

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla az (.....) felperesnek a dr. Földvári Attila ügyvéd (.....) által képviselt (.....) alperes elleni szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti perében a Fővárosi Bíróság 2010. február 9-én kelt 10.G.41.714/2009/5. számú ítéletével szemben az alperes fellebbezése folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Alperes, mint eladó és felperes, mint vevő 2002. április 25-én adásvételi szerződést kötött az alperes tulajdonában álló szám alatti, beépítetlen ingatlanra 75.000.000 forint vételár ellenében, 7.500.000 forint foglaló kikötésével. A felek az okiratban rögzítették, hogy az első fokú építési hatóság (..... Polgármesteri Hivatala Építési Irodája) 888/7/2002. számú határozatával 18 lakásos társasház építésére vonatkozó építési engedélyt adott ki (1. pont), valamint azt is, hogy a vevő főtevékenysége ingatlanforgalmazás, az ingatlant kifejezetten azzal a szándékkal vásárolja meg, hogy az azon létesített lakásokat továbbértékesíti (11. pont). A 67.500.000 forint vételárhátralék teljesítésének feltételeit, az elállás jogát az okirat 3.1-3.6 pontjaiban szabályozták. A szerződés 3.2. pontjában rögzítették, hogy az elsőfokú építési hatóság 888/7/2002. számú építési engedélyt kiadó határozatával szemben a mint a számú társasház közös képviselője a,, és tulajdonosok („továbbiakban fellebbező személyek”) képviseletében fellebbezést nyújtott be a Fővárosi Közigazgatási Hivatalhoz, felperesnek a fellebbezés tényéről, tartalmáról tudomása van. A 3.3.1. pontban egymás érdekeinek kölcsönös figyelembe vételével megállapodtak abban,

a jogerős építési engedély alperes részére történő postai kézbesítését követő 30 nap+5 munkanapig („türelmi idő”) a felek a szerződéstől indokolás nélkül elállhatnak, abban az esetben, ha a Közigazgatási Hivatal építési engedélyt kiadó határozatot helybenhagyó határozatát az arra jogosultak bíróság előtt megtámadják. Ekkor a felek az eredeti állapotot állítják helyre, azaz a foglaló a felperesnek visszajár, azzal a foglaló jogkövetkezményei nem érvényesülnek. A 3.3.2. pontban azt is kikötötték, a fellebbező személyek vonatkozásában annak igazolása is szükséges, hogy részükre, vagy képviselőjük részére a másodfokú jogerős határozat térítvevénnnyel kézbesítésre került, és a kézbesítéstől számított 30 nap+5 munkanap alatt közigazgatási pert nem kezdeményeztek. A jogerős határozat átvételét igazoló térítvevényeket közösen tekintik meg. A 3.4.1. pontban úgy rendelkeztek, amennyiben elállási jogával egyik fél sem él, a türelmi idő fellebbező személyekkel szembeni elteltét követő napon a vételár megfizetésére, valamint a foglaló kiadására vonatkozó kötelezettség esedékessé válik, és a felperes köteles a vételárhátralék teljes összegét az alperesnek kifizetni. Megállapodtak továbbá abban is, „a Közigazgatási Hivatal határozatának alperesi kézhezvételének időpontjától kezdődően a kifizetés napjáig terjedő időre felperes köteles a vételárhátralék után a jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű késedelmi kamatot fizet.”

A Közigazgatási Hivatal 2002. április 5-én kelt 08-1152/2002. számú határozatával az elsőfokú hatóság perbeli ingatlanra építési engedélyt megadó határozatát helybenhagyta. A határozatot alperes 2002. május 14-én vette át. Időközben azonban az első fokú határozattal szemben másik lakó, is fellebbezést nyújtott be. A Közigazgatási Hivatal fellebbezését 2002. május 30-án elutasította, a korábbi helybenhagyó határozatát kiegészítve.

A 2002. május 30-i határozat alperes részére 2002. június 13-án került kézbesítésre. (..... részére a határozatot ugyancsak 2002. június 13-án kézbesítették.)

..... 2002. július 12-én a Fővárosi Bíróságon a Közigazgatási Hivatal határozatának felülvizsgálata iránt pert indított. A közigazgatási pert a bíróság a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felek - pontosan meg nem határozható időpontban - a megállapodásuk szerint a jogerős építési határozat átvételének igazolására (térítvevények megtekintése) céljából közösen eljárak a bíróságon, majd megállapították a vételár esedékességét.

Felperes 2002. augusztus 2-án a 67.500.000 forint vételárhátralékot átutalta alperesnek, majd 2002. december 19-én 560.000 forint késedelmi kamatot utalt át alperesnek.

Alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba 2002. október 24-én bejegyzésre került.

Felperes 2004. május 10-én előterjesztett keresetében az ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, az eredeti állapot helyreállítását kérte. Arra hivatkozott, az ingatlant kizárólag jogerős építési engedély esetén kívánta megvásárolni, a vételár megfizetésekor nem volt tudomása a által indított perről, annak ismeretében az ingatlant nem vette volna meg. Keresetét 2004. június 22-én és 2004. július 14-én pontosította, megjelölve, keresetét a Ptk. 210.§ (1) bekezdésére alapítja, s az alperest az eredeti állapot helyreállítása körében 75.560.000 forint (75.000.000 forint vételár és 560.000 forint kamat) visszafizetésére kérte kötelezni. Hangsúlyozta, a közigazgatási perről 2003. augusztusában az első fokú építésügyi hatóság közléséből - építési engedély felfüggesztéséből - szerzett csak tudomást. Állította, a szerződés aláírásakor a vételár és a kamat kifizetésekor tévedésben volt, alperes arról tájékoztatta, az építési engedély végrehajtható, de a szerződés megtámadása megalapozott azon okból is, alperessel közösen voltak tévedésben.

A felperes utóbb, 2007. április 24-én megtartott tárgyaláson a szerződés érvénytelenségének megállapítása iránti kereseti kérelmétől elállt. Módosított keresetében az alperest 560.000 forint és 2002. december 19-től számított törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni. Arra hivatkozott, végrehajtható jogerős építési engedély hiányában a vételár a szerződésben meghatározottak szerint nem vált esedékessé, a vételár megfizetésével késedelembe nem esett, ezért kamatot sem tartozott volna fizetni.

Alperes a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérte. Előadta, a felperes tévedésének nem is volt jelentősége, mivel a szerződéstől nem állt el. A szerződés 3.3.2. pontjában foglalt határidő számítás pedig kizárólag a szerződésben meghatározott fellebbező személyekre vonatkozik, akik azonban a Közigazgatási Hivatal határozatával szemben keresettel nem éltek. A teljesítés 2002. június 21-én esedékessé vált. Hivatkozott arra is, felperes elmulasztotta a szerződés megtámadására nyitva álló egyéves határidőt, tekintve 2003. augusztusában tudomást szerzett tévedéséről, és csak 2007. április 24-i tárgyaláson érvényesítette késedelmi kamat visszakövetelésére vonatkozó igényét.

Az elsőfokú bíróság 2008. november 13-án kelt 10.G.41.787/2006/18. számú ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte felperest alperesnek 33.600 forint perköltség, az államnak 900.000 forint le nem rótt kereseti illeték megfizetésére. Az ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a felek vételár esedékességében, az 560.000 forint késedelmi kamat felperes általi megfizetésében történt

megállapodást újabb szerződésnek, felperes módosított keresetét e szerződés megtámadásának tekintette, s azt elkésettségre hivatkozással elutasította.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 2009. szeptember 18-án kelt 16.Gf.40.347/2009/4. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasította. Felperes másodfokú perkölségét 14.000 forintban, alperesét 14.000 forint+áfa összegben, a felperes által le nem rótt fellebbezési eljárási illeték összegét 33.600 forintban állapította meg.

A végzés indokolásában rámutatott, a perbeli szerződés helyes értelmezése, a felek egyértelmű szándéka szerint a vételár mindaddig nem vált esedékessé, amíg bizonyossá nem vált, hogy nem indult per a jogerős építési határozat felülvizsgálata iránt, illetve akkor vált esedékessé, ha a perindítási határidő eredménytelenül telt el, az ingatlan akadálymentesen beépíthetővé vált. A felek a megállapodásuk szerint a szerződés teljesítése, az esedékesség vizsgálata körében közösen eljárak, és megállapították a vételár esedékessé válását, a fizetendő kamatot. E szerződés teljesítéséhez kapcsolódó eljárásuk azonban nem minősül újabb, önálló szerződésnek.

Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet a vételár esedékességét, kamat összegét megállapító szerződés tévedésre, megtévesztésre alapított megtámadása iránti keresetnek tekintette, s azt mint elkésett elutasította.

Meghagyta az elsőfokú bíróságnak, a megismételt eljárásban a módosított keresetet tartalma szerint kell elbírálnia. A kereset elbírálása körében pedig nem hagyható figyelmen kívül az sem, a vételár megfizetése megtörtént, ugyanakkor a perbeli adatokból megállapíthatóan, ez idő szerint sincs még végleges építési engedély, annak tárgyában közigazgatási per van folyamatban, illetve a per jelen per befejezéséig felfüggesztésre került.

A megismételt eljárásban felperes jogi képviselője 2009. november 12-én bejelentette képviseleti joga megszűnését, ezt követően a perben felperes nyilatkozatot nem tett, a tárgyalásokon szabályszerű idézés ellenére nem jelent meg.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a vételár az építési engedély jogerőre emelkedésekor vált volna esedékessé. A felek ugyanis a 3.1., 3.2. pontban mindkét fél érdekeit szem előtt tartva határozták meg a feltételrendszert, annak érdekében is, ne húzódjon a végtelenségig a vételár kifizetésének esedékessé válása. Erre figyelemmel jelölték meg a fellebbező személyek és a bíróság előtti megtámadásra jogosultak körét. az egyéb érdekeltekre vonatkozó feltételek alá esik, e szerint részére történt kézbesítést követő 30 nap + 5 munkanap elteltét követően vált esedékessé a vételár. A 30+5 munkanap pedig letelt, mire a közigazgatási pert megindította. Nem állt érdekében, hogy az építési engedély jogerőre emelkedéséért szavatosságot vállaljon.

Az elsőfokú bíróság 2010. február 9-én kelt 10.G.41.714/2009/5. számú ítéletével kötelezte alperest 560.000 forint és ezen összeg után 2002. december 19-től a kifizetésig járó, az évi költségvetési törvényben meghatározott mértékű kamat megfizetésére azzal, hogy 2005. január 1-jétől kezdődően a késedelmi kamat a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat hét százalékkal növelt összegének megfelelő mértékű, továbbá 24.000 forint perköltség felperesnek, 67.200 forint eljárás illeték államnak megfizetésére. Kötelezte felperest 866.400 forint eljárás illeték államnak megfizetésére. Az ítélet indokolásában egyebek mellett tényként állapította meg, az adásvételi szerződés 3.4.1. pontja értelmében, miután elállási jogával egyik fél sem élt, a 30 + 5 munkanap időtartamú türelmi idő fellebbező személyekkel szembeni elteltét követő napon a vételár megfizetésére, valamint a foglaló kiadására vonatkozó kötelezettség esedékessé vált és a felperes köteles volt a vételárhátralék összegét megfizetni. A felek megállapodtak abban is, a másodfokú határozat alperes általi postai úton történő kézhezvételének időpontjától kezdődően a kifizetés napjáig terjedő időre a felperes köteles a vételárhátralék után kamatot fizetni. A másodfokú határozatot alperes 2002. június 13-án vette kézhez. Ezt követően a Fővárosi Ítéltábla jogi álláspontjával egyezően megállapította, a szerződés helyes értelmezése, a felek egyértelmű szándéka szerint a vételár mindaddig nem vált esedékessé, amíg bizonyossá nem vált, hogy nem indul per a jogerős építési határozat felülvizsgálata iránt, illetve akkor vált esedékessé, ha a perindítási határidő eredménytelenül telt el, az ingatlan akadálymentesen beépíthetővé vált. Figyelemmel arra, hogy a vételár megfizetése megtörtént, ugyanakkor ez idő szerint sincs még végleges építési engedély annak ellenére, hogy közigazgatási per van folyamatban, illetőleg az felfüggesztésre került, megállapította, az adásvételi szerződés alapján a vételár fizetése nem vált esedékessé, alperes késedelmi kamatra nem jogosult. Felperes tehát 2002. december 19-én az 560.000 forint késedelmi kamatot jogcím nélkül fizette ki alperesnek, alperes a Ptk. 361. § alapján a jogalap nélkül birtokában tartott összeget köteles visszafizetni.

Az ítélettel szemben alperes fellebbezett jogi képviselő útján. Az ítélet megváltoztatását, a kereset elutasítását kérte. Állította, az elsőfokú bíróság a Ptk. 207.§ (4) bekezdésébe ütközően értelmezte az adásvételi szerződésnek a vételár esedékessé válására vonatkozó pontját. Nem vitatva, hogy a felperes érdeke a jogerős építési engedély rendelkezésére állásához fűződött, a felek azon méltányolható érdekeire is figyelemmel voltak, az adásvételi szerződés teljesedése ne húzódjon el be nem látható ideig azáltal, kivárlák az építési engedély jogerőre emelkedését, végrehajthatóvá válását. Az egyező szándékuk az volt, az építési engedélyezési eljárás lehetséges kimenetelével kapcsolatos kockázatot felperes, mint vevő is viseli oly módon, hogy az elállásra kikötött türelmi idő elteltével a kockázat felperesre száll át. A 3.3.1. pontban kifejezetten rögzítették, az elállási jog feltételeinek kidolgozására „felek egymás érdekeinek kölcsönös figyelembevételével” került sor. A szerződés 3.4.1. pontjának rendelkezését nem

lehet az építési engedély jogerőre emelkedésének szinonimájának tekinteni, a vételár esedékességének feltétele az volt, egyik fél sem él az adásvételi szerződésben biztosított elállási jogával, az esedékessé válás időpontja pedig a fellebbező személyekre vonatkozó türelmi idő eltelte. Tekintve, egyik fél sem élt az elállás jogával, a vételár megfizetése esedékessé vált, függetlenül attól is fellebbezést nyújtott be, ő ugyanis a fellebbező személyek között nem került megjelölésre. fellebbezésének csak az elállási jog gyakorlásának határideje szempontjából volt jelentősége, az ő jogcselekménye nem hatott ki a vételár esedékessé válásának időpontjára, sem a feltétel bekövetkeztére. Nem kívánt egyfajta szavatosságot vállalni az építési engedély jogerőre emelkedéséért. Utalt arra is, az elsőfokú bíróság indokolása önellentmondó is, amikor egyrészt megállapítja a vételár esedékessé válását, másrészt azt rögzíti, az nem vált esedékessé. Állította, a másik fél sérelmére nem tartható kizárólagosan a vevő érdeke szem előtt, amikor magából a szerződés megfogalmazásából is a vevő kockázatvállalása tűnik ki.

Felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés az alábbiakra tekintettel megalapozatlan.

A Ptk. 205.§ (1) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre.

A (4) bekezdés kimondja, a felek a szerződés megkötésénél együttműködni kötelesek, és figyelemmel kell lenniük egymás jogos érdekeire.

A Ptk. 207.§ szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A Ptk. 301.§ (1) bekezdése értelmében a kötelezett pénztartozás esetében a késedelembe esés időpontjától köteles kamatot fizetni.

Felperes 2007. április 24-én előterjesztett módosított keresetében az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítását, az érvénytelenség jogkövetkezménye levonását már nem kérte, hanem arra hivatkozott, az 560.000 forint késedelmi kamatot és járulékait alperes azért köteles visszafizetni, mivel végrehajtható jogerős építési engedély hiányában a vételár nem vált esedékessé,

az esedékessé nem vált vételár után kamatfizetési kötelezettség sem terheli, így a már megfizetett késedelmi kamat tartozatlan, jogcím nélküli fizetésnek minősül.

Az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés helyes értelmezésével helytállóan ítélte meg, a felek egyértelmű szándéka szerint a vételár mindaddig nem vált esedékessé, amíg bizonyossá nem vált, nem indul per a jogerős építési határozat felülvizsgálata iránt, illetve akkor vált esedékessé, ha a perindítási határidő eredménytelenül telt el, egyebekben a Fővárosi Ítéltábla útmutatása szerint.

A szerződés ezen értelmezésével pedig helyesen állapította meg azt is, a Közigazgatási Hivatal perbeli ingatlanra építési engedélyt megadó határozatával szembeni közigazgatási per folyamatban léte, illetőleg a per felfüggesztésére tekintettel ez idő szerint sincs még végleges építési engedély, így a vételár megfizetése nem vált esedékessé, felperes a tévesen tényleges késedelem hiányában megfizetett késedelmi kamat visszafizetésére megalapozottan tart igényt.

Kétségtelen, az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés 3.4.1. pontjára hivatkozással a vételár esedékessé válására is utalt, de határozatának teljes tartalmából egyértelmű, a határozatot a Fővárosi Ítéltábla szerződés értelmezése körében korábban már elfoglalt jogi álláspontjára alapította, s ennek figyelembe vételével hozott ezen indokolással összhangban lévő alperest marasztaló határozatot.

Az a körülmény, hogy felperes a vételárat esedékesség hiányában megfizette, a szerződés teljesedésbe ment, a tartozatlanul fizetett késedelmi kamatigényét nem tette megalapozatlanná.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A pernyertes felperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2010. november 12.

. Rózsa Éva s.k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s.k.
előadó bíró

. Felker László s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül:

Sárközi Veronika
bírószági ügyintéző