

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Takács Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt **felperes neve (cím)** felperesnek,
a Bihary Ügyvédi Iroda (cím) által képviselt I.rendű alperes neve (cím) I. rendű és II.rendű alperes neve (cím) II. rendű alperesek ellen, vételár megfizetése iránt indított perében,
a Fővárosi Bíróság 2008. március 25. napján kelt, 22.G.41.059/2006/29. számú ítélete ellen az alperesek fellebbezése folytán, a 2009. január 23. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg az egyetemlegesen jogosult alpereseknek 700.000 (Hétszázezer) forint első- és másodfokú perköltséget, továbbá az államnak - külön felhívásra - 1.248.000 (Egymillió-kettőszáznegyvennyolcezer) forint első- és másodfokú eljárási illetéket.

Ezen ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 10.400.000 forintot, és ezen összeg után 2003. július 1. napjától 2004. december 31-ig évi 11%, 2005. január 1-től a teljesítésig terjedő

időre járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű kamatot, továbbá 624.000 forint perköltséget; egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak külön felhívásra 624.000 forint eljárási illetéket.

Ítélete indokolásában az alábbiakat állapította meg:

A felperes mint eladó és az alperesek mint vevők között 2002. február 14-én társasházi ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés jött létre. Az 1.1. pontban a felek a szerződés előzményeként rögzítették, hogy az ingatlan korábbi tulajdonosa mint építtető az építésügyi hatóság építési engedélyezési határozata alapján a ... kerület, ... helyrajzi számú, a természetben ... szám alatti ingatlanra „a terveknek megfelelő átépítéssel 6 db új lakásból és 2 db üzletből álló lakóépületet építtetett, majd azt a 2001. december 3-án kelt ingatlan adásvételi szerződéssel Eladóra átruházta”. Rögzítették, hogy az eladó a 2001. december 10-én kelt alapító okirat szerint, a felépített lakások társasházi öröklakásokkénti értékesítése érdekében az ingatlant társasházzá alakította és az alapító okiratot az illetékes földhivatalhoz benyújtotta.

A felek az 1.3. pontban a szerződés tárgyaként az alapító okirat szerinti I. emelet 4. számmal jelzett lakást jelölték meg, mely várhatóan ... helyrajzi számon fog felvételre kerülni. A társasházi közös tulajdonból a perbeli öröklakásra eső közös tulajdoni hányadot 1581/10.000-ben határozták meg.

A 3. pontban a felek - egyebek mellett - arról állapodtak meg, hogy az ingatlan társasházzá alakításának bejegyzését elrendelő jogerős földhivatali határozatig a szerződés alapján az ingatlanon a feleknek az átruházott tulajdoni hányad erejéig osztatlan közös tulajdona keletkezik.

Az 5. pontban az ingatlan vételárát 15.740.295 forintban határozták meg, és megállapodtak arról, hogy a vevők a szerződés aláírását követő 24 órán belül megfizetnek 4.722.089 forint vételárelőleget, amelyből a teljes vételár 10%-a foglalónak minősül.

Az 5.3. pont szerint az alperesek a hátralékos 11.018.206 forint összegű hátralékos vételárból a vevők 10.000.000 forintot „P. Rt.-től a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet alapján nyújtható állami kiegészítő kamattámogatású lakáshitel igénybevételeivel” kívánnak megfizetni, ezen felül 400.000 forintot mint áfa-tartalmat kívánnak megfizetni.

Az 5.4. pont szerint további 618.206 forintot a vevők 2002. február 28-ig készpénzben fizetnek meg az eladó részére.

A 9. pont szerint az eladó a szerződés megkötésétől számított 1 hónapon belül vállalta az ingatlan birtokbaadását.

Az alperesek 2002. február 15-én 4.722.089 forintot, 2002. március 1-jén 618.206 forintot a felperes ügyvezetője részére történt átadással megfizettek. A felperes volt ügyvezetője 2003. január 25-én kelt okirat szerint elismerte, hogy az adásvételi szerződésben meghatározottakon túlmenően elvégzett munkáért 200.000 forintot átvett.

Az építésügyi hatóság 2002. november 18-án kelt határozattal - további 3 lakás mellett - az adásvételi szerződés tárgyát képező lakásra a használatbavételi engedélyt megadta.

A 2003. február 10-én kelt jegyzőkönyv szerint az ingatlan birtokbaadására 2003.

január 25-én került sor. A jegyzőkönyvben a felek rögzítették, hogy a szerződésben foglalt megállapodásuktól eltérően a lakás átadásának időpontjában az erkély és a homlokzat végső kivitelezése nem történt meg, továbbá a riasztó nem került beszerelésre. A felperes vállalta, hogy „az ingatlan homlokzati színezését, az erkély talaj-, és a külső tartó oszlopainak burkolását, az erkélyrács festését, továbbá a kültéri lámpák bekötését legkésőbb 2003. április 15-ig kivitelezi”.

A jegyzőkönyv szerint az alperesek vállalták, hogy „az E. Rt. javára bejegyzett jelzálogjog törlését bizonyító hiteles tulajdoni lap másolatának az eladótól történő kézhezvételét, valamint az adásvételi szerződésnek a hitelkérelem benyújtásához szükséges banki feltételeknek megfelelően történő megújítását követően 30 napon belül intézkednek a lakás fennmaradó vételárát fedező hitelre vonatkozó hiteligénylés benyújtásáról. Amennyiben a hitelkérelem benyújtása április 15. napját követően történhet meg, a vevők csak azt követő 30 napon belül kötelesek a hitelkérelmet benyújtani, ha az erkély munkálatai is elkészültek”.

Az E. Rt. 2003. április 10. napján kiadott nyilatkozata szerint hozzájárult a ... kerületi, ... helyrajzi számú ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törléséhez.

A 2003. július 1. napján kelt, a felpereshez címzett „igazolás jelzálog bejegyzés tárgyában” megjelölésű levelében igazolta, hogy az ingatlanon létesített lakások megvásárlásának finanszírozására a bank lakásvásárlási hitelt nyújtott, „melynek biztosítékaul jelzálogjogot, valamint terhelési és elidegenítési tilalmat alapított” a Budapest, 2001. december 10-én kelt társasház alapító okirat szerinti 3., 4. és 5. számú albetéteken.

A Fővárosi Bíróság ... számú végzésével elrendelte a felperes elleni felszámolási eljárás közzétételét. A végzés szerint a felszámolásra irányuló kérelem benyújtásának időpontja 2003. november 21., a felszámolás kezdő időpontja 2004. augusztus 17.

A felperes képviselőjében eljáró felszámolóbiztos 2004. november 19-én felszólította az alpereseket az adásvételi szerződés alapján 10.400.000 forint 8 napon belül történő megfizetésére. Az alperesek 2004. november 30-án kelt válaszukban tájékoztatták a felszámolóbiztost, hogy a felperes az ingatlan „építési tervnek megfelelő végső kivitelezését nem végezte el, a ház végleges használatbavételi engedélyét nem szerezte meg, ennek hiányában az ingatlan társasházzá nyilvánítása, illetve az öröklakás társasházi albetétként való bejegyzése nem történt meg”. A fentiek hiányában „nincs mód” a vételárhátralék kiegyenlítésére. Úgy nyilatkoztak, hogy a fenti hiányosságok pótlását követően kiegyenlítik a vételárat, illetve a megjelölt hiányosságokra tekintettel javasolták a vételár módosítását.

A felek között további levélváltásra azt követően került sor, hogy a felszámoló meghirdette az ingatlan nyilvános értékesítését. Az alperesek megküldték a felszámoló részére a 2003. február 10-én kelt szerződésmódosítást is tartalmazó jegyzőkönyvet, a felszámoló pedig - az értékesítésre kiírt pályázat visszavonása mellett - 2005. szeptember 28-i dátummal adásvételi szerződésmódosításra vonatkozó tervezetet küldött az alperesek részére, amelyben a 10.400.000 forint vételárhátralék kiegyenlítésének időpontjául 2005. december 31. napját határozta meg.

Az alperesek a szerződésmódosítást nem írták alá, a jogvita rendezése tárgyában

kezdeményezett egyeztetést megelőzően a felszámoló eljárása ellen kifogást terjesztettek elő.

A felperes képviselőjében eljáró ügyvéd 2006. március 14-én a felperes törvényes képviselője által aláírt adásvételi szerződésmódosítást küldött az alperesek részére, amelyben a hátralékos vételár kiegyenlítésére 2006. június 30. napját határozta meg. Utalt arra, hogy az ingatlan tulajdoni lapjából megállapítható, hogy az E. javára bejegyzett jelzálogjog 2003. március 4-én törlésre került, és az ingatlanra vonatkozó végleges használati engedély megszerzése után a felszámoló intézkedett a társasház bejegyzése iránt.

A ... Földhivatal a 2006. március 23. napján kelt határozatával a társasház alapítását bejegyezte, a felperes tulajdonában álló, az adásvételi szerződés tárgyát képező öröklakást ... helyrajzi szám alatt a nyilvántartásba bejegyezte.

Az alperesek 2007. március 27-én terjesztettek elő hitelezői igényt, annak alapjaként a hibás teljesítés miatt felmerülő szavatossági igényt jelöltek meg azzal, hogy az igény „konkrét összegét” nem tudják meghatározni. A felszámolóbiztos a hitelezői igény nyilvántartásba vételét elutasította, ezen intézkedése ellen az alperesek kifogást terjesztettek elő.

A felperes keresetében elsődlegesen az alperesek egyetemleges kötelezését kérte 10.400.000 forint vételárhátralék és annak 2003. július 1. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.

Másodlagosan azt kérte, hogy a bíróság a Ptk. 295. §-a alapján pótolja az alperesek által elmulasztott, az adásvételi szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozatot. Az alperesek mind az elsődleges, mind a másodlagos kereseti kérelem elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy a felperes hiányosan, illetve hibásan teljesített, a felszámolási eljárásra tekintettel a felperes kellék és jogszatossági kötelezettségének nem tud eleget tenni, így az adásvételi szerződésben kikötött vételár nem hagyható változatlanul; a vételár megfizetésére vonatkozó határidőt sem az adásvételi szerződés, sem annak módosítása nem tartalmaz, ugyanakkor a felszámoló által 2004. novemberében közölt fizetési felszólításban megjelölt határidő alkalmatlan.

A másodlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban hivatkoztak arra, hogy a bíróság a szerződéses akaratot nem, kizárólag a teljesítés elmaradását orvosolhatja a jognyilatkozat ítélettel történő pótlásakor.

Arra az esetre, amennyiben a bíróság a felperesnek a vételár megfizetésére irányuló keresetét megalapozottnak találná, azzal szemben hibás teljesítés jogcímén beszámítási kifogást terjesztettek elő, a kifogás összegét 10.400.000 forintban jelölték meg. Utaltak arra, hogy a perben kirendelt szakértő szavatossági igényként érvényesíthető összeget 6.895.124 forintban jelölte meg. Kérték továbbá, hogy a bíróság a szakvéleményben foglaltak alapján állapítson meg további 20%-os mértékű, azaz 3.148.000 forint értékcsökkenést, illetve 2.000.000 forint összegű értékcsökkenést arra hivatkozással kértek megállapítani, hogy az eredeti tervek alapján minden lakáshoz 1 fedett gépkocsi-tároló tartozott volna kizárólagos használattal, amelynek értéke a fenti összeg.

A fentiekben túlmenően fenntartották arra vonatkozó nyilatkozatukat, hogy a felperes szerződésszegő magatartása folytán őket 5.060.000 forint összegű kár érte, elsősorban arra figyelemmel, hogy a felperes a lakást új építésűként értékesítette

részükre, ugyanakkor a jogszabályi rendelkezések szerint az ingatlan nem minősül új építésűnek, így különböző jogcímen igényelhető állami támogatástól estek el.

A felperes az alperesek beszámítási kifogásának elutasítását indítványozta arra hivatkozva, hogy az alperesek nem minősülnek a felszámoló által nyilvántartásba vett hitelezőnek, a hitelezői igény benyújtására vonatkozó, a Cstv. 28. § (2) bekezdés f) pontja, illetve 37. § (1) bekezdése szerinti határidőt elmulasztották, amelyre tekintettel szavatossági és egyéb igényüket beszámítási kifogásként a Cstv. 38. § (3) bekezdése szerint nem érvényesíthetik.

A felperes elsődleges keresetét az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta.

Megállapította, hogy a peres felek között a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti adásvételi szerződés jött létre, amely alapján a felperes mint eladó köteles a dolog tulajdonát az alperesekre mint vevőkre átruházni, és az adásvétel tárgyát a vevők birtokába bocsátani, az alperesek pedig kötelesek a vételárat megfizetni és az ingatlant átvenni. Az alperesek a vételárat 3 részletben voltak kötelesek megfizetni, amely kötelezettségüknek csak részben tettek eleget, a harmadik 10.400.000 forint összegű vételárrészt nem fizették meg.

Az alperesi érdemi ellenkérelemben foglaltaknak megfelelően megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a kereset tárgyát képező vételárrész megfizetésére sem az adásvételi szerződésben, sem annak módosításáról rendelkező 2003. február 10-én kelt megállapodásban konkrét határidőt a peres felek nem jelöltek meg. Ugyanakkor rendelkeztek a vételár megfizetésének módjaként arról, hogy az alperesek az adásvételi szerződésben konkrétan megjelölt pénzütemmel kötött hitelszerződés alapján általuk igénybe vett kölcsönből fogják azt megfizetni, a szerződés módosításában határidőt jelöltek meg, amelynek figyelembevételével az alperesek kötelezettséget vállaltak a hiteligény benyújtására.

A Ptk. 280. § (1) bekezdése szerint, ha a teljesítés ideje nincs meghatározva, bármelyik fél a másik fél egyidejű teljesítését követelheti, illetve a (2) bekezdés szerint a kötelezett a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő elteltével köteles teljesíteni. Ezen rendelkezésekből, valamint a Ptk. 207. § (1) bekezdésének rendelkezéséből az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy az alperesek a banki kölcsön felvételéhez szükséges eljárási határidő figyelembevételével lettek volna kötelesek a vételár-hátralék kiegyenlítésére, amely kötelezettségüknek sem a fentiek szerinti határidőben, sem a felperest képviselő felszámoló felszólítására nem tettek eleget.

Az alperesi ellenkérelemre tekintettel rámutatott az elsőfokú bíróság arra, hogy a szerződésben a felek kifejezetten rögzítették, hogy a perbeli ingatlan önálló társasházi öröklakásként az ingatlan-nyilvántartásba még nincs bejegyezve, az adásvételi szerződés létrejöttét az alperesek vételár-fizetési kötelezettségét ettől függetlenül határozták meg, és a szerződés 3. pontjában rendelkeztek az alperesek tulajdonszerzéséről. Ezért alaptalanul hivatkoztak az alperesek a felperes jogszavatossági kötelezettségére.

Az elsőfokú bíróság a fenti indokok alapján marasztalta az alpereseket.

Az elsőfokú bíróság az alperesek beszámítási kifogását azért utasította el, mert a Cstv. 38. § (3) bekezdése értelmében a felszámolás kezdő időpontja után a gazdálkodó szervezet ellen a felszámolás körébe tartozó vagyonnal kapcsolatos pénzkövetelést csak a felszámolási eljárás keretében lehet érvényesíteni azzal,

hogy a hitelező - a gazdálkodó szervezet által indított perben - a gazdálkodó szervezettel szemben a felszámolás kezdő időpontjában fennálló követelését beszámítási kifogásként érvényesítheti, feltéve, hogy a követelés jogosultja a felszámolás kezdő időpontjában is hitelező volt.

Az alperesek önálló igényként, de beszámítási kifogásként is szavatossági igényüket csak akkor érvényesíthették volna, ha összegében és jogcímében megjelölt követelésüket a felszámolónak szabályszerűen bejelentették volna, és azt a felszámoló nyilvántartásba is vette volna. Az alperesek nyilatkozatai és az általuk becsatolt okiratok alapján megállapítható, hogy a szavatossági igényt az 1 éves határidőn túl jelentették be, annak összegszerűségét nem jelölték meg, ezért az elsőfokú bíróság utalva a Legfelsőbb Bíróságnak a BH2007. 349. szám alatt közzétett eseti döntésében foglaltakra is, az alperesek beszámítási kifogását elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletét az alperesek támadták meg fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatásával, a kereset elutasítását és a felperes perköltség és ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezését kérték.

Fellebbezésüket az alábbiakkal indokolták:

A felperes a keresetlevelét 2006. június 26-án nyújtotta be az elsőfokú bírósághoz. A keresetlevél nem felelt meg a Pp. 121. § (1) bekezdésében támasztott követelményeknek, ugyanis nem tartalmazott nyilatkozatot arra nézve, hogy a felek között volt-e közvetítői eljárás folyamatban. Ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértést követett el akkor, amikor nem utasította el idézés kibocsátása nélkül a keresetlevelet.

További jogszabálysértést követett el az elsőfokú bíróság, amikor nem függesztette fel a pert a felszámoló azon intézkedése ellen benyújtott kifogásuk elbírálásáig. A felszámoló intézkedését sérelmezték, mely a 2007. március 22-én előterjesztett hitelezői igényünket elutasította. E kifogást a Fővárosi Bíróság a mai napig nem bírálta el. Megítélésük szerint a kifogás elbírálása jelentős kihatással lehet a jelen per elbírálására, hiszen amennyiben a bíróság kifogásuknak helyt ad, úgy az azt eredményezi, hogy hitelezőknek minősülnek a felperes ellen folyó felszámolási eljárásban, így beszámítással élhetnek a felperes követelése tekintetében [Pp. 152. § (2) bekezdés].

Hivatkoztak a Legfelsőbb Bíróság BH1996. 392. számú bírósági határozatára, mely szerint „ha a vételár-követelés iránti per folyamatban léte során a per felperese ellen felszámolási eljárás indult, és az alperes az azonos jogviszonyból származó ellenkövetelését beszámítási kifogás útján - a jogszabály előírása szerint - a felszámolási eljárásban érvényesíti, a kifogás jogerős elbírálásáig a felperes keresete alapján indított pert fel kell függeszteni.”

Az elsőfokú bíróság ítéletét elsősorban arra alapítja, hogy a felperes és az alperesek között 2003. február 10-én adásvételi szerződés módosítás jött létre, amiben az alperesek vállalták, hogy „az E. Rt. javára bejegyzett jelzálogjog törlését bizonyító hiteles tulajdoni lap másolatának az Eladótól történő kézhezvételét, valamint az adásvételi szerződésnek a hitelkérelem benyújtásához szükséges banki feltételeknek megfelelően történő megújítását követően 30 napon belül intézkednek a lakás fennmaradó vételárát fedező hitelre vonatkozó hiteligénylés benyújtásáról.

Amennyiben a hitelkérelem benyújtása április 15. napját követően történhet meg, a vevők csak azt követően 30 napon belül kötelesek a hitelkérelmet benyújtani, ha az erkély munkálatai is elkészültek".

Azt állították, hogy az elsőfokú bíróság hivatkozásai tévesek, ezért ítélete megalapozatlan, ezen felül túlterjeszkedett a felperes kereseti kérelmén.

Arra hivatkoztak, a 2003. február 10-i jegyzőkönyv alapján még nem telt le annak határideje, hogy hitelkérelmet terjesszenek elő, így a felperes keresete ebben a tekintetben idő előttinek is minősül. A 2003. február 10-i jegyzőkönyv alapján az alábbi feltételek együttes teljesülése kellett volna ahhoz, hogy a hitelkérelem benyújtására vonatkozó alperesi kötelezettség fennálljon: az eladótól kézhez kellett volna venni az E. Rt. javára bejegyzett jelzálogjog törlését bizonyító hiteles tulajdoni lap másolatot, valamint meg kellett volna történnie az adásvételi szerződés megújításának annak érdekében, hogy az megfeleljen a banki feltételeknek. Amennyiben ezen feltételek nem következnek be 2003. április 15-ig, vagyis a banki hitelkérelem csak ezt követően nyújtható be, úgy csak attól az időponttól számított 30 napon belül kötelesek a banki hitelkérelmet előterjeszteni, hogy az erkély munkálatai elkészültek.

A 2003. február 10-i jegyzőkönyv alapján a felperes nem tett eleget vállalt kötelezettségeinek: nem adta át a ... kerületi, ... helyrajzi számú ingatlan hiteles tulajdoni lapját, mely igazolta volna, hogy az E. Rt. javára bejegyezett jelzálogjog törlésre került. Nem került sor az adásvételi szerződés annak érdekében történő megújítására sem, hogy az alkalmas legyen banki kölcsön igénybevételre és a kivitelezési hiányosságok (erkély) megszüntetésére sem került sor. A per irataiból, és az előterjesztett szakértői véleményből kétséget kizáróan megállapítható, hogy e munkálatok nem készültek el.

Úgy vélték, nem alkalmazható sem a Ptk. 280. § (1) és (2) bekezdése, sem pedig a Ptk. 207. § (1) bekezdése. Amennyiben a 2003. február 10-i jegyzőkönyv adásvételi szerződésmódosítás, úgy abban konkrétan meg van határozva a teljesítési határidő. Nem követelhet a felperes egyidejű teljesítést sem, hiszen maga sem teljesített.

Utaltak arra, hogy a felperes kereseti kérelmének nem tette tárgyává sem a Ptk. 207. § (1) bekezdését, sem pedig a Ptk. 280. § (1) és (2) bekezdéseit, így az elsőfokú bíróság olyan jogcímen és olyan jogalap alkalmazása mellett adott helyt a felperes kereseti kérelmének, amire a felperes nem hivatkozott.

Sérrelmezték, hogy az elsőfokú bíróság a perköltség megállapításánál nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a felperes csak részben lett pernyertes.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és az alperesek perköltségben marasztalására irányult.

A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

Az alperesek arra alaptalanul hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság eljárása során lényeges eljárási szabályt sértett.

A Pp. 121. §-ának (1) bekezdése értelmében a pert keresetlevéllel kell megindítani; a 121. § (1) bekezdés c) és e) pontja értelmében a keresetlevélben fel kell tüntetni

az érvényesíteni kívánt jogot, az annak alapjául szolgáló tényeknek és azok bizonyítékainak előadásával; a bíróság döntésére irányuló határozott kérelmet (kereseti kérelem).

A 124. § (2) bekezdése értelmében a keresetlevelet - hiánypótlási felhívás kiadását mellőzve - idézés kibocsátása nélkül el kell utasítani, ha a jogi képviselővel eljáró fél keresetlevele nem tartalmazza a 121. § (1) bekezdésében foglaltakat. A Pp. 130. § (1) bekezdés i) pontja rendelkezik a keresetlevél említett okból való elutasításáról, azonban a Pp. 157. § a) pontja értelmében a per megszüntetésének csak akkor van helye, ha a keresetlevelet már a 130. § (1) bekezdés a)-h) pontja alapján idézés kibocsátása nélkül el kellett volna utasítani. Emiatt az eljárás jelen szakaszában a pert ez okból nem lehet megszüntetni.

Ebből következik, hogy önmagában e szabály megsértése, ha az alperes a perbe bocsátkozott, nem minősül olyan lényegesnek, mely pusztán emiatt alapot adhat az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban az abból levont jogi következtetéseit az ítéletábra nem osztotta, s ebből következően az érdemi döntéssel sem értett egyet.

A Ptk 200. § (1) bekezdése alapján a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A 205. § (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. Nem kell a feleknek megállapodniuk olyan kérdésekben, amelyeket jogszabály rendez [Ptk. 205. § (2) bekezdés]. A szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett [Ptk. 207. § (1) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság a felek között 2002. február 14-én létrejött, majd 2003. február 10-én módosított szerződés tartalmát megállapította, azonban nem tulajdonított kellő jelentőséget a perben követelt vételárrészletre vonatkozó rendelkezésnek, illetve annak, hogy a módosítás az alperesek fennmaradó vételár-részlet megfizetésére vonatkozó kötelezettségét feltételhez kötötte.

A perbeli jogvita eldöntése során a felek között létrejött módosított szerződés rendelkezéseiből kellett kiindulni, a kereseti kérelmek tárgyában való döntés szempontjából annak volt jelentősége, hogy a felek a módosított szerződés alapján mikor, milyen szolgáltatás nyújtására kötelesek, különösen, hogy beállt-e az alperesek perbeli vételár-részlet megfizetésére vonatkozó kötelezettsége, annak követelésére a felperes jogosult-e. Sem a szerződést, sem annak egyes rendelkezéseit a felek nem támadták meg. A felszámoló által gyakorolt elállás [melynek feltétele a Cstv. 47. § (1) bekezdése szerint az, hogy a felek egyike sem teljesített szolgáltatást], illetve annak jogszerűsége a jelen pernek nem volt tárgya, megjegyzendő azonban, a jogszerű elállás egyébként kizárja, hogy e jog gyakorlója a szerződésben kikötött vételárat követelje, hiszen a vételár követelésére alapot adó

szerződést éppen az elállás szünteti meg [Ptk. 320. §].

A perbeli, 2002. február 14-én kelt szerződésből az volt megállapítható, hogy az alperesek mint vevők 10.000.000 forint vételárrésztet lakáshitel igénybevételével kívántak megfizetni. A szerződő felek sem a fizetés, sem a hitelkérelem benyújtásának határidejét nem határozták meg, azonban annak jogkövetkezményét, ha a vevők a lakáshitelből finanszírozandó vételárrészt - azért nem tudják az eladónak megfizetni - anélkül, hogy őket e körben mulasztás terhelné, mert azt a bank nem folyósítja, rögzítették (5.5. pont).

A szerződő felek között 2003. február 10. napján létrejött szerződésmódosítás (utolsó előtti bekezdése) azonban úgy rendelkezik, hogy a vevők vállalják, hogy az E. Rt. javára bejegyzett jelzálogjog törlését bizonyító hiteles tulajdoni lap másolatának eladótól történő kézhezvételét, valamint az adásvételi szerződésnek, a hitelkérelem benyújtásához szükséges banki feltételeknek megfelelően történő megújítását követő 30 napon belül intézkednek a lakás fennmaradó vételárát fedező hitelre vonatkozó hitelkérelem benyújtásáról; amennyiben a hitelkérelem benyújtása április 15. napját követően történhet meg, a vevők csak azt követő 30 napon belül kötelesek a hitelkérelmet benyújtani, ha az erkély munkálatai is elkészültek.

A perbeli adásvételi szerződésből egyértelműen megállapítható, hogy a fennmaradó vételárrésztet megfizetésére az alperesek (vevők) lakáshitel igénybevételével voltak kötelesek, a hitelkérelem benyújtására vonatkozó kötelezettségük beálltát pedig, a felperes által teljesítendő szolgáltatásokhoz (a jelzálogjog törlését igazoló tulajdoni lap átadása, a szerződés megfelelő megújítása, 2003. április 15-ét követően az erkély munkálatainak elvégzése) kötötték. Ebből következik, hogy az alperesek (vevők) hitelkérelem benyújtására, s ennek folytán a vételár-részlet megfizetésére vonatkozó kötelezettsége e feltételek teljesülése esetén állt volna be.

E feltételek bekövetkezését a felperesnek kellett volna bizonyítani [Pp. 164. §], erre azonban nem került sor. Sőt a peranyagból az volt megállapítható, hogy az E. Rt. által nyújtott 21.000.000 forint kölcsönt biztosító zálogjogot - a felperes által a másodfokú eljárásban csatolt, hiteles tulajdoni lap másolata szerint - a földhivatal a 2003. április 15-én érkezett kérelem alapján törölte, ebből adódóan a törlést igazoló tulajdoni lapot a felperes 2003. április 15-ét megelőzően az alpereseknek átadni nem tudta. Az erkély munkálatai nem fejeződtek be (22. sorszám alatti szakvélemény). Ebből következik, hogy az alpereseknek sem a hitelkérelem benyújtására vonatkozó, sem az e forrásból teljesítendő vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettsége nem állt be, ezért a vételár megfizetésére irányuló kereset megalapozatlan.

A másodlagos kereseti kérelem is megalapozatlan. A Ptk. 295. §-a értelmében, ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja. Erre akkor kerülhet sor, ha a felek közötti jogviszony alapján az egyik fél jognyilatkozat adására (nyilatkozási szolgáltatásra) köteles, ha ennek nem tesz eleget, a bíróság ítéletével a jognyilatkozatot mint (rész)szolgáltatást pótolhatja. A szerződésmódosítás ellenben [Ptk. 240. § (1) bekezdés] olyan megállapodás (szerződés), amelynek speciális tárgya egy korábbi szerződéses jogviszony tartalmának, jogcímének megváltoztatása. A szerződésmódosításra vonatkozó megállapodás az erre irányuló akarat kifejezésével jön létre, maga a szolgáltatási

kötelezettséget létrehozó akarat (nyilatkozat) azonban a Ptk. 295. §-a értelmében nem pótolható a bíróság ítéletével.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

A pervesztes felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperesek ügyvédi képviseletével összefüggésben felmerült, s a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése alapján megállapított 500.000 forint első- és 200.000 forint másodfokú - az általános forgalmi adót magában foglaló - ügyvédi munkadíjból eredő perköltség megfizetésére jogosulti egyetemlegességük mellett. A beszámítási kifogás körében felmerült perköltségüket - mivel a kereset elutasítására annak nem volt kihatása - az alperesek maguk viselik. A perköltség e része, mivel nem volt szerepe a kereset elutasításában, nem tartozik a célszerű pervitel körében felmerült költségek közé, ezért annak megtérítésére az alperesek nem tarthatnak igényt [Pp. 75. § (1) bekezdés].

Budapest, 2009. január 23.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
előadó bíró

. Farkas Mária s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Bírósági ügyintéző