

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Radnóti Angéla ügyvéd (1148 Budapest, Örs vezér tere 14. I/4.) által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe**) I. rendű és II.rendű felperes neve (**II.rendű felperes címe**) II. rendű felperesnek - a Dr. Báthory és Társa Ügyvédi Iroda (1054 Budapest, Szemere u. 21. félemelet 2., ügyintéző: dr. Báthory György ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és II.rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság által 2009. június 16. napján 2.P.25.320/2006/48. szám alatt meghozott és 51. sorszám alatt kijavított ítélete ellen az alperesek által 49. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja és az I. valamint a II. rendű alperesek által egyetemlegesen az I. valamint a II. rendű felpereseknek személyenként fizetendő tőke összegét 4.031.200 (négymillió-harmincegyezer-kétszáz) forintra leszállítja.

Az I. és II. rendű alpereseket az I. és II. rendű felpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség térítése alól mentesíti és az I. és a II. rendű felpereseket kötelezi, hogy fizessenek meg az I. és a II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak személyenként 94.500 (kilencvennégyezer-ötszáz) forint elsőfokú perköltséget.

A feljegyzett 900.000 (kilencszázezer) forint kereseti illeték térítését akként rendezi, hogy abból az I. és II. rendű felpereseket személyenként 270.000 (kétszázhetvenezer) forint, az I. és II. rendű alpereseket pedig egyetemlegesen 360.000 (háromszázhatvenezer) forint külön felhívásra az államnak való megfizetésére kötelezi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg személyenként az I. és II. rendű alpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 125.000 (százhuszonötezer) forint másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illeték térítését akként rendezi, hogy abból az I. és II. rendű felpereseket személyenként 270.000 (kétszázhetvenezer) forint, az I. és II. rendű alpereseket pedig egyetemlegesen 360.000 (háromszázhatvanezer) forint külön felhívásra az államnak való megfizetésére kötelezi.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek végleges kereseti kérelmükben annak megállapítását kérték, hogy az alperesekkel 2005. február 19-én kötött adásvételi szerződések kiegészítéseként 2005. február 21-én kötött megállapodások alapján a felperesek 10.000.000-10.000.000 forintra jogosultak, ezért kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 10.000.000-10.000.000 forint, valamint ezen összegek után 2005. február 21. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

Kereseti kérelmüket azzal indokolták, hogy a 2005. február 19-én kötött adásvételi szerződésben a vételárát a forgalmi értéknél lényegesen alacsonyabb értéken határozták meg. A 2005. február 21-ei megállapodások az adásvételi szerződések kiegészítései, mert annak alapján a felperesek további 10.000.000-10.000.000 forintra jogosultak, amelyet azonban nem tudnak felvenni, mert az I. rendű alperes annak felvételét saját beleegyezéséhez kötötte. A megállapodás megkötése után viszont az alperesek olyan feltételeket határoztak meg, amelyek a megállapodásban nem szerepeltek, és azokat a felperesek nem tudták teljesíteni. Ezért az alpereseknek felróható okból nem kerülhetett sor az összeg felvételére.

Az elsődleges kereseti kérelmük elutasítása esetén másodlagosan a 2005. február 19-én kötött adásvételi szerződéseket a Ptk. 201. §-ának (2) bekezdésére hivatkozással megtámadták, mert álláspontjuk szerint a szerződéskötés időpontjában a forgalmi érték és a vételár között feltűnően nagy volt az értékkülönbség. A Ptk. 237. §-ának (1) bekezdése alapján az érvénytelenség jogkövetkezményeként az eredeti állapot helyreállítását kérték oly módon, hogy a felperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba jegyezzék vissza az alperesek holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltten. Vállalták, hogy ebben az esetben az adásvételi szerződés alapján átvett 5.000.000-5.000.000 forintot a tulajdonjog bejegyzésétől számított 60, illetve 180 nap alatt visszafizetik. A perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményét vitatták, mert álláspontjuk szerint az alperesek haszonélvezeti jogát nem lehet értékcsökkentő tényezőként figyelembe venni, mert a megvásárolandó új ingatlanokra az alperesek haszonélvezeti jogot kaptak volna. Kifejtették, hogy amennyiben a bíróság a két szerződést önálló szerződésnek tekintené, akkor a feltűnő értékkülönbség a vételár és a forgalmi érték között még nyilvánvalóbb.

Perköltségként megállapodásuk alapján 1.000.000 forint ügyvédi munkadíj megítélését, a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény általuk előlegezett költségeként 160.000 forint, a felperesek által beszerzett szakértői vélemény költségeként 25.000 forint, az I. rendű felperes pedig személyi jövedelemadó befizetése miatt 250.000 forint megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket.

Az alperesek a felperesek keresetének elutasítását kérték és perköltséget igényeltek. Arra hivatkoztak, hogy a 2005. február 19-én kötött adásvételi szerződések és a 2009. február 21-én kötött megállapodások egymástól független ügyletek. Tagadták, hogy az adásvételi szerződések megkötésekor szó lett volna további összegek juttatásáról és állították, hogy ez a körülmény csak a szerződés megkötése után merült fel. A 10.000.000-10.000.000 forint kifizetése azért sem lehet álláspontjuk szerint a vételár része, mert nem volt olyan szakértői vélemény, amely a 30.000.000 forintos forgalmi értéket alátámasztotta volna. A beszerzett szakértői vélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 8.250.000 forint volt. Előadták, hogy az ingatlant nem kívánták megvásárolni, céljuk az volt, hogy a II. rendű felperes adósságát rendezzék és a felpereseket külön lakás megvásárlásának lehetőségéhez juttassák. A 30.000.000 forintos vételárat azért is életszerűtlennek minősítették, mert az ingatlant korábban ők vásárolták gyermekeik részére. Hivatkoztak arra is, hogy a javukra bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom folytán az ingatlan forgalomképtelen volt, azt gyakorlatilag csak ők tudták megvásárolni. Elismerték, hogy a 2005. február 21-ei megállapodásban nem minden feltételük került rögzítésre, de álláspontjuk szerint e feltételeket 20-án szóban közölték. A perben beszerzett szakértői vélemény után is vitatták, hogy az adásvételi szerződésben a vételár a forgalmi értékhez képest feltűnően aránytalan lenne. A szakértői véleményt ugyanis nem fogadták el, álláspontjuk szerint a haszonélvezeti jog és az elidegenítési és terhelési tilalom fennállása miatt az ingatlan eladhatatlan volt. Vitatták azt is, hogy a szakértő a csendes kertvárosi környezetben való elhelyezkedés miatt megalapozottan számolt volna 15 %-os értékemelkedéssel. Álláspontjuk szerint az eredeti állapot helyreállítására nem kerülhet sor, mert a felperesek nem tudják a vételárat visszafizetni. A 267. PK állásfoglalás alapján arra is hivatkoztak, hogy ennek folytán csak a feltűnő értékaránytalanság kiküszöbölésére kerülhetne sor.

Az elsőfokú bíróság egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg az I. rendű felperesnek 10.000.000 forintot és 2005. augusztus 28. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatot és a II. rendű felperesnek 10.000.000 forintot és 2006. február 21. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű kamatot, valamint az I. és a II. rendű felpereseknek 1.152.816 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. Az alpereseket 1.200.000 forint kereseti illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a 2005. február 19-ei és 21-ei jogügyletek egymástól függetlenek, mert az okiratokat azok tartalma alapján kell megítélni. A felperesek viszont ellentmondó nyilatkozatokat tettek arra vonatkozóan, hogy a február 21-én kelt megállapodásokban meghatározott 10.000.000-10.000.000 forint a perbeli ingatlan vételárának tekintendő-e (8. és 22.

jegyzőkönyv). A felperesek és K. A. tanú azonosan adták elő, hogy már az adásvételi szerződés előtt szó volt arról, az ingatlan 30.000.000 forintot ér, és 15.000.000-15.000.000 forintot fognak kapni a felperesek, amelyet lakás vásárlására kell fordítaniuk. Az alperesek és M. E. viszont úgy nyilatkozott, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtt a 10.000.000-10.000.000 forint kifizetéséről nem volt szó. A bíróság pedig azt állapította meg, hogy a felperesek és az alperesek között 2005. február 19-én adásvételi szerződések jöttek létre, amelyben a vételár 5.000.000-5.000.000 forint volt. Ezt követően jött létre a Ptk. 579. §-ának (1) bekezdésében szabályozott ajándékozási szerződés, amely szerint a felperesek részére az alperesek további 10.000.000-10.000.000 forintot bocsátanak rendelkezésre. A felperesek állították, hogy a megvásárolandó ingatlanokkal kapcsolatos feltételek csak később kerültek meghatározásra, ezért azt kellett vizsgálni, hogy az alperesek védekezése - ezek meghatározására a szerződés megkötése előtt sor került - megfelel-e a valóságnak, amely körben a bizonyítás az alpereseket terhelte. Az alperesek viszont azt bizonyítani nem tudták, hogy a megállapodásban rögzítetteken túl további feltételeket támasztottak volna. Azt az alperesek nem vitatták, hogy a felperesek lakást kerestek, és konkrét lakás megvásárlása kapcsán meg is keresték őket. Az alperesek viszont nem tettek eleget a Ptk. 277. §-ának (2) bekezdésében írt együttműködési kötelezettségüknek, mert később meghatározott, és a felperesek által nem teljesített feltételek miatt nem adták át a felperesek részére az ígért ajándékot, ezért kötelesek a felperesek részére a szerződések teljesítéseként 10.000.000-10.000.000 forintot megfizetni, amelyet egy éven belül a felperesek kötelesek lakás vásárlására fordítani. A kamatfizetés kezdő időpontját az I. rendű felperes esetén 2005. augusztus 5. napjában, a II. rendű felperes esetén 2006. február 21. napjában állapította meg. A megállapításra vonatkozó kereseti kérelmet viszont a Ptk. 123. §-ában meghatározott feltételek hiánya miatt - marasztalás kérhető volt - elutasította. A perköltségről a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján határozott. A felperesek által megjelölt munkadíjat megalapozottnak találta, valamint a perben beszerzett szakértői vélemény költségét is. Nem ítélte viszont meg a felperesek által beszerzett szakértői vélemény költségét, és a I. rendű felperes nem igazolt személyi jövedelemadó befizetését.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek fellebbeztek, amelyben az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását, valamint első- és másodfokú perköltség megítélését kérték.

Elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 3. §-ának (2) bekezdését, mert a felperesek nem állították, hogy a 2005. február 21-ei megállapodásban szereplő 10.000.000-10.000.000 forint ajándék lett volna, végig azt állították, hogy az a vételár része volt, ennek folytán a bíróság a kereseti kérelmen túlterjeszkedett. A felek által vitatott kérdés, a két szerződés egymáshoz való viszonya nem foglalta magába annak a kérdésnek a vizsgálatát, hogy a második szerződésben szereplő 10.000.000 forint teljesítésének milyen feltételei vannak. Sérelmezték, hogy ebben a körben a Pp. 3. §-ának (3) bekezdése szerinti tájékoztatásra nem került sor.

Arra is hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az alperesek a 2005. február 21-ei megállapodásban nem szereplő feltételeket a megállapodás előtt nem kötötték ki, mert ezt a felek közötti levelezés cáfolja, viszont több jegyzőkönyvi kijelentés, és a felperesek keresetlevele is alátámasztja, utóbbiból kiderül, hogy a 2005. február 21-ei megállapodásnak voltak olyan feltételei, amelyek az aláírt megállapodásban nem szerepeltek. Mindezek alapján annak megállapítását kérték, hogy az ítélet tábla tekintse bizonyítottnak e feltételek szerződés megkötése előtti meghatározását, és mivel e feltételek a felperesek a megszabott 1 éves határidő alatt nem teljesítették, azért a felperesek keresetét utasítsa el.

A másodlagos kereseti kérelmet azért tekintik alaptalannak, mert továbbra is fenntartották a forgalmi érték meghatározásával kapcsolatban az elsőfokú eljárás során kifejtett álláspontjukat. Előadták azt is, hogy az eredeti állapot helyreállítására ezért sem kerülhet sor, mert az alperesek már az ingatlanban jelentős beruházásokat eszközöltek. Bár az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelmet nem bírálta el, álláspontjuk szerint minden adat rendelkezésre áll a másodlagos kereseti kérelem érdemi elbírálásához. Ha ez mégsem így lenne, akkor kérték az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését.

Kifejtették, hogy fellebbezés és csatlakozó fellebbezés hiányában a felperesek keresetfelemelése a Pp. 247. §-ának (2) bekezdésébe ütközik.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását és másodfokú perköltség megfizetését kérték. A Pp. 247. §-ának (1) bekezdés b) pontjára hivatkozással az I. rendű felperes 250.000 forint személyi jövedelemadó megtérítésére is kérte kötelezni az alpereseket. Ehhez csatolta az I. rendű felperes 2005-2006. évi jövedelemadó bevallását.

A felperesek vitatták, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelmükön túlterjeszkedett és megsértette volna a Pp. 3. §-ának (2) bekezdését. Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek 2005. február 21-én feltételhez kötött ajándékozási szerződéseket kötöttek az alperesekkel. Az okiraton kívüli feltételek meghatározása terén pedig az alperesek sikertelenül igyekeztek bizonyítani a feltételek korábbi időpontban történt meghatározását, mert a fellebbezésben megjelölt okiratok mind később keletkeztek. Azt pedig, hogy ezek a feltételek a megállapodás előtt ismertek lettek volna, csak az I. rendű alperes állította. Mindezek alapján helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek mindent megtettek a szerződésszerű teljesítés érdekében, amely az alperesek felróható magatartása miatt maradt el, mert az I. rendű alperes hozzájárulása nélkül nem juthattak az ajándékhoz.

Az elsőfokú ítélet felülvizsgálata során a Fővárosi Ítélet tábla nem érintette a felperesek keresetét elutasító rendelkezéseket, mert az fellebbezés hiányában első fokon jogerőre emelkedett (Pp. 228. § (4) bekezdés). Ebbe a körbe tartozik az I. rendű felperes 250.000 forint személyi jövedelemadó fizetése miatt érvényesített költségigénye is, ezért a Pp. 229. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel a fellebbezésben előterjesztett igényt nem lehetett ismét elbírálni.

Az alperesek fellebbezése részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével és indokaival azonban a Fővárosi Ítéltábla csak részben értett egyet.

A Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján a másodfokú bíróság jogosult arra, hogy a fellebbezés korlátai között értékelje a felek által első fokon előadott tényeket. Az alperesek fellebbezésükben a felperesek keresetének teljes elutasítását kérték, ezért a másodfokú bíróság a kereseti kérelem elutasítását eredményező, a felek által előadott valamennyi tényt jogilag minősíthetett. A másodfokú bíróságot a döntése meghozatala során a felek jogi álláspontja nem köti. A Fővárosi Ítéltábla döntése meghozatalakor a következő tényeknek tulajdonított jelentőséget.

- Az ingatlan jogi helyzete és forgalmi értéke a szerződések megkötésekor.

Az alperesek arra alaptalanul hivatkoztak, hogy a felperesek szüleinek haszonélvezeti jogát az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe kellene venni. A szerződés megkötése előtt ugyanis a felperesek szülei haszonélvezeti jogukról ellenérték fejében lemondtak. A lemondás a terheket csökkentette, a terhektől a tulajdonosok szabadultak, az ennek eredményeként jelentkező értékelkedés a tulajdonosok javára jelentkezett. Arra is megalapozatlanul hivatkoztak az alperesek, hogy a perbeli ingatlan forgalomképtelen lett volna a javukra bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog, és annak biztosítására bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom folytán. A haszonélvezeti jog a Ptk. 157. §-ának (3) bekezdése szerint a dolog tulajdonosának személyében bekövetkezett változás ellenére fennmarad. Erre figyelemmel a Ptk. 114. §-ának (2) bekezdése alapján a haszonélvezeti jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat nem lehetett volna kikötni. A jogcím érvénytelensége mellett az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés az elidegenítési és terhelési tilalmat a bejegyzés ellenére nem hozta létre, amelynek következtében a felek egymás közötti viszonyában a bejegyzett jog nem vehető figyelembe, mert a felek nem az ingatlan-nyilvántartásból tudtak annak keletkezéséről, hanem az általuk kötött szerződésből. Mindezek következtében a perbeli ingatlant csak az alperesek holtig tartó haszonélvezeti joga terhelte, amely a forgalmi értéket csökkentette, de az ingatlant nem tette forgalomképtelenné. A perben kirendelt szakértő az alperesek haszonélvezeti jogával terhelt ingatlan forgalmi értékét 18.062.400 forintban határozta meg, amelyet az ítéltábla is elfogadott. A felek ugyan nem fogadták el a szakértői értékelést, de ebben a vonatkozásban bizonyítási indítványuk nem volt, ennek folytán további bizonyításnak nem volt helye.

- A két szerződés egymáshoz való viszonya.

A felperesek és az alperesek között e kérdés megítélésében vita volt, a felperesek szerint a 2005. február 21-ei megállapodásban meghatározott 10.000.000 forint a vételár része volt, míg az alperesek szerint egymástól független két szerződésről, adásvételről és ajándékozásról van szó. Az elsőfokú bíróság az alperesek álláspontját fogadta el, mégis az alperesek fellebbeztek és kérték az elsőfokú ítélet megváltoztatását, a felperesek keresetének elutasítását. Ilyen körülmények mellett

az indokolás elleni fellebbezés hiányában is lehetőség van az elsőfokú bíróság jogi álláspontjának felülbírálatára.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a szerződések szövege alapján kizárt, hogy két külön jogügyletről lenne szó, és a 2005. február 21-én kötött megállapodások ajándékozási szerződések lennének. A 2005. február 21-én kötött megállapodások 2. pontja szerint az 1. pontban megnevezett vevők a vételárat 10.000.000 forinttal kiegészítik és a teljes összeg 15.000.000 forint, amely bankszámlán kerül elhelyezésre. Mindez azt jelenti, hogy a második szerződést is a vevők kötik az eladóval, amelyben a vételárat módosítják. Az eladók viszont a megállapodásban olyan szerződéses kötelezettséget vállaltak, amely az adásvételi szerződésre nem jellemző. Az eladó ugyanis a vételárat saját döntési kompetenciája szerint használhatja fel, a felperesek viszont arra vállaltak kötelezettséget, hogy a vételárat lakás vásárlására fordítják, a 4. pont szerint úgy, hogy a megvásárolt lakásra az alperesek holtig tartó haszonélvezeti jogot kapnak. Az alperesek tehát nem ajándékot adtak a felpereseknek, mert pénzbeli szolgáltatásukért ellenszolgáltatást kötöttek ki. Az 5. pont pedig azt rögzíti, hogy a felperesek vállalták, hogy a vételárat meghaladó összeget visszafizetik, ha a lakásvásárlás egy éven belül nem valósul meg. A szerződés szerint a 10.000.000 forint kifizetésének nem volt feltétele, azt a szerződés megkötésekor teljesíteni kellett volna. A visszafizetésnek volt feltétele, amelyet azonban az alperesek a kifizetés feltételének minősítettek.

A fenti tények alapján a 2005. február 21-én kötött megállapodások a 2005. február 19-én kötött adásvételi szerződések Ptk. 240. §-ának (1) bekezdés szerinti módosításai, amelyek a felperesek és az alperesek szerződéses kötelezettségeit egyaránt módosították, ennek eredményeként a felperesek nem vételárat kaptak, hanem mindkét oldalon szerződéses kötelezettségek keletkeztek. A peres felek közötti két jogügylet együttesen egy atipikus szerződés, amely a felperesek és az alperesek szerződéses kötelezettségeit együtt határozta meg. Megjegyzi a Fővárosi Ítélet tábla, hogy az adásvételi szerződés aláírásakor a második jogügyletnek már körvonalazódnia kellett, ha annak minden elemében még nem is jött létre megállapodás. Ezt megerősítette a felperesek édesapjának tanúvallomása, és maga a második szerződés is utal az első megállapodásra. Az első szerződés ráadásul a vételár kifizetését valótlannul rögzítette, amely miatt megdőlt a 2005. február 19-én kelt okirat tartalmi valósága. Azt pedig az alperesek nem adták elő, hogy a teljesítésről 2005. február 19-én miben állapodtak meg a felperesekkel. Ha ugyanis ezen a napon az okiratban foglaltakkal szemben csupán 4.000.000 forint II. rendű felperes részére való kifizetése történt meg, fel kellett, hogy merüljön a további teljesítés kérdése. A második szerződés tényéből és tartalmából logikusan az következik, hogy a már február 19-én is ismert erre a későbbi megállapodásra figyelemmel odázódott el a teljesítés.

A módosított szerződés teljesítése érdekében a felperesek tettek lépéseket, azonban az alperesek a szerződés teljesítését megtagadták, amelyet az I. rendű alperes 2005. augusztus 28-án az I. rendű felpereshez írt levele igazol.

A 2005. február 21-én kötött megállapodások jogi természete kettős, egyrészt módosították a 2005. február 19-én kelt adásvételi szerződéseket, másrészt önálló

ügyletet is jelentenek. Ennek a második ügyletnak a teljesítését tagadták meg az alperesek, míg az első ügylet alapján a szerződés teljesítése megtörtént. A következőkben ezért azt kellett vizsgálni, hogy a második szerződés teljesítésének megtagadása milyen jogkövetkezményekkel jár. Az alperesek által csatolt levelezésből egyértelműen megállapítható (16/A/2-4., 22/A/1-2.), hogy az alperesek szerződésszegést követtek el, mert teljesíthetetlen és önellentmondó feltételeket szabtak a 10.000.000 forintok kifizetése elé. A szülőktől megkövetelt közjegyzői nyilatkozat teljesíthetetlen, mert a szülők nem voltak szerződést kötő felek, így ők a megállapodás alapján semmilyen kötelezettség vállalására nem voltak kötelesek. Az I. rendű alperes által írt levélben megfogalmazott további feltételek sem lehettek a pénz kifizetésének feltételei. Mindez azt jelenti, hogy az alperesek a Ptk. 313. §-a szerint a teljesítést megtagadták. Ennek következtében a felperesek választhattak a késelem és lehetetlenülés jogkövetkezményei között. A felperesek teljesítést kértek, amely a késelem jogkövetkezménye, de erre nem volt lehetőség, mert az atipikus szerződés teljesítése annak egyes elemei miatt bírói úton nem volt kikényszeríthető. Ítéletben nem kötelezhetők ugyanis a felperesek arra, hogy a pénzt egy éven belül lakás vásárlására fordítsák és a szerződésben az alpereseknek haszonélvezeti jogot biztosítsanak, mert ez az alperesek közreműködése, a szerződés aláírása nélkül nem lehetséges. Ezért a Fővárosi Ítéltábla a Ptk. 312. §-ának (2) bekezdésének alkalmazására látott lehetőséget, és az alpereseknek felróható teljesítés elmaradása miatt a felperesek részére kártérítést állapított meg. A teljesítés elmaradása miatt a felpereseket ért kár a forgalmi érték és a kifizetett vételár különbözete, azaz 8.062.400 forint, mert a felperesek szabadulnak azon kötelezettségük alól, hogy az alperesek részére haszonélvezeti jogot biztosítsanak.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az alperesek által egyetemlegesen a felpereseknek külön-külön fizetendő marasztalási összeget 4.031.200 forintra leszállította. Ennek következtében változott a pernyertesség és a pervesztesség aránya, az alperesek 60 %-ban pernyertesek lettek, ezért mentesíteni kellett őket a felperesek javára megítélt perköltség fizetése alól, és a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a felpereseket kellett kötelezni, hogy fizessenek meg az alpereseknek a pernyertesség arányához igazodó, és a felperesek által előlegezett szakértői díj 40 %-ával csökkentett perköltséget.

Az alperesek fellebbezése nagyobb részben alapos volt, ezért a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a felperesek kötelesek az alperesek javára perköltséget fizetni, amelynek összegét az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése alapján határozott meg.

A feljegyzett kereseti és fellebbezési illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése alapján a felek pernyertességük arányában kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2010. március 11.

Dr. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Világhyiné dr. Böcskei Terézia s.k.
előadó bíró

Dr. Szabó Klára s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: