

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Dr. Fényes László ügyvéd (7100 Szekszárd, Bródy S. u. 5.) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek a Dr. Horváth Tamás ügyvéd (7026 Madocsa, Bölcskei u. 12.) által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen vételár megfizetése iránt indított perében a Tolna Megyei Bíróság 2008. október 9. napján kelt 17.G.40.042/2008/13. számú ítélete ellen az alperes részéről 14. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja, és a tőkemarasztalás összegét 20.020.732,- (húszmillió-húszezer-hétszázharminckettő) forintra leszállítja. Ezt meghaladóan tekinti a keresetet elutasítottnak.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 450.000,- (négy százötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes keresetének túlnyomó részben helyt adva az alperest 20.303.378,- Ft tőke, ennek 2006. december 15. napjától a kifizetés napjáig járó évi 15%-os kamata, valamint 1.400.000,- Ft perköltség megfizetésére kötelezte. Ítéletét arra a ténymegállapításra alapította, hogy a peres felek közt vállalkozási szerződés jött létre, melyből eredően az alperesnek vállalkozói díj címén - a különböző időpontokban kibocsátott számlák alapján - összesen 25 520.733,- Ft tartozása keletkezett, melyből 5.500.000,- Ft-ot

teljesített a 2006. szeptember 29. napján megkötött engedményezési szerződés alapján. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az 5.500.000,- Ft teljesített összegből 297.355,- Ft-ot a lejárt vállalkozói díj késedelmi kamatára, 5.202.645,- Ft-ot pedig a tőketartozásra kell elszámolni, az 5.202.645,-Ft levonása után fennmaradó alperesi tőketartozás 20.407.734,- Ft lenne, a keresethez kötöttség folytán azonban az alperes 20.303.378,- Ft megfizetésére kötelezhető.

Nem osztotta az elsőfokú bíróság azt az alperesi jogi álláspontot, mely szerint a fennmaradó vállalkozó díj kiegyenlítésének módjaként a 2006. szeptember 29. napján megkötött engedményezési szerződésben a felek a n.-i helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházásában állapodtak meg. Az volt a jogi álláspontja, hogy bár az alperes hivatkozásával ellentétben a 2006. szeptember 29-i engedményezési szerződés nem semmis, e megállapodással azonban nem jött létre a felek között a n.-i helyrajzi számú ingatlanra sem adásvételi, sem vételi jogot alapító szerződés, mert e szerződés nem felel meg azoknak a tartalmi követelményeknek, amelyek az írásbeli szerződés érvényességéhez a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntése értelmében szükségesek. Álláspontja szerint, miután a n.-i helyrajzi számú ingatlanra a felek között érvényes adásvételi szerződés nem jött létre, az alperesnek az ügyletből eredően a felperesi követelésbe beszámítható vételár-követelése nem keletkezett, beszámítással vállalkozói díjtartozása nem szűnt meg. A késedelmi kamatról az elsőfokú bíróság a felek közt létrejött vállalkozási szerződés 4. 4. pontja alapján rendelkezett, mely a késedelem esetére, a késedelem első 30 napját követő időre 15%-os mértékű kamat felszámítását tette lehetővé.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a felperes keresetének elutasítását kérte. Továbbra is arra hivatkozott, hogy a 2006. szeptember 29. napján megkötött engedményezési szerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy a vállalkozói díjfizetési kötelezettségét az alperes úgy teljesíti, hogy amennyiben a Dr. V. J. E. vevővel kötendő adásvételi szerződés meghiúsul, úgy a n.-i helyrajzi szám alatti ingatlant a felperes tulajdonába adja. Álláspontja szerint e megállapodás mindkét fél egybehangzó akaratát, szándékát jelenti, így nem volt szükség arra, hogy a felperes még külön elfogadja a vállalkozói díj ekként történő teljesítését, a megállapodás aláírásával az elfogadás megtörtént. Azt az alperes maga is elismerte, hogy adásvételi szerződés megkötésének szándéka a feleket nem vezérelte, nem adásvételi szerződést kívántak kötni, hanem a vállalkozói díj teljesítésének módjában állapodtak meg.

Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság nem osztaná a fenti jogi álláspontot, hivatkozott az alperes még arra is, hogy a szeptember 29-i szerződésben a felek 20.000.000,- Ft-ban állapították meg az alperes fennálló tartozását, ezért az ezt meghaladó kereseti kérelem mindenképpen alaptalan, és alaptalan a felperes késedelmi kamatkövetelése is, a kamatfizetés legkorábbi időpontja álláspontja szerint 2007. november 30. napja lehetne.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A fellebbezés túlnyomó részben alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a tényállást helyesen állapította meg, a helyesen megállapított tényállásból a kereset jogalapja, valamint az alperesi védekezés alaptalansága tekintetében helyes jogi következtetést is vont le, az alperes által engedményezés útján teljesített 5.500.000,- Ft összeg elszámolásával azonban a másodfokú bíróság nem ért egyet, ezért az elsőfokú ítéletét a marasztalásösszezszerűsége tekintetében megváltoztatta, és a marasztalási összeget 20.020.733,-Ft-ra leszállította a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az alábbi indokokra figyelemmel:

A peres felek a 2006. szeptember 29. napján megkötött szerződésükben - mely több megállapodást is magában foglalt - megállapodtak abban, hogy a Dr. V. J. E. által - a n.-ihelyrajzi szám alatti ingatlan vételáraként - a felperesnek teljesítendő 5.500.000,- Ft-ot a 9.991.943,- Ft - a 2006. szeptember 18. napján megkötött vállalkozási szerződésből eredő - vállalkozói díj részbeni teljesítéseként számolják el, mégpedig a megállapodásból kitűnően oly módon, hogy az 5.500.000,- Ft a 9.991.943,- Ft tőketartozást csökkenti 4.491.944,- Ft-ra. Megállapodtak abban is (elsőfokú ítélet indokolása 3. oldal utolsó előtti bekezdés), hogy az 5.500.000,- Ft teljesítése után az alperes fennmaradó tőketartozása 20.020.733,- Ft lesz. E megállapodás a felek Ptk. 198.§ (1) bekezdése és 205.§ (1) bekezdése szerinti szerződése, melyet a felek a Ptk. 277. § (1) bekezdése szerint, tartalmának megfelelően kötelesek teljesíteni, és e tartalom irányadó a felek szerződésből eredő igényei bíróság általi, perbeli rendezésére is. Ebből pedig az következik, hogy az engedményezés útján teljesített 5.500.000 Ft-ot tőketartozás teljesítésére kellett elszámolni, és hogy ezen összeg elszámolása utáni felperesi követelés 20.020.733 forintba csökkent, melynél magasabb összeget - tőkekövetelésként - a felperes perben sem követelhet.

Alaptalannak találta a másodfokú bíróság az engedményezés útján teljesített 5.500.000,- Ft utáni kamatkövetelést is, e körben a felek szeptember 29.-i megállapodását a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint úgy értelmezte, hogy felperes ezen összeg utáni kamatkövetelésről lemondott, mivel e megállapodás az 5.500.000.- Ft tőkére elszámolt összeg kamatáról annak ellenére nem rendelkezett, hogy az 5.500.000 forintból 4.920.000 forint október 22.-én, az engedményezett követelés esedékessé válását megelőzően (mely október 31.-e volt) kamatterhessé vált. Az a tény, hogy az engedményezett követelés kötelezettje késedelembe esett, a felek megállapodásán nem változtat.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azzal a jogi álláspontjával is, hogy a felek közt a 2006. szeptember 29-i megállapodással sem adásvételi szerződés, sem vételi jogot alapító szerződés nem jött létre, de ezt a fellebbezésében az alperes maga sem vitatta, arra hivatkozott, hogy a vállalkozói díjtartozása kiegyenlítéseként a felperesre ruházta a n.-i helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát, a felperes pedig a vállalkozási szerződésből eredő díjtartozás teljesítését ily módon elfogadta. Ez az alperesi álláspont azonban téves. Az írásbeli szerződésben kizárólag az alperes egyoldalú nyilatkozata nyert rögzítést, nevezetesen az, hogy az engedményezéssel érintett adásvételi szerződés megkötésére esetén beleegyezését adja ahhoz, hogy a n.-i helyrajzi szám alatt felvett 6085 négyzetméter területű ingatlanra a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön, a fellebbezésben írt jogi álláspont szerint az alperes ezzel az ingatlan tulajdonjogáról „lemondott”. E nyilatkozat, beleegyezés, lemondás azonban önmagában a felperes részére jogcímet a n.-i helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére nem teremtett. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséhez a Ptk. 117.§ (2) bekezdése értelmében átruházásra irányuló szerződés, valamint a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A szerződés kétoldalú jogügylet, a felek - Ptk. 205.§ (1) bekezdése szerinti - joghatás kiváltására alkalmas egybehangzó akaratnyilatkozata. Egyoldalú nyilatkozatból a Ptk. 199.§-a értelmében csak a jogszabályban megállapított esetekben keletkezik jogosultság a szolgáltatás követelésére. A Ptk. ingatlan tulajdonjogának megszerzését - élők közti jogügylet esetén - az egyoldalú nyilatkozattal - a Ptk.-ban nevesített speciális esetek kivételével (például vételi jog) - nem teszi lehetővé. A 2006. szeptember 29-i megállapodás csak az alperes jognyilatkozatát rögzíti, az a felperes részéről az ingatlan tulajdonjogának megszerzésére irányuló szerződési nyilatkozatot nem tartalmaz, az ingatlan-átruházási szerződés írásbeliséghez kötöttsége folytán pedig az alperes arra nem hivatkozhat, hogy a felperes szerződéses nyilatkozata a szerződés megkötésével egyidejűleg szóban hangzott el. A szeptember 29.-i megállapodásban tehát az ingatlan tulajdonjogának átruházására alkalmas, érvényes szerződés nem jött létre, így az alperes nem hivatkozhat arra, hogy a vállalkozási díjtartozását a n.-i helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházása útján teljesítette.

Megjegyzí a másodfokú bíróság, hogy a 2006. szeptember 29-i megállapodásnak a n.-i helyrajzi számú ingatlan vételárának engedményezésére vonatkozó rendelkezése érvényessége vagy érvénytelensége a perbeli jogvita elbírálása szempontjából közömbös, miután az engedményezéssel érintett adásvételi szerződés Dr. V. J. E. vevővel nem jött létre. Mellőzi ezért a másodfokú bíróság az engedményezési szerződés érvénytelenségével összefüggő jogi indokolási részeket az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából.

A leszállított tőkemarasztalás késedelmi kamata tekintetében a másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bíróság döntésével, a 2006. szeptember 29-i megállapodásban rögzített 20.020.733,- Ft tőketartozásból 4.491.944,- Ft 2006. november 7. napját követő 30. naptól, a 15.528.789,- Ft pedig részben 2006. szeptember 22, részben 2006. október 4. napját követő 30. nap elteltével kamatterhessé vált, miután

azonban a felperes 2006. december 15. napjától kezdődően igényelt kamatot, a kamatfizetés kezdő időpontjaként a keresethez kötöttség folytán ezt a napot kellett meghatározni. Oly módon - kiterjesztően - a felek 2006. szeptember 29-i megállapodását nem lehet értelmezni, hogy a felperes a 20.020.733,- Ft tőkekövetelése után járó késedelmi kamatokról is - az engedményezési szerződés realizálódásától függetlenül - lemondott volna (Ptk. 207.§ (4) bekezdés).

Az alperes fellebbezése kisebb részben vezetett eredményre, mely az elsőfokú eljárásban kialakult pernyertességi és pervesztességi arányokat csekély mértékben érintette, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú perköltség összegét és viselésének arányait nem találta indokoltnak megváltoztatni. A másodfokú eljárásban a túlnyomó részben eredménytelenül fellebbező alperes köteles a felperes részére a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján másodfokú perköltséget fizetni, a feljegyzett fellebbezési illetéket az alperes személyes illetékmentessége folytán az Itv. 74.§-ára figyelemmel a Kmr. 13.§ (2) bekezdése alapján az állam viseli.

Pécs, 2009. február 11.

Dr. Veszely Józsefné s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Zóka Ferenc s.k. bíró