

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla dr.Mészáros András ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a Szűcs & Durgó Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr.Szűcs Vince ügyvéd) által képviselt alperes ellen adásvételi szerződés létrehozása iránt a Zala Megyei Bíróság előtt folyamatba tett perében Zalaegerszegen, 2009.évi november hó 20.napján 6.P.21.620/2009/6.szám alatt hozott ítélet ellen az alperes részéről 7.sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla a megyei bíróság ítéletét helybenhagyja.

Köteles az alperes 15 napon belül megfizetni az I-II.r. felperesek mint egyetemlegesen jogosultak részére 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Köteles az alperes az állam részére az illetékügyben eljáró hatóság felhívására megfizetni 420.000 (négy-száz-húszezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I-II.r. felperes elsődleges kereseti kérelmének helyt adva a 2008.február 27.napján létrejött előszerződés alapján adásvételi szerződés hozott létre az I. és II.r. felperesek, valamint az alperes között. Az adásvételi szerződés szerint az I. és II.r. felperesek megvásárolták az alperes kizárólagos tulajdonát képező **helység 1-i ...1.hrsz.** alatti út megjelölésű és 79 m² nagyságú zártkerti ingatlant, az alperes kizárólagos tulajdonát képező **helység 1-i ...2.hrsz.-ú** gyümölcsös, gazdasági épület és szőlő megnevezésű 1428 m² területű zártkerti ingatlant, valamint a **helység 1-i ...3 hrsz.** alatti saját használatú út megjelölésű és 212 m² területű zártkerti ingatlanok az alperest megillető 28/245 tulajdoni illetőségét összesen 7.000.000 forint vételár ellenében.

Az ítélettel létrehozott szerződés rögzítette, hogy a vevők a vételárból foglalóként 2008.február 27.napján 500.000 forintot, 2008.június 18.napján további 500.000 forintot már megfizettek az alperesnek. A fennmaradó 6.000.000 forint vételár hátralékot az I-II.r. felperesek 2009.július 31.napjáig kellett, hogy megfizessék az eladónak. Az I-II.r. felperesek a **helység 1-i ...4 hrsz.-ú** ingatlanon lévő gazdasági épület lakóházzá való átminősítéséhez szükséges munkálatok elvégzését vállalták a szerződésben azzal, hogy az azok kapcsán felmerült és számlával igazolt kiadásait a vételár hátralékba beszámíthatják. Vállalták továbbá a lakóházzá minősítéshez szükséges hatósági eljárások megindítását, míg az eladó, vagyis az alperes azt, hogy az ehhez szükséges okiratokat aláírja. Az alperes egyúttal vállalta, hogy 2008.október 31-ig az ingatlanokat a vevők

birtokába adja. Kötelezettséget vállalt arra is, külön nyilatkozatban írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **helység 1-i ...1** és a **...4** hrsz-ú ingatlanok tulajdonjogát 1/2-1/2 arányban, míg a **helység 1-i ...3** hrsz. alatti ingatlan alperesi illetőségének tulajdonjogát 14/245 - 14/245 arányban az I-II.r. felperesek javára adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 250.000 perköltséget, valamint kötelezte, hogy az állam javára fizessen meg 420.000 forint feljegyzett kereseti illetéket.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felek között 2008.február 27.napján írásban adásvételi előszerződés jött létre a per tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan. Az előszerződésben megállapodtak a felek, hogy a végleges adásvételi szerződést 2009.május 15.napjáig kötik meg egymással a kölcsönösen kialakult 7.000.000 forintos vételár mellett. Az előszerződés aláírásával egyidejűleg az I-II.r. felperesek 500.000 forint foglalót fizettek meg az alperesnek és vállalták, hogy 2008.szeptember 30.napjáig további 500.000 forintot fognak teljesíteni. Az újabb 500.000 Ft megfizetésére 2008.július 16-án került sor. A fennmaradó 6.000.000 forintos vételár hátralék megfizetését a felperesek 2009.július 31.napjáig vállalták azzal, hogy azt pénzügyi intézménytől igényelendő lakásvásárlási hitelből fizetik ki. Az előszerződésben a felek rögzítették azt is, hogy a **helység 1-i ...4** hrsz-ú ingatlanon lévő gazdasági épületet lakóházzá kell átminősíteni azzal, hogy az ehhez szükséges munkálatokat már a felperesek fogják elvégezni, és az ezzel összefüggésben általuk kifizetett összegeket számla ellenében az alperesnek fizetendő vételárból levonhatják. Megállapodtak az előszerződésben a felek arra nézve is, hogy a lakóházzá minősítéssel kapcsolatos hatósági eljárásokat az I-II.r. felperesek fogják lebonyolítani, az alperes azonban kötelezettséget vállalt arra, hogy az ehhez szükséges okiratokat aláírja. Rögzítették az előszerződésben, hogy a felperesek 2008.október 31.napjával birtokba léphetnek a lakóházzá minősítéshez szükséges munkálatokat ezt követően tudják elvégezni.

Az I.r. felperes az alperes bátyjának lánya, a II.r. felperes az I.r. felperes házastársa.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az előszerződésben meghatározott időpontig, illetőleg ezt követően a végleges adásvételi szerződést a felek egymással nem kötötték meg, a felperesek a 6.000.000 forint összegű vételár hátralékot az alperesnek nem fizették meg és a lakóházzá minősítéshez szükséges munkálatokat sem kezdték el. A megyei bíróság rámutatott, hogy a felek az alperes által sem vitatottan érvényes előszerződést kötöttek, ezért a felperesek a Ptk.208.§./3/ bekezdésére alapított elsőfokú kereseti kérelmükben a bírósághoz fordulhattak az adásvételi szerződés létrehozása iránt. Ehhez képest a Ptk.208.§./5/ bekezdésében írtakra figyelemmel az alperesnek kellett volna bizonyítania, hogy a szerződéskötést alapos okkal tagadta meg.

A megyei bíróság kifejtette, hogy az alperes azon védekezése, mely szerint az elsőfokú eljárás során a teljesítéshez fűződő érdekmulás miatt az előszerződéstől a Ptk.300.§./1/ és /2/ bekezdésre alapítottan elállt, nem foghatott helyt. Kiemelte, hogy az előszerződésből nem keletkezett közvetlen kötelezettség és jogosultság a megkötni vállalt szerződés teljesítésére, következésképpen e vonatkozásban a kötelezetti késedelem kizárt, erre alapítottan az előszerződéstől a Ptk.300.§./1/ és /2/ bekezdésére hivatkozással elállni nem

lehetett. Ezért az alperes e vonatkozásban alaptalanul hivatkozott arra, hogy a felperesek a 6.000.000 forintos vételár hátralékot 2009.július 31-ig nem fizették meg. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a felperesek teljesítőképességét a jelen perben nem vizsgálhatta, mert a Ptk.208.§./5/ bekezdése csak a szerződéskötést megtagadó fél teljesítőképességének tulajdonít jelentőséget. Erre tekintettel az is irreleváns az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint, hogy a vételár hátralék megfizetésével kapcsolatos határidő mennyiben tekinthető szigorú (fix) határidőnek.

A megyei bíróság megállapította, hogy a lakóházzá minősítéshez szükséges munkák tekintetében a felek az előszerződésben teljesítési határidőt nem tűztek, így ez ugyancsak nem minősülhet az elállásra okot adó, a Ptk.298.§.a/pontja szerinti késedelemnek. Rámutatott, hogy a felek az előszerződésének megkötésének indokaként ugyan megjelölték a perbeli ingatlanon fennálló gazdasági épület lakóházzá történő átminősítését, azonban a végleges szerződés megkötésének határidejét nem az átminősítéshez, mint jövőbeli eseményhez, hanem konkrét naptári naphoz kötötték. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy a teljesítési határidő naptári nap szerinti meghatározása ugyanakkor nem jelent szigorú (fix) határidőt, e körben utalt a BH.1995.460.számú eseti döntésre. Kiemelte: az alperes nem bizonyította, hogy a szerződéskötési kötelezettség teljesítésére utólagosan póthatáridő szabott volna az I-II.r. felpereseknek, az elsőfokú eljárás során az eljárás szünetelése iránti közös kérelem az alperes részéről nem tekinthető póthatáridő tűzésnek. Mindezekre tekintettel az alperes a végleges szerződés megkötéséhez fűződő érdekmúlást nem bizonyította.

A felperesek elsődleges kereseti kérelmének helyt adva az elsőfokú bíróság érdemben nem vizsgálta a felperesek másodlagos kereseti kérelmét, amely arra irányult, hogy a bíróság kötelezze az alperest az átvett foglaló kétszeres mértékének visszafizetésére, e körben kötelezze az alperest 500.000 forint 2008.február 27.napjától, valamint 500.000 forint 2008.július 16.napjától a kifizetés napjáig járó a Ptk.301.§./1/ bekezdése alapján meghatározott késedelmi kamat megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, az I-II.r. felperesek keresetének elutasítását, a felperesek perköltségben való marasztalását, másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet megalapozatlan, függő jogi helyzetet teremt, és egyúttal végrehajthatatlan is. Fellebbezésében előadta, hogy az előszerződés megkötését megelőzően már 2007.februárjában elkészültek azok a tervek, amelyek a gazdasági épület lakóházzá való átminősítéséhez voltak szükségesek. A tervek elkészültekor a II.r. felperes az átminősítendő kétszintes épület udvar részét és az épület felső részét birtokba vette, majd 2008.májusában az épület alsó szintje is a felperesek birtokába került. Fenntartotta azt az álláspontját, mely szerint a felperesek által az elsőfokú eljárásban az átminősítéshez szükséges munkák költségeként megjelölt 1.968.513 forint eltúlzott, az átépítés 1.000.000 forintból megvalósítható. Utalt arra, hogy az OTÉK 2008.szeptember 12.napján hatályba lépett változása folytán az átminősítéshez szükséges munkák köre megváltozott, bővült, az átépítés emiatt lényegesen nagyobb költséggel járna, időközben a felperesek a lakásvásárlási kedvezmény igénybevételétől is elestek, ez azonban annak köszönhető, hogy a felperesek az átminősítés érdekében semmilyen érdemleges lépést nem tettek. Fenntartotta azt az álláspontját, hogy az előszerződéstől jogszerűen állt el, mert a

végleges szerződés megkötésére a felpereseknek felróható okból nem került sor. Hivatkozott arra, hogy az előszerződésben rögzítette valamennyi határidő az átminősítés megvalósíthatósága érdekében lett rögzítve. Előadta, hogy a szerződés szerinti szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési határidő eredménytelenül telt el, mert a gazdasági épület átminősítésére nem került sor. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárás szünetelését is az indokolta, hogy a peres felek megkíséreltek peren kívül megállapodni egymással, márpedig erre tekintettel ez az eljárás egyúttal az alperes részéről tűzött póthatáridőnek is tekintendő. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet nem tartalmaz teljesítési határidőt a felperesekre vonatkozóan, így a per tárgyát képező ingatlanok bizonytalan időre forgalomképtelenné váltak. Hivatkozott arra, hogy ugyanezen okból az elsőfokú ítélet végrehajthatatlan is.

A felperesek ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben való marasztalását kérték. Előadták, hogy a felperesek hitelhez tudnak jutni, melyet követően ügyvédi letétbe helyezéssel teljesíteni fogják a vételárat. Az alperes másodfokú eljárásban tett nyilatkozatával kapcsolatban rámutattak, hogy a jelen per eldöntése szempontjából irreleváns, hogy a felperesek jelenleg házastársként együtt élnek-e, valamint annak sincs jelentősége, hogy a saját ingatlanukat melyik felperes birtokolja, azt eladásra meghirdették-e.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy az elsőfokú ítélettel létrehozott adásvételi szerződés tárgyát képező, a **helység 1-i ...3.hrsz.** alatti ingatlanból az alperest megillő 28/245 tulajdoni illetőség az adásvételi szerződés tárgyát képező további két, kizárólag az alperes tulajdonában álló ingatlan közötti útként funkcionál.

Az így kiegészített tényállás az érdemi felülbírálatra alkalmas.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a szerződés létrehozásával és az alperes elállásra vonatkozó nyilatkozatával kapcsolatban helytálló jogi következtetésre jutott, azzal az ítélet tábla teljes mértékben egyetért.

A fellebbezés kapcsán az ítélet tábla az alábbiakra mutat rá:

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg: a jelen per tárgyát kizárólag az képezte, a Ptk.208.§./3/ bekezdés szerint van-e helye a végleges adásvételi szerződés létrehozásának a peres felek által nem vitatottan érvényesen létrejött előszerződés alapján, illetőleg az alperes a végleges szerződés megkötését alappal tagadhatja-e meg (Ptk. 208.§ (5) bekezdés).

Az alperes az elsőfokú eljárásban védekezése túlnyomó részét, illetőleg fellebbezését olyan körülményekre alapította, amelyek nem a végleges adásvételi szerződés létrehozása, hanem a már létrehozott szerződés teljesítése körén belül vizsgálándók. E körbe tartozik az, hogy a felperesek késedelembe estek-e a vételár megfizetésével, az átalakításhoz szükséges munkálatok számlával igazolt költségét levonásba helyezhetik-e az alperesnek fizetendő vételárból és ha e költségek időközben növekedtek, úgy ez mennyiben róható a felperesek terhére. A szerződés teljesítésének körén belül vizsgálándó, mennyiben értékelhető a felperesek terhére, hogy a szükséges átalakítási

munkálatokat nem kezdték meg. Ugyanígy a végleges szerződés teljesítése körén belül van jelentősége annak is, hogy a felperesek a lakásvásárlási kedvezmény igénybe vételétől időközben elestek.

Tévesen hivatkozott az alperes fellebbezésében arra, hogy a felperesekre nézve teljesítési határidőt az ítélet nem tartalmaz. Az ítélettel létrehozott végleges szerződés rögzíti, hogy a 6.000.000 forint vételár hátralékot a vevők 2009.július 31.napjáig kell, hogy megfizessék az eladónak.

Alaptalanul hivatkozott az alperes fellebbezésében arra, hogy az ítélet végrehajthatatlan és az függő jogi helyzetet teremt. Az elsőfokú bíróság - a per tárgyára tekintettel helyesen - nem vizsgálta, hogy a végleges szerződés teljesítésével kapcsolatban bármely peres fél részéről megvalósult-e késedelem és ha igen ez milyen jogkövetkezményekkel jár.

Megjegyzi az ítéltábla, hogy a másodfokú eljárás során a peres felek kellő indokát adták annak is, hogy az alperes 28/245 tulajdoni illetőségének elidegenítésére miért az alperes kizárólagos tulajdonát képező további két ingatlan értékesítésével egyidejűleg került sor. Ezzel kapcsolatban az ítéltábla utal arra, hogy a ...3.hrsz. alatti ingatlan vonatkozásában a tulajdonostársakat megillető elővásárlási jog gyakorlására az előszerződés alapján nem, csak a végleges adásvételi szerződés alapján kerülhet esetlegesen sor (BDT.2007. 1518)

Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.254.§./3/ bekezdése alapján annak helyes indokaira figyelemmel helybenhagyta.

Az alperes a Pp.239.§-a folytán alkalmazandó Pp.78.§./1/ bekezdése alapján köteles az I-II.r. felperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltsége megfizetésére. Az ügyvédi munkadíj ÁFÁ-t is megjelölő összegéről a kifejtett ügyvédi tevékenység mérlegelésével az ítéltábla a 32/2003/VIII.22./IM. rendelet 3.§./1/ bekezdés, /2/ bekezdés, /5/ és /6/ bekezdése alapján rendelkezett.

A feljegyzett fellebbezési illetéket a 6/1986/VI.26./IM. rendelet 13.§./2/ bekezdés és a Pp.78.§./1/ bekezdése alapján ugyancsak az alperes köteles megfizetni.

Győr, 2010. évi november hó 4. napján

Dr.Ábrahám Éva sk.
a tanács elnöke

Dr.Szalay Róbert sk.
előadó bíró

Dr.Vass Mária sk.
bíró