

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.031/2016/4.szám

A Kúria dr. Kovács Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. ifj. Ferenczy Attila által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszék előtt 30.G.42.281/2014. számon folyamatban volt, és a Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 10.Gf.40.067/2015/3-II. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.067/2015/3. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 700.000 (Hétszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 3.500.000 (Hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes mint eladó, a felperes mint vevő 2012. január 31-én közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződést kötött. Az eladó részéről H. I. G.-né ügyvezető, a vevő részéről K. V. ügyvezető járt el.

A megállapodás 2. pontja értelmében a felperes megvásárolja a szerződés 1. pontjában körülírt ingatlanokat, a felek által ismert és megtekintett állapotban.

A szerződés 3. pontja szerint az ingatlanok kölcsönösen elfogadott vételára 1.860.840 euró + ÁFA. A 3.1. pont szerint a vevő a 2011. december 16-án megkötött ingatlan adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg megfizetett 10.000 eurót foglaló jogcímén az eladó részére; az eladó az összeg átvételét a szerződés aláírásával is elismeri. A felek rögzítik, hogy a foglaló összege a vételárba beszámít, a szerződés teljesítése esetén. A 3.2. pont

alapján a vevő további 70.640. eurót, 2011. december 31-ig megfizet az eladó részére, az eladó bankszámlájára történő befizetéssel foglaló jogcímén, így a foglaló teljes összege a 3.1. pontban szereplő vételárrésszel együtt 80.640 euró. A felek rögzítik, hogy a foglaló összege a vételárba beszámít. Eladó összesen 80.640 euró vevő általi megfizetését a szerződés aláírásával elismeri.

A 3.3. pont értelmében a szerződő felek a fennmaradó 1.780.200 euró megfizetésével kapcsolatban akként rendelkeznek, hogy a vevő 69 darab egyenlő 25.800 eurós részletben köteles azt teljesíteni az eladó részére.

A szerződés 4. pontjában foglaltan az eladó a tulajdonjogát az 1. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében a teljes vételár megfizetéséig fenntartja, azonban a szerződés aláírásával visszavonhatatlan hozzájárulásával engedélyezi, hogy a vevő javára a tulajdonjog fenntartással történő adásvétel ténye adásvétel jogcímén az 1. pontban megjelölt ingatlanok vonatkozásában 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre kerüljön.

Az 5.2. pontban rögzítetten, amennyiben a vevő fizetési késedelme az első három évben a harminc napot, a negyedik évtől a kilencven napot eléri, úgy az eladó köteles a vevőt az addig felhalmozott vételárrészek összegének a teljesítésére további tizenöt napos határidővel felhívni. Amennyiben ez a határidő is eredménytelenül telik el, akkor az eladó jogosult a szerződéstől egyoldalúan elállni a vevőhöz intézett egyoldalú nyilatkozattal. Ebben az esetben a vevő által megfizetett vételárrészek a vevőnek nem járnak vissza. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy az eladó az ingatlan használatának ellenértéke jogcímén tarthatja meg az átvett vételárrészt.

Az 5.4. pont szerint, amennyiben az eladó az adásvételi szerződésben rögzített alapvető és lényeges kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, akkor köteles a vevő részére napi 500 euró késedelmi kötbért megfizetni. Ha az eladó az általa vállalt bármely kötelezettségét nem teljesíti határidőre, akkor a vevő - a kötbér érvényesítésén túl - köteles őt a teljesítésre tizenöt napos határidővel felhívni. Amennyiben ez a határidő is eredménytelenül telik el, akkor a vevő a szerződéstől egyoldalúan elállhat, az eladóhoz intézett egyoldalú nyilatkozattal.

Az 5.5. pontban foglaltan az adásvételi szerződés bármely okból történő megszűnésekor, ideértve a bármelyik fél által egyoldalú írásos nyilatkozatával megtett elállás esetét is, a vevő köteles az ingatlanokat a szerződés megszűnése napján kiüríteni és azt az eladó részére a birtokba adáskori, rendeltetésszerű használatra alkalmas, eredeti állapotban átadni. A vevő által az ingatlanban a vevő saját költségén elvégzett átalakításokat, beruházásokat

köteles a saját költségén megszüntetni, helyreállítva a szerződés megkötését megelőző eredeti állapotot. Ez alól kivételt képez ha, az eladó írásban ezen helyreállításra vonatkozó vevői kötelezettséget elengedi. Ebben az utóbbi esetben a felek kötelesek egymással elszámolni.

A felperes az ingatlanegyüttest 2012. január 31-én birtokba vette, amelyet követően abban különböző beruházásokat végzett.

A 2012. október 5-én esedékes vételárrészlet késedelmes megfizetése miatt az alperes 2012. október 9-én, valamint október 13-án fizetési felszólítást küldött a felperesnek. A 2012. október 1-jén kelt, H. I.-né, az alperes ügyvezetője által aláírt, K. V.-nak és V. K.-nak, a felperes ügyvezetőinek címzett, K. V. által átvett és aláírt levél értelmében az alperes ügyvezetője tájékoztatta a címzetteket, hogy a szerződés 5.2. pontja szerinti harminc napon túli késedelembe estek, ezért 15 napos határidővel felhívta őket a felhalmozott vételárrészletek teljesítésére.

A felek között a felszólításokat megelőzően és azt követően is egyeztetések folytak. K. V. a felperes ügyvezetője 2012. október 9-én elektronikus levélben fordult az alperes ügyvezetőjéhez, amelyben az adásvételi szerződés módosításához történő hozzájárulását kérte. Javaslatára szerint a részletfizetések szerződésben rögzített teljesítésére 2013. február 5-ig moratóriumot kér azzal, hogy a 2012. októberi részlet felét 2012. október 23-ig megfizeti, míg a fennmaradó vételárrészlet és az azt követő három hónapra eső részletet a decemberben esedékes kamatokkal együtt egy összegben a februári részlettel egy időben teljesíti.

A fizetési moratóriummal kapcsolatos ajánlatnak az alperes általi elutasítását követően a felperes a 25.800 eurós helyett 10.000 eurós havi vételárrészlet módosítására tett javaslatot. A felek 2012. október 31-én megbeszélést tartottak, amelyen a H. I. G.-né - az alperes ügyvezetője - által aláírt és a felperes által átvett nyilatkozat értelmében az alperes elállt a 2012. február 1-jén létrejött adásvételi szerződéstől, hivatkozva annak az 5.2. pontjára. A szintén 2012. október 31-én kelt, K. V. - a felperes ügyvezetője - által aláírt nyilatkozat értelmében a felperes az adásvételi szerződéstől történő elállást tudomásul vette. Elfogadta, hogy az adásvételi szerződésben meghatározott foglaló összegét az alperes megtartja, valamint az eddig kifizetett vételárrészletek bérleti díj címén maradnak az alperesnél. A tulajdonjog fenntartással történő adásvétel törléséhez hozzájárult.

A szintén 2012. október 31-én kelt, a felperes mint bérlő, és az alperes mint bérbeadó között létrejött bérleti szerződés 2. pontjában foglaltak szerint a felek megállapodtak abban, hogy a

bérbeadó bérbe adja, a bérlő pedig bérbe veszi az 1. pontban rögzített - az adásvételi szerződésben megjelölt ingatlanokkal megegyező - bérleményt a 3. pont szerinti, 2012. november 1. napjától számított öthónapos határozott időtartamra.

A felek megállapodtak, hogy amennyiben a bérlő a szerződésben kikötött bérleti díj összegét a bérbeadó részére a határidőben nem fizeti meg, úgy a bérbeadó jogosult azonnali hatállyal felmondani a szerződést. A 7. pont értelmében a felek megállapították, hogy a bérlő 2012. január 31-jétől birtokolja a bérleményt, nem fizetés miatt megghiúsult adásvételi szerződés keretében, ezért a szerződés hatályba lépésétől a birtoklásnak a jogcíme változik bérleti szerződésre. Megállapodtak abban is, hogy a bérlő semmilyen átalakítást nem végezhet az ingatlanban.

A szerződés szerint a bérlő jogosult a megghiúsult adásvételi szerződés hatálya alatt megkezdett átalakítások befejezésére. A munkák elvégzéséért a bérlő ellentételezésre nem jogosult. A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a bérlemény visszaadására válik kötelezetté, a megghiúsult adásvételi szerződés megkötésekor rögzített állapot szerint köteles e kötelezettségét teljesíteni. A 12. pontban rögzített rendkívül felmondási eset akkor gyakorolható, ha a bérlő a bérleti díjat, illetőleg a rezsiköltségeket a felek, illetőleg a szolgáltató által meghatározott határidőben nem fizeti meg.

Az alperes a 2012. december 15-én kelt nyilatkozattal a bérleti szerződést fizetési késedelemre hivatkozással azonnali hatállyal felmondta.

A felperes ügyvezetője által aláírt 2012. december 18-án kelt nyilatkozat értelmében a felperes ügyvezetője - az illetékes földhivatal hiánypótló végzése alapján - a 2012. október 31-i nyilatkozatát azzal egészíti ki, hogy hozzájárulását adja az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlanok vonatkozásában a tulajdonjog fenntartásával történő adásvétel tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törléséhez.

Az alperes 2013. január 23-án vette birtokba az ingatlanegyüttest. Az adásvételi szerződés megelőző állapot helyreállításra nem került sor.

A felperes ügyvezetője a 2013. október 30-án kelt és az alperes által 2013. november 4-én átvett levélben az alperes elállást tartalmazó nyilatkozatát tudomásul vevő nyilatkozatát a Ptk. 236.§ (1) bekezdése alapján a (2) bekezdésben részletezett okból megtámadta.

A felperes keresetének I. pontjában annak a megállapítását kérte,

hogy az ügyvezetőjének, az alperes elállását tudomásul vevő nyilatkozata a Ptk. 235.§ (1) bekezdése alapján a 236.§ (2) bekezdésben részletezett okból érvénytelen. Kérte továbbá annak a megállapítását, hogy az alperesnek az adásvételi szerződéstől történő elállást tartalmazó nyilatkozata jogellenes, ezért a bíróság keresse meg az illetékes ingatlanügyi hatóságot a perrel érintett ingatlanokra vonatkozóan javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének visszajegyzése érdekében és kötelezze az alperest az ingatlanegyüttes részére való birtokba adására.

A II. számú kereseti kérelme annak a megállapítására irányult, hogy a perbeli ingatlanegyüttes tulajdonjogát 30.609.955/558.253.544 arányban megszerezte. E körben hivatkozott arra, hogy az ingatlanegyüttest korszerűsítette, átalakította, bővítette, amely 30.609.955 forint költséggel járt, és ennek megfelelően ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlanok tulajdonjogát.

A kereset pontosítása körében előterjesztett nyilatkozatában 22.500.000 forint kötbér megfizetése iránti igényt is előterjesztett, amelyet arra alapított, hogy az alperes megszegte az adásvételi szerződés 5.4. pontjában foglaltakat.

Érvelése szerint K. V. ügyvezetője az elállást tudomást vevő nyilatkozata megtételekor tévedésben volt az adásvételi szerződés 5.2. pontjában foglalt határidő számítása és a késedelem jogkövetkezményeinek tekintetében, nem ismerte fel, hogy a késedelem minden egyes részletfizetési határidőhöz kapcsolódik. A tévedését - amit az alperes okozott - az új jogi képviselője tájékoztatása folytán ismerte fel, így nyilatkozatát 2013. október 30-án a törvényes határidőn belül megtámadta, és azt aznap postára is adta.

Hivatkozott arra is, hogy az ügyvezető az alperes elállást tartalmazó nyilatkozata kézhezvételekor kényszerhelyzetben is volt, nem volt más lehetősége, mint az elállást tudomásul venni, és az alperes ötletére bérleti szerződést kötni. Ezt a kényszerhelyzetet az alperes idézte elő, éppen úgy, mint a tévedését. A Pp. 123.§-ában foglalt eljárásjogi feltételek fennállásáról előadta, hogy az alperessel szemben jogai megóvása végett neki nincs más lehetősége, teljesítést e tekintetben nem követelhet.

Véleménye szerint az elállás jogellenességének megállapítására irányuló kereseti kérelme kapcsán ugyanez a helyzet. Kifejtette továbbá, hogy az elállás jogellenessége folytán teljesítést is kér, hiszen kéri a tulajdonjog fenntartás tényének a visszajegyzését, és birtokba bocsátását. Álláspontja szerint az elállás jogellenessége az adásvételi szerződés 5.2. és 5.4. pontjának az alperes által történő megsértése okán állapítható meg, az alperes megsértette

továbbá a Ptk. 303.§ (3) bekezdését is. Akként nyilatkozott, hogy a szerződést teljesíteni kívánja, és arra képes is.

Hivatkozása szerint az alperesnek az adásvételi szerződés 5.4. pontjában foglalt, a kötbérigényét megalapozó kötelezettségszegése abban áll, hogy nem tájékoztatta őt arról, miszerint az ingatlanegyüttes udvarán található portaépület bontásra kijelölt státuszban van, így azon állagmegóvási munkálatokat lehet csak végezni, de azt átalakítani nem lehetséges. Erre akkor derült fény, amikor az építésügyi hatóság 2012. június végén ezt közölte. Szintén a vételárrészlet fizetési késedelméhez vezetett az a körülmény, hogy a csatornahálózat engedélyeztetése és kiépítése tárgyában az alperes által a részére rendelkezésére nem bocsátott tervdokumentáció miatt szükségessé vált új, a szabályoknak megfelelő engedélyeztetés és kiépítés folytán jelentős idővesztés alakult ki az ingatlanegyüttes használatba vétele és jövedelemtermelő képessége vonatkozásában. Az új csatornahálózat közcsatornába való bekötéséhez az alperesnek a kérelme kellett volna, amely kérelem előterjesztését mint tulajdonos megtagadta. Ezt ugyancsak szerződésszegésként értékelte.

Előadta továbbá, hogy a fizetési késedelme nem érte el a harminc napot, ezért az alperes részéről jogszerűtlenül került sor az elállásra. Erre tekintettel az adásvételi szerződés továbbra is érvényes, ezért a bérleti szerződés érvényesen a felek között nem jöhetett létre, így annak alapján fizetést sem lehetett teljesíteni. Álláspontja szerint amennyien az alperes elállása jogszerű volt, akkor alkalmazandó a Ptk. 320.§ (1) bekezdése, valamint a 319.§ (3) bekezdése, ezért neki vissza kell adnia a perbeli ingatlanegyüttest, az alperesnek pedig vissza kell adnia az általa kifizetett vételárrészleteket és meg kell térítenie az ingatlanon végzett értéknövelő beruházásai ellenértékét.

Ezen túlmenően kifejtette, hogy az adásvételi szerződés foglalóra vonatkozó rendelkezései semmisek. E körben utalt a Ptk. 243.§ (1) bekezdésére, továbbá arra, hogy a szerződés alapján az itt kikötött összegek nem a szerződés aláírásával egyidejűleg, a szerződés megkötésekor, a kötelezettségvállalás jeléül kerültek megfizetésre, tehát nem alkalmazható a foglaló, illetve annak jogkövetkezménye. Álláspontja szerint a szerződés 5.2. pontjának az a rendelkezése, miszerint esetleges eladói elállás esetén a megfizetett vételárrészletek nem járnak vissza, egyoldalú előnyt köt ki az eladó számára. A vételárrészletek elvesztése olyan szerződéses kikötés, amely szerinte túlzott és ellentétes a Ptk. 299.§ (1) bekezdésében foglaltakkal is. A felek által is elfogadott bérleti díjhoz képest az adásvételi szerződés szerinti használati díj vonatkozásában megállapíthatónak látta a szolgáltatás és ellenszolgáltatás közötti feltűnő értékaránytalanságot. Ezeket a nyilatkozatait úgy pontosította, hogy a foglalóra vonatkozó

semmisségre hivatkozás a kereset indoklása körébe tartozik, ahogy a feltűnő értékaránytalanságra történt hivatkozása is.

Az alperes kérte a kereset elutasítását.

A szerződés 5.2. pontja - álláspontja szerint - nem értelmezhető úgy, hogy bármelyik részletre külön kell a késedelemnek bekövetkeznie, az ő szerződési szándéka egyértelműen arra irányult, hogy évente összesen harminc nap késedelmet köteles eltűrni.

Érvelése szerint az elállási és az azt tudomásul vevő nyilatkozatok közös megegyezést takarnak a szerződés felmondása és az azt követő elszámolás tekintetében. A felperes a kért haladékot megkapta, bár az előszerződést végül nem írta alá, de a bérleti szerződés ideje alatt a munkálatokat tovább folytathatta és további finanszírozási megoldást kereshetett.

Hivatkozott arra is, hogy a szerződés megtámadása elkésztett. A jogosulti késedelem kapcsán arra hivatkozott, hogy a szerződés hatálya alatt a felperes nem jelentett be olyan jellegű igényt, amelyet ő ne teljesített volna tájékoztatási kötelezettsége körében. Az általa lényegesnek minősített körülményekről teljes körűen megfelelően tájékoztatta a felperest. A felperes nem hivatkozott a szerződés 5.4. pontjának második bekezdésére, amely rögzíti, hogy az eladónak kötelessége tizenöt napos határidővel felhívni a vevőt az elmulasztott kötelezettség teljesítésére. Álláspontja szerint ilyen felhívás hiányában késedelme kizárt.

A II. kereseti kérelemmel kapcsolatban előadta, hogy az adásvételi szerződés 5.5. pontjában szabályozottan a vevő a szerződés megszűnése esetén a birtokba lépéskori állapotnak megfelelően köteles az ingatlanokat az eladónak visszaadni, a beruházások sorsát a felek a szerződéssel rendezték.

Előadta továbbá, hogy a vételár visszafizetésére a szerződés 5.2. pontja alapján nem köteles, a felperes téved a foglalo minősítése tekintetében is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

Álláspontja szerint az egyes kereseti kérelmek elbírálása során elsőként abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az alperes megszegte-e az adásvételi szerződés 5.4. pontja - és jogszabály - alapján fennálló tájékoztatási kötelezettségét, mert e tényállítás megalapozottsága esetén az alperes mint jogosult késedelembe esett, amely kizárja a felperes mint kötelezett késedelmét, s ebből következően az alperes elállása jogszerűtlen.

Érvelése szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján a

felperes nem igazolta a tényállításait, így nem merült fel olyan körülmény, amely alapján megállapítható, hogy az alperes a szerződéshez kapcsolódó tájékoztatási kötelezettségének ne tett volna eleget. Az egyetlen releváns okiratnak az alperes a 16. sorszámú előkészítő iratához csatolt, és T. D., a felperes munkavállalója által 2012. július 16-án átvett iratot tekintette, amely a csatornahálózat alperes részéről történő átvételét tanúsítja, tehát a felperes hivatkozásának az ellenkezőjét. Az elsőfokú bíróság szerint a felperes azt sem bizonyította, hogy a szerződés 5.4. pontjában megfelelően felhívta az alperest a teljesítésre, amely a kötelezettségszegésre alapított igényérvényesítés feltétele. Az eladó részéről kötelezettségszegés nem következett be, ezért a kötbérigény iránti igényt megalapozatlannak tartotta.

A jogosulti késedelem hiányában az elsőfokú bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy bekövetkezett-e a kötelezett késedelme, amelyre az alperes az elállását alapította. Ehhez kapcsolódik a felperesnek az elállás jogszerűtlenségére, illetve az azt tudomásul vevő ügyvezetői nyilatkozat érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereseti kérelme. Utóbbi tárgyában az elsőfokú bíróság elsődlegesen a Pp. 123.§-ában foglalt eljárásjogi feltételek meglétét vizsgálta. Ezzel kapcsolatban rámutatott: A felperes e kereseti kérelemmel megóvni kívánt jogát, annak tartalma szerint az adásvételi szerződésben kikötött alperesi elállási jog álláspontja szerint jogszerűtlen gyakorlására alapította. A kért ítéleti megállapítás azonban a felperes számára nem az egyetlen rendelkezésre álló eszköz jogai érvényesítésére, mert a tudomásul vevő nyilatkozatot megelőző elállás érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelem annak megalapozottsága esetén a jogmegóváshoz elegendő. Mindezt ezt a kereseti kérelmet az eljárásjogi feltételek hiánya miatt utasította el.

Az elsőfokú bíróság elfogadta az alperes hivatkozását, miszerint nem az általa okozott vagy felismert tévedésről van szó, hanem egy szerződéses rendelkezés utólagos eltérő értelmezéséről.

Az elállás jogszerűsége kapcsán az elsőfokú bíróság még a következőkre is rámutatott: A megállapodás 5.2. pontja a Ptk. 207.§ (1) bekezdésében foglalt elvből kiindulva akként értelmezendő, hogy amennyiben a vevő a szerződés első három évében valamennyi évre vonatkozóan külön-külön, azonban az éven belül együttesen számolva, tehát az egyes késedelmeket összeadva, legalább harminc napos késedelembe esik, az eladó köteles felhívni a teljesítésre, majd ennek esetén a szerződéstől elállhat. A szerződéskötés körülményei körében az elsőfokú bíróság igazoltnak találta az alperes nyilatkozatát, miszerint a szerződésben rögzített speciális rendelkezéseket a felperesben rejlő üzleti kockázatok indokolták.

A vételárrészletek megfizetésére és a beruházások megtérítésére irányuló kereseti kérelem kapcsán az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felek ezeket a kérdéseket a megállapodásokban rendezték, ezért a felperes keresetét ebben a körben is megalapozatlannak találta.

A ráépítéssel történő tulajdonszerzés iránti kereseti kérelemmel összefüggésben az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy ezekről a kérdésekről a felek az adásvételi szerződés 5.5. pontjában és a bérleti szerződés 7. pontjában rendelkeztek.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

Egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával abban, hogy a felperes valójában nem egy utólag felismert tévedésre, hanem egy szerződéses rendelkezés utólagos, eltérő értelmezésére alapította megtámadási keresetét. A rendelkezésre álló adatokból azt állapította meg, hogy a szerződés 5.2. pontját a felek a szerződéskötéskor és az alperes elállása időpontjában is azonosan értelmezték, köztük e szerződéses rendelkezés értelmezése körében nem volt vita. Álláspontja szerint nem tévedett az elsőfokú bíróság akkor sem, amikor az elállás jogellenességére és az ebből eredő érvénytelenségre alapított 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 szerinte helyesen értékelte a szerződéskötés körülményeinek az alperes által előadott és a felperes által nem vitatott sajátosságait, a felperes mint üzleti partner személyében rejlő kockázatot is. Az elsőfokú bíróság következtetéseivel a másodfokú bíróság érdemben egyetértett.

Álláspontja szerint a felperes ugyanakkor helytállóan hivatkozott a fellebbezésében arra, hogy a felek szerződéskötés kori akaratának feltárása érdekében nem mellőzhető a szerződéskötés körülményeire vonatkozó bizonyítás lefolytatása. Ezért az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával szemben kifejtette, hogy a szerződés értelmezése nem jogkérdés, az okiratszerkesztő ügyvéd tanúkénti kihallgatása mellőzésének az elsőfokú ítélet szerinti indokai nem helytállóak. E bizonyítási indítvány mellőzése viszont a következőkre figyelemmel a másodfokú bíróság szerint mégis indokolt volt:

A felperes nevében az adásvételi szerződés megkötésekor ügyvezetőként eljáró K. V. a 2014. november 10-i tárgyaláson tanúkénti kihallgatása során a 14. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv 6. oldalán rögzített nyilatkozatában az adásvételi szerződés 5.2. pontját az alperessel egybehangzóan maga is úgy értelmezte, hogy „évenként lehet bizonyos harminc napos késedelem”. A szerződés 5.2.

pontjának a felperes ügyvezetője vallomásában előadottak szerinti értelmezését támasztja alá egyebekben az is, hogy az 5.2. pontra alapítva közölt alperesi elállást a 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 a felperes ügyvezetője a bérleti szerződést is aláírta az alperessel. Mindezekre tekintettel a szerződés 5.2. pontja a felek szerződéskötéskori akaratának megfelelő tartalma további bizonyítás felvétele nélkül megállapítható. K. V. kihallgatása a 2014. november 10-i tárgyaláson a perben releváns körülmények mindegyikére nézve megtörtént, így ismételt kihallgatása szükségtelen volt, azt az elsőfokú bíróság helytállóan mellőzte.

Utalt arra is, hogy a felperes fellebbezésében nem fejtette ki azt, hogy az alperes elállásának jogszerűsége, az adásvételi szerződés 5.2. pontjának értelmezése, az alperes felperes által hivatkozott megtévesztő magatartás szempontjából az elsőfokú bíróságnak hogyan kellett volna értékelnie az önkormányzattal folytatott tárgyalásokat, ezért nem volt abban a helyzetben, hogy a felperesnek ezeket a hivatkozásait érdemben értékelni tudja.

A másodfokú bíróság rámutatott arra is: nem volt jogszabályi akadálya annak, hogy a felek a szerződéses szabadságból fakadó lehetőségükkel élve az adásvételi szerződés elállással történő megszűnése esetére szerződésükben a Ptk. 319.§ (3) bekezdésében foglaltaktól eltérően állapodjanak meg.

Mindezeket összegezve: a másodfokú bíróság a ráépítés, valamint a kötbér jogcímén a felperes által érvényesített igények megalapozatlansága körében maradéktalanul osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és a keresetnek helyt adó határozat meghozatalára irányult, másodlagosan kérte az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

A felülvizsgálati kérelemben a Ptk. 4.§ (1) bekezdésében foglaltak megsértésére hivatkozott. Utalt rá, hogy az elsőfokú eljárás során a 2014. november 10-én tartott tárgyaláson hivatkozott arra, hogy az alperes még a szerződés fennállta alatt tárgyalásokat folytatott és megállapodott az önkormányzattal a perbeli ingatlanok bérlete tárgyában. Ezt az állítását bizonyította a helyi képviselő-testület

833/ÖK/2012. (XII.13.) határozata, amely igazolja és bizonyítja, hogy az alperes és az önkormányzat megállapodtak azoknak az ingatlanoknak a bérletéről, amely ingatlanegyüttesre a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye a javára feljegyzésre került. Az alperesnek ez az eljárása szerinte nem tekinthető jóhiszeműnek és tisztességesnek, különösen nem felel meg a kölcsönös együttműködési kötelezettségre vonatkozó jogszabályi előírásnak. Hangsúlyozta: Az alperes még a szerződéstől való elállás vagy felmondás előtt tisztességtelenül megállapodott az önkormányzattal, és e megállapodásának teljesítése érdekében, sajátosan értelmezve a szerződés 5.2. pontját, állt el a szerződéstől. Az alperes - miután jó és fizetőképessé bérletet talált az ingatlanegyüttesre - megváltoztatta az ingatlan eladására irányuló szándékát, és attól jogszabályellenesen állt el.

Érvelése szerint az alperes megszegte a Ptk. 4.§ (1) bekezdésében foglaltakat, amikor a perbeli szerződés teljesítése és annak teljesíthetősége helyett jobb üzlet reményében szabadulni kívánt a kötelemtől. Az együttműködési kötelezettség ugyanis azt is jelenti, hogy amennyiben valamelyik szerződő félnek a teljesítés során nehézségei, vagy esetleges problémái merülnek fel, úgy azokat megpróbálják kiküszöbölni és elhárítani, segítve ezzel a másik fél teljesítését. Megítélése szerint az alperes egyáltalán nem működött együtt vele a szerződés teljesítésében, noha tisztában volt azzal a helyzettel, hogy a perbeli ingatlan átépítése során nehézségek merültek fel. Állította, hogy az együttműködési kötelezettség alperes általi megszegésének a következménye volt az ő néhány napos fizetési késedelme, hiszen a jogszerű átalakítási munkálatokhoz sem adott engedélyt az alperes, aki az együttműködési kötelezettség helyett megváltozott szándékát is igyekezett megvalósítani úgy, hogy ingatlantulajdona megmaradjon, jelentős összegű bérleti díj bevételeire tegyen szert, továbbá megtartsa az általa fizetett nagy összegű foglalót és vételárrészleteket is. Az alperes a szerződéstől való visszaélésszerű elállása folytán illetéktelen előnyöket szerzett. A felperes illetéktelen előnynek tekintette a nagy összegű vételárrészletet és az általa az alperesnek fizetett bérleti díj megtartását.

Utalt arra is, hogy az ügyben eljáró bíróságok nem értékelték az alperesnek az előzőekben bemutatott eljárását, holott ő mint felperes a 2014. november 10-én tartott tárgyaláson részletesen kifejtette, hogy ezeket a hivatkozásait a bíróságoknak miként kell értékelniük.

Érvelése szerint a jogerős ítélet sérti a Pp. 3.§ (5) bekezdésében és 8.§ (1) bekezdésében foglaltakat is, mert az első- és a másodfokú bíróság nem biztosította, hogy a felek jogait rendeltetésszerűen gyakorolják és nem akadályozta meg, hogy a jóhiszemű joggyakorlás követelményeivel ellentétes módon járjanak

el. Nem akadályozták meg, hogy az alperes elhallgassa azokat a tényeket és a felek tényleges megállapodásait, amelyek a per eldöntése szempontjából jelentőséggel bírtak. Kiemelte, hogy a bizonyítás lefolytatása helyett a bíróságok nem nyilváníthatnak a bizonyítási kötelezettség körébe eső tény vagy állítás tekintetében felajánlott bizonyítást jogkérdésnek, mert ezzel elvonják a peres felek bizonyításhoz való jogát. A felperes hivatkozott arra is, hogy az ügyben hozott határozatok a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköznek, mert a bíróságok mellőzték a felajánlott bizonyítást, és ezzel nem tettek eleget a tényállás megállapítási kötelezettségüknek sem. Szerinte megsértették továbbá a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglaltakat is. E jogsértésekből következően úgy ítélte meg, hogy a másodfokú bíróság határozata Pp. 252.§ (3) bekezdésébe is ütközik.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme egyrészt a felülvizsgálati kérelem elutasítására irányult. Arra hivatkozott, hogy a felperes a felülvizsgálati kérelmében nem határozta meg, hogy milyen tartalmú döntés meghozatalát kéri. Érdemi ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria előjáróban rámutat, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme megfelel a Pp. 272.§ (2) bekezdésében foglalt tartalmi követelményeknek. A felperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen arra irányult, hogy a Kúria a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, és hozzon a keresetének helyt adó határozatot. Az eljárás során nem merült fel, hogy a felperes kereseti kérelme nem felel meg a Pp. 121.§ (1) bekezdésében foglalt követelményeknek, ezért egyértelműen meghatározható volt, hogy a jogerős ítélet helyébe lépően milyen tartalmú határozat meghozatalát kéri. Indokait pedig a felülvizsgálati kérelmében részben előadta. Mindezért a Kúria érdemben vizsgálta a felülvizsgálati kérelmet.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében az első- és másodfokú bíróság által megsértett jogszabályhelyként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 4.§ (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozott.

Az elsőfokú eljárás során a 2014. november 10-én megtartott tárgyaláson valóban előadta, hogy az alperes azzal, hogy a perbeli szerződéstől történő elállása előtt mással már tárgyalásokat folytatott a perbeli ingatlanok hasznosítására (bérbeadás), megszegte együttműködési kötelezettségét, azonban akkor a megsértett jogszabályhelyet nem jelölte meg.

Az elsőfokú ítélet elleni fellebbezésében szintén jogszabályhely

megjelölése nélkül sérelmezte az alperesnek ezt az eljárását. A fellebbezésében - hasonlóan az elsőfokú eljárásban tett nyilatkozatához - azt sem adta elő, hogy az alperes - állítása szerint az együttműködési kötelezettséget sértő - magatartásából milyen jogi következtetéseket vont le. Nem adta elő, hogy az alperes eljárásából milyen igény fakad, így abból fakadó igényt a kereseti kérelméhez képest nem is érvényesített.

A másodfokú bíróság a felperes fellebbezésének erre a részére a jogerős ítéletében kifejezetten utalt, és azzal kapcsolatban rámutatott, hogy a felperes nem fejtette ki, hogy az alperesnek a helyi önkormányzattal való tárgyalásai és az általa érvényesíteni kívánt igények között mi az összefüggés, a tárgyalások ténye a felperes kereseti kérelmei megalapozottsága szempontjából mennyiben relevánsak.

A Kúria álláspontja szerint a másodfokú bíróság a Pp. 221.§ (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének eleget tett; jogi érveivel a Kúria egyetértett.

A felülvizsgálati kérelem tartalmára figyelemmel azonban a Kúria szükségesnek tartja annak hangsúlyozását, hogy a Ptk. bevezető rendelkezései között megfogalmazott jóhiszeműség és tisztesség elve [Ptk. 4.§ (1) bek.], valamint a joggal való visszaélés tilalma [Ptk. 5.§ (1) bek] generálklausulák: a konkrét szabályok alkalmazása, az alanyi jogok gyakorlásának megítélése során érvényesítendő alapelvek. Ebből következően nem szolgálhatnak konkrét jogi kérdés megválaszolásának kizárólagos alapjául; a polgári jogi jogvitákat elsősorban a fél által érvényesített igény alapjául szolgáló konkrét jogszabályi rendelkezések alapján kell eldönteni.

Mindezekon túlmenően a Kúria rámutat, hogy noha a felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra is, hogy az alperes joggal való visszaélést követett el, erre az eljárás korábbi szakaszaiban egyáltalán nem hivatkozott, és szintén nem fejtette ki, hogy azt az alperes milyen magatartásával valósította meg, illetve, hogy abból - figyelemmel az általa érvényesített igényekre is - milyen jogkövetkezmények származnak. Ezért a felperes ezzel kapcsolatos nyilatkozatának elbírálását a felülvizsgálati kérelem érdemi elbírálása során a Kúria mellőzte. A Kúria hosszú idő óta következetesen folytatott gyakorlata szerint ugyanis a felülvizsgálati kérelemben olyan új jogcímre vagy jogi érvre, amelyre a fél a korábbi eljárásban már hivatkozhatott volna, eredményesen nem hivatkozhat (BH 1996.372.).

A felperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy az első- és másodfokú bíróság eljárási szabálysértést követett el. Az ügyben eljáró bíróságok a jogvita elbírálásához szükséges mértékben a

bizonyítást lefolytatták. A másodfokú bíróság a jogerős ítéletben részletes indokát adta, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére a bizonyítás kiegészítése céljából miért nincs szükség. Helyesen mutatott rá, hogy a perbeli adásvételi szerződéssel kapcsolatban a felek szerződéskötési akaratának a tisztázásához – a kihallgatott tanúk vallomásain túl – további tanúbizonyításra nincs szükség. A felperes ügyvezetője vallomásában maga is megerősítette, hogy a perbeli szerződést a felek az alperes által előadottak szerint értelmezték.

A kifejtettek alapján a Kúria a Pp. 274.§ (1) bekezdése szerint a felperes kérelmére tárgyaláson meghozott határozatával a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján a nem jogszabálysértő jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati eljárás nem vezetett eredményre, ezért a Kúria a felperest kötelezte a Pp. 270.§ (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése szerint az alperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

A pervesztes felperest a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján kötelezte az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéknek az állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2016. március 2.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró

Kerekesné

A kiadmány hitelélül:

írnok