

### **A Magyar Köztársaság nevében!**

A Pécsi Ítéltábla a dr. Szentpéteri Miklós ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Váradi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Váradi Gábor ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű alperesek ellen foglaltó visszafizetése és egyéb iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2010. március 3. napján kelt 14.P.20.702/2009/20. számú ítélete ellen a felperes által 21. sorszámon előterjesztett és 22. sorszámon indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

#### **Ítéletet:**

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja. A p.-i 17343/1. helyrajzi számú, P., P. M. utca 25. szám alatti ingatlan tekintetében a peres felek között 2008. november 17. napján létrejött adásvételi szerződés 2.2 pontjában kikötött 10.000.000 forint foglaltó 6.440.000 (hatmillió-négyszáznegyvenezer) forintra mérsékeli.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 3.112.000 (hárommillió-száztizenkettőezer) forintot, és abból 264.000 (kettőszázhatvannégyezer) forintnak 2009. május 1-jétől a kifizetésig járó, a késedelemmel érintet naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybank alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 778.000 (hétszázhetvennyolcezer) forintot és abból 66.000 (hatvanhatezer) forintnak 2009. május 1-jétől a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát.

A felperest terhelő, alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak fizetendő elsőfokú perköltség összegét 235.000 (kettőszázharmincezer) forintra, a felperest

terhelő, államnak járó, le nem rótt elsőfokú eljárási illeték összegét 390.500 (háromszázkilencvenezer-ötszáz) forintra leszállítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 183.400 (száznolcvanháromezer-négyszáz) forint, míg a II. rendű alperest, hogy 45.900 (negyvenötezer-kilencszáz) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket fizessen meg az államnak - az APEH Dél-dunántúli Regionális Igazgatóságának Illeték Főosztálya felhívására.

Kötelezi a felperest, hogy 196.200 (százkilencvenhatezer-kettőszáz) forint, az I. rendű alperest, hogy 184.300 (száznolcvannégyezer-háromszáz) forint, míg a II. rendű alperest, hogy 46.100 (negyvenhatezer-egyszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket fizessen meg az államnak - az APEH Dél-dunántúli Regionális Igazgatóságának Illeték Főosztálya felhívására.

Ezt meghaladóan a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

### **Indokolás**

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a p.-i 17343/1. hrsz.-ú P., P. M. utca 25. szám alatti beépítetlen terület megjelölésű ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában áll, az ingatlan 1/2-ed tulajdoni hányadára a II. rendű alperest haszonélvezeti jog illeti meg. A II. rendű alperes ügyvezető által képviselt Cs. Kft. a perbeli és a vele szomszédos p.-i 17343/2. hrsz.-ú ingatlanra többlakásos társasház megépítésére vonatkozó jogerős építési engedéllyel rendelkezik. Az I. és II. rendű felperesek, valamint a Cs. Kft. 2008-ban a p.-i 17343/1. hrsz.-ú P., P. M. utca 25. szám alatti ingatlant és az ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedélyt magában foglaló projektet 35.000.000 forintos vételárért eladásra hirdették.

Több érdeklődő mellett 2008. őszén a felperes nevében dr. A. I. is érdeklődőként jelentkezett a II. rendű alperesnél, jelezve, hogy a szomszédos ingatlanon építendő társasház építésében is részt kíván venni az általa képviselt cég. Ebben az időben a felperesnek jogerős bírói ítélet alapján 180.000.000 forint összegű követelése állt fenn, a projekt vételárát a felperes ebből az összegből kívánta fedezni. A tárgyalások további folytatásának feltételeként a felperes képviselője 2008. november 14. napjáig átadott a II. rendű alperes részére 10.000.000 forintot vételár előleg címén.

A felek közötti adásvételi szerződést a felperesi céget képviselő dr. H. P. ügyvéd készítette. A szerződéskötést megelőzően 2008. november 11-én készült adásvételi szerződéstervezetben 6.500.000 forint összegű, a II. rendű alperes által ezt követően módosított tervezetben 7.060.000 forint összegű, míg a 2008. november 17-ei végleges adásvételi szerződéstervezetben 10.000.000 forint összegű foglalt szerepeltettek a peres felek. A szerződés aláírására dr. H. P. ügyvéd irodájában

került sor, ahol az I. és II. rendű alpereseken kívül a felperes ügyvezetője, valamint a felperes nevében tárgyalásokat folytató dr. A. I. vett részt. A végleges vételárat 35.500.000 forintban határozták meg a szerződő felek, amelyből az ingatlan vételára 32.200.000 forint, míg az építtetői jog ellenértéke bruttó 3.360.000 forint volt. A teljes vételárból 25.760.000 forint a I. rendű alperes tulajdonost, 6.440.000 forint a II. rendű alperes haszonélvezeti jog jogosultját, míg 3.360.000 forint a Cs. Kft.-t illette meg. A szerződés 2.2 pontja rögzítette, hogy a 2008. november 14. napján átvett 10.000.000 forint összeget a szerződő felek foglalónak tekintették, hogy a felperes további 5.000.000 forint vételárrészletet 5 banki napon belül fizet meg, míg a fennmaradó 17.200.000 forint hátralékos ingatlanvétélár-részt, és a Cs. Kft.-t megillető 3.360.000 forint összegű vételárat 2009. január 31. napjáig egyenlíti ki. A szerződés 2.5. pontja rögzítette, hogy a vételárrészlet késedelmes teljesítése esetén 30 banki napot meghaladó késedelem esetében a kamat mértéke évi 15%. Az eljáró ügyvéd a felperes képviselőjét, illetve a peres feleket a szerződéstervezet elkészítésekor és a szerződés aláírásakor is tájékoztatta arról, hogy a felek szerződésében kikötött foglaló a szokásos mértéket meghaladó összegben került meghatározásra.

A felperes az 5.000.000 forint vételárrészletet határidőben megfizette, tekintettel azonban arra, hogy a jogerős bírósági ítéletében rögzített 180.000.000 forintos követeléshez bírósági végrehajtás ellenére sem jutott hozzá, ezért a 2009. január 31-ei fizetési határidő előtt az alperesektől határidő hosszabbítást kért. A felek 2009. február 20-ai fizetési póthatáridőben állapodtak meg, majd miután a felperes a póthatáridőre sem tudta megfizetni a hátralékot, az alperesek további egy hónap várakozást követően 2009. április 6-án a szerződéstől elálltak. 2009. április 29. napján az alperesek a felperes részére a 10.000.000 forint foglalón felüli átvett 5.000.000 forintból 4.670.000 forintot visszatérítettek, a fennmaradó 330.000 forintot kártérítés címén visszatartották azzal, hogy az megfelel a 20.560.000 forint késedelemmel érintett vételárrész után járó évi 15%-os késedelmi kamatnak.

A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság a túlzott mértékű foglaló összegét a vételár 10%-ára, azaz 3.220.000 forintra mérsékelje, és kötelezze az I. rendű alperest 5.424.000 forint, míg a II. rendű alperest 1.356.000 forint és ezeknek 2009. május 1-jétől számított törvényes mértékű késedelmi kamata, továbbá az I. rendű alperest 264.000 forint, míg a II. rendű alperest 66.000 forint és ezeknek 2009. május 1-jétől a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatai megfizetésére.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 645.625 forint elsőfokú perköltséget és fizessen meg az államnak 619.800 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Azt állapította meg, hogy a 35.500.000 forintos vételárhoz képest az adott foglaló 28%-os mértékű volt, amely magasabb ugyan a 10-20%-os szokásosnak tekinthető foglalónál, de figyelembe vette azt a tényt, hogy az adásvételi szerződést szerkesztő dr. H. P. ügyvéd mind az első tervezet elkészítésekor, mind pedig a

szerződés aláírását közvetlenül megelőzően felhívta a felperest képviselő dr. A. I. és a szerződést kötő felek figyelmét arra, hogy a kikötött foglalo meghaladja a szokásos mértéket. Figyelemmel volt arra is, hogy a magasabb összegű foglalo az eladó, különösen a II. rendű alperes kérésére került ilyen mértékben meghatározásra, ez az érdeklődő vevők ajánlati komolyságának mérésére szolgált, és annak elfogadása a felperesnek az adásvételi szerződés megkötéséhez fűződő különösen komoly érdekét bizonyította. Értékelte ezen túlmenően azt, hogy a felperes képviseltében eljáró dr. A. I. az építőipari kivitelezési piacon több éves gyakorlattal rendelkező üzletember, aki a foglalo fogalmával és annak elvesztése kockázatával a szerződés megkötésekor tisztában volt, figyelembe vette továbbá a foglalo mérséklése kapcsán kialakult a BH 1996.599. és BH 2002.94. számú eseti döntésekben megnyilvánuló bírói gyakorlatot is. Mindezeket mérlegelve a foglalo mérséklésére irányuló keresetet alaptalannak találta. Az alperesek által visszatartott 330.000 forint visszafizetése iránti keresetet a Ptk. 299.§ (1) bekezdésére hivatkozással utasította el.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset teljesítése, valamint az alperesek másodfokú perköltségben való marasztalása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a foglalo alapjául szolgáló ingatlan-vételárat 35.500.000 forintban, hiszen a peres felek szerződésén belül elkülönült a P., P. M. utca 25. szám alatti ingatlan, illetőleg az ingatlanval kapcsolatos építési engedélyek felhasználási jogának átruházása, az ingatlan vételára helyesen 32.200.000 forint, míg a késedelmi kamattal érintett vételárrész 17.200.000 forint volt.

Kérte kiegészíteni az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást annyiban, hogy a felperes részére jogerősen megítélt 180.000.000 forint egy része a K&H Banknál volt letétbe helyezve, a letétet azonban a bank elsikkasztotta, amely miatt jelenleg büntetőeljárás van folyamatban.

Az elsőfokú bíróság által a szerződéskötés körülményei tekintetében mérlegelt szempontok fennállását nem vitatta. Hivatkozott azonban arra, hogy a foglalo alapvető célját jelentő, a szerződés teljesítésére ösztönző funkcióján messze túlmutató és a másik félnek aránytalanul nagy nyereséget biztosító, eltúlzott mértékű foglalo összegének a csökkentése mindenképpen szükséges.

A foglalon felül fizetett 5.000.000 forint vételárrészből visszatartott 330.000 forint tekintetében fellebbezési kérelmét a Ptk. 245.§ (1) és (2) bekezdésével indokolta, hivatkozott arra, hogy ez az összeg a foglalo kárátalány jellegére tekintettel a foglalo összegébe beszámít.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és a felperes másodfokú perköltségben való marasztalására irányult, az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján. Utalt arra, hogy amennyiben a foglalonak az ingatlan vételárához viszonyított aránya 31%-os lenne, az sem jelentene olyan lényeges eltérést, amely a felperesi szerződésszegés súlyához viszonyítva a túlzott mértékben kikötött foglalo mérsékelését indokolná. Hivatkozott arra, hogy a szerződés támadott rendelkezését a felek alapos, több héten át tartó mérlegelést követően, a következmények teljes - külön ügyvédi kioktatással is

megerősített - ismertetben határozták meg. Ilyen viszonyok között a szerződésbe való utólagos bírósági beavatkozás a szerződéses fegyelem és a szerződés kötőerejének romlásához vezetne.

A fellebbezés részben az alábbiak szerint alapos:

Az elsőfokú bíróság az irányadó tényállást a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául. Alaptalanul kérte a felperes fellebbezésében a tényállás kiegészítését a 180.000.000 forintos jogerősen megítélt követelésének további sorsát illetően, hiszen e vonatkozásban a kért kiegészítést a perben bizonyíték nem támasztotta alá, és mert a foglaló mérséklése során értékelhető szempontok körében amúgy is irreleváns lenne, hogy a felperes az általa elfogadott vételárat utóbb miért nem tudta teljesíteni.

Alaposnak találta viszont a másodfokú bíróság a felperes fellebbezésének azt a hivatkozását, amely szerint az adott 10.000.000 forintos foglaló kizárólag az ingatlan tulajdonjogát átruházó szerződést biztosító mellékkötelezettség volt. Ez állapítható meg a felek között létrejött adásvételi szerződés 2.2 pontjából, hiszen a foglaló vevő általi megfizetését e pontban az állageladó és a haszonélvezeti eladó, vagyis az I. és II. rendű alperes ismerte el és nyugtatta, és abból is, hogy a szerződés 2.1 pontja, valamint 2.4 pontja alapján az építési jog ellenértéke a perben nem álló Cs. Kft.-t illette meg.

A fentiekből kifolyólag az adott foglaló az elsőfokú bíróság ítéletében írt indokolástól eltérően a teljes vételár 31%-a volt, amely a szokásos mértékű foglalót meghaladó, túlzott mértékűnek tekinthető.

A foglaló mérséklése körében az elsőfokú bíróság által elfoglalt jogi állásponttal a másodfokú bíróság azért nem ért egyet, mert a Ptk. 345.§ (3) bekezdése alapján a foglaló mérséklésének joga a bíróságot a felek akaratától függetlenül illeti meg. A bíróság a túlzott mértékű foglalót még abban az esetben is mérsékelheti, ha a felek ezt a szerződésükben kizárták.

Nem vitás, hogy a foglaló mérséklése során fontos követelmény, hogy a mérséklés nem lehet olyan mértékű, amely meggátolja a foglaló rendeltetésének betöltését, ezért a foglalót csak kivételesen és valóban indokolt esetben lehet mérsékelni.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által a foglaló mérséklése körében értékelt körülmények, így az ügyvédi tájékoztatás, illetve a szerződéskötő feleknek a gazdasági életben való jártassága, illetőleg a foglaló jogi természetének ismerete, valamint a felperes szerződéshez fűződő érdeke a szokásos mértékű 10%-os foglalónál magasabb foglaló kikötését indokolja ugyan, de nem a perbeli szerződésben kikötött mértékben. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az eset összes körülményeit figyelembe véve 20%-os mértékben határozta meg a rendeltetésének megfelelő foglaló mértékét és erre az összegre mérsékelte a

felek szerződésében kikötött foglalt. Ez a kikötött 10.000.000 forint foglaltóhoz képest ez 6.440.000 forintot jelentett, s a különbözet, vagyis 3.560.000 forint tekintetében kötelezte az alpereseket visszafizetésre, a felek adásvételi szerződésében rögzített arálynak megfelelően. Így az I. rendű alperest 2.848.000 forint, míg a II. rendű alperest 712.000 forint visszafizetése terheli.

Tekintve, hogy a másodfokú bíróság jelen ítélet meghozatalával mérsékelte a felek szerződésében kikötött foglalt, és a mérséklés következtében kötelezte az ezt meghaladó összeg visszafizetésére az eladókat, így a mérsékelt összegű foglalt meghaladó összeg visszafizetése tekintetében az alperesek késedelembe nem estek, ezért az ezen a címen visszafizetendő összeg után a felperes alaptalanul igényelte az alperesek késedelmi kamat fizetésére kötelezését.

Ugyancsak alaposnak találta a másodfokú bíróság az alperesek által késedelmi kamatként felszámított, és kártérítés címen visszatartott 330.000 forint visszafizetése iránti fellebbezést. Helyesen utalt a felperes fellebbezésében arra, hogy a Ptk. 245.§ (2) bekezdése szerint a foglaltó visszaköveteléséről való lemondás, illetőleg a foglaltó kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaltó értéke beszámít.

A fentiek értelmében a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy nem csak a foglaltó veszíti el, hanem egyúttal vele szemben a szerződésszegés jogkövetkezményei is alkalmazhatók. Amennyiben azonban a jogosult szerződésszegéssel okozott kárigényt érvényesít, a foglaltó összegét a kártérítés összegébe be kell számítani. A foglaltónak tehát - ahogy azt a felperes fellebbezésében helyesen írta - káratáány szerepe van. Ez azt jelenti, hogy a károsultnak a foglaltó mértékéig a kár összegét nem kell bizonyítania. Ha a kár összege meghaladja a foglaltó összegét, azt a károsultnak bizonyítania kell. Amennyiben a kár összeg kevesebb, mint a foglaltó összege, a károsult a foglaltó összegét követelheti.

A perbeli esetben a felperes szerződésszegésének következményeként az alperesek elállása folytán a szerződést a felek felbontották, így a szerződés alapján fizetendő vételár részbeni elmaradása miatt késedelmi kamat nem jár, a szerződés teljesítésének elmaradása miatt pedig az alpereseket a mérsékelt összegű foglaltó meghaladó kárukat nem bizonyították. Az alperesek által az 5.000.000 forint vételárrészből 330.000 forint visszatartása így jogszerűtlenül történt, ezért azt kötelesek a felperes részére visszatéríteni. Ugyancsak kötelesek ez után az összeg után késedelmi kamat fizetésére a Ptk. 301.§ (1) bekezdésében meghatározott mértékben, a keresetben megjelölt kezdő időponttól.

A fellebbezési kérelemtől eltérően a másodfokú bíróság az alpereseket a 330.000 forint vételárrészlet a felperesnek való visszafizetésére nem a fellebbezésben írtak szerint egyetemlegesen, hanem a felek adásvételi szerződésében rögzített arálynak megfelelően, 80-20%-ban kötelezte.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásának következményeként az elsőfokú eljárásban 10.330.000 forintos pertárgyérték figyelembevételével a felperes 37%, az alperesek együttesen 63%-ban lettek pernyertesek. A feljegyzett összesen 619.800 forint illetékből ezért a felperes az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján 390.500 forint, míg az alperesek összesen 229.300 forint illeték viselésére kötelesek, amely az alperesek között az I. rendű alperest terhelően 183.400 forint, a II. rendű alperest terhelően 45.900 forintban oszlik meg.

A 10.330.000 forintos pertárgyértékhez viszonyított ügyvédi munkadíj a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés a) és b) pontja alapján 509.900 forint, ennek 63%-a 321.237 forint, amelynek ÁFA-val növelt összege 401.546 forint, amely az alpereseket a felperessel szemben megillető elsőfokú perköltség.

A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2.§ (1) bekezdés a) pontja és a felperes valamint a jogi képviselője között létrejött ügyvédi megbízási szerződés alapján a felperest az alperesekkel szemben megillető ügyvédi munkadíj 450.000 forint, annak 37%-a 166.500 forint, így a két összeg beszámításával a nagyobb részen pernyertes alperesek javára a felperes 235.000 forint elsőfokú perköltség megfizetésére köteles a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján.

A másodfokú eljárásban 7.110.000 forintos fellebbezési pertárgyérték figyelembevételével a felperes 54%, az alperesek 46%-ban lettek pernyertesek, így a feljegyzett 426.600 forintos fellebbezési eljárási illetékből az alperesek 230.400 forint, ezen belül az I. rendű alperes 184.300 forint, míg a II. rendű alperes 46.100 forint, míg a felperes 196.200 forint viselésére köteles az Itv. 74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése és a Pp.81.§ (1) bekezdése alapján.

Ezt meghaladóan, ugyancsak a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság - figyelemmel arra, hogy a pernyertesség és pervesztesség aránya között számottevő különbség nem volt - akként rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban felmerült további költségeiket a felek maguk viselik.

Pécs, 2010. július 13.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró