

[1] Az alperes két s-i üzlethelyiség ingatlanára a felperessel 2015. február 9-én kötött adásvételi előszerződés szerint „A végleges adásvételi szerződés megkötésére akkor kerül sor, amikor az eladó az ingatlanokat tehermentesíti, legkésőbb 2015. április 1.

napjáig." Rögzítették, hogy mindkét ingatlan jelzálogjoggal terhelt és összesen 79.038 forint közös költség tartozás áll fenn. Az alperes kötelezettséget vállalt, hogy „az ingatlanokat legkésőbb 2015. április 1. napjáig tehermentesíti, az erről szóló igazolásokat átadja az okiratot szerkesztő ügyvédnek, a tehermentes ingatlanra köti meg a végleges adásvételi szerződést". Amennyiben a tehermentesítési kötelezettségének nem tesz eleget, az előszerződés érvényét veszti és a vevőnek a foglaló kétszerese visszajár. A 25.000.000 forint vételárból a vevő felperes foglaló jogcímen kifizetett 3.000.000 forintot. Az alperes a jelzálogjoggal biztosított tartozás április 1-jén történt kifizetését igazoló iratot e-mailben elküldte az okiratot szerkesztő ügyvédnek, a jelzálogjog jogosultja 2015. április 3-án keltezett okiratban hozzájárult a jelzálogjoga törléséhez.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a fizetési meghagyásos eljárást követő perben a keresetében az előszerződés alapján az adásvételi szerződés létrehozását, másodlagosan az alperes kötelezését kérte 6.000.000 forint, a foglaló kétszerese megfizetésére.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte a határidőben történt tehermentesítésre hivatkozással. Az előszerződést a vételár értékaránytalansága miatt kifogással megtámadta.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság az ítéletében kötelezte az alperest 3.000.000 forint és ezen összeg 2015. április 1-jétől járó késedelmi kamata megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Indokolásában a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:58. § [A szerződés], 6:59. § [Szerződési szabadság], 6:62. § [Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség], 6:63. § [A szerződés létrejötte és tartalma], 6:73. § [Előszerződés], 6:89. § [Megtámadás], 6:185. § [Foglaló] releváns rendelkezéseinek a felhívásával megállapította, hogy a szerződés megkötéséért mindketten felelősek, a felperesnek csak az adott foglaló jár vissza. A felperes azzal, hogy a foglaló kétszerese iránt fizetési meghagyás kibocsátását kérte, elállt az előszerződéstől, a szerződés létrehozását a perré alakult eljárásban alappal már nem kérhette. Az elsőfokú bíróság elutasította az alperes megtámadási kifogását is a túlárast igazoló szakértői bizonyítás alapján.
- [5] A másodfokú bíróság mindkét fél fellebbezése folytán meghozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, az alperes marasztalásának összegét 6.000.000 forintra felemelte, érdemben egyebekben helybenhagyta. Indokolásában kiegészítette a tényállást azzal, hogy az alperes a jelzálogjoggal biztosított

hiteltartozását 2015. április 2-án fizette vissza, a jelzálogjogot nem törölte, a közös költség tartozást nem teljesítette. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi következtetésével részben, az alperes megtámadási kifogását érintően értett egyet. A jogerős ítélet szerint a felek az előszerződésben azt, hogy később egymással adásvételi szerződést kötnek, feltételtől függően vállalták. Az egyes szerződési feltételeket és nyilatkozatokat a Ptk. 6:86. § [A szerződés értelmezése] (1) bekezdése szerint a szerződés egészével összhangban értelmezve az alperes 2015. április 1-jéig vállalta a hiteltartozás visszafizetését, a jelzálogjog töröltetését, a közös költség tartozás megfizetését. A tehermentesítés tartalmának megállapítása további bizonyítást nem igényelt. Az alperes az előszerződésben vállalt kötelezettségét megszegte, a feltétel neki felróhatóan nem teljesült, így felel az adásvételi szerződés megghiúsulásáért. Az előszerződésbeli kikötés folytán a Ptk. 6:116. § [Feltétel és időhatározás] (2) bekezdése szerint a felek a szerződés hatályának megszűntét bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé, a feltétel bekövetkeztével a szerződés hatályát vesztette, a foglaló kétszerese visszajár. 2015. április 1-je után a felek között már nincs hatályos előszerződés, amelytől a felperes elállhatna, vagy amely alapján a bíróság az adásvételi szerződést létrehozhatná a Ptk. 6:73. § [Előszerződés] alapján.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] Az alperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító határozat hozatalát, másodlagosan elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását, vagy az ügyben eljáró első- vagy másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Megsértett jogszabályként a Ptk. 6:119. § [A hatálytalan szerződés joghatása], a 6:62. § [Együttműködési és tájékoztatási kötelezettség] (1), a 6:185. § [Foglaló] (3), a 6:94. § [A szerződés alaki hibájának orvoslása] (2) bekezdését, a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdését jelölte meg. A jogszabálysértést azzal indokolta, hogy a másodfokú bíróság a tehermentesítési kötelezettségét kiterjesztően a terhére értelmezte. Az ingatlanokat az előszerződés szerint 2015. április 1-jén a banki és a közös költségtartozás megfizetésével tehermentesítette és ezt e-mailben közölte az ügyvéddel, aki 2-án csak a törlési engedély bemutatását kérte. Ha a bontó feltétel folytán a szerződés hatálytalanává válik, a felperes az előszerződés alapján a foglaló kétszeresét sem követelheti, legfeljebb az eredeti állapot helyreállítását. A másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy 2015. április 1-je a tehermentesítés és nem a végleges adásvételi szerződés megkötésének volt a határideje, nem tisztázta a tartozás visszafizetésének dátumát. Az alperes álláspontja szerint az előszerződést teljesítette, így az nem

vesztette hatályát. A végleges szerződés megkötése a felperes azon magatartására vezethető vissza, hogy fizetési meghagyás kibocsátását kérte. Miután ezt az alperes tudomásul vette, az előszerződés a jövőre nézve a ráutaló magatartásuk folytán szűnt meg.

- [7] A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását indítványozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt anyagi jogi és eljárásjogi hibában nem szenved.
- [9] A peres felek között foglalóval biztosított ingatlan adásvételi előszerződés jött létre, amelyben a perbeli ingatlanok alperes által legkésőbb 2015. április 1. napjáig történő tehermentesítése volt meghatározva a végleges szerződés megkötése feltételeként és egyben az előszerződés bontó feltételeként. Az évtizedek óta töretlen bírói gyakorlat szerint az előszerződés foglalóval biztosítható és a foglaló szabályai alkalmazásának az sem akadály, hogy az előszerződés a bontó feltétel bekövetkezése folytán hatályát veszítette.
- [10] A Kúriának a felülvizsgálati eljárásban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a végleges szerződés megkötése kinek felróhatóan hiúsult meg: az alperesnek felróhatóan, mint ahogy azt a jogerős ítélet megállapította, kötelezve az alperest a kapott foglaló kétszeres összegének a visszafizetésére, vagy a felperesnek felróhatóan, mint ahogy azt az alperes állította a felülvizsgálati kérelmében, kérve a keresetet elutasító döntés meghozatalát. A Kúria a felülvizsgálati kérelmet nem találta alaposnak, mert a másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg az alperes terhére azt, hogy határidőben nem tett eleget az előszerződésben vállalt tehermentesítési kötelezettségének.
- [11] A Kúria utal arra, hogy a fizetés {Ptk. 6:42. § [Fizetés]} kötelmi jogi fogalom, az ingatlanon alapított jelzálogjog dologi jog, a tehermentesítés pedig dologi jogi fogalom [Ptk. Harmadik rész VII. cím], a bejegyzéssel létrejött jog ingatlannyilvántartásból történő törlését jelenti. A Ptk. 5:88. § [A zálogjog alapítása] a) pontja és az 5:93. § [A jelzálogjog bejegyzése] (1) bekezdés a) pontja alapján ingatlan esetén az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéssel megalapítható „jelzálogjog alóli tehermentesítés” nem önmagában a hiteltartozás visszafizetésével történik meg - ezért irreleváns annak időpontja is -, hanem ahhoz a perbeli esetben legalább az volt szükséges, hogy 2015. április 1-jén a törlés iránti kérelem a tulajdoni lapon fel legyen jegyezve, azaz azt az ingatlannyilvántartás széljegyként feltüntesse [1997. évi CXLI. törvény az ingatlan-nyilvántartásról 48. §]. Ugyanis a Ptk. 5:142. § [A zálogjog megszűnése] (1) bekezdés a) pont második fordulata értelmében a jelzálogjog akkor szűnik meg, ha törlik a megfelelő

nyilvántartásból, ingatlan esetén értelemszerűen az ingatlannyilvántartásból. Ez nem vitásan nem történt meg, mint ahogyan nem került sor a közös költség hátralék megfizetésére sem, amit az előszerződés ugyancsak teherként határozott meg. A felperes igazolta, hogy a fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem 2015. április 8-án történt előterjesztését megelőzően meggyőződött a közös költség tartozás és az ingatlannyilvántartási teher fennállásáról, a jelzálogjog még a két ingatlan 2015. május 11-én hatályos tulajdoni lapján is szerepelt. A végleges szerződés megkötése - vagyis az előszerződésben vállalt szerződéskötési kötelezettség teljesítése - tehát az alperesnek felróhatóan hiúsult meg, így a Ptk. 6:185. § [Foglaló] (3) bekezdése alapján mint a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél a kapott foglalat kétszeresen köteles visszatéríteni.

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

Záró rész

- [13] Az alperes köteles a Pp. 270. § (1), a 78. § (1) bekezdése alapján a felperes 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, és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés alapján a felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetni.
- [14] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson bírálta el.
- [15] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2019. március 19.

Dr. Wellmann György s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Szabó Ildikó s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző