez nem vezetett. Nem osztja azonban az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy az elállási jog jogszerűségét a 2006. október 11-i szerződésmódosítás tartalma alapján kellene megítélni. E szerződésmódosítást ugyanis nem vitásan a felek egyike sem tekintette hatályosnak és a jogviszonyból eredő igények érvényesítésére irányadónak. Maga a felperes még a per utolsó tárgyalásán is a 2006. április 19-én megkötött szerződésben meghatározott határidő lejártára hivatkozott (16. sorszámú jegyzőkönyv 9. oldal), és soha nem lépett fel az alperessel szemben a 2006. október 11-i szerződésmódosítás alapján. Nem vitásan az e szerződésmódosításban feltételként meghatározott hitelfelvétel megghiúsult, amelyről a felperes - a közlés írásbeliségének elmaradásától függetlenül - értesült. E szerződésmódosítás hatálybalépését - helyes értelmezés szerint - a felek magához a hitel felvételéhez köttették, amely nyilvánvalóan megghiúsult, azaz az adásvételi szerződés módosítása a szerződés 2. pontja értelmében, a Ptk. 228.§ (1) bekezdése szerint hatályba sem lépett.

A fentiekből következően tehát a felek 2006. október 11-i szerződésmódosítása az alperes által gyakorolt elállás jogszerűségének megítélése körében irreleváns.

Nem osztja a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját sem, hogy önmagában a tulajdonjog fenntartásával kötött adásvétel ténye és ezáltal a Ptk. 368.§-a zárna el a felperest attól, hogy a jogszavatosság szabályai szerint a Ptk. 370.§-a alapján a felperestől az ingatlan tehermentesítését követelje. Az alperes e jogát ugyanis nem e jogszabályi rendelkezés, hanem a felek közt létrejött szerződés tartalma korlátozza.

A felek közti szerződés szövege, N. A. tanú vallomása, valamint a hatályba nem lépett, módosított szerződés tartalma alapján állapította meg a másodfokú bíróság azt a tényállást, hogy a felek közti megállapodás, és az alperes által a szerződés megkötésekor ismert felperesi cél az volt, hogy az ingatlan tehermentesítése az alperes által kifizetett vételárból történjen meg, azaz az alperesnek a vételárfizetéssel elől kellett járnia (Ptk. 281.§ (2) bekezdés), a vételár kifizetésének hiányában, illetve a vételárfizetést megelőzően a felperes tehermentesítési kötelezettsége nem vált esedékessé. Miután az alperesnek a felperest tehermentesítésre felhívó felszólítása a Ptk. 370.§ (1) bekezdése alapján időelőtti volt, a felperesi - e felszólító levélben foglalt - tehermentesítés elmulasztása miatt az alperes nem élhetett a Ptk. 370.§ (3) bekezdése alapján elállási joggal.

A fentiek okán tehát az alperes által közölt elállásnak joghatása nincs, az a felek közti szerződésnek a Ptk. 320.§ (1) bekezdése szerinti megszűnését nem eredményezte, ezért az alperes a kamatfizetési kötelezettség alóli mentesülésként a szerződés megszűnésének tényére nem hivatkozhat.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban a kérdésben, hogy a peres felek szerződésükben a vételárhátralék után fennálló kamatfizetési kötelezettségnek nem a kezdő időpontját, hanem esedékességét szabályozták oly módon, hogy annak időpontja a birtokba adástól számított 90. nap, a kamat azonban a szerződés hatálybalépésének időpontjától kezdődően jár a felperesnek. Ezt - a kiegészített tényállásban rögzítettek szerint - különösen alátámasztja az alperes nevében a szerződés megkötésénél eljáró B. F. J. által küldött e-mail üzenet, melyet, mint szerződéses nyilatkozatot a Ptk. 207.§ (1) bekezdése értelmében - a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint - a felperes sem értelmezhetett másként, mint hogy az alperesi igény a kamatfizetés esedékességére, és nem annak kezdő időpontjára vonatkozik. Helyesen bírálta el tehát az elsőfokú bíróság a felperesi kamatfizetésre irányuló keresetet oly módon, hogy a felperes részére a vételárhátralék után a szerződés hatálybalépésének időpontjától kezdődően jár kamat.

Az alperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségének megfizetésére, mely költségként megállapított ügyvédi munkadíj mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg, az alperes az illeték-feljegyzési joga folytán feljegyzett illetéket az állam részére az Itv. 74.§-ára tekintettel a Kmr. 13.§ (2) bekezdése alapján köteles megtéríteni.

Pécs, 2008. március 5.

Dr. Veszely Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró

