

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Buczkó Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Andriska Szilvia pártfogó ügyvéd (által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen foglaltó visszafizetése iránt a Budakörnyéki Városi Bíróságnál 10.P.20.574/2004. szám alatt megindított és másodfokon a Pest Megyei Bíróság 4.Pf.20.845/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 20 000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az alperesek pártfogó ügyvédjének munkadíját 6000 forint + ÁFA összegben állapítja meg.

A pártfogó ügyvéd munkadíját és a felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes az alperesek közös tulajdonában álló b-i. ingatlanon társasházzá alakítását követően a tetőtér beépítésével önálló ingatlant kívánt létrehozni. Ennek megvalósítása érdekében a felek 2003. március 4-én megállapodást és előszerződést kötöttek. Ebben rögzítették, hogy az alperesek el kívánják adni, a felperes pedig meg kívánja vásárolni a perbeli tetőtéri ingatlant 13 000 000 forint vételárért. A szerződés aláírásával egyidejűleg a felperes az alpereseknek 2 600 000 forint foglaltó adott át. Megállapodtak abban, hogy az adásvételi szerződést haladéktalanul megkötik, amint a társasház megalapításra kerül.

A szerződés 2.5. pontjában a felek rögzítették, hogy a vevő elveszíti a foglalót, amennyiben a szerződés teljesítése az ő hibájából hiúsul meg. Amennyiben pedig a teljesítés eladók bármelyikének érdekkörébe tartozó oknál fogva marad el, úgy a kapott foglaló kétszeresét tartoznak a vevőnek visszafizetni.

A szerződés 6.2. pontjában a felek rögzítették, hogy a felperes az építési engedély iránti kérelmet a szerződés aláírását követő harminc napon belül köteles előterjeszteni. A 6.3. pontban megállapodtak abban is, hogy a jelen megállapodás hatályát veszti, ha az építési engedély iránti kérelmet az építési hatóság bármely okból jogerősen elutasítja és a vevő a jogerőre emelkedett határozat kézhezvételétől számított harminc napon belül sem tud a hatóságnál módosított engedély kérelmet előterjeszteni. A megállapodás ezen okból történő hatályvesztése esetében a szerződő felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, a foglalót a vevő egyösszegben visszakapja.

A felperes 2003. április 8-án építési engedély iránti kérelmet nyújtott be az illetékes hatósághoz, mely a felperest 2003. április 15-én hiánypótlásra hívta fel. Később a felperest tájékoztatták, hogy a már meglevő épület bővítésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha a többletpakoló férőhelyet biztosít.

A felperes ezen kötelezettségének parkolóhely vásárlásával kívánt eleget tenni, ennek érdekében 2003. július 23-án szerződést kötött.

Ezt követően a felperes benyújtotta építési engedély iránti kérelmét, amelyhez csatolta a parkolóhelyek megváltásával kapcsolatos szerződéseket. A felperes kérelmét a hatóság 2003. október 27-én jogerősen elutasította, mert a megjelölt határidőben a hiánypótlási felhívásnak nem tett eleget; a parkolás biztosításának módjáról rendelkező 33/2001. (XI.26.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti parkolóhelyek igazolását nem nyújtotta be. Ezt követően a felperes az elsőfokú építési hatósághoz ismételten építési engedély iránti kérelmet nem nyújtott be.

A felperes pontosított keresetében az I.r. alperest 13/24-ed tulajdoni hányadára tekintettel 1 408 333 forint, a II.r. alperest pedig 11/24-ed tulajdoni hányadára tekintettel 1 191 667 forint, valamint ezen összegek 2004. április 2-ától járó törvényes mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére kérte kötelezni. Állítása szerint parkolóhely kialakítására még többletköltséggel sem volt lehetősége. Álláspontja szerint ezért a szerződés annak 6.3. pontjában foglaltakra figyelemmel hatályát veszítette, a szerződés meghiúsulása az abban megfogalmazott feltétel bekövetkezte szerint

történt, amely egyik félnek sem róható a terhére. Az átadott foglалó tehát részére visszajár.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Arra hivatkoztak, hogy a szerződés 6.3. pontjában foglalt kikötés a jogszabályba ütközik, az ugyanis a foglалó szabályainak megkerülésére irányult és egyébként is a jóerkölcsbe ütközik. Vitatták, hogy a szerződés lehetetlenült, mert a felperesnek módjában állt volna az általuk többször felajánlott parkolóhelyeket megvenni és nem fogadták el azt a hivatkozást sem, hogy az önkormányzati rendelet végrehajtására vonatkozó szabályozás hiányában nem volt mód a parkolóhely megváltására.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Álláspontja szerint a szerződés 6.3. pontjában foglaltak nem ütköznek a jogszabályba és azt nem is a jogszabály megkerülésével kötötték. A szerződés ezen pontja nem ütközik a Ptk.-nak a foglалóval kapcsolatos kogens jogszabályi rendelkezéseibe sem és a jóerkölcsbe ütközés sem állapítható meg.

Álláspontja szerint a perben a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy az előszerződés megkötését követően rajta kívül álló objektív okból nem kapott építési engedélyt, amelynek következtében a bontó feltétel bekövetkezett, a szerződés hatálya megszűnt és a foglалó visszajár. A felperes ezen kötelezettségének nem tudott eleget tenni. A felperes nem tanúsította az általa elvárható magatartást az építési engedély iránti kérelem beadásával kapcsolatban, nem úgy járt el, ahogy az tőle elvárható lett volna. A felperes a hiánypótlási felhívás ellenére sem csatolta az engedély megadásához szükséges összes mellékletet és okiratot. Az elsőfokú hatóság határozatából nem állapítható meg, hogy a parkolók adásvételére vonatkozó megállapodást nem találták megfelelőnek, ezt a felperes csak állította, a határozat indokolása azonban azt tartalmazza, hogy a felperes nem csatolta be az összes, a hiánypótlásban előírt mellékletet, okiratot. A felperesnek kötelessége lett volna harminc napon belül ismételtén benyújtani az építési engedély iránti kérelmet, ezt a felperes meg sem kísérelte. A felperes közvetett információk alapján jutott arra a következtetésre, hogy az építési engedélyt azért nem kapná meg, mert az általa vásárolt parkolók nem megfelelőek és a pénzbeni megváltásra nincs lehetőség. Sem az első, sem a másodfokú elutasító határozat azonban ezt nem tartalmazza. A bontó feltétel tehát nem következett be, ezért a foglалó a felperesnek nem jár vissza.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és az I.r. alperest arra kötelezte, hogy a felperesnek tizenöt napon belül fizessen meg 1 408 330 forintot, a II.r. alperest 1 191 667 forint megfizetésére kötelezte ezen összegek 2004. április 2-ától járó kamataival.

Indokolásában utalt a szerződés 6.3. pontjában foglaltakra, mely szerint a szerződés hatályát veszti és a foglaló a felperesnek visszajár, ha az építési engedély iránti kérelmet a hatóság bármely okból jogerősen elutasítja. Nincs jelentősége tehát annak, hogy a kérelem elutasítása milyen okból következett be.

Álláspontja szerint a jogerős építési engedély iránti kérelmet elutasító határozat indokolása is igazolja, hogy a felperes a kérelem hiányait pótolta és a parkolóhely biztosítási kötelezettségét vásárolt parkolóhelyekkel kívánta teljesíteni. Ezt azonban az építési hatóság nem fogadta el mert nem felelt meg a 32/2001. (XI.26.) Ök. rendelet előírásainak. Azok ugyanis nem voltak új parkolóhelynek tekinthetők, mert azokat a fekvésük szerinti ingatlan parkolóhely biztosítási kötelezettsége teljesítése során már figyelembe vették. A felperesnek a parkolóhely megváltására sem volt lehetősége, melyet a felperes az építési eljárásban keletkezett iratokkal és M. T. É. levelével igazolt. Ezt alátámasztotta a másodfokú eljárásban csatolt építési hatóságtól származó levél is.

A szerződés 6.3. pontjában foglalt bontó feltétel bekövetkezett, a felperes az építési engedély iránti kérelmet nem tudta harminc napon belül ismét benyújtani. Ezért tehát a foglaló a felperesnek visszajár.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság ítéletének megfelelően a kereset elutasítása, másodlagosan a másodfokú bíróság új eljárásra utasítása érdekében - az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtették, hogy a szerződés 6.3. pontja az eladó részéről jogról való lemondásnak minősült, hiszen lemondtak az őket megillető foglalóról arra az esetre, ha a szerződés a vevő érdekkörében felmerült okból hiúsul meg. Ez azonban nyilvánvalóan nem vonatkozhat arra az esetre, ha a vevő nem tesz meg minden tőle elvárhatót annak érdekében, hogy az építési engedélyt beszeresse. Másrészt a felperesnek másodszor is meg kellett volna próbálnia a kérelmet megfelelő tartalommal benyújtani. Ezt a felperes nem merítette ki annak ellenére, hogy ötszáz méteren belül lehetőség volt megfelelő parkolóhely megszerzésére.

A 6.3. pontban foglaltakat nem lehet kiterjesztően értelmezni, ez csak arra az esetre vonatkozik, ha a vevő mindent megtett annak érdekében, hogy az építési engedélyt be tudja szerezni és újabb kérelmet tudjon benyújtani. A felperes kereshetett volna másik parkolóhelyet, az alperesek által felajánlott lehetőségeket pedig nem fogadta el. Ebből következik, hogy a foglaló a Ptk. erre vonatkozó szabályai szerint a felperesnek nem jár vissza.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben helytállóan hivatkoztak arra, hogy a felperes által az alpereseknek átadott 2 600 000 forint foglalonak minősült. Nem volt azonban akadálya annak, hogy a felek a foglalo sorsáról a Ptk. 244. § és 245. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően állapotodjanak meg. A 6.3. pontban a felek azt rögzítették, hogy a szerződés hatályának a megszűnése esetén a vevő a foglaltot egyösszegben visszakapja.

A Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésében foglaltak szerint a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben helytállóan hivatkoztak arra is, hogy a foglalo a felperesnek csak akkor jár vissza, ha a jogerős építési engedély beszerzése és újbóli benyújtása során úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

Jogerős ítéletében a bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes az építési engedély beszerzése érdekében az általában elvárható magatartást tanúsította. A felperes az alpereseknek sikerdíjat ígért parkolóhelyek felkutatása esetére és több millió forintért parkolókat kívánt vásárolni. Az építési hatósági eljárásban keletkezett iratok, valamint a polgármesteri hivatal 2004. március 16-án kelt levele bizonyítja, hogy a felperes építési engedély iránti kérelmét azért utasították el, mert a parkoló szükséglet telken belül nem biztosított. A parkolóhely építési kötelezettség pénzbeni megváltásának intézménye pedig akkor lép hatályba, ha a képviselő testület az erről szóló végrehajtási rendeletet megalkotja. Ezt egyébként maguk az alperesek sem vitatták (5. sorszámú jegyzőkönyv 3. oldal).

Az előzőekben említett levél azt is bizonyítja, hogy abban az esetben, ha a felperes építési engedély iránti kérelmét változatlanul újra beadta volna, azt ismét elutasították volna. Ebből következően megvalósult a szerződés 6.3. pontjában foglalt azon feltétel is, hogy a felperes harminc napon belül nem tudott a hatóságnál módosított engedély iránti kérelmet előterjeszteni.

A felperes az építési engedély beszerzése során a tőle elvárható magatartást tanúsította, nem róható a terhére, hogy az építési engedély iránti kérelmet a hatóság elutasította. Ebből következően a szerződés 6.3. pontjában foglaltak alapján a foglalo a felperesnek visszajár.

A Legfelsőbb Bíróság utal arra, hogy a felek megállapodása, valamint a Ptk. 244. §-ának rendelkezése, mely szerint, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár, nincs ellentétben egymással. A perbeli esetben a szerződés olyan okból szűnt meg, melyért egyik fél sem felelős, ezért a foglaló a felek szerződésének rendelkezése, valamint a Ptk. előzőekben említett 244. §-a alapján is visszajár a felperesnek.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelesek a felperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségét megtéríteni.

A Legfelsőbb Bíróság az alpereseket képviselő pártfogó ügyvéd munkadíjáról a módosított 7/2002. (III.30.) IM rendelet 1. § (3) és (4) bekezdés, valamint 5. § (1) bekezdés b/ pont és (2) bekezdésében foglaltak alapján döntött.

Az alperesek személyes költségmentessége folytán a pártfogó ügyvéd munkadíját és a felülvizsgálati illetéket az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. § szerint.

Felhívja a Legfelsőbb Bíróság Pénzügyi és Költségvetési Főosztályát, hogy az alperesek pártfogó ügyvédjének munkadíját - számla ellenében - fizesse ki.

, 2008. június 24.

Dr. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk.
előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok