

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Hetyési Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hetyési Sándor ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Dr. Tomcsányi Tamás Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Tomcsányi Tamás ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes ellen **foglaló visszafizetése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. március 16-án meghozott 18.G.41.857/2008/29. számú ítélete ellen a felperes 30. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek az elsőfokú ítéletben írt határidőben további 24.371.477 (huszonnégymillió-háromszázhetvenegyezer-négyszázhetvenhét) forintot és ennek 2008. október 30-tól a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 (hét) %-kal növelt mértékű késedelmi kamatát.

Az I. rendű alperes által fizetendő elsőfokú perköltség összegét 3.000.000 (hárommillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 900.000 (kilencszázezer) forint eljárási illetékből álló perköltségre felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 1.000.000 (egymillió) forint + áfa ügyvédi munkadíjból és 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési illetékből álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Módosított keresetében a felperes az I. rendű alperest 101.485.954 Ft és 25.371.477 Ft után 2006. június 12-től, további 25.371.477 Ft után 2008. október 30-tól, 50.480.000 Ft után 2006. november 10-től, 263.000 Ft után 2006. november 15-től a kifizetés napjáig járó Ptk. 301/A. § szerinti mértékű késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni. Előadta, hogy az I. rendű alperessel kötött adásvételi előszerződéstől elállt, ezért 50.742.954 Ft a foglaló kétszereseként jár neki, míg az 50.743.000 Ft követelése az I. rendű alperesnek megfizetett és visszajáró előleg (Ptk. 320. § (1) bekezdés, 245. § (1) bekezdés). A foglalóval egyező összeg szankciós kifizetését kifejezetten szabályozták az adásvételi előszerződés 8. pontjában azzal, hogy azt az I. rendű alperes az elállási nyilatkozat közlését követő 15 nap alatt köteles megfizetni, és a szerződésben azt is kikötötték, hogy a vételárelőleg után a kamatok megfizetésére ugyancsak ezen időpontig köteles az eladó.

A II. rendű alperessel szembeni keresetétől elállt, e körben a pert az elsőfokú bíróság 29. számú jogerős végzésével megszüntette.

Az I. rendű alperes nem vitatta a felperes elállásának jogszerűségét. Érdemi védekezése szerint azonban az előszerződés VII. 10. pontja a Ptk. 243. § (1) bekezdés és 200. § (1) bekezdés alapján semmis, az adásvételi előszerződés aláírását követően átadott összegre ugyanis nem lehet alkalmazni a foglaló szabályait, erre a felek szerződéskötési szabadsága sem terjed ki. Ezért a felperes az 1.000.000 Ft foglaló kétszeresének megfizetését követelheti csak. A felperes késedelmi kamatkövetelésével szemben pedig arra hivatkozott, hogy visszafizetési kötelezettsége az elállás átvételét követően vált esedékessé, és ezért csak 2008. október 30-tól kezdődően terhelheti kamatfizetési kötelezettség.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 77.114.477 Ft-ot, valamint 76.114.477 Ft után 2008. október 15-től, míg 1.000.000 Ft után 2008. október 30-tól a kifizetés napjáig terjedő időre a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-al növelt mértékű késedelmi kamata, valamint 2.630. 000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a felperes az adásvételi előszerződés és módosítása csatolásával bizonyította elállási joga megnyílásának feltételeit, a feltétel bekövetkeztének alátámasztásaként megjelölt tényeket pedig az I. rendű alperes sem vitatta, mint ahogyan a felperes állított kifizetéseinek összegét és időpontját, valamint az elállási nyilatkozat közlésének tényét és annak időpontját sem. Ezért ezeket a tényeket a Pp. 163. § (2) bekezdés szerint valónak fogadta el. Mindezek alapján megállapította: az I. rendű alperes az előszerződésben kikötött fix teljesítési határidőre tekintettel késedelembe esett, és emiatt a felperes érdekmúlásának bizonyítása és póthatáridő szabása nélkül jogosulttá vált az előszerződéstől való elállásra (Ptk. 300. § (2) bekezdés). A felperes által közölt elállási nyilatkozat a felek közötti adásvételi előszerződést felbontotta, így a már

teljesített szolgáltatások visszajárnak (Ptk. 320. § (1) bekezdés, 319. § (3) bekezdés). A Ptk. 243. § (1)-(2) bekezdés, 245. § (1) bekezdés alapján a felek szerződéskötési szabadsága nem terjedt ki arra, hogy foglalónak minősítsenek olyan pénzüsszeget, amelyhez a jogszabályban írt joghatás nem fűződik. Ezért az I. rendű alperes érvénytelenségi kifogását alaposnak ítélte, és megállapította, hogy a feleknek az a szerződéses rendelkezése, amely szerint a szerződés megkötését követően fizetett 24.371.477 Ft-ot foglalónak minősítik, jogszabályba ütközik és semmis. Mindezek alapján foglalónak csak az előszerződés megkötésekor kifizetett 1.000.000 Ft tekinthető, és csak ehhez fűződik az a jogszabályban írt joghatás, hogy az így kapott 1.000.000 Ft kétszeresét köteles az I. rendű alperes visszafizetni. Ha a jogosult a kötelezett késedelmes teljesítése miatt elállt a szerződéstől, a szerződés ugyan megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, de a jogosult által átadott foglaló kétszeresének megfizetésére vonatkozó kötelezettség az elállással válik esedékessé, így késedelmi kamat is csak az elállás közlését követő naptól jár. A késedelem ugyanis objektív kategória, amely a kamatfizetési kötelezettséget akkor is maga után vonja, ha azt kimentik, a késedelembe esés azonban csak az esedékesség után következhet be. A felperes pénzkövetelése az elállás közlésével vált esedékessé, ezért az I. rendű alperes az elállás napját követő naptól esett késedelembe, és tartozik késedelmi kamatot fizetni. A foglalónak megfelelő szankciós összeg után az I. rendű alperest a kereseti kérelem alapján és a szerződés módosítására is figyelemmel 2008. október 30-tól kötelezte késedelmi kamat fizetésére a Ptk. 301/A. § szerint. A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdés alkalmazásával rendelkezett.

Fellebbezésében a felperes az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a 24.371.477 Ft kétszeresének, valamint a kereseti kérelmének megfelelő késedelmi kamatnak a megfizetésére irányuló keresete teljesítését kérte.

Nem vitatta, hogy a foglalóra a Ptk. szigorú szabályokat állapít meg, és a bírói gyakorlat is egyértelmű abban, hogy a szerződéskötést követően átadott összeg nem minősül foglalónak. Az előszerződésben azonban az I. rendű alperessel a később átutalt 24.371.477 Ft tekintetében nem arról állapodtak meg, hogy azt foglalónak minősítik, hanem arról, hogy ha vevőként eláll, a foglalóval azonos joghatásokat fűznek a szerződés megszűnéséhez, vagyis az I. rendű alperes ezt az összeget kétszeresen köteles visszafizetni. Ezt a szerződéses rendelkezésüket a szerződés módosításakor is kifejezetten megerősítették. A szerződéses szabadság elve lehetővé teszi, hogy a felek adott jogcselekményekhez ugyanolyan joghatásokat fűzzenek, mint amilyen joghatással egy, a Ptk.-ban rögzített mellékkötelezettség rendelkezik, mégpedig anélkül, hogy megállapodásukat ilyen mellékkötelezettségként nevesítsék. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor szerződéses szabadságukat ilyen értelemben korlátozta, és semmisnek minősítette, a kifejezetten nem foglalóként, de annak joghatásával egyezően átadott pénzüsszegekre vonatkozó szankciós rendelkezést. A kamatfizetés kezdő időpontja tekintetében tévesen jutott arra a következtetésre az elsőfokú bíróság, hogy pénzkövetelése az elállás közlésével vált esedékessé. A Ptk. 319. § (3) bekezdéséhez fűzött kommentár ugyanis kifejezetten azt írja, hogy felbontás esetében a felek ex tunc hatállyal szüntetik meg a szerződést, vagyis olyan

helyzetet kívánnak teremteni, mintha a szerződést meg sem kötötték volna. A szerződés előtti állapot visszaállítása során ilyenkor az érvénytelenség jogkövetkezményeire vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. A (3) bekezdésben előírt visszaszolgáltatási kötelezettség a szerződés megkötésének időpontjától esedékes. Azt a felet, aki pénzt szolgáltatott, az esedékességtől (a szerződéskötés időpontjától, illetőleg a teljesítéstől) kamat illeti meg. A kommentárból idézetteket támasztja alá a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntése is (BH 1995. 154. és BH1994. 263.).

Fellebbezési ellenkérelmében az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek helybenhagyását kérte, annak helyes indokaira hivatkozott. Kiemelte, hogy a felperes keresetének jogcímeiként foglaló visszafizetését jelölte meg, olyan összeg visszafizetését követelve, melyet a szerződésben nem foglalként jelöltek meg, és a felperes nem is ezen a jogcímen fizetett meg neki. Ez okból tehát a kereset elutasítása érdemben helyes.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdés szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a keresetnek részben helyt adó és az alperest 77.114.477 Ft és az ítéletben írt kamatai megfizetésében marasztaló rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság fellebbezett körben hozott érdemi döntésével a következő indokok miatt csak részben értett egyet.

A fellebbezés keretei között a másodfokú bíróságnak két kérdésben kellett állást foglalnia. Egyrészt abban, hogy az előszerződés megkötését követően alperesnek fizetett 24.371.477 Ft kétszeresének megfizetését vajon alappal követeli-e a felperes, illetve hogy az alperes a kereseti kérelemben megjelölt időpontoktól kezdődően köteles-e a felperesnek késedelmi kamatot fizetni.

Az elsőfokú bíróság azért utasította el a felperesnek a 24.371.477 Ft kétszeresének megfizetésére irányuló kereseti kérelmét, mert az alperes érvelésével egyezően az volt az álláspontja, hogy a felek adásvételi előszerződésük VII.10. pontjában jogszabályba ütközően minősítették foglalónak a szerződéskötés után fizetett összeget, és ezért ez a rendelkezésük érvénytelen.

A szerződés VII. 10. pontja azonban a következőket tartalmazza. „A vevő a jelen szerződés aláírását megelőzően készpénzben megfizetett az eladónak 1.000.000 Ft-ot, mely összeget a jelen szerződés foglalójának minősítenek át. Vevő kijelenti, hogy a foglaló joghatásait ismeri. A vevő köteles az előbbi összeget a vételár 10 %-ával megegyező összegre 2006. 06.12-ig óvadék címén kiegészíteni. A felek kifejezetten és egybehangzóan kijelentik, hogy a fentiek szerint kiegészítésre került teljes összeg tekintetében a foglaló szabályait és jogkövetkezményeit rendelik alkalmazni a 8. pontban foglaltakkal. Az óvadék többek között annak biztosítására

szolgál, hogy a vevő a jelen szerződésben meghatározott feltételek szerint és határidőben megkösse a szerződést”. Szerződéses rendelkezésükben tehát a felek az 1.000.000 Ft-on felül és a valóban 2006. június 12-én megfizetett 24.371.477 Ft-ot nem foglalónak, hanem óvadéknak minősítették. Ugyanakkor a szerződés idézett szövegének további része a feleknek azt a szerződéses nyilatkozatát is tartalmazza, hogy a kiegészítésre került teljes összeg tekintetében a foglaló szabályai alapján kívánják a jogkövetkezményeket alkalmazni, ez a rendelkezésük azonban a kereseti követelés elbírálása szempontjából a következők miatt lényegtelen.

A felek az előszerződés módosított X.17. pontjában arról állapodtak meg, hogy amennyiben az alperes 2008. április 1-ig nem adja át az üzletre vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt, a felperes jogosult az előszerződéstől vagy a végleges adásvételi szerződéstől elállni, és ebben az esetben az alperes köteles a már megfizetett vételárrészeket és az óvadék/foglaló kétszeresét visszafizetni a felperesnek az elállási nyilatkozat megküldésétől, illetve kézhezvételétől számított 15 napon belül.

A felek ezzel a szerződési nyilatkozatukkal az alperes meghatározott szerződésszegése esetére elállási jogot kötöttek ki a felperes javára, mégpedig oly módon, hogy az e jognyilatkozat megtételéhez fűződő felperesi jogokat és alperesi kötelezettségeket is meghatározták. A szerződés e rendelkezésének pedig azért van jelentősége a perben, mert a felperes 2008. október 10-én kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a műszaki átadás-átvétel és a jogerős használatbavételi engedély hiánya miatt él a módosított előszerződés 17. pontjában rögzített elállási jogával.

A felek közötti előszerződést nem vitásan ez a felperesi jognyilatkozat bontotta fel, következésképpen a felperes nem a Ptk. 300. § szerinti, vagyis jogszabályon alapuló, hanem szerződésben kikötött elállási jogát gyakorolta. Ezért a felperes az e szerződéses rendelkezésben meghatározott követelésekkel élhetett az alperessel szemben, és ennek megfelelően az óvadékként megfizetett összeg kétszeresének megfizetését is alappal követelhetette az alperestől, ez a szerződéses megállapodás ugyanis nem ütközött jogszabályba.

A felperes érvelésével szemben a szerződés felbontásához, a szerződés ex tunc hatályú megszűnéséhez nem fűződik a szerződés érvénytelenségének kettős, a szerződést egyrészt a szerződéssel célzott Ptk. 198. § (1) bekezdése szerinti joghatásoktól eleve megfosztó, másrészt ahhoz a Ptk. 237. § (1)-(2) bekezdésben rögzített joghatásokat fűző jogkövetkezménye. A Ptk. 319. § (3) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a szerződés felbontása esetén a felek a már teljesített szolgáltatásaik visszakövetelésére jogosultak.

A peres felek előszerződésének X.17. pontjában foglaltakból következően azonban a felperes nem pusztán a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerinti jogokat gyakorolhatta, hanem mindazokat, amelyeket a szerződésben a felek erre az esetre kikötöttek. E szerint a felperes az elállás kézhezvételétől számított 15 napon belül követelhetette az alperestől a már nyújtott pénzszolgáltatása visszafizetését, és szerződéses szankcióként az óvadékként fizetett összeg kétszeresével egyező összeg megfizetését. Az alperes szerződés felbontásából eredő fizetési kötelezettsége

tehát a felek szerződéses rendelkezése folytán kifejezetten az elállás közlésével vált esedékessé, és minthogy a szerződésben e kötelezettség teljesítésére szabott határidő 15 nap múlva járt le, az alperes 2008. október 30-án esett késedelembe, és a felperes is csak ettől az időponttól kezdődően követelhet késedelmi kamatot.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és a 24.371.477 Ft és annak 2008. október 30-tól igényelt késedelmi kamata megfizetésére irányuló keresetnek helyt adott, míg a keresetben megjelölt időpontoktól érvényesíteni kívánt kamatkövetelésről hozott rendelkezést helybenhagyta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

A felperesnek a per főtárgyára vonatkozó sikeres fellebbezése folytán a másodfokú bíróság az elsőfokú perköltség összegét a pernyertesség arányának megfelelő, a kifejtett munkával arányosan megállapított összegű, áfával terhelt ügyvédi munkadíjra és a lerótt kereseti illetékre felemelte. A másodfokú bíróság az alperest a felperes előbbi pernyertessége alapján a másodfokú eljárásban felmerült és ugyancsak a kifejtett munkával arányosan megállapított, áfával terhelt ügyvédi munkadíjból és a fellebbezésre lerótt illetékből álló másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte (Pp. 78. § (1) bekezdés).

Budapest, 2011. január 25.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: