

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.067/2020/5.

A tanács tagjai: . Puskás Péter a tanács elnöke
. Kocsis Ottilia előadó bíró
. Csesznok Judit Anna bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Nyéki-Szabó Ágnes ügyvéd

A per tárgya: kötbér megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
ővárosi Törvényszék
53.Pf.632.992/2019/12.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Pesti Központi Kerületi Bíróság
17.P. 87.353/2018/19.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A peres felek által a B. 31267/130 és 31267/131 hrsz.-ú ingatlanokon felépítendő lakóházban a C/II.23. számú ingatlanra 2017. november 17-én kötött adásvételi előszerződés szerint a vételár bruttó 27 millió forint, a végleges adásvételi szerződés megkötésének a határideje 5 naptári nap. Kikötöttek 580.000 forint foglalót, amit az alperes elveszít, ha nem köti meg a végleges szerződést, azzal, hogy ez nem mentesíti a szerződésszegés következményei alól. Amennyiben azonban az alperes az előszerződés aláírásától számított 7 naptári napon belül nem írja alá a végleges adásvételi szerződést, úgy az ingatlan bruttó vételára 50 %-ának megfelelő összegű meghíúsulási kötbért köteles megfizetni az előszerződés aláírását követő 7. naptári napon. A felek végleges adásvételi szerződést nem kötöttek, a felperes az ingatlant 2018. február 12-én harmadik személynek értékesítette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [2] A felperes a keresetében kérte az alperes kötelezését 13.500.000 forint meghíúsulási kötbér és 2017. november 25-től járó késedelmi kamat megfizetésére. A viszontkereseti ellenkérelmében a viszontkereset elutasítását kérte.
- [3] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását, másodlagosan a kötbér mérséklését kérte. A viszontkeresetében kérte kötelezni a felperest az adásvételi előszerződés érvénytelensége jogkövetkezményeként, az eredeti állapot helyreállításaként az 580.000 foglaló visszafizetésére, másodlagosan a foglaló kétszeresének a megfizetésére. Állította, hogy a formanyomtatvány előszerződésnek a tartalmát előzetesen nem tárgyalták meg, a felperes nem hívta fel a figyelmét arra, hogy a szerződés egyes pontjai eltérnek az általános szerződésalkötési gyakorlattól, rá nézve rendkívül hátrányos elemeket tartalmaznak.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította; kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 580.000 forintot és a 2018. május 16-tól a kifizetésig járó késedelmi kamatát. Indokolása szerint hivatalból állapította meg a túlzott mértékű - a vételár fele összegét kitevő - kötbérre vonatkozó tisztességtelen szerződési feltétel semmisségét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:104. § [Egyes tisztességtelen kikötések fogyasztói szerződésben] (2) bekezdése j) pontja, a 6:103. § [Tisztességtelen szerződési feltétel fogyasztói szerződésben] (3) bekezdése és a 6:108. § [Az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonása] (1) bekezdése alapján [2/2010. PK vélemény 4. a) pont]. Rögzítette, hogy a tisztességtelenség megdönthető vélelméről történt tájékoztatását követően a felperes azt nyilatkozta, hogy az alperes ismerte az 50 % kötbér kikötését és így írta alá az előszerződést. A kereset elutasítását azzal indokolta, hogy a kereset jogalapjaként megjelölt, a meghíúsulási kötbérre vonatkozó tisztességtelen szerződéses kikötés alapján a felperes teljesítést nem követelhetett. Az alperes elsődleges viszontkeresetének helyt adó ítéleti döntésének indokolása szerint az irreálisan magas szankciók kikötése kényszerhelyzetet teremtett az alperes számára. A szerződésalkötés elmaradása esetére a vételár felével megegyező kötbér kikötése az általános társadalmi megítélés szerint tisztességtelen, elfogadhatatlan magatartás. Az előszerződésben az egyik szerződő fél mozgásterét megbénító szankciórendszer az előszerződés jellegadó sajátosságává vált, az előszerződést jellemző szolgáltatás-ellenszolgáltatás konstrukcióját határolta be, a szerződő felek előszerződésből fakadó jogainak és kötelezettségeinek gyakorlását és érvényesítését korlátozta, súlyos mértékben sértve a jóhiszeműség és tisztességesség követelményét. A jogügylet, annak jellegadó - a fogyasztó jogait súlyosan csorbító - tisztességtelen szankciórendszere okán társadalmilag elítélendő, az általános társadalmi megítélés szerint egyértelműen tisztességtelen, erkölcsileg elfogadhatatlan. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi előszerződés jóerkölcsbe ütközött, semmis. Az érvénytelenség jogkövetkezményeként az elsődleges viszontkereset alapján a foglaló visszajár [Ptk. 6:96. §, 6:108. § (1) bekezdése, 6:112. § (1)-(2) bekezdése, EBH2005. 1234., EBH2003. 956.].
- [5] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az indokolása szerint a fellebbezés érvei közül elsőként kellett állást foglalnia az alperes „vizontkereset pontosítása” kapcsán, a viszontkereset vonatkozásában az eljárás megszüntetéséről. Jogi álláspontja szerint ennek nem volt helye amiatt, hogy az alperes - a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 203. § (4) bekezdése ellenére - az ellenkérelmét és a viszontkeresetét egy beadványban terjesztette elő. A Pp. 206. § (1) bekezdés a) pontja alapján ennek jogkövetkezménye a viszontkeresetlevél visszautasítása, annak hiányához azonban a Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja nem fűzi jogkövetkezményként az eljárás hivatalból

történő megszüntetését. Erre nem kerülhetett sor amiatt sem, hogy az alperes a foglaló kétszeresének megfizetésére előterjesztett viszontkeresetét a perfelvételi tárgyaláson úgy módosította, hogy a viszontkeresete másodlagosan irányult az adásvételi előszerződés érvényessége esetén a foglaló kétszeresének megfizetésére, elsődlegesen kérte az előszerződés érvénytelenségének megállapítását és az eredeti állapot helyreállításaként a felperest az 580.000 forint foglaló visszafizetésére kötelezését. Ez a Pp. 7. § 12. c) pont szerint viszontkereset változtatás, amire az alperesnek a perfelvételi eljárás során a Pp. 185. § (1) bekezdése értelmében lehetősége volt. Az elsőfokú bíróság a Pp. 185. § (5) bekezdése alapján nem hívta fel az alperest a viszontkereset-változtatás megfelelő formában való előterjesztésére, azt nem is utasította vissza (Pp. 185. § (3) bekezdés), ami azt jelenti, hogy azt megengedte, arról alakszerű végzést pedig nem kellett hoznia.

A másodfokú bíróság a felperes 5.400.000 forint kötbért és járulékait érvényesítő fellebbezési kérelmét nem keresetváltoztatásnak, hanem a Pp. 221. § (1) bekezdés a) pontja szerinti - feltételhez nem kötött perfelvételi nyilatkozatként - keresetleszállításnak tekintette, az elsőfokú bíróság által megállapított érvénytelenség kiküszöbölése érdekében. A felperes per érdemét illető fellebbezési érvelését azonban nem tartotta alkalmasnak az elsőfokú bíróság jogi álláspontjától eltérő álláspont kialakítására, az elsőfokú ítélet megváltoztatására. A felperes kizárólag az anyagi pervezetést kifogásolta, azt hiányosnak és a Pp. 6. § [A bíróság közrehatási tevékenysége] szerinti alapelvet sértőnek találva és a tényállásból levont jogkövetkezményt és annak indokait sérelmezte. A jogerős ítélet szerint a bíróság mind a perfelvételi, mind az érdemi szakban végezhet a Pp. 237. §-nak megfelelő anyagi pervezetést. Az elsőfokú bíróság anyagi pervezetése annyiban nem felelt meg a Pp. 237. § (3) bekezdés b) és c) pontjának, hogy nem biztosított határidőt a felperesnek a bizonyítási indítványai előterjesztésére. A felperes a fellebbezésében kifogásolta is, hogy el volt zárva a vélelemmel szembeni ellenbizonyítástól. Ezt a másodfokú bíróság pótolta [Pp. 370. § (4) bekezdése], azonban a felperes utólagos bizonyítási indítványt nem kívánt előterjeszteni [Pf.8. számú jegyzőkönyv].

A felperes védekezését az érvénytelenség körében az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítás eredményeként rendelkezésre álló bizonyítékok nem támasztották alá, a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pontja alapján tisztességtelennek tekintett szerződéses kikötésre vonatkozó vélelmet megdönteni nem tudta. Az elsőfokú bíróság az előszerződés kötbér kikötését, mint a fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötését hivatalból tekintette semmisnek és ebből vezette le, hogy az előszerződés egészében a Ptk. 6:96. § alapján nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközik, semmis. A másodfokú bíróság a tisztességtelen szerződéses kikötéssel és az előszerződés egészének jóerkölcsbe ütközésével kapcsolatos elsőfokú ítéleti indokolást maradéktalanul osztotta, ezért arra csupán visszautalt. Erre tekintettel a felperesnek a fellebbezésben hiányolt részleges érvénytelenség megállapítására való hivatkozása és annak a kötbér mérséklésével való kiküszöbölésére irányuló fellebbezési kérelme sem vezethetett eredményre.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A felperes a felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a - fellebbezésben 5.400.000 forint kötbérre és járulékaire leszállított - kereseti kérelmének helyt adó, a viszontkereset vonatkozásában a pert megszüntető, annak hiányában a viszontkeresetet elutasító határozat hozatalát, másodlagosan az első- és másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. A felülvizsgálati kérelemben megsértettként megjelölt jogszabályhelyek: a Ptk. 1:1. §, 1:2. §, 6:73. § (1), (3) bekezdés, 6:95. §, 6:96. §, 6:100. §, 6:102. § (3) bekezdés, 6:103. § (1) bekezdés, 6:104. § (2) bekezdés j) pont, 6:108. § (1) és (3) bekezdés, 6:110. § (1) bekezdés a) pont, 6:111. § (1) bekezdés, 6:112. §, 6:114. § (1) és (2) bekezdés, 6:183. §, 6:185. § (1), (3) és (5) bekezdés, 6:186. § (1) bekezdés, 6:188. §; a Pp. 176. § (1) és (2) bekezdés, 203. § (4) bekezdés, 206. § (1) bekezdés, 237. §, 240. § (1), 242. § (1), 265. § (1), 266. § (1) és (3), 346. § (5) bekezdés,

364. §, 373. § (2) bekezdés. A felperes jogszabálysértés mellett felhozott érvei szerint bizonyított, hogy az alperes tagadta meg a szerződés megkötését, ezért annak a bizonyítása, hogy erre jogos oka volt, őt kellett volna, hogy terhelje. Az elsőfokú bíróság eljárása a semmisség hivatalból, a tárgyalás berekesztése előtt történt észlelése kapcsán sértette a Pp. 265. § (1) bekezdését, a 266. §-t és a Pp. 6. § szerinti alapelvet, amely kihatott az ügy érdemére a Ptk. 6:100. § és a 6:104. § (2) bekezdés j) pont miatt. Nem nyújtott tájékoztatást a vélelem megdöntésének eljárásjogi lehetőségéről, az ellenbizonyításról. A felperes a felülvizsgálati kérelmében felsorolta az alperes által nem bizonyított tényeket: azt, hogy a szerződés meghiusulásaért a felperes felelős, az adásvételi előszerződés nem jött létre, a „jóerkölcsbe” ütközik, az alperes tévedésben volt, megtévesztették, a szerződés megkötése megtagadásának okát, valamint azt, hogy az előszerződés valóságellenesen tartalmazza annak az alperes általi elismerését, hogy a végleges szerződés szövegét megismerte és elfogadta. A felperes további érvei szerint a fogyasztói szerződésben a nem eltúlzott mértékű kötbér nem tisztességtelen és az eltúlzott kötbér miatt sem dőlhet meg az egész szerződés, mert anélkül is teljesíthető [Ptk. 6:114. § (2) bekezdés]. Az álláspontja szerint a kereset leszállításával, a vételár 20 %-ának megfelelő kötbér követelésével az érvénytelenségi okot megszüntette [Ptk. 6:111. § (1) bekezdés]. Fenntartotta az eljárásjogi jogszabálysértés indokaként a viszontkereset vonatkozásában az eljárás megszüntetése mellett felhozott azon érveit, hogy alperes azt nem külön beadványban terjesztette elő, illetve a perfelvételi tárgyaláson megváltoztatta, ami a Pp. 170-171. §-ában foglalt feltételeknek nem felelt meg. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a Pp. 176. § csak a keresetről szól, a viszontkereset visszautasításáról a Pp. 206. § rendelkezik, amire a Pp. 240. § nem utal. A Pp. 206. § alkalmazása és helyes értelmezése szerint a viszontkereset tekintetében az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének, és a viszontkereset tekintetében hivatalból a per megszüntetésének lett volna helye. A jogszabálysértés további, a semmisség hivatalból észlelése kapcsán előadott indoka szerint az ítélet indokolása nem felel meg a Pp. 346. § (5) bekezdésben elvárt tartalomnak, a másodfokú bíróság saját önálló indokait nem tartalmazza, az ítéletből nem tudható meg, hogy a Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pont szerinti törvényi tényállás miatt zárja ki a részleges érvénytelenséget [Ptk. 6:114. § (2) bekezdése]. A Ptk. 1:1. § és 1:2. § szerinti alapelveinek (és az Alaptörvény 28. cikkének) az felel meg, ha a kötelezett a biztosítékként vállalt összeg azon részétől szabadul, ami meghaladja az eltúlzottnak nem minősülő mértéket. Az érvénytelenségi ok Ptk. 6:110. § (1) bekezdés a) pont szerinti bírósági szerződésmódosítással is orvosolható. Jogi tévedés, hogy az eltúlzott fizetési kötelezettség tisztességtelenségén túl létezik más semmisségi ok is. A Ptk. jóerkölcsbe ütköző szerződés törvényi tényállása nem alkalmazható, ha a bíróság a szerződés érvénytelenségét egyéb okból is megállapítja. A fogyasztói szerződés tisztességtelen kikötése ugyanis nem a Ptk. 6:96. §, hanem a Ptk. 6:103. § (3) bekezdés okán semmis.

[7] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [8] A Kúria nem osztotta a felperes álláspontját a felülvizsgálat engedélyezésének szükségessége kérdésében. A másodfokú ítélet indoklásában hivatkozott jogszabályhelyek és az indokolás tartalma alapján a Kúria azt állapította meg, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét nem azonos jogszabályi rendelkezésre és jogi indokolásra utalással hagyta helyben. A felperes a fellebbezését, illetve a felülvizsgálati kérelmét számos olyan jogsértésre is alapította, amelyről először a másodfokú bíróság foglalt állást. Erre tekintettel a másodfokú bíróság ítélete nem rövidített indokolást tartalmaz a Pp. 386. § (4) bekezdésének második mondata alapján. A Kúria ezért a jogerős ítéletet a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem elbírálásának mellőzésével felülbírált.
- [9] A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a hivatkozott okból nem jogszabálysértő.

- [10] A Kúria álláspontja szerint sincs helye a viszontkereset előterjesztésének módja és megváltoztatása kapcsán az eljárás hivatalbóli megszüntetésének a Pp. 206. § alapján. A Pp. 204. § (5) bekezdése értelmében e törvény eltérő rendelkezése hiányában a viszontkeresetre a keresetre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni. A Pp. 204. § (5) bekezdésben hivatkozott eltérő rendelkezés a Pp. 206. §, amely szerint a viszontkereset-levél (1) bekezdésben felsorolt hiányosságai esetén van helye a viszontkereset-levél visszautasításának. A Pp. 206. § (1) bekezdés b) pontja kifejezetten alkalmazni rendeli a Pp. 176. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott keresetlevél visszautasítási okokat a viszontkereset előterjesztésére is. Azonban e hiányok mindegyike pótolható és a viszontkereset-levél előterjesztéséhez fűződő joghatások is fenntarthatók abban az esetben, ha az alperes a viszontkereset-levelet a (3) bekezdésben írtak szerint szabályszerűen újra előterjeszti. Ebből is következően, miután az elsőfokú bíróság a viszontkereset-levél visszautasításának a lehetőségével nem élt, arról érdemben kellett határoznia. A Pp. 240. § (1) bekezdés a) pontja alapján a bíróság az eljárást - annak bármely szakaszában - hivatalból abban az esetben szünteti meg, ha a keresetlevelet már a 176. § (1) bekezdés a)-i) pontja és a 176. § (2) bekezdés a)-c) pontja alapján vissza kellett volna utasítani. Ez irányadó a viszontkereset-levélre is azzal a Pp. 242. § (1) bekezdésében írt eltéréssel, hogy ha az eljárás hivatalból történő megszüntetésének oka csak a viszontkereset vonatkozásában áll fenn, a bíróság az eljárást a viszontkereset tekintetében részben szünteti meg. A felperes azonban a felülvizsgálati kérelmében a viszontkereset kapcsán a Pp. 176. § (1) bekezdés a)-i) pontja és a 176. § (2) bekezdés a)-c) pontja rendelkezéseinek a megsértésére nem hivatkozott, azok egyikét sem jelölte meg megsértett jogszabályhelyként [Pp. 413. § (1) bekezdés b) pont]. A Pp. 423. § (1) bekezdése alapján a viszontkereset vonatkozásában az eljárás megszüntetésének hivatalból nem volt helye.
- [11] A szerződésszegés a létrejött és érvényes szerződés esetén vizsgálható, ezért a felperes alappal az azzal kapcsolatos anyagi jogi és eljárásjogi jogszabálysértésre a felülvizsgálati kérelmében nem hivatkozhatott. A pernek nem volt tárgya a létre nem jött végleges adásvételi szerződés sem. Az alperes által nem bizonyítottként megjelölt körülményeknek nincs jogi jelentőségük, mert a jogerős döntés a fogyasztói ingatlan adásvételi előszerződés hivatalból megállapított érvénytelenségén alapult. A jogerős ítélet téves értelmezésén alapulnak a felperesnek mind a kötbérrel, mind a semmisségi ok hivatalbóli észlelésével kapcsolatos érvei. Az eljárási bíróságok a kötbér tisztességtelen mértéke miatt az előszerződés részleges, kikötésre korlátozott semmisségét állapították meg, az egész előszerződés semmisségét a nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző voltára alapították. A másodfokú bíróság részéről - miután az elsőfokú ítéleti indokolást ebben a keretben maradéktalanul osztotta - az ítélete indokolásában, az indokok megismétlése nélkül, elég volt erre visszautalni [Pp. 383. § (2) bekezdés első fordulat, 386. § (4) bekezdés második mondat]. A kötbér pedig a szerződésszegés szankciója, csak érvényesen kikötött kötbér érvényesíthető. A kereset leszállítása, mint a fél perbeli eljárásjogi rendelkező cselekménye, nem felel meg a Ptk. 6:111. § (1) bekezdése anyagi jogi törvényi tényállásának.
- [12] A Ptk. 6:96. § valóban szubszidiárius, kiegészítő törvényi tényállás, azaz nem alkalmazható olyan történeti tényállás esetén, amely a Ptk.-ban nevesített más érvénytelenségi ok törvényi tényállását valósíthatja meg. A perben eljárási bíróságok azonban az előszerződés jóerkölcsbe ütközés miatti érvénytelenségét nem önmagában olyan körülmények alapján állapították meg, amelyek a tisztességtelen kikötés miatti részleges érvénytelenség alapjául szolgálnak (EBH2012. P.17. I.). A Kúria számára az előszerződés érvénytelensége kapcsán nem az volt a megválaszolandó kérdés, hogy okozhatja-e az előszerződés egészének érvénytelenségét a kikötött kötbér túlzott mértéke, mint tisztességtelen szerződési feltétel [Ptk. 6:104. § (2) bekezdés j) pont], hanem az, hogy vezet-e ilyen eredményre az elsőfokú bíróság által kifejtett ok: az előszerződésnek a fogyasztó jogait súlyosan csorbító szankciórendszere.
- [13] A Ptk. 6:96. § alapján a szerződésnek nyilvánvalóan jóerkölcsbe kell ütköznie ahhoz, hogy semmissége megállapítható legyen. A nyilvánvaló jelleg akkor teljesül, ha a szerződés tartalma,

célja egyértelműen és minden kétséget kizáróan ellentétes a társadalmi közfelfogással. A jóerkölc - polgári jogi értelemben - a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának, a szerződéses szabadságnak a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általánosan elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki. A jóerkölcbe ütközés nyitott törvényi tényállás, a részletező normákkal ellentétben nem meghatározott magatartásokat tilt vagy tesz kötelezővé, hanem az absztrakció magas szintjén megfogalmazott, a magánjogi szabadság morális határát kijelölő generálklauzula. Az Alkotmánybíróság értelmezésében a jóerkölcbe ütközés tilalma a morális elvárhatóságot emeli jogi követelmény szintjére, a jog által nem nevesített magatartásokra vonatkozó erkölcsi követelmény, a „szerződéses szabadsággal való visszaélés tilalma” (801/B/2002. AB határozat). A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 200. § (2) bekezdés második mondata alkalmazásában az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás érdekében megfogalmazott jogalkalmazási elvek irányadóak a Ptk. 6:96. § változatlan szabályainak az alkalmazásakor is. A BH2000. 260., majd EBH2003. 956. szám alatt közzétett eseti döntés rögzíti e semmisségi ok joggyakorlat által kimunkált értelmezését: semmis az a szerződés, amit jogszabály nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti, ezért azt az általános társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti. A kifejtettekre is tekintettel kellett állást foglalnia a Kúriának abban a kérdésben, hogy az eljáró bíróságok a jogalkalmazásnak tágabb teret engedő generálklauzula, a Ptk. 6:96. § alkalmazása kapcsán helyesen minősítették-e az előszerződést jóerkölcbe ütközőnek.

Az előszerződés fogalmi eleme a későbbi időpontban történő szerződéskötésre történő kötelezettségvállalás, jellegadó törvényi tényállási eleme a végleges szerződéskötés későbbi időpontbeli esedékessége. Emiatt van hangsúlyos jelentősége annak, hogy a perbeli esetben a fogyasztói ingatlan adásvételi előszerződés szerint a végleges szerződés megkötése - a szerződéses gyakorlatban szokatlanul súlyos jogkövetkezmények kilátásba helyezése mellett - 5 naptári napon belül volt esedékes. A határidőnek jelentősége van arra figyelemmel is, hogy a Ptk. új szabálya megköveteli az előszerződés tartalmi teljességét, azt, hogy meghatározza a létrehozni kívánt szerződés lényeges feltételeit [6:73. § (1) bekezdés]. Az ilyen, a szerződési gyakorlatban példátlanul rövid határidő mellett az előszerződés kötésének ezért nincs más racionális indoka, valós célja, mint a lehetőség megteremtése a benne kikötött szankciók alkalmazására és ellenszolgáltatás nélkül szolgáltatás követelésére. Az előszerződés - minden ellentételezés nélkül - egyoldalúan, kizárólag a fogyasztó vevőre terhel kirívóan súlyos szankciókat, amivel valóban megbénítja ennek a szerződő félnek a mozgásterét, míg a sajátját messzemenően szabadon hagyja. A végleges szerződés megkötésének az előszerződésben szabott 5 naptári nap határideje lényegében kizárja a szerződéskötés megtagadása alanyi jogának az érvényesülését is, amelynek előfeltétele az előszerződés megkötését követően előállott körülményváltozás [6:73. § (3) bekezdés]. A Kúria mindennek a tükrében vizsgálta az előszerződésnek a végleges szerződéskötés elmaradása esetére - a szerződésszegés törvény erejénél fogva érvényesülő szankcióit meghaladóan - kikötött szankciórendszerét, az előszerződés teljesítésének a meghíúsulásához kapcsolt többlétszankcióit: a kötelezettségvállalás megerősítéseként adott 580.000 forint foglaló sorsát, az ingatlan bruttó vételára 50 %-ának megfelelő összegű meghíúsulási kötbért, és az alperesnek az előszerződésben tett azon vállalását is, hogy a kötbért abban az esetben is megfizeti, ha a szerződést ítélet hozza létre. Ez utóbbi kikötés a Ptk. 6:187. § (1) bekezdésébe is ütközik, amely kizárja a teljesítés elmaradása esetére kikötött kötbér érvényesítése mellett a teljesítés követelését. A kereseti követelésre tekintettel jegyzi meg a Kúria, hogy az egyaránt kárátalány jellegű, azonos funkciójú foglaló és kötbér szankció együttes érvényesítése is kizárt, a kötbér összege a foglaló összegével csökken [Ptk. 6:185. § (4) bekezdés, BH2020. 206.]. A Kúria egy Kft. üzletrész átruházására kötött előszerződés kapcsán is eltúlzott mértékűnek ítélte a foglaló és kötbér vételár majd felét kitevő együttes összegét (BH2020. 206.). Szigorúbb megítélés alá esnek a fogyasztói jogügyletek, amikor a szerződő felek

jogi egyenjogúsága és mellérendeltsége mögött a szerződési feltételek meghatározására is nagymértékben kiható módon információs egyensúly hiány húzódik meg. A perbeli esetben az eljáró bíróságok jogszabálysértés nélkül jutottak arra a jogkövetkeztetésre, hogy az üzletszerűen lakásértékesítéssel foglalkozó, vállalkozó felperes a fogyasztó alperessel kötött adásvételi előszerződése a szerződéskötéskor fennálló semmisségi okban szenved, az előszerződést a jóerkölcs nyilvánvaló sérelmével kötötték. Az adásvételi előszerződés tartalmát tekintve a Kúria úgy ítélte meg, hogy az eljáró bíróságok a Ptk. 6:96. § helyes értelmezésével a döntésükkel a szerződéses szabadságnak az erkölcsi normarend által felállított korlátját érvényesítették. Ezért - ahogyan arra helyesen rámutatott a másodfokú bíróság is - a részleges érvénytelenség kérdése nem merülhet fel, a felülvizsgálati kérelem azt érintő érveit a Kúriának vizsgálnia nem kellett.

- [14] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 424. § (1) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.
- [15] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 405. § (1) bekezdés utaló szabálya folytán alkalmazott Pp. 376. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [16] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pont zárja ki.

Záró rész

Budapest, 2021. január 19

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k. előadó bíró, dr. Csesznok Judit Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző