

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.325/2009/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Bajáky Gábor ügyvéd (3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 7.) által képviselt I.rendű felperes neve (címe alatti lakos) I. rendű és II.rendű felperes neve (címe) II. rendű felpereseknek, a Dr. Reisz Gyula ügyvéd (3525 Miskolc, Kis-Hunyad u. 2. fsz. 2.) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten I.rendű alperes címe szám alatti lakosok) alperesek ellen szerződés létre nem jöttének megállapítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 23. P. 22.161/2008/5. sorszámú, 9. sorszám alatt kiegészített ítélete ellen a felperesek által 7. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy külön felhívásra térítsenek meg az államnak 600.000 (Hatszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek, mint vevők a 2007. augusztus 3-án kelt adásvételi szerződéssel egymás között egyenlő arányban - tulajdonjog fenntartással, ami az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzést nyert - megvásárolták az alperesek osztatlan közös tulajdonát képező **s-i** belterületi házasingatlant, kölcsönösen kialkudott 10.000.000 Ft vételárért. Ebből a szerződés aláírásakor megfizettek foglalóként 1.000.000 Ft-ot és a további vételár megfizetését 2007. november 5. napjáig vállalták pénzügyi hiteltől, vagy ha az nem sikerül, más forrásból. A szerződésben rögzítették, hogy az ingatlanra 1.000.000 Ft és járulékaik erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve a ... Zrt. javára. Az alperesek kötelezték magukat a tehermentesítésre a szerződés aláírásától

számított 30 napon belül, s hogy a törlési engedélyt a szerződést ellenjegyző ügyvédnek eljuttatják.

Az alperesek az ingatlant a vállalt határidőn túl tehermentesítették, a bejegyzett teher ingatlan-nyilvántartási törlésére 2007. október 8-án került sor.

A felperesek a vételárat - az alperesek előzetes írásbeli felhívására - nem fizették meg, ezért az alperesek 2007. november 10-én kelt levelükben a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdésére és 320. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással a szerződéstől elálltak. A Ptk. 245. §-ának (1) bekezdésére utalással közölték, hogy a felperesek a foglalót elveszítették.

A felperesek kereseti kérelmükben a Ptk. 215. §-ának (1) bekezdésének alkalmazásával kérték megállapítani, hogy a szerződés nem jött létre, mert a tehermentesítésre pontos határidőt kötöttek ki, és az eredménytelenül telt el. Ezért a felperesek szabadultak a szerződési kötelezettségük alól, és így a szerződés megghiúsult. 2007. október 8-án a felperesek a szerződést már nem kívánták létrehozni, a határidőn túli tehermentesítéssel a szerződés nem jött létre. A nem létező szerződés alapján vételár fizetési kötelezettségük nem volt, ezért a foglaló részükre visszajár. Kérték kötelezni az alpereseket egyetemlegesen 1.000.000 Ft, valamint ezen összegnek 2007. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamata és perköltség megfizetésére a Ptk. 215. §-ának (3) bekezdése és 237. §-ának (1) bekezdése alapján.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a szerződés annak aláírásának napján a felek egybehangzó akaratnyilvánításával létrejött. Kétségtelen, hogy ekkor az ingatlan elidegenítési és terhelési tilalom alatt állt, ez azonban mindössze egy függő jogi helyzetet teremtett, ami az ingatlan tehermentesítésével feloldódott. A tehermentesítésre a szerződésben fix határidő kikötve nem volt, a határidő elmúltával a felperesek a szerződéstől nem álltak el, csak utóbb a felperesek szerződésszegése miatt bekövetkezett alperesi elállással történt szerződés felbontást követően hivatkoztak a szerződés létre nem jöttére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította, és kötelezte a felpereseket az alperesek javára 150.000 Ft perköltség 15 napon belüli és az állam javára felhívásra 540.000 Ft le nem rótt kereseti illeték megfizetésére.

Ítéletének indokolásában a Ptk. 114. §-ának (3) bekezdését és 227. §-ának (2) bekezdését felhívva megállapította, hogy a szerződés megkötésének időpontjában lehetetlen szolgáltatásra irányult, tekintve, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalomba ütközött, ami a törvény szerint semmis. Érvényesen lehet szerződni azonban olyan szolgáltatás teljesítésére, amely a szerződéskötés időpontjában lehetetlen, de lehetségessé válhat, ez a felfüggesztő feltétellel kötött szerződés egyik esete. Az ingatlan tehermentesítésében kétségtelenül fennállt alperesi késedelemnek a jogvita elbírálása szempontjából jelentősége nincs, mivel a tehermentesítésre irányuló kötelezettségvállalásuk enyhe lejáratú volt. Ennélfogva a felek között a szerződés érvényesen létrejött, tekintettel arra, hogy nem releváns késedelemmel az ingatlant az alperesek tehermentesítették. Ezért a szerződés nem létezése kizárt, az csak külön elállással vagy közös megegyezéssel szüntethető meg.

A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet alkalmazásával határozott, a jogi képvisleti díjat az ügyértéket és a kifejtett jogi

képviselési tevékenység módját és körét, valamint a per nehézségi fokát értékelve mérsékeltebb összegben határozta meg.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az alpereseknek a keresetben, valamint perköltségben marasztalása iránt a felperesek éltek fellebbezéssel. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a keresetüket téves jogi indokolással utasította el. A Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződésben kikötött határidőig a felek a nyilatkozatukhoz kötve voltak, s mivel a szerződésben meghatározott határidő eredménytelenül telt el, a határidő lejártá után a felperesek a kötelezettségüktől szabadultak. Az alperesek tetszése szerinti törlés alapján a szerződés már nem jöhetett létre. Az alperesek a foglaltat a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel sem tarthatják meg. Az elsőfokú bíróság tévesen minősítette a felek szerződését felfüggesztő feltétellel kötöttnek, a felfüggesztő feltétel ugyanis csak a felek magatartásán kívül eső, attól független, bizonytalan jövőbeli esemény lehet. Ha a szerződés létrejöttéhez harmadik személy beleegyezése szükséges, ennek megszerzésére tűzött megfelelő határidő eredménytelen elteltével megszűnik a függő helyzet. Az elsőfokú ítélet indokolásában hivatkozott Ptk. 300. § (1)-(2) bekezdésének alkalmazására csak érvényesen létrejött szerződés esetében kerülhetne sor. A szerződés létre nem jötte miatt az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni, a jogalap nélkül maguknál tartott vételárat kamataival együtt az alperesek kötelesek visszafizetni.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az ítélet a fellebbezésről a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül határozott, és azt alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság elutasító döntése érdemben helyes, indokaiban azonban részben helyesbítésre szorult.

Azt helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy a kereset nem a Ptk. 215. §-a alkalmazásával bírálható el. A felek ugyanis az ingatlanra nem a bejegyzett teher fennmaradásával szerződtek, így a szerződés létrejöttéhez a teher jogosultjának beleegyezésére vagy jóváhagyására szükség nem volt, a Ptk. 215. §-a (1) bekezdése szerinti függő jogi helyzet nem állt fenn.

A perbeli tényállás nem felel meg a Ptk. 228. §-a (1) bekezdése törvényi tényállásának sem. E jogszabályhely alapján ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya a feltétel bekövetkeztével áll be. Amellett, hogy ebben az esetben nem még létre nem jött, hanem már létrejött szerződésről van szó, de azzal a feltétellel, hogy a szerződés hatálya majd a feltétel bekövetkeztével áll be, az alperesek által vállalt tehermentesítés eleve nem minősül felfüggesztő feltételnek. A felfüggesztő feltétel ugyanis csak a felek magatartásán kívül eső, attól független, bizonytalan jövőbeni esemény lehet. (Ptk. 228. § (1) bekezdés, 229. § (2) bekezdés, BH. 2001/170.) Amikor a felek nem valamilyen jövőbeli bizonytalan eseményt tűznek a szerződés feltételéül, hanem attól az elgondolástól indítva kötnek valamilyen szolgáltatásra irányuló szerződést, hogy valamely esemény a jövőben majd bizonyosan bekövetkezik, - például az alperesek az ingatlant tehermentesítik, - az csupán feltételezés, de nem feltétellel kötött szerződés. Adott esetben tehát a felfüggesztő feltétellel együtt járó függő helyzet sem állt fenn.

A helyes jogi megoldás kulcsa abban áll, hogy a felek által 2007. augusztus 3-án aláírt szerződéses okirat valójában két szerződést, egy a tehermentesítésre irányuló, és egy az ingatlan tehermentes tulajdonjogának átruházására irányuló megállapodást foglal magában. A szerződés mindenben megfelel a Ptk. 205. §-a (1) és (2) bekezdésének, az az aláírásakor érvényesen létrejött. Sem a szerződés létrejöttét, sem annak érvényességét nem érinti ugyanis, hogy az ingatlan a szerződéskötéskor forgalomképtelen volt, a felek megállapodásának része volt ugyanis ennek megszüntetése is, ami teljesült.

A tehermentesítéssel az alperesek nem vitásan késedelembe estek, ami a már érvényesen létrejött szerződés megszegésének minősül, és a jogvita az elsőfokú ítélet helyes indokai szerint a Ptk. 300. §-ának (1) és (2) bekezdése keretei között vizsgálható. A tehermentesítés szerződéses határidejének enyhe vagy szigorú jellege is nem a szerződés létrejöttének, hanem a szerződés megszegésének és a szerződésszegés jogkövetkezményeinek kérdésköre. E határidőt az elsőfokú bíróság helyesen minősítette enyhének. Az ugyanis, hogy a felek pontosan, naptár szerint meghatározták a teljesítés idejét, önmagában még nem teszi a lejáratot szigorúvá. Ehhez többletkikötésre, annak külön határozott, egyértelmű kifejezésére is szükség van, hogy a teljesítésnek csak is a meghatározott időben és nem máskor, nem később kell történnie. Ez történhet a határidő szigorú jellegének kifejezett megjelölésével, de más szóhasználattal is. (BH. 1995/460. jogeset.)

A tehermentesítés határidejét a felek a szerződésükben nem szigorú határidőként kötötték ki, annak elmulasztása esetére a felperesek elállási jogát nem kötötték ki, a felperesek a szerződéstől a késedelemre visszavezethető érdekmúlásuk bizonyítottsága esetén állhattak volna el. A perbeli adatok szerint ilyen nem történt, a szerződés a vételár kifizetésének elmulasztására alapított alperesi elállással szűnt meg 2007. november 10-én. Miután az alperesek késedelme szerződés megszűnési okként nem szolgált, a késedelme miatt a foglaló visszafizetésére a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdése alapján sem kötelezhetők.

A kifejtettek figyelemmel az alpereseknek a teher törlésekor megszűnt késedelme olyan nem releváns tény, amelyre alapítottnak sem a szerződés létre nem jötte, sem a létrejött szerződés megszegése jogcímén a foglaló visszafizetésére nem kötelezhetőek. Ezért az ítéletábrla az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - indokolásának a fentiek szerinti helyesbítésével és kiegészítésével - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az alpereseknek a fellebbezési eljárásban költsége nem merült fel, ezért javukra költségviselésről rendelkezni nem kellett.

A felperesek az illeték-feljegyzési joguk folytán előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéket a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján kötelesek az államnak utólag megtéríteni az Itv. 46. §-ának (1) bekezdése alapján megállapított mértékben.

D e b r e c e n, 2009. június hó 16.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteki Erzsébet sk. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő