

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a Kaposvári 7. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Andrea ügyvéd 7400 Kaposvár, Bajcsy-Zsilinszky utca 7.) által képviselt **I.rendű felperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (címe) II. rendű felpereseknek - a Kaposvári 3. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hernesz Csaba ügyvéd 7400 Kaposvár, Széchenyi tér 8.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen szerződéstől való elállás jogellenességének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2008. október 27. napján kelt 23.P.20.368/2008/25. számú ítélete ellen a felperesek által 28. és az alperesek által 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezések folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Mellőzi az alpereseknek perköltségben és az I. rendű alperesnek eljárási illetékben való marasztalását és a felpereseket kötelezi, hogy fizessenek meg 15 nap alatt az alpereseknek 462.000 (négy százhatvankettőezer) forint elsőfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Az ezen felüli fellebbezett részében az ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alpereseknek 231.000 (kettő százharmincegyezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget, valamint az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 480.000 (négy száznyolcvanezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. rendű alperes tulajdonát képezte a k-i 0000/A/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a K, P utca 00. szám alatti társasház 3. számú lakása. Az ingatlant az OTP Jelzálogbank Rt. javára 5.400.000 forint kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. Az I. rendű alperes 2004. június 3. napján adásvételi előszerződést kötött a felperesekkel. A szerződés szerint a vételár az ingatlanra felvett 5.400.000 forint hitel, amelynek visszafizetésére a felperesek akként vállaltak kötelezettséget, hogy a havi törlesztő részletet minden hónapban az I. rendű alperes számlájára átutalják. A szerződés rendelkezett arról is, hogy a hitel fennállta alatt kizárólag a felperesek kötelesek a hitel törlesztésére és amennyiben e kötelezettségüket nem teljesítik és a hitelt a pénzügyi intézet felmondja, annak valamennyi jogkövetkezménye is a felpereseket terheli. Az előszerződésben rendelkeztek arról is, hogy a felperesek jogosultak a hitel egy összegű visszafizetésére is, mely esetben a végleges adásvételi szerződést haladéktalanul megkötik.

Ugyancsak az I. rendű alperes tulajdonát képezi az ugyanebben az épületben lévő, a k-i 0000/A/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott üzlethelyiség, amelyet a II. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terhel. Az ingatlan eladására a peres felek 2006. február 15. napján adásvételi szerződést kötöttek 8.000.000 forint vételár kikötése mellett. A szerződésben részletfizetésben állapodtak meg, amely szerint a felperesek a szerződés megkötésével egyidejűleg 1.800.000 forint foglalót kifizettek, majd 2007. március 15-ig további 1.800.000 forint, 2008. március 15-ig 1.800.000 forint, 2009. március 15-ig 1.300.000 forint és 2010. március 15-ig ugyancsak 1.300.000 forint részletet kötelesek a megfizetni. A szerződésben kimondták, hogy a felperesek késedelme esetén, amennyiben a késedelmük a 15 napot meghaladja, az I. rendű alperes jogosult a szerződéstől elállni. Az I. rendű alperes a vételár teljes kiegyenlítéséig a tulajdonjogát fenntartotta.

2006. február 15. napján adásvételi előszerződést kötöttek a felperesek és a II. rendű alperes, az ugyanezen épületben lévő 0000/A/2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott 2. számú lakásra. A szerződés szerint a vételár 4.000.000 forint. A 0000/A/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan mellett ez az ingatlan is fedezetül szolgált az 5.400.000.- forint kölcsön biztosítására, ezért jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terhelte. Az előszerződés aláírásakor a felperesek 200.000 forint foglalót fizettek ki és kötelezettséget vállaltak arra, hogy a további vételárat részletekben teljesítik, mégpedig 2007. március 15. napjáig 200.000 forintot, 2008. március 15. napjáig 200.000 forintot, 2009. március 15. napjáig 1.700.000 forintot, majd 2010. március 15. napjáig 1.700.000 forintot fizetnek meg. Megállapodtak abban, hogy a bejegyzett jelzálogjog törlése - és ezáltal a végleges adásvételi szerződés megkötése - kizárólag a felperesek és az I. rendű alperes között 2004. június 3. napján a 3. számú lakásra létrejött adásvételi előszerződésben vállalt fizetési kötelezettség teljesítésétől függ.

A felperesek 0000A/1. helyrajzi számú ingatlanra megkötött adásvételi szerződés alapján 2007. március 15. napján 1.700.000 forintot fizettek az I. rendű alperes részére.

2004. július 8. és 2007. május 8. között, összesen 35 alkalommal havi 51.533 forintot, összesen 1.803.655 forintot fizettek be az OTP Jelzálogbank Rt. hitelszámlájára, majd 2007. május 15. napján a még fennálló teljes tartozást, 4.777.500 forintot megfizették.

Ezután - a felperesek kezdeményezésére - megállapodtak a felek abban, hogy a /1. számú üzlethelyiségre addig teljesített 3.500.000 forint vételárat a 2. számú lakás vételárába számítják be, s a már kifizetett 200.000 forinttal, valamint a felperesek által átadott hűtőszekrények ellenértékével ennek a lakásnak a vételára teljes egészében kifizetésre került. Szóbeli megállapodásuk szerint az üzlethelyiségre így keletkező 3.500.000 forint tartozást a felperesek - konkrét határidő megállapítása nélkül - minél előbb pótolni fogják. E megállapodást követően, 2007. május 21. napján a k-i 0000/A/2. helyrajzi számú ingatlanra a II. rendű alperessel, míg a 0000/A/3. helyrajzi számú ingatlanra az I. rendű alperessel a felperesek az adásvételi szerződést megkötötték. A szerződések szerint a felperesek mindkét ingatlanra a teljes vételárat az eladóknak megfizették, akik egyben hozzájárulásukat adták a vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez.

Az alperesek ezt követően, 2008. február 7. napján azzal az indokkal, hogy a felperesek az üzlethelyiség szerződés szerint esedékes vételár részletét nem fizették meg, a 2006. február 15. napján létrejött adásvételi szerződéstől elálltak.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy az alpereseknek a 2008. február 7. napján kelt, a k-i 0000/A/1. helyrajzi számú ingatlanra 2006. február 15. napján megkötött adásvételi szerződéstől való elállása jogellenes.

A felperesek álláspontja szerint, 2007. március 17. napjáig az alperesek részére szerződésszerűen teljesítettek ezen ingatlanra vonatkozóan, s 2008. februárjában további tartozásuk még nem volt, azonban jelezték, hogy a teljes tartozást kifizetnék oly módon, hogy az ingatlant tehermentesítenék. Az alperesek ezt a felajánlott teljesítést nem fogadták el és vitatták az eddigi felperesi teljesítéseket is azzal, hogy a 0000/A/2. és 0000/A/3. helyrajzi számú ingatlanokkal kapcsolatos vételár fizetési kötelezettségük teljesítését kívánták a /1. helyrajzi számú ingatlanra fizetett vételárba terhükre elszámolni. A felperesek állították, hogy a /3. helyrajzi számú ingatlan vételára 5.400.000 forint volt és nem az 5.400.000 forint hitel és annak járulékai. Állították, hogy a /2. és a /3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok tekintetében a teljes vételár fizetési kötelezettségüknek eleget tettek oly módon, hogy február 15-én 200.000 forintot, 2006. július 17. napján 350.000 forintot, 2006. december 4. napján 1.860.000 forintot fizettek ki. Az utóbbi két összeget az OTP és Kereskedelmi Bank Rt-nél fizették be, az I. rendű alperes és testvére tulajdonában lévő Z Kkt. Számlájára. Ezen felül 35 hónapon keresztül fizették az 51.533 forintos törlesztő részletet és 2007. május 15. napján 4.477.500 forintot befizettek. A két

ingatlan teljes vételára 9.400.000 forint volt, a fenti befizetések összesen 8.991.155 forintot tettek ki. A különbözetként mutatkozó összeg pedig az általuk az alperesek részére eladott fagylaltgépek vételára. Hivatkoztak arra is, hogy 2004. augusztus 4. napján előszerződést kötöttek az I. rendű alperessel és a perben nem álló V.Gy-vel. Ezen előszerződés szerint 2.000.000 forint megváltási árat fizettek ki az eladóknak a 0000/A/1. és 0000/A/2. helyrajzi számú ingatlanokhoz kapcsolódó, a társasház közös tulajdonában lévő teleknek az ezen ingatlanokra eső eszmei hányada ellenértékeként. E 2.000.000 forintot teljesítésként kérték elszámolni a /2. és a /3. helyrajzi számú ingatlanok vételárába. A /1. helyrajzi számú ingatlan tekintetében pedig a szerződés szerint teljesítettek. Állították azt is, hogy fizetési késedelmük nincs, de azért is jogellenes az alperesek elállása, mert őket az elállást megelőzően teljesítésre nem szólították fel.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Vitatták, hogy a felperesek nem estek volna késedelembe a /1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vételárának kifizetésével, hiszen a másik ingatlan vételárába elszámolt 3.500.000 forintot nem pótolták. Vitatták, hogy a /3. helyrajzi szám alatti ingatlan vételára 5.400.000 forint lett volna, hiszen a szerződésben az 5.400.000 forint és járulékai került kikötésre. Állították, hogy a /2. helyrajzi számú ingatlanra az előszerződés megkötésekor kifizetett 200.000 forinton túl további vételárfizetés nem történt. A végleges adásvételi szerződések megkötését követően a felpereseket több alkalommal szóban felszólították a 3.500.000 forint vételár részlet pótlására, azonban a felperesek csak ígéreteket tettek, majd pedig 2008. februárjában a tartozásuk fennállását is vitatták, ezért álltak el a szerződéstől. Vitatták azt, hogy a Z Kkt. számlájára befizetett összegek a felperesek teljesítése lenne. Továbbá nem ismerték el azt sem, hogy a 2004. augusztus 4. napján kötött előszerződés alapján kifizetett 2.000.000 forint elszámolható lenne a perbeli szerződések tekintetében.

A II. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a k-i 0000/A/2. helyrajzi számú ingatlan tekintetében a vételárból visszamaradt 300.000 forint megfizetésére is kérte kötelezni a felpereseket. Vitatták az alperesek, hogy a fagylaltgépeket a vételár kiegészítés fejében vették volna át a felperesektől.

Az elsőfokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az alperesek 2008. február 7. napján kelt, a k-i 0000/A/1. helyrajzi számú ingatlanra megkötött adásvételi szerződéstől való elállása jogellenes. A II. rendű alperes viszontkeresetét elutasította és az alpereseket kötelezte perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy bár a felperesek valóban késedelembe estek a k-i 0000/A/1. helyrajzi szám alatti ingatlan vételár részletének a megfizetésével, hiszen a kifizetett 3.500.000 forintot a felek megállapodása alapján a /2. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vételárába számolták el közös megegyezéssel a felek, az alperesek azonban az elállási nyilatkozat közlését megelőzően a felpereseket teljesítésre nem szólították fel, ezért az elállásuk jogellenes volt.

Megállapította az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperesek a létrejött előszerződés alapján a /3. helyrajzi számú ingatlan tekintetében 5.400.000 forint hitel és annak járulékait voltak kötelesek vételár címén megfizetni, amely a részletek fizetésével, illetőleg a 2007. május 15. napján történt egyösszegű befizetéssel került kiegyenlítésre. A rendelkezésre álló adatok szerint a /2. helyrajzi számú ingatlanra az előszerződés megkötésekor kifizetett 200.000 forinton túl fizetést a felperesek igazolni nem tudtak, ezért az alperesek állításának megfelelően a /1. helyrajzi számú ingatlanra kifizetett 3.500.000 forint elszámolásával történt meg a vételár kifizetése. Megállapította azt is, hogy az alperesek elismerték a fagylaltgépek átvételét, s miután a /2. helyrajzi szám alatti ingatlanra megkötött adásvételi szerződésben azt is elismerték, hogy az ingatlan vételára teljes egészében kifizetésre került, az ingatlan vételárából még hiányzó 300.000 forint a fagylaltgépek ellenértéke, ezért a viszontkereset alaptalan.

Ugyanakkor a Ptk.298.§-ának b) pontjában előírt felszólítás elmulasztása miatt az alperesek szerződéstől való elállása jogellenes. A felperesek teljesítésére határidő megállapítása nem történt, felszólítás hiányában pedig nem estek a felperesek késedelembe.

Az ítélet ellen a felperesek és az alperesek is fellebbeztek.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását kérték megváltoztatni, annak megállapításával, hogy a k-i 0000/A/3. helyrajzi számú ingatlan vételára 5.400.000 forint volt. Kérték mellőzni az elsőfokú bíróság által megállapított tényállásból annak megállapítását, hogy a /1. helyrajzi számú ingatlanra teljesített kifizetéseket a /2. helyrajzi számú ingatlan vételárába számolták el a felek. Kérték annak megállapítását, hogy 2. és 3. számú lakásingatlanra vonatkozó vételár fizetési kötelezettségük teljesítésének része volt a Z Kkt. számlájára általuk befizetett 350.000 forint és 1.860.000 forint. Kérték megállapítani azt is, hogy a felperesek által a 2004. augusztus 4. napján létrejött előszerződés alapján kifizetett 2.000.000 forint ugyancsak a perbeli szerződések teljesítéseként számolandó el. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását és a viszontkereset teljesítését kérték.

A felperesek fellebbezése alaptalan, az alperesek fellebbezése a keresetre vonatkozó részében alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen, a maguk összességében okszerűen értékelt bizonyítékoknak a felek nyilatkozataival való összevetése alapján állapította meg. Kiegészíti azonban azt a másodfokú bíróság annak megállapításával, hogy az alperesek a 2008. február 7-én kelt elállási nyilatkozatuk közlése előtt többször is eredménytelenül felszólították a felpereseket arra, hogy a k-i 0000/A/1. helyrajzi

szám alatt nyilvántartott ingatlanra kötött adásvételi szerződésből eredő, esedékessé vált részletfizetési kötelezettségüket teljesítsék.

Az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes megállapítása azért téves, mert az I. rendű felperes a 2008. május 7-i tárgyaláson úgy nyilatkozott, hogy az alperesek az elállás közlése előtt „már további pénzeket követeltek tőlünk, majd ezt követően csak már az elálló nyilatkozatot kaptuk meg” (5. sorszámu jegyzőkönyv 3. oldala). Ezen túlmenően B.L-né tanúvallomása is igazolja, hogy az I. rendű alperes 2007. áprilisa után két alkalommal is felszólította az I. rendű felperest a lejárt vételár részletek megfizetésére (pótlására).

A tényállás ilyen tartalmú kiegészítésére tekintettel téves az elsőfokú bíróságnak a keresetre vonatkozó érdemi döntése.

A helyesen megállapított tényállás szerint - amelyet a felperesek alaptalanul támadnak a fellebbezésükben - a k-i 0000/A/1. helyrajzi számú ingatlanra már kifizetett, összesen 3.500.000 forintot a felek 2007. tavaszán a 0000/A/2. helyrajzi számú ingatlanra teljesített vételárként számolták el azzal, hogy ezt a 3.500.000 forint tartozást a 0000/A/1. helyrajzi számú ingatlan tekintetében „mihamarabb” pótolják a felperesek.

Az I. rendű felperes nyilatkozata szerint elismerten és B.L-né tanúvallomása által bizonyítottan az alperesek a teljesítést szóban többször követelték, ezzel a követelést a Ptk.280.§-a (1) bekezdésének a) pontja alapján esedékessé tették és a felperesek késedelme a Ptk.298.§-ának b) pontja szerint bekövetkezett. Ehhez képest az alperesek jogszerűen gyakorolták a szerződésben kikötött elállási jogukat, mert a felperesek az esedékessé vált 3.500.000 forint vételár részletet felszólítás ellenére nem fizették meg, azt nem pótolták.

Azt, hogy a k-i 0000/4/3. helyrajzi számú ingatlan szerződéses vételára nem 5.400.000 forint, hanem az ingatlant terhelő banki hiteltartozás egésze volt, az elsőfokú bíróság a helyesen értékelt bizonyítékok alapján állapította meg. Egyetértett a másodfokú bíróság azzal a bizonyítékkal kellően alátámasztott megállapítással is, hogy a felek megegyeztek abban, hogy a /1. helyrajzi számú ingatlanra kifizetett vételár részleteket a /2. helyrajzi számú ingatlanra fizetendő vételár tartozásnál számolják el. Ugyancsak helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság a vételár tartozás teljesítése körében a Z Kkt. számlájára befizetett összegeket, valamint a 2004. augusztus 4-i előszerződés alapján fizetett 2.000.000 forintot. E tekintetben a másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletben kifejtett helyes indokokra utal.

Nem sértett jogszabályt a II. rendű alperes viszontkeresetének elutasításával sem az elsőfokú bíróság.

Az I. rendű alperes nyilatkozata szerint az egyik fagylaltgép 200.000 forintot, a másik 80.000 forintot ér, míg a többi értéktelen. Nem adtak az alperesek a perben elfogadható magyarázatot arra, hogy milyen jogcímen tartják birtokban ezeket a

berendezéseket. Mivel a 0000/A/2. helyrajzi számú ingatlanra kötött adásvételi szerződésben a II. rendű alperes a teljes vételár kifizetését elismerte és a hiányzó 300.000 forint az I. rendű alperes előadása szerint is kb. megfelel a fagylaltgépek értékének, a felperesek állítása fogadható el, amely szerint ezeket a gépeket az alpereseknek eladták, vételár követelésüket pedig a vételár tartozásukba közös megegyezéssel beszámították.

Itt jegyzi meg a másodfokú bíróság a felperesek fellebbezésével kapcsolatban azt, hogy - a 300.000 forint vételár részlet kivételével - az alperesek nem vitatták, hogy a k-i 0000/A/2. és 0000/A/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanok tekintetében az adásvételi szerződésekben elismerten a vételár teljes egészében kifizetésre került. Az alperesek kizárólag a /1. helyrajzi szám alatti üzlethelyiség tekintetében vitatták, hogy a felperesek a szerződés szerinti vételár részletfizetési kötelezettségüknek eleget tettek. Ennek körében pedig helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felek közötti szerződéses kapcsolatokat összességükben vizsgálva vette figyelembe a felperesek által igazolt kifizetéseket. A felperesek a 0000/A/3. helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan vételárának összegét éppen az írásba foglalt szerződés tartalmával ellentétesen vitatják, hiszen a szerződés 6. pontja rögzíti azt, hogy a vevők tudomással bírnak arról, hogy a hitel fennállta alatt csak és kizárólag ők kötelesek a hitel törlesztésére, és amennyiben ezen kötelezettségüknek nem tesznek eleget, úgy a hitel esetleges felmondásából származó valamennyi jogkövetkezményt csak és kizárólag maguk kötelesek viselni. Ebből egyértelműen következik, hogy a felperesek kötelezettsége azonos összegű volt a bank fennálló követelésével. Ezt erősíti meg a szerződés 8. pontja is, amely szerint „a vevők bármikor jogosultak a hitel teljes, egy összegű visszafizetése mellett az ingatlant tehermentesíteni”. Ez pedig kizárólag a tőke és a járulékok megfizetése mellett történhet.

A fenti indokokra is tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a keresetre és a költségek viselésére vonatkozó részében megváltoztatta, míg a viszontkeresetre vonatkozó részében a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján - utalva a Pp.254.§-ának (3) bekezdésére is - helybenhagyta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására tekintettel a felperesek túlnyomórészt pervesztesek lettek, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság mellőzte az alperesek perköltségben, valamint az I. rendű alperes eljárási illetékben való marasztalását és a felpereseket kötelezte a perköltség és az illeték megfizetésére.

Az alpereseket képviselő ügyvéd munkadíjának összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja alapján állapította meg.

A felperesek fellebbezése teljes egészében sikertelen volt, az alperesek fellebbezése túlnyomórészt sikeres, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek másodfokú perköltséget is fizetni az alpereseknek. Az alpereseket képviselő ügyvéd munkadíjának összegét az ítélet tábla a fenti IM.

rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg. Az I. rendű alperes illeték-feljegyzési jog, míg a II. rendű alperes személyes költségmentesség kedvezményében részesült. A fellebbezés a keresetre vonatkozó részében sikeres volt, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése, illetve a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet (Kmr.) 13.§-ának (2) bekezdése alapján a felperesek kötelesek az államnak a le nem rótt fellebbezési illetéket megfizetni, míg a II. rendű alperes sikertelen fellebbezésével kapcsolatban felmerült eljárási illeték a Kmr.14.§-a értelmében az állam terhén marad.

P é c s , 2009. május 14.

dr. Veszeley József s.k. a tanács elnöke, dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Hrubai Adrienn s.k. bíró