

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.263/2016/5.

A tanács tagjai: . Wellmann György a tanács elnöke
Tamáné dr. Nagy Erzsébet előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Harmincas Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Fodor János ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: Staub Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Staub Tímea ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítélettábla
9.Pf.21.317/2015/3/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
71.P.25.583/2014/8.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletét pedig megváltoztatja az alábbiak szerint.

- A Kúria megállapítja, hogy a felperes mint eladó, és az alperes mint vevő között 2009. június 29. napján a B, hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a B. Sz. u. 4. alatti ingatlanon felépítendő A/44, B/31, B/42, B/62, C/61, D/52 és D/53 megjelölésű lakásokra vonatkozóan létrejött adásvételi szerződések a felperes felszámolójának jogszerű felmondása folytán megszűntek.

- Erre tekintettel megkeresi a B F Kormányhivatalának Kerületi Hivatalát, hogy az ingatlan tulajdoni lapján III/17, III/20-22, III/27-30 sorszám alatt az alperes (sz.hely, idő: D. 19..., anyja neve: F. D., útlevélszám:..., lakcím: ...) alperes javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét törölje.

- Az alperest a feljegyzés törlésének tűrésére kötelezi.

- A Kúria kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül összesen 80.000 (nyolcvanezer) forint elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 154.000 (százötvennégyezer) forint kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperes kizárólagos tulajdonában áll a B., kerület helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan, amelyre a felperes társasházát szándékozott építeni, erre jogerős építési engedélyt is kapott. A felperes mint eladó és az alperes mint vevő között 2009. június 29. napján adásvételi szerződések jöttek létre a perbeli ingatlanon felépítendő társasházban kialakításra kerülő A/44., B/31., B/42., B/62., C/51., C/61., D/52. és D/53. megjelölésű lakásokra vonatkozóan. A tulajdoni lapon a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye feljegyzésre került. Az adásvételi szerződések alapján az alperes foglалó és vételár-részlet címén összesen 29.110.205 forintot fizetett meg a felperes részére, a fennmaradó vételár-hátralékot pedig a szerződések szerint a jogerős használatbavételi engedély kiadásakor köteles megfizetni. A társasház építése elakadt, jogerős használatbavételi engedély kiadására nem került sor. 2011. május 9-én a bíróság elrendelte a felperes felszámolását. Az alperes bejelentette a felszámolónak, hogy meg kívánja fizetni a vételár-hátralékot és kérte a tulajdoni igénye visszaigazolását. Előadta, hogy amennyiben nem tud tulajdonjogot szerezni, a már általa befizetett összeg és annak kamatai visszafizetését kéri. A felperes 2012. április 12-én kelt levelében arra hivatkozva, hogy az alperes késedelembe esett a fizetéssel, elállt az alperessel kötött adásvételi szerződésektől.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság a perbeli lakásokra létrejött adásvételi szerződések megszűnését állapítsa meg és törölje az ingatlan tulajdoni lapjáról az alperes javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényét. Ez utóbbi kérelmét az illetékes földhivatal az alperes törlési engedélye hiányában jogerősen elutasította. Állította, hogy az 1991. évi XLIX. törvény (a továbbiakban: Cstv.) 47. § (1) bekezdése jogot biztosít számára, hogy az adós által kötött szerződésektől elálljon. Módosított keresetében a fizetési késedelemre alapított keresetét nem tartotta fenn, de a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján elsősorban elállásra, másodlagosan felmondásra hivatkozva kérte az adásvételi szerződések megszűnésének megállapítását, illetve a tulajdonjog-fenntartással történő eladás tényének törlését.
- [3] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy fizetési határidőt nem mulasztott, a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján a felszámolót elállás joga nem illeti meg, ezzel csak akkor élhet, ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást. A Cstv. 47. § (1) bekezdése felmondási jogot sem biztosít a felszámolónak az adásvételi szerződések vonatkozásában.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában hivatkozott az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6. § (1) bekezdésére, illetve a Cstv. 47. § (1) bekezdésére. Egyetértett az alperes azon álláspontjával, hogy a felszámoló részére ez utóbbi rendelkezés akkor biztosít elállási lehetőséget, ha a felek egyike nem teljesített szolgáltatást a szerződés alapján. Az azonnali hatályú felmondási jog ugyan nincs feltételhez kötve, de a perbeli esetben a felek adásvételi szerződést kötöttek, ennek felmondása pedig fogalmilag kizárt.
- [5] Az elsőfokú ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az államnak fizetendő illeték összeg vonatkozásában megváltoztatta, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítási eljárásnak megfelelően helyesen állapította meg és helytálló érdemi döntést hozott. Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felek által a jövőben létrehozandó ingatlan átruházásáról szóló szerződés adásvételi szerződésnek minősül, abban is, hogy a felszámolót az elállás, illetve a felmondás joga a Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján nem illette meg a jelen perben. A másodfokú bíróság a Pp. 254. § (3) bekezdésére hivatkozva az elsőfokú bíróság ítéletének indokaira csak visszautalt.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[6] A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a szerződés megszűnésének megállapítását, az alperes javára feljegyezett tulajdonjog-fenntartás tényének törlését kérte az illetékes földhivatal megkeresése útján. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítására vonatkozó kérelmet terjesztett elő. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság ítélete tévesen értelmezi a Cstv. 47. §-a alapján gyakorolható elállás, illetve felmondás jogát. Az elsőfokú bíróság is megállapította, hogy a felmondási jog a Cstv.-ben nincs feltételhez kötve, ugyanakkor mégsem látta lehetségesnek az adásvételi szerződés felmondhatóságát. Ha a Ptk. tartalmazna is ilyen tilalmat, a Cstv. 47. §-a mint lex specialis ezt felülírná. A (3) bekezdés ugyanis taxative felsorolja azokat a szerződéseket, amelyek esetében nem gyakorolható felmondási jog és ezek között az adásvételi szerződés nem szerepel. Egyébként is a jelen per tárgya atipikus szerződés, mert vállalkozási elemekkel vegyes adásvételi szerződés volt, tartós jogviszonyt szabályzott, így a Ptk. 395. § (2) bekezdése alapján - még ha a jogszabály ezt a kifejezést nem is használja - fel lehetett azt mondani a jövőre nézve. A 2013. évi V. törvény (új Ptk.) már kifejezetten megengedi a vállalkozási szerződés felmondását (6:249. § (1) bek.). A felperes álláspontja szerint feloldhatatlan helyzetet eredményezne az, ha a felperes nem élhetne sem az elállás, sem a felmondás jogával, hiszen a felek szerződésének teljesítésére nem képes, nem jön létre az a mű, amelyen az alperes tulajdonjogot szerezhette. A szerződés megszüntetése érdekében egyezséget kellene kötnie az alperessel, ez a többi hitelező érdekét sértené, mert a Cstv. 57. §-ában meghatározott kielégítési sorrend megsértésével elégíthetné ki az alperes igényeit. A Cstv. 47. §-a a lehetetlenüléssel rokon tényállás rendezésére kíván megoldást adni, amikor a teljesíthetetlenné vált szerződéses jogviszony megszüntetésére ad lehetőséget. A felperes álláspontja szerint az alperest megillető vételár-részletre is a Cstv. 47. § (1) bekezdésének második mondata vonatkozik, amely szerint 40 napon belül a felszámolónak való bejelentéssel érvényesíthető az alperes igénye.

[7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[8] A felülvizsgálati kérelem megalapozott.

[9] A perben eljáró mindkét fokú bíróság arra a következtetésre jutott a Cstv. 47. § (1) bekezdésének értelmezése nyomán, hogy a felperest

adásvételi szerződés esetében nem illeti meg az azonnali hatályú felmondási jog. Az elsőfokú bíróság szerint adásvételi szerződés esetében a felmondási jog gyakorlása kizárt. A Kúria álláspontja szerint kétségtelen, hogy a Ptk. adásvételi szerződésnél nem rendelkezik a felmondási jogról. Az egy mozzanattal teljeseedsbe menő adásvételi szerződéseknel erre nincs is szükség, hiszen a felmondási jog gyakorlása esetén is visszajárnak a már teljesített szolgáltatások és így a szerződés ex tunc hatályú megszűnése, illetve a szerződéskötés időpontjára visszamenő hatályú megszűnés azonos helyzetet idéz elő a Ptk. 321. § (1) bekezdése alapján. Olyan esetben, amikor mindkét fél meghatározott ideig rendszeresen és kölcsönös szolgáltatásra kötelezett előfordulhat a felmondási jog szerződéses kikötése és ez a jog jogszabályból is eredhet. Dogmatikailag tehát nem kizárt az adásvételi szerződés jövőre nézve történő megszüntetése. A perbeli esetben a szerződés részbeni teljesítésére csak az egyik fél részéről került sor, az alperes foglalt, illetve vételár-előleget fizetett, ugyanakkor a másik fél teljesítése, a perbeli szerződésben megjelölt lakások tulajdonjogának átruházása gyakorlatilag lehetetlenült, figyelemmel arra, hogy a felperes felszámolása alá került és az ingatlanon a társasház felépítése a felperes által már nem történhet meg. A felperes a felülvizsgálati kérelmében alappal hivatkozik arra, hogy ilyen esetekben feloldhatatlan helyzet keletkezne, ha a felperes nem élhetne sem az elállás, sem felmondás jogával és nem teljesülhetne a felszámolási eljárás célja sem, vagyis a hitelezők minél előbb történő kielégítése és az adós cég kivezetése a gazdasági forgalomból.

[10] A Kúria álláspontja szerint tehát a felperes helytállóan hivatkozik arra, hogy a Ptk. általános szabályozásával szemben a Cstv. 47. § (1) bekezdése speciális rendelkezést tartalmaz, amelynek alkalmazása megelőzi az általános rendelkezések figyelembe vételét. A felszámolási eljárás lezárhatósága érdekében a Cstv. 47. § (1) bekezdése a felszámolót feljogosítja arra, hogy bármely szerződés vonatkozásában felmondási joggal élhessen, kivéve a (3) bekezdésben felsorolt eseteket. Tehát olyan ügyekben, amelyekben a felszámolás alá került cég az átvett vételár vagy vételár-előleg ellenére a saját szolgáltatását nem képes teljesíteni, a felszámolót megilleti a felmondási jog.

[11] Az alperes másodlagos ellenkérelme arra irányult, hogy ha a perbeli lakások tulajdonjogát nem szerezheti meg, úgy a felszámolás alá került felperes fizesse vissza az átvett vételár-előleget. A Kúria álláspontja szerint a jelen ügyben éppen a Cstv. 47. § (1) bekezdésében foglalt szabályozásra tekintettel az alperes az általa nyújtott szolgáltatás visszatérítésére a Ptk. általános szabályaitól (319. § (2) bek., 321. § (1) bek.) eltérően, ugyancsak sajátos módon jogosult, figyelemmel a felszámolási eljárás céljára. A Cstv. 47. § (1) bekezdésének utolsó mondata akként rendelkezik,

hogy az alperes a felszámolási eljárásban hitelezői igényként érvényesítheti a követelését, a neki visszajáró szolgáltatást. Miután az alperesnek mindeddig az volt az elsődleges álláspontja, hogy a tulajdonjog átruházására tart igényt, az általa nyújtott szolgáltatás visszatérítésére vonatkozó hitelezői igénye a Kúria jelen határozatával keletkezett. Ebből következően a Cstv. által meghatározott 40 napos határidő a Kúria határozatának kézbesítésétől számítandó, amely alatt a hitelezői igényét a felszámolónak köteles bejelenteni.

[12] A fentiek alapján a Kúria a jogerős ítéletet eltérő jogi álláspontja miatt a Pp. 275. § (4) bekezdésében foglaltak szerint hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét pedig utalva a Pp. 253. § (2) bekezdésére megváltoztatta, és a felperes felszámolójának felmondása folytán az adásvételi szerződések megszűnését állapította meg. Erre tekintettel elrendelte az alperes javára feljegyzett tulajdonjog-fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartásból történő törlését és az alperest ennek tűrésére kötelezte.

[13] A Kúria az ügyet a tárgyaláson bírálta el a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint.

Záró rész

[14] A felperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Kúria az alperest kötelezte a Pp. 270. § (1) bekezdése, illetve Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes perrel felmerült perköltségének megtérítésére. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján, a (6) bekezdésre is figyelemmel az elvégzett munkával arányban álló összegben állapította meg.

[15] A felszámoló által indított perben az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 62. § (1) bekezdés i) pontja alapján a felszámolót tárgyi illetékfeljegyzési jog illette meg. Az alperes pervesztességére tekintettel a le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket külön felhívásra az államnak az alperes köteles megfizetni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. §-a alapján.

Budapest, 2017. március 28.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző