

**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
ítélete**

**Az ügy száma:** Pfv.VI.21.071/2015/7.

**A tanács tagjai:** . Kollár Márta a tanács elnöke  
Tamáné dr. Nagy Erzsébet előadó bíró  
. Puskás Péter bíró

**A felperesek:** I. rendű  
II. rendű

**A felperesek képviselője:** Puskás Ügyvédi Iroda,  
ügyintéző: dr. Varga-Puskás Péter ügyvéd

**Az alperesek:** I. rendű

II. rendű

**Az alperes képviselője:** Mozsolits Ügyvédi Iroda,  
ügyintéző: dr. Mozsolits Beáta ügyvéd

**A per tárgya:** foglaló visszafizetése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél/felek:**  
alperesek

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**  
Törvényszék  
73.Pf.641.111/2014/5.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**  
Bíróság  
12.P.II.21.679/2013/24.

**Rendelkező rész**

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

### **Indokolás**

#### **A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás**

- [1] A felperesek mint vevők és az alperesek mint eladók között 2007. január 11. napján adásvételi szerződés jött létre a B., /10 helyrajzi számú, természetben a B., T. út 62. szám alatti lakóház vonatkozásában. A szerződés 3.1. pontjában az alperesek feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy az adásvételi szerződés földhivatalhoz történő benyújtását követően az alperesek által már korábban benyújtott építési engedély iránti kérelmet a felperesek a nevükre írassák. A felperesek a szerződés aláírásával egyidejűleg 5.800.000 forint foglalót adtak az alpereseknek. A szerződés 4.1. pontjában megállapodtak abban, hogy a foglaló a felperesek részére visszajár, amennyiben az alperesek által kért építési engedély 2007. május 1-ig nem válik jogerőssé, illetve a kérelmet ezt megelőzően elutasítják. A szerződés 4.4. pontjában a felek arról is megállapodtak, hogy a fenti két esetben a felperesek az adásvételi szerződéstől elállhatnak.

Az elsőfokú építési hatóság 2007. május 23. napján kelt határozatával adta ki az építési engedélyt, azt azonban az egyik szomszéd megfellebbezte. A felperesek 2007. július 12-én kelt nyilatkozatukkal a szerződéstől elálltak. Az alperesek azt 2007. július 22-én átvették, de az elállást nem fogadták el, a foglalót a felpereseknek felhívás ellenére nem fizették vissza. A másodfokú építésügyi hatóság 2007. szeptember 21-én kelt határozatával az elsőfokú hatóság határozatát helybenhagyta.

#### **A kereseti kérelem és az alperesek védekezése**

- [2] A felperesek keresetükkel az alpereseket 5.800.000 forint tőke, annak 2007. május hó 2. napjától a kifizetés napjáig járó, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 301. § (1) bekezdése szerinti mértékű késedelmi kamata, valamint perköltségük egyetemleges megfizetésére kérték kötelezni. Előadták, hogy a felek között 2007. január hó 11. napján létrejött ingatlan-adásvételi szerződés 4.1. pontja szerinti feltétel bekövetkezett, az ingatlanra vonatkozó, az alperesek által kért építési engedély határidőben nem vált jogerőssé, ezért a felpereseknek a szerződés 4.1. pontja alapján a foglaló visszajár, illetve a szerződés 4.4. pontja alapján jogosultak voltak a

szerződéstől elállni. Hivatkoztak arra, hogy az elállásra a 2007. július hó 12. napján kelt nyilatkozatukkal sor került, a szerződés tehát megszűnt. Keresetük jogalapjaként megjelölték a Ptk. 319. § (3) bekezdését és a Ptk. 320. § (1) bekezdését.

[3] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben való marasztalását kérték. Hivatkoztak arra, hogy a felperesek nem jártak el a szerződésnek megfelelően és nem íratták át saját nevükre az építési engedély iránti kérelmet. A felperesek felróható magatartásaként jelölték meg azt is, hogy az elállási nyilatkozat megtétele után - az arról való tájékoztatás nélkül - egyeztetést folytattak az alperesekkel a szerződés teljesítése körében. Előadták, hogy a szerződésben az építési engedély jogerőre emelkedésének határidejeként meghatározott időpont tarthatatlan volt, a lehetetlen feltétel miatt a szerződés ezen kikötése a Ptk. 228. § (3) bekezdése alapján semmis. Álláspontjuk szerint ezen szerződési feltétel körében a felek közös téves feltevésben voltak, a szerződés 4.1. és 4.4. pontjai emiatt is érvénytelenek.

[4] Az alperesek viszontkeresetükben a felpereseket összesen 4.342.500 forint tőke és kamatai továbbá a perköltségük megfizetésére kérték kötelezni a Ptk. 318. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó Ptk. 339. §-ára és a Ptk. 198. § (1) bekezdésére hivatkozva. A viszontkeresetet elutasító rendelkezés a felülvizsgálatnak már nem tárgya.

#### **Az első- és másodfokú ítélet**

[5] Az elsőfokú bíróság ítéletével egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy a felpereseknek 15 napon belül egyetemleges jogosultsággal fizessenek meg 5.800.000 forintot, valamint ezen összeg után 2007. május 2. napjától 2013. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot, 2013. július 1. napjától a kifizetés napjáig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Az alperesek viszontkeresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 320. § (1) bekezdése és 319.§ (3) bekezdése alapján a keresetet alaposnak találta. Utalt arra, hogy mivel az építési engedély iránti kérelmet 2006. december 12-én nyújtották be, a jogerős építési engedély beszerzése a kikötött

időpontig a hatályos jogszabályok alapján lehetséges volt. Az, hogy a felek a fellebbezés lehetőségét nem vették figyelembe, így a szükséges körültekintést elmulasztották, nem teszi a szerződés 4.1. és 4.4. pontjait érvénytelenné. A felek egy jövőbeli eseményt, az építési engedély rendelkezésre állását bizonytalannak tartották, ezért kötötték ki a felperesek részére elállási jogot. Az elsőfokú bíróság a BDT 2005.1199. számú elvi döntésre és a szerződés 4.4. pontjára utalással megállapította, hogy a felpereseknek joga volt a szerződéstől elállni, az elállás önmagában előidézte a szerződés felbontását.

[6] Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek nyújtottak be fellebbezést.

[7] A másodfokú bíróság az első fokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, a késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdőidőpontját 2007. július 23. napjában határozta meg. Egyebekben az első fokú ítéletet helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével a per főtárgya tekintetében egyetértett. Utalt a Ptk. 320. § (1) bekezdésére, amely szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. Az adásvételi szerződés 4.4. pontjában a felek a felperesek elállási jogát kötötték ki arra az esetre, ha az építési engedély 2007. május 1-ig nem válik jogerőssé, vagy ezt megelőzően a kérelmet az eljáró hatóság elutasítja. A felek egyike által sem vitatottan a szerződés 4.4. pontjában meghatározott, 2007. május 1-jei határidő nélkül telt el, hogy az építési engedély jogerőre emelkedett volna, ezért a felperesek elállási joga megnyílt. Ezen szerződésben biztosított jogukkal éltek a felperesek a 2007. július 12-én kelt, és az alperesekhez - általuk elismerten - 2007. július 22-én megérkezett elállási nyilatkozatukkal. A Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A felperesek tehát a Ptk. 319. § (3) bekezdésére alapítottnan kérték vissza az alperesek részére a szerződés megkötésekor megfizetett foglalót, és nem a Ptk. 245. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással.

[8] Az alperesek a felperesek által átadott foglaló megtartására a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján kizárólag abban az esetben lettek volna jogosultak, ha a teljesítés megghiúsulásáért a felperesek felelőssége megállapítható lett volna. A szerződés 3.1. pontja a felperesek részére lehetőséget biztosított és nem kötelezettséget teremtett az alperesek által benyújtott építési engedély iránti

kérelem nevükre való átírására, így ennek elmaradása nem jelent felrőhatóságot a felperesi oldalon. Nem minősül a teljesítést megghiúsító magatartásnak a felperesek részéről a 2007. július 17-én tartott egyeztetésen való részvétel sem. Az adásvételi szerződést az elállás megszüntette, a felperesek ezen nyilatkozatukat nem vonták vissza.

[9] Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy a szerződés 4.1. és 4.4. pontja lehetetlen feltételt tartalmaz, illetve a felek közös téves feltevésben voltak. Erre az alperesek a másodfokú bíróság szerint a megtámadási határidő elteltétől függetlenül, kifogásként hivatkozhattak.

[10] Nem értett ugyanakkor egyet a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a késedelmi kamat kezdő időpontjáról hozott döntésével. Az alperesek az elállásról szóló nyilatkozatot 2007. július 22-én vették át, a foglaló visszafizetésére való kötelezettségük, így annak elmulasztása folytán a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint a késedelmi kamatfizetési kötelezettségük is csak ezt követően állt be.

#### **A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem**

[11] A jogerős ítélet ellen az I. és II. rendű alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet. Ebben mindkét fokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és a felperesek keresetét elutasító ítélet meghozatalát kérték. Előadták, hogy a jogerős ítélet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően jogszabálysértő, sérti a Pp. 163. § (1) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 4. §-át, 205. §-át, 207. § (1) bekezdését, 210. § (3) bekezdését, 229. § (2) bekezdését valamint a 245. § (1) és 301. §, valamint a 302. § b) pontjában foglalt rendelkezéseket.

Az alperesek megismételték azt az álláspontjukat, hogy az építési engedélynek a szerződésben rögzített határidőn túli megszerzése a felperesek felrőható magatartására volt visszavezethető, ahogy azt már a 2013. augusztus 28-i ellenkérelmükben is előadták. Valójában ugyanis bár ügyfélként az alperesek szerepeltek a hatósági eljárásban, valamennyi szükséges dokumentációt a felperesek szolgáltatták, a késedelem tehát a felperesek magatartására, vagy mulasztására volt visszavezethető. Ezt F. E. tanú is igazolhatta volna, akinek meghallgatására az eljárásban nem került sor annak ellenére, hogy azt az alperesek határidőben indítványozták. A felperesek kötötték ki azt a feltételt, hogy az építési engedély 2007. május 1-jéig rendelkezésre álljon, e feltétel megghiúsulására

azonban a Ptk. 229. § (2) bekezdése szerint nem alapíthatnak jogot, hiszen a feltétel teljesülése a saját felróható magatartásukra tekintettel nem történt meg. Az eljárásban a bíróság beszerezte a II. kerületi Önkormányzat építési engedélyezési eljárásának iratanyagát, a szakértő kirendelésére vonatkozó alperesi bizonyítási indítványt azonban a bíróság nem teljesítette. Az építési iratanyagból megállapítható, hogy az építési hatóság különböző hiánypótlási felhívásokat adott ki, amelyeket a szerződéskötést követően már a felpereseknek kellett teljesíteniük. Még 2007. május 6. napján is teljesítettek hiánypótlást a felperesek.

Az alperesek szerint a kamatfizetési kötelezettség megállapítása is sérti a jogszabályokat. A felperesek a perindítással közel öt évig vártak, így az alperesek kamatfizetési kötelezettsége arra az esetre, ha a foglaló visszafizetési kötelezettsége fennállna, indokolatlanul nagy összeget tesz ki. A perindítási kése delme a Ptk. 302. § b) pontja szerint a jogosult, tehát a felperesek kése delmét jelenti, ami kizárja az alperesek kése delmét.

[12] A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Utaltak arra, hogy az építési engedély kiadásának elhúzódása nem a felperesek magatartásával állott összefüggésben.

#### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[13] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[14] A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg és az abból levont jogi következtetések is jogszerűek. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére is hivatkoztak, ez a jelen ügyben azonban nem állapítható meg. A Kúria felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróságok mérlegelési körébe tartozó kérdést általában nem vizsgálja és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére sem. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen, akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes, vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A Kúria álláspontja szerint a jelen ügyben a releváns tényállás nem volt vitás a felek között. Az alperesek is elismerték, hogy az általuk kötött adásvételi szerződés 4.1. pontja, illetve a 4.4. pontja azt tartalmazta, hogy amennyiben a jogerős építési engedély 2007. május 1. napjáig nem születik meg, úgy a felpereseket a szerződéstől való elállása joga megilleti és visszajár részükre az általuk kifizetett, a Ptk. 245. § (1) bekezdése szerinti foglaló is. A Ptk. 320. § (1) bekezdése

értelmében az elállás a szerződést felbontja. A 319. § (3) bekezdése szerint a szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A jelen ügyben tehát az volt a per tárgya, hogy a felperesek jogszerűen gyakorolták-e az elállási jogukat, ennek alapján igényt tarthatnak-e az adásvételi szerződés alapján fizetett összeg visszatérítésére az alperesektől. A peradatokból megállapíthatóan, bár a felpereseket az elállás joga már 2007. május 2-től megillette volna, azt csak 2007. júliusban gyakorolták, május 23-án az elsőfokú építési engedély már megszületett, az azonban egy szomszéd fellebbezése miatt nem emelkedett jogerőre. A felperesek erre tekintettel gyakorolták elállási jogukat. A peradatok szerint a felperesek számára jelentős körülmény volt, hogy a jogerős építési engedély alapján az építkezést mikor kezdhetik meg, erre tekintettel kötötték ki az elállás jogát a szerződésben, amelyet az alperesek tudomásul vettek. Miután pedig a jogerős építési engedély megszületése a szomszéd fellebbezésére tekintettel bizonytalanná vált, a felperesek jogszerűen gyakorolták a szerződéstől való elállás jogát. A felek közös megállapodása volt, hogy a jogerős építési engedély megszerzésére milyen időtartamot vesznek figyelembe, ha ezt rosszul becsülték fel, ez nem érvénytelenségi ok. Bár az alperesek a felülvizsgálati kérelemben arra hivatkoztak, hogy valójában a felperesek jártak el az építési engedély megszerzése körében és nekik voltak bizonyos késedelmeik, ennek az ügyben nincs jelentősége, hiszen az építési engedély kiadására 2007. május 23-án sor került és a felperesek nem a május 1-jei határidő elmulasztása miatt, hanem azért álltak el, mert a szomszéd az építési engedéllyel szemben fellebbezést nyújtott be és annak jogerőre emelkedési ideje bizonytalan volt. A fentiekre tekintettel az eljáró bíróságok a Pp. 3. § (4) bekezdése alapján jogszerűen mellőzték az alperesek bizonyítási indítványát.

[15] A Kúria szerint az alperesek alaptalanul hivatkoztak a Ptk. 245. § -ára, vagyis arra, hogy a teljesítés megghiúsulásáért a felpereseket terhelte a felelősség, így a foglaló összegét megtarthatják. Ennek bizonyítása a perben a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint az alperesek kötelezettsége lett volna, az alperesek azonban nem tudtak olyan felperesi magatartásra hivatkozni, amely a szerződés teljesítését megghiúsította volna. A felperesek sem állították, hogy a teljesítés megghiúsulása az alperesek hibája lett volna, ha ez így lett volna úgy a felperesek jogosultak lettek volna a foglaló kétszeres összegének visszatérítésére. A felperesek a keresetüket a szerződésnek az elállásuk folytán való megszűnésére és az ezzel kapcsolatos elszámolásra alapították. A felek által a szerződésben kölcsönösen megállapított objektív feltétel bekövetkezett, így a szerződés 4.4. pontja alapján a felperesek jogosultak voltak az általuk átadott

5.800.000 forint és annak járulékai visszafizetését kérni az alperesektől.

A felperesek a Ptk. 324.§ (1) bekezdése alapján , az ott meghatározott elévülési időn belül érvényesíthették a követelésüket, emiatt az alperesek a kamatfizetést kizáró késedelemre nem hivatkozhatnak. Az eltelt időszakban az alperesek anélkül használták a felperesek pénzét, hogy annak fejében ők maguk bármilyen szolgáltatást nyújtottak volna.

[16] A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

### **Záró rész**

[17] A Kúria az ügyet nyilvános tárgyaláson bírálta el.

[18] Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért kötelesek megfizetni a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a felperesek felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban állóan állapította meg.

Budapest, 2016. május 31.

. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző