

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Nagy Marianna ügyvéd (8630 Balatonboglár, Erzsébet utca 1/A.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Sipos Béla ügyvéd (8600 Siófok, Budai Nagy Antal utca 1./5.) által képviselt **alperes neve** (címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2009. február 20. napján kelt 21.P.22.146/2007/22. számú ítélete ellen az alperes által 23. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja és az alperes marasztalását 10.540.000 (tízmillió-ötszáznegyvenezer) forintra, az általa az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 450.000 (négy százötvenezer) forintra leszállítja.

Mellőzi az alperesnek elsőfokú perköltségben való marasztalását és akként rendelkezik, hogy az első- és másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 450.000 (négy százötvenezer) forint elsőfokú-, és 450.000 (négy százötvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 450.000 (négy százötvenezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A b-i 000. helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, vendéglőként nyilvántartott, tulajdonát képező ingatlant az alperes 2002-ben értékesíteni kívánta. A felperes jelezte az alperes felé vételi szándékát és megállapodtak abban, hogy a felperes 30.000.000 forintért az ingatlant megvásárolja. A felperes magyarul, az alperes pedig németül nem tudott, közöttük a mindkét felet ismerő B. L-né tolmácskodott, aki nyelvvizsgával nem rendelkezik, a jogi szakkifejezéseket nem ismeri, magát németül meg tudja értetni, de a szavakat nem ragozza.

2002. január 27-én „Ingatlan foglaló” megnevezésű okiratot írtak alá a felek előzetes tárgyalást követően, amelynél V.E. általános iskolai matematika-német szakos tanár tolmácsolt. A tárgyalások eredményeként létrejött megállapodást az alperes diktálása alapján magyar nyelven B.L-né foglalta írásba. Az okirat szerint az ingatlan vételára 30.000.000 forint, amelyből a szerződés aláírásával egyidejűleg a felperes 3.540.000 forintot foglaló címén megfizetett, a fennmaradó 26.460.000 forint megfizetését pedig 2003. december 31-ig vállalta. A vételár kifizetéséig az alperes a tulajdonjogát fenntartotta. Rögzítették a felek, hogy amennyiben a felperes a teljes vételárat 2003. december 31-ig megfizetni nem tudja, úgy a határidőt közös megegyezéssel módosítani fogják. Ezt követően a felperes több részletben, további 9.000.000 forintot, így összesen 12.540.000 forintot fizetett meg az alperesnek.

2003. december 30. napján a felek között „Megállapodás” elnevezésű okirat jött létre a szerződés módosítására vonatkozóan. A megállapodás aláírásakor a német nyelvet megfelelő szinten ismerő tolmács igénybevétele nem került sor, az okiratot B.L-né írta le, az alapján, amit neki az alperes diktált. Az okiratban rögzítették, hogy a felperes az előzetes adásvételi szerződésben vállalt határidőre a vételárat nem fizette meg, ezért a határidőt 2005. december 31. napjára módosítják azzal, hogy a vevő kijelenti, hogy amennyiben a vételárat erre az időpontra sem teljesíti, úgy „az eddig kifizetett összeg elvesztésre kerül”.

2003. december 30-át követően a felperes további 9.000.000 forintot megfizetett az alperesnek, így az általa teljesített vételár 21.540.000 forint volt. Arról, hogy a fennmaradó 8.460.000 forintot nem tudja megfizetni, a felperes nem értesítette az alperest, az alperes pedig a felperest a hátralékos összeg teljesítésére nem hívta fel, s a szerződéstől nem is állt el.

Az alperes 2007. február 13. napján kelt adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlant 20.000.000 forint vételárért értékesítette T.M. és T.M-né részére, akiknek a tulajdonjogát a vételár kifizetését követően az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy az adásvételi szerződés nem jött létre, mert a szerződés tulajdonjog átruházási szándékot nem tartalmaz. Erre tekintettel kérte az eredeti állapot helyreállítása címén az alperes kötelezését 21.540.000 forint megfizetésére. Másodlagosan kérte annak megállapítását, hogy a szerződés módosító megállapodás a Ptk.210.§-ának (1) és (4) bekezdése alapján tévedés, illetve megtévesztés miatt érvénytelen, mert a

felperes nem tudta, hogy a magyar nyelvű nyilatkozat szerint, amennyiben a megadott határidő alatt nem fizeti ki a hátralékos összeget, úgy a teljes addig átadott összeget elveszíti. Erre tekintettel kérte a felperes által kifizetett vételár foglalóval csökkentett összege, azaz 18.000.000 forint megfizetésére kötelezni az alperest. Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy a szerződés teljesítése az ingatlan újbóli értékesítése folytán az alperes hibájából lehetetlenült. Erre figyelemmel a Ptk.312.§-a és Ptk.318.§-ának (1) bekezdése alapján kérte az alperes kötelezését 21.540.000 forint megfizetésére.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte, állítva, hogy a szerződés módosítás érvényesen létrejött, így a 21.540.000 forint megtartására az alperes jogosult. Másodlagosan, amennyiben a bíróság a felperes keresetének helyt adna, beszámítási kifogásként kártérítés címén kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest 10.000.000 forint vételár különbözet, annak 2007. február 14-től a kifizetésig járó törvényes kamata, továbbá 1.700.000 forint ingatlanközvetítői díj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 21.540.000 forintot, továbbá 1.025.640 forint perköltséget, valamint az állam javára 900.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket. A felek között létrejött „Ingatlan foglaló” elnevezésű okiratot adásvételi szerződésnek minősítette, ezért az elsődleges jogcímre alapított keresetet elutasította. Megállapította, hogy a szerződés-módosítás tévedés címén történt megtámadása alapos, mert a megállapodásnak az addig kifizetett vételár elvesztésére vonatkozó része tekintetében a felperes tévedésben volt, s ezt a tévedését az alperes felismerhette. Megállapította azt is, hogy a felperes a szerződést késedelmes teljesítésével megszegte és szerződésszegést követett el azzal is, hogy erről a tényről az alperest nem értesítette. Az alperes szintén szerződésszegést követett el, mert az ingatlant anélkül értékesítette más személy részére, hogy erről a felperest tájékoztatta, vagy a szerződéstől elállt volna. Erre tekintettel azt állapította meg, hogy a szerződés teljesítése mindkét félnek felróható okból lehetetlenült, ennek következtében a szerződés megszűnt. A megszűnésre figyelemmel a Ptk.319.§-ának (2) bekezdése és 244.§-a alapján kötelezte az alperest a felperes részére a foglalóval együttes teljes kifizetett vételár visszafizetésére.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása, valamint a felperes perköltségben való marasztalása iránt az alperes terjesztett elő fellebbezést. Kifejtette azt az álláspontját, hogy az „Ingatlan foglaló” elnevezésű okirat előszerződésnek minősül, és a felek között létrejött szerződés módosító megállapodás érvényesen jött létre. Másodlagosan, arra az esetre, amennyiben a bíróság a szerződést végleges szerződésnek minősítené, beszámítási kifogás címén hivatkozott az alperes arra, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért felelős felperes a foglalót elvesztette, és ezen felüli 11.700.000 forintos kártérítési igényét is érvényesítette. Külön sérelmezte az elsőfokú ítélet perköltség viselésre vonatkozó rendelkezését, hivatkozva arra, hogy a felperes által vagylagosan előterjesztett több kereseti kérelem tekintetében a felperes pervesztes lett, ezért a

perköltség viselés körében az elsőfokú bíróság tévesen alkalmazta a Pp.78.§-ának (1) bekezdését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a jelen pert a felperes a Somogy Megyei Bírósághoz 2006. október 17-én benyújtott, P.21.782/2006. ügyszámon iktatott keresetlevéllel indította meg az alperes ellen. Tényként állapítja meg továbbá az alperesnek a felperes által bírói felhívás ellenére kétségbe nem vont előadása folytán azt is, hogy az alperes 700.000 forintot fizetett ingatlanközvetítőnek a felperessel kötött szerződéssel kapcsolatos megbízási díj címén, és 1.000.000 forintot ugyanilyen címen a 2007. február 13-án létrejött adásvételi szerződés kapcsán (Pp.163.§(2)bekezdés).

A másodfokú bíróság osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját abban, hogy a 2002. január 27-én kelt „Ingatlan foglалó” címmel ellátott okirat aláírásával a felek között ténylegesen adásvételi szerződés jött létre, mert ez a megállapodás az adásvételi szerződés minimális tartalmi követelményeinek felel meg. Kitűnik belőle - egyebek mellett - az ingatlan átruházását célzó akaratnyilvánítás is, mert abban az alperes nyilatkozik arról, hogy az ingatlant eladja, a felperes pedig „kötelezi magát, hogy a teljes vételárat 2003. december 31-ig kifizeti”, amely értelemszerűen vételi nyilatkozatnak felel meg. Nincs ugyanakkor az okiratba foglalva olyan nyilatkozat, amellyel későbbi időpontban történő szerződéskötésre vállalnának kötelezettséget, ezért a megállapodást nem lehet előszerződésnek minősíteni (Ptk.208.§(1)bekezdés).

A rendelkezése álló bizonyítékok okszerű értékelésével vont le az elsőfokú bíróság következtetést arra is, hogy a 2003. december 30-án kelt „Megállapodás” az adásvételi szerződés közös megegyezéssel történt módosítása volt, és hogy annak megkötésekor a felperes tévedésben volt abban, hogy a magyar nyelvű nyilatkozata szerint elveszíti a teljes kifizetett vételár előleget akkor, ha 2005. december 31-ig a hátralékot nem teljesíti, illetőleg, hogy az alperes felismerhette volna a felperes tévedését, ha kellő körültekintéssel jár el, pl. megfelelő nyelvtudású tolmácsról gondoskodik. Egyetértett a másodfokú bíróság azzal az ítéleti állásponttal is, hogy a Ptk.210.§-ának (1) bekezdésén alapuló sikeres megtámadás következtében a Ptk.235.§-ának (1) bekezdése és 239. §-a értelmében érvénytelenné vált ez a szerződési kikötés.

Tévesen minősítette azonban az elsőfokú bíróság a feleknek a 2005. december 31-ét, a teljesítési határidő lejártát követő magatartását. a felperes fizetésének elmaradását, illetőleg azt, hogy az alperes az ingatlant másnak adta el. Tévesen alkalmazta az elsőfokú bíróság a jogvita megoldására a teljesítés lehetetlenné válásának szabályait.

A Ptk.312.§-ának (1) bekezdése szerint a szerződés akkor szűnik meg, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint mindkét fél felelős a teljesítés lehetetlenné válásáért, azonban ilyen tényálláshoz a Ptk. a szerződés megszűnésének jogkövetkezményét nem fűzi.

Téves annak megállapítása is, hogy a felperes a teljesítést nem tagadta meg, mert nem értesítette az alperest arról, hogy nem tud fizetni. Az elsőfokú bírósághoz 2006. október 17-én érkezett keresetlevélből ugyanis egyértelműen kitűnik, hogy a felperesnek nem állt szándékában a hátralékos vételár megfizetése, hanem a már kifizetett vételár részletek visszafizetését követelte. Legkésőbb ezzel a felperes a teljesítést megtagadta, és erre jogos indoka nem volt, emiatt az alperes a késedelem és a lehetetlenülés következményei között választhatott a Ptk.313.§-a értelmében. Ennek keretében a Ptk.300.§-ának (1) bekezdése szerint teljesítést követelhetett volna, vagy érdekmúlás esetén elállhatott volna a szerződéstől, illetve a Ptk.299.§-ának (1) bekezdése szerint kártérítést követelhetett volna a késedelemből eredő kára tekintetében, avagy a Ptk.312.§-ának (2) bekezdése szerint a teljesítés elmaradása miatt kártérítést követelhetett.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy az alperes a szerződéstől a felperesnek felróható lehetetlenülés miatt nem állt el, és az irányadó tényállás szerint teljesítést sem követelt.

A perben az alperes a felperes szerződésszegésére - a felperesnek felróható lehetetlenülésre - hivatkozással kártérítést követelt.

Abban az esetben, ha a szolgáltatás lehetetlenülése olyan okból következik be, amelyért a kötelezett felelős, a kötelelem kártérítésre fordul át. Ha a kötelezett hibájából a szolgáltatás egészen lehetetlenné válik, a kötelezett kártérítéssel tartozik a szolgáltatás elmaradásáért, a jogosult pedig, minthogy a kártérítéssel az egész szolgáltatás értékét megkapja, az egész ellenszolgáltatás teljesítésére köteles. Ha tehát a jogosult viszonyos kötelemben a lehetetlenült szolgáltatásért kártérítést követel, természetesen a maga ellenszolgáltatását teljesíteni köteles, mert hiszen a nem teljesítés miatt nyújtott kártérítés az eredeti szolgáltatás helyét állja. (Dr. Szladits Károly: Magyar Magánjog III. Kötelmi Jog Általános Része Bp. 1941. 486. és 490.oldal).

A perbeli ingatlan másodszori eladásával és az új vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történt bejegyzésével az adásvételi szerződés teljesítése az alperes részéről is lehetetlenült. Helyesen állapította meg tehát az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában azt, hogy a szerződés teljesítése mindkét fél felróható magatartása miatt vált lehetetlenné. Ilyen esetben azonban a szerződés nem szűnik meg, hanem a szerződő felek teljesítés iránti igénye kölcsönösen kártérítésbe fordul át, a Ptk 312.§-ának (2) és (3) bekezdései alapján.

Az alperesnek felróható lehetetlenülés következményeként a Ptk.312.§-ának (3) bekezdése alapján a felperes szabadult a vételár tartozás alól és követelhetette a szerződéskötésből eredő kárának megtérítését. Az alperes ennek folytán a Ptk.318.§-ának (1) bekezdés és Ptk.339.§-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperestől ez ideig vételárelőleg címén átvett összeg visszafizetésére. Ebbe az összegbe azonban, ugyancsak kártérítés címén a Ptk.312.§-ának (3) bekezdése, Ptk.318.§-ának (1) bekezdés és Ptk.339.§-ának (1) bekezdése alapján jogosult beszámítani a felperes szerződésszegése folytán felmerült saját kárát. Az alperes szempontjából kárnak minősül a 10.000.000 forint, amennyivel kevesebbet tudta az ingatlanát értékesíteni, és az az 1.000.000 forint is, amelyet a másodszori értékesítés alkalmával az ingatlanközvetítőnek kifizetett. Alaptalanul követeli azonban a 700.000 forintot, amelyet a felperessel történt szerződéskötés kapcsán fizetett az ingatlanközvetítőnek, mert ez a kiadás akkor is felmerült volna, ha a felperes szerződésszerűen teljesített volna. Alaptalan a kártérítési utáni késedelmi kamat érvényesítése is, az alperes ugyanis az általa követelt összegnél többet tartott magánál és használt a felperesnek visszajáró pénzből, ezért részéről a késedelmi kamat követelése a káronszerzés tilalmába ütközik.

Az alperesnek a foglaló összegénél (3.540.000 forintnál) nagyobb összegű kártérítés jár, az utóbbiba a foglaló értéke beszámít a Ptk.245.§-ának (2) bekezdése szerint.

A jogszerűen érvényesített beszámítás erejéig az alperes visszatérítési kötelezettsége a Ptk.296.§-ának (2) bekezdése alapján megszűnt, a fennálló tartozása így 10.540.000 forint, amelyre a marasztalását a másodfokú bíróság leszállította, és ennek megfelelően az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján.

A perköltségek körében a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya között nincs számottevő különbség, ezért a Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján akként rendelkezett, hogy mindegyik fél viseli a saját költségét. A Pp.81.§-ának (1) bekezdése alapján fele-fele arányban kötelezte a másodfokú bíróság a peres feleket a le nem rótt első- és másodfokú eljárási illeték viselésére.

P é c s , 2009. november 5.

dr. Veszely József s.k. a tanács elnöke, dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, dr. Kutasi Tünde s.k. bíró