

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.444/2018/21.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperesek: I. rendű
II. rendű

A felperesek képviselője: dr. Geréb Marianna ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Frisch Ügyvédi Iroda
ügyintéző: dr. Frisch Gábor ügyvéd

A per tárgya: szerződés teljesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
ővárosi Ítéltábla
6.Pf.20.915/2017/5-II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

ővárosi Törvényszék
70.P.20.159/2017/29. (50. sorszám alatt
kijavított)

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 400.000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 3. 500.000 (hárommillió ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A felperesek mint vevők 2016. június 17-én adásvételi szerződést kötöttek az eladó alperessel 43.000.000 forint vételáron B./0/A/14 hrsz.-ú jelzálogjoggal terhelt társasházi lakásingatlan tulajdonjogának az átruházására. A szerződés 2016. szeptember 28-án módosított III. és IV. része szerint az utolsó 10.750.000 forint vételárrész teljesítésének határideje 2016. november 15. azzal, hogy a „Felek az ügyvédi letétbe utalást, mint teljesítést elfogadják és ezen összegnek az ügyvédi számlaszámra történő megérkezésével a vevők teljesítették fizetési kötelezettségüket és a bejegyzési engedély beadható az illetékes földhivatalhoz.” A lakás birtokba adására a teljes vételár megfizetésétől, vagyis az eljáró ügyvédnek történő átutalástól számított 15 napon belül történik. Amennyiben az alperes a birtokba adás feltételeit nem tudja teljesíteni, napi 15.000 forint kötbér fizetésére köteles. A kötbér az utolsó vételárból levonható, az ügyvéd a csökkentett összeget köteles az eladó részére kifizetni.
- [2] Az eljáró ügyvéd 2016. szeptember 29-én az alperes bankszámlájára utalt 5.442.977 forintot, a jelzálogjogosult banknak az ingatlan tehermentesítése érdekében 22.507.023 forintot. A jelzálogjog 2016. október 10-i hatállyal törölve lett. Az ügyvédi letéti számlán az utolsó vételárrészlet jóváírásának időpontja 2016. november 2. Az alperes 2016. október 12-én indokolás nélkül elállt a szerződéstől. A felperesek a 2017. január 24-i nyilatkozatukkal - a módosított szerződés 4.1. pontja szerint - az addig esedékes 1.020.000 forint kötbért a vételárba beszámították, a tulajdonjogukat a földhivatal bejegyezte.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [3] A felperesek a keresetükben az alperes kötelezését kérték az ingatlan birtokba adására, 2016. november 18-tól a birtokba adásáig napi 15.000 forint kötbér megfizetésére.
- [4] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy a felperesek szegtek szerződést, jogszerű elállása folytán a szerződés megszűnt.

Az első- és másodfokú ítélet

- [5] Az elsőfokú bíróság a kijavított ítéletével kötelezte az alperest, hogy az ingatlant ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bocsássa a felperesek birtokába. Megállapította, hogy a 10.750.000 forint letétből 9.730.000 forintba az alperes, 1.020.000 forintba a felperesek jogosultak. Az alperest 1.260.000 forint, a birtokba adásig napi 15.000 forint kötbér megfizetésére kötelezte. Indokolása szerint a felek a

szerződésüket az utolsó vételárrészlet megfizetésének határidejét és módját érintően a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:191. § (1)-(3) bekezdés szerint közös akarattal módosították azzal, hogy a korábbi feltételek hatályukat veszítik. Az alperes ezt követően a tehermentesítés után fennmaradt összeget elfogadta, a felperesek a módosított határidőben és módon eleget tettek a vételár fizetési kötelezettségüknek. Az alperes elállása az ok megjelölése nélkül joghatás kiváltására nem volt alkalmas, a felperesek határidőben teljesítettek, az alperest az elállás joga nem illette, az a szerződést nem szüntette meg [Ptk. 6:213. §, 6:154. § (1) bekezdés]. A szerződést az alperes a Ptk. 6:215. § (1)-(2), a 6:1. § (1) bekezdés és 6:58. § szerint köteles teljesíteni, az ingatlant birtokba adni. A birtokba adás határidejét elmulasztotta, ezzel a Ptk. 6:137. § szerint megszegte a módosított szerződés 4.3. pontját, a Ptk. 6:186. § (1) és 6:187. § (1) bekezdés alapján kötbér fizetésére köteles. Az alperes az utolsó vételárrészlet ügyvédi letéti számlán történt jóváírásához képest 2016. november 18-tól volt késedelemben. A Ptk. 6:49. § (1) bekezdés, a módosított szerződés 4.1. pontja szerint a felperesek 2017. január 24-én az addig esedékes kötbért a vételárba beszámíthatták. A letétet meghaladóan az alperes az ítélethozatalig lejárt további 1.260.000 forint, továbbá a birtokba adásig napi 15.000 forint kötbér megfizetésére köteles.

- [6] A másodfokú bíróság az alperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, mellőzte a letétre vonatkozó megállapítást, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Indokolásában a tényállást kiegészítette azzal, hogy a bíróság a letét elfogadását megtagadta, a pénzt visszautalni rendelte a letevő részére. Bírói letét hiányában megállapításnak nem volt helye. Az elsőfokú bíróság jogi indokolását módosította, kiegészítette azzal, hogy a jognyilatkozat érvényességéhez a Ptk. 6:140. § (2) bekezdés értelmében a jogosult csak abban az esetben köteles megjelölni az elállása okát, ha az elállási jog több okból megillette. E jog az alperest mind a szerződés, mind a jogszabály alapján kizárólag kötelezett kötelezettség miatt illette. Ezért az eredményes védekezéséhez a perben a felperesek vételár fizetési késedelmét kellett bizonyítania. A szerződés 2016. szeptember 28-i módosításában a felek megállapították a felperesek által megfizetett vételárat is. Annak nem volt jelentősége, hogy az ingatlant terhelő jelzálogjog törlése érdekében a felperesek helyes számlaszámra utaltak-e, mert teljesítésükkel megtörtént a tehermentesítés, az 5.442.977 forint különbözetet az alperes megkapta. Az utolsó vételárrészlet kivételével a felperesek a fizetési kötelezettségüket az eredeti szerződéses határidőben teljesítették. Az utolsó vételárrészlet teljesítése során a feleknek a módosított szerződésük szerint kellett eljárniuk, a módosított határidőben és módon kellett megfizetniük. A módosítás előtti szerződéses rendelkezések alapján

késedelembe nem eshettek, az alperes erre alapított elállása joghatás kiváltására nem volt alkalmas. Miután a felperesek fizetési kése delme egyetlen vételárrészlet teljesítése kapcsán sem volt megállapítható, az alperes köteles az ingatlant birtokba adni, és 2016. november 18-tól a kése delme időtartamára napi 15.000 forint kötbért fizetni.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [7] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetet elutasító határozat hozatalát, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 213. § (1) bekezdés megszegésére hivatkozott a figyelmen kívül hagyott ellenkérelme miatt. Jogilag releváns tényként jelölte meg azt, hogy az általa 2016. június 17-én aláírt és ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedélyt az ügyvéd a szerződésmódosítást és a vételár letéti számlán való jóváírását megelőzően, 2017. szeptember 15-én ellenjegyezte, és vele történt egyeztetés nélkül október 6-án benyújtotta a földhivatalhoz. Az „1. számú” 2016. október 12-i elállási nyilatkozata a felperesek fizetési kése delmén alapult. A letéti szerződés 1.1. pont ellenében három hónap kése delemmel történt 2016. szeptember 29-én a 4,3 millió forint vételárrész jóváírása a számláján, azt az ügyvédi letéti számlára is 6 nap kése delemmel utalták, 2016. június 17. helyett 2016. június 23-án. A szerződés módosítás az elállása folytán érvényesen nem jött létre. A „2. számú” 2017. április 15-i elállási nyilatkozata a „szerződés módosítása ellen irányult, vevői nem teljesítés miatt”. Kése delemmel, 2016. szeptember 15-i határidőt követően november 2-án utalták a felperesek a 10.750.000 forintot is, amelyet nem kapott meg, noha azt letétként a bíróság nem fogadta el.
- [8] A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozták arra hivatkozással, hogy a perben banki bizonylatokkal igazolták a vételár szerződésszerű, kése delem nélkül történt teljesítését.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [10] A Kúria előtti eljárásban a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél számára a Pp. 73/A. § (1) bekezdés a) pont alapján kötelező a jogi képviselő, a 73/B. § (1) bekezdés első fordulata értelmében a jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli nyilatkozata hatálytalan. Ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (1) bekezdés szerint csak a meghatalmazott jogi képviselő közreműködésével benyújtott felülvizsgálati kérelem tartalmi keretei között vizsgálhatta felül [Pp. 272. § (2) bekezdés].
- [11] Az alperes tévesen jelölte meg a felülvizsgálati kérelmében

jogilag releváns tényként az ügyvédi letét és bejegyzési engedély kapcsán az ügyvéd eljárását, mert az a szerződő felek és az ügyvéd között létrejött önálló szerződéses kötelem, a megbízási és letéti szerződés teljesítése körébe esik. A perbeli jogvita tárgya a felperesek és az alperes által kötött ingatlan adásvételi szerződés teljesítése. Az eljáró bíróságoknak döntenie az alperes késedelmére alapított kereseti kérelemről és a felperesek késedelmére alapított alperesi ellenkérelemről kellett, miután egyaránt arra hivatkoztak, hogy a teljesítéssel a másik fél esett késedelembe.

- [12] Az ingatlan adásvételi szerződésben a Ptk. 6:215. § (1)-(2) bekezdésben meghatározott szerződéses - az eladó alperesnek az ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházására, a vevő felpereseknek a vételár megfizetésére és az ingatlan átvételére vonatkozó - kötelezettségeiket meghatározott, egymást követő sorrendben kellett teljesíteni, a teljesítéssel a szerződésben meghatározott módon és időben a felpereseknek kellett elől járniuk. Annyiban alapos az alperes felülvizsgálati kérelme, hogy a felperesek a szeptember 15-én esedékes részletet nem teljesítették, ezzel valóban késedelembe estek, a Ptk. 6:137. § szerint szerződést szegtek. Ezzel az alperes számára a Ptk. 6:138. § alapján a szerződésszegés elsődleges anyagi jogi jogkövetkezményeként a teljesítés követeléséhez való jog nyílt meg. Miután a felperesek késedelmes, szeptember 28-án történt teljesítését elfogadta, a felperesek késedelme megszűnt. A szerződésszegésüknek, a szerződéses fizetési kötelezettségük teljesítési késedelmének anyagi jogi jogkövetkezményeként az alperes az elállás jogát jogszerűen csak a késedelem fennállása alatt gyakorolhatta. Miután a késedelem alatt a teljesítést elfogadta, nem állapítható meg az, hogy a szerződésszegés következtében a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Ezért az alperest ezt követően a Ptk. 6:140. § (1) bekezdés értelmében az elállás joga nem illette meg. Ezt igazolja a késedelmes teljesítés elfogadásán túl a szerződés teljesítése érdekében annak szeptember 28-án történt módosítása is. Ezért az alperes a szerződést a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszüntető elállás jogát 2016. október 12-én jogellenesen gyakorolta. E jognyilatkozatának hatálytalanságát maga is elismerte azzal, hogy e jogát később újra gyakorolta.
- [13] Helyes az eljáró bíróságok jogi álláspontja a szerződés felek által történt módosítása kapcsán is. A felek a Ptk. 6:59. §-ban deklarált szerződési szabadság folytán a 2016. június 17-én kötött szerződésük tartalmát szabadon alakíthatták. 2016. szeptember 28-án a Ptk. 6:191. § (1) bekezdés szerint közös megegyezéssel módosították a tartalmát, a III. [A vételár megfizetése és a tulajdonjog], valamint a IV. [Birtokbaadással kapcsolatos rendelkezések] részét, a Ptk. 6:191. § (2) bekezdés szerint a szerződésüknek a módosítással nem érintett része pedig változatlan maradt. A felperesek az utolsó vételárrészlet módosított határidőben és módon, 2016. november 2-án történt megfizetésével a maguk részéről a szerződéses kötelezettségüket teljesítették. Az

alperesnek ezt követően 15 nap állt rendelkezésre, hogy a felperesek teljesítésével esedékessé vált szerződéses kötelezettségének eleget tegyen, az ingatlan birtokát a felperesekre átruházza. Az alperes a saját teljesítése hiányában és a felperesek szerződésszegése hiányában 2016. november 18. óta késedelembe van, a 2017. április 15-én, már a per alatt tett szerződéstől elállást tartalmazó jognyilatkozata a szerződés egyoldalú megszüntetésére alkalmatlan volt. Mindebből következően a felperesek jogosultak volt a teljesítés követelésére [Ptk. 6:138. §, 6:154. § (1) bekezdés], megnyílt számukra a Ptk. 6:138. § alapján a teljesítés követeléséhez való jog.

- [14] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [15] Az alperes a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdés alapján köteles a felperesek ügyvédi munkadíjból álló, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (3), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban meghatározott felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. Az illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesített alperes a felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján köteles megfizetni.
- [16] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [17] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. október 9.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző