

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Boros Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Boros Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a Ferenczi Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Ferenczi Mónika ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és III.r. alperesek ellen eredeti állapot helyreállítása iránt a Bíróságon 4.P.20 871/2008. szám alatt indított perében a megyei Bíróság 4.Pf.22 780/2009/4. számú közbenső ítélete ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg 15 napon belül a felperesnek 30 000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

Az 1995. május 17-én közjegyzői okiratba foglalt adásvételi szerződés szerint a felperes jogelődje 4 000 000 forint vételáron eladta az I.r. alperesnek és a II.-III.r. alperesek jogelődjének az A hrsz. alatti lakóházas ingatlant. A vevők 500 000 forint előleget átadtak és 1 600 000 forintot voltak kötelesek harminc napon belül, míg 1 900 000 forintot 1995. június 15-ig megfizetni. A vevők 1995. május 26. napján az ingatlan birtokába léptek és az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy amennyiben a teljes vételár kifizetésre kerül, hozzájárul a vevők tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Az ingatlan vételára azonban ténylegesen 5 500 000 forint volt, amelyből a vevők ezt követően összesen 4 000 000 forintot fizettek meg.

A Bíróság a 8.P.20 763/2002/16. szám alatti ítéletével kötelezte a vevőket az eladó részére - tizenöt napon belül - 1 500 000 forint hátralékos vételár megfizetésére. A másodfokon eljáró Megyei Bíróság a 2003. június 12. napján meghozott 4.Pf.21 238/2003/4.

számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a vételárhátralék után 1995. december 12. napjától késedelmi kamat megfizetésére is kötelezte a vevőket. A jogerős ítélettel szemben előterjesztett felülvizsgálati kérelem elutasításra került.

A felperesek jogelődje - tekintettel arra, hogy a jogerős ítélet kézhezvételét követően sem teljesítettek felé - 2003. szeptember 22-én felhívta a vevőket a hátralékos vételár megfizetésére. Figyelmeztette őket arra, hogy ha a felhívás eredménytelen marad, a szerződéstől el fog állni. Az I.r. alperes és a II.-III.r. alperesek jogelődje a felhívásban foglaltaknak nem tett eleget, ezért a felperes jogelődje 2003. november 17-én elállt a szerződéstől. Az ezt követően indult eljárás során a II.-III.r. alperesek jogelődje 2005. december 21-én, míg a felperes jogelődje 2008. január 22-én elhunyt, jogutódai perbeléptek.

A felperes keresetében kérte elállása folytán az eredeti állapot helyreállítását, ennek során az alperesek kötelezését arra, hogy a perbeli ingatlant adják birtokába és annak használata után 1995. május 26. napjától kezdődően használati díjat fizessenek, vállalta a felvett vételárrészlet és kamatai visszatérítését.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felperes jogalap nélkül állt el több év elteltével a szerződéstől. Kérték a felperes tulajdonjog átvezetéséhez szükséges nyilatkozata pótlását, előadták, hogy a felperes jogelődje csak ezen kötelezettség teljesítésének a felajánlásával lett volna jogosult a hátralék megfizetését követelni, ezért az alperesek késedelme nem következett be. Közölték azt is, hogy bankkölcsönből tudják a hátralékot megfizetni, amelyhez szükségük van tulajdonjoguk bejegyzésére.

Az elsőfokú bíróság közbenső ítéletében megállapította, hogy a felperes jogelődje 2003. november 17-én jogszerűen állt el az adásvételi szerződéstől.

Az indokolás szerint a felperes jogelődje javára jogerős ítélettel megállapított 1 500 000 forint jogcíme az indokolásból megállapíthatóan vételárhátralék volt, a vevők tehát nem tettek eleget vételár fizetési kötelezettségüknek. Ezt az összeget 1995. december 11-ét, ingatlanuk értékesítését követően kellett volna megfizetniük, 1995. december 12-től tehát késedelembe estek. A teljesítéssel a birtokban lévő alpereseknek kellett előljárniuk, a felperes jogelődje csak a vételár kifizetését követően lett volna köteles a szükséges nyilatkozat kiadására. Az alperesek a jogerős ítéletben meghatározott teljesítési határidő letelte, majd a felperes jogelődjének felszólító levele ellenére sem mutattak teljesítőkészséget. A felszólítás - bár meghatározott időpont nem

szerepelt benne - kifejezte azt az igényt, hogy záros határidőn belül kíván az eladó a hátralékhoz hozzájutni, ellenkező esetben pedig a végrehajtási eljárás reménytelensége miatt él az elállási jogával.

A póthatáridő eredménytelen eltelte után a felperes elállása - az 1995-ben kötött szerződés alapján fennálló késedelem miatti érdekmúlás folytán - jogszerű volt, a kialakult függő helyzet alperesi teljesítés hiányában más módon nem volt megoldható. Végrehajtás indítása eleve reménytelen volt, mert az alperesek maguk is megerősítették azt a tényt, amely szerint sem ingatlan, sem jelentősebb ingó vagyonnal nem rendelkeznek.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét - utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta. Kiemelte, hogy a szerződés 9. pontja értelmében csak a vételár teljesítését követően áll be az eladó jognyilatkozat kiadási kötelezettsége, a korábban meghozott jogerős ítélet is ennek megfelelően kötelezte a vevőket teljesítésre. Az 1 500 000 forintos fizetési kötelezettség jogcímét a jogerős ítélet meghatározta, az már nem vitatható, a tényleges vételár tehát 5 500 000 forint volt. Ez a szerződés részét képezi, ezzel az összeggel tehát a vevők - ha a szerződésben nem is tüntették fel - nem jogcím nélkül, bírósági marasztalás alapján tartoznak. A vevők a jogerős ítéletbe foglalt fizetési határidő és az elállásra történt figyelmeztetés ellenére kötelezettségüknek az eltelt közel tizennégy év alatt nem tettek eleget, ezért alappal került sor az elállásra. Az időmúlás kizárólag az alperesek magatartása miatt következett be és teljesítésüket még jelenleg is - alaptalanul - a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges nyilatkozat felajánlásához akarják kötni és a kifizetést bankkölcsönből ígérik. Joggal való visszaélés a felperes részéről nem állapítható meg, ügyvédi letétbe történt teljesítésre már az elállást követően került sor, annak el nem fogadásával tehát a felperes nem vált rosszhiszeművé.

A jogerős közbenső ítélet ellen az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével a felperes keresetének az elutasítását és perköltségekben való marasztalását.

Indokaik szerint az érdekmúlás tekintetében a bizonyítás a jogosultat terheli, a perbeli esetben pedig póthatáridő tűzésére - meghatározott időpont megjelölése hiányában - nem került sor. A „záros határidő” meghatározása ennek a feltételnek nem felel meg, ennek elmulasztása az alperesek részéről fogalmilag is kizárt, ezért a póthatáridő elmulasztására alapított elállás időelőtti.

A felperes egyidejű teljesítésre volt köteles, de jogelődje egyetlen alkalommal sem ajánlotta fel a szolgáltatást a vételár

megfizetésével egyidejűleg, ezért az alperesek késedelme nem állt be. A fennmaradt 1 500 000 forint megfizetésének módját a jogerős ítélet nem rögzítette, tehát fizethették volna azt akár bankkölcsönből is. A felek közti együttműködési kötelezettségből következően az eladó köteles a teljesítés érdekében a vevővel együttműködni, ami bankkölcsön igénylése esetén a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat kiadását jelenti. Az alperesek késedelmére és a felperes jogelődjének érdekmúlására alapított elállás ezért jogalap nélküli, ahhoz jogkövetkezmények nem fűződhetnek.

A vételárhátralékot azonban a nyilatkozat kiadása nélkül is vállalják kifizetni, iratellenes az a megállapítás, amely szerint azt bankkölcsönből ígérték teljesíteni, mert az összeg ügyvédi letétbe került, amit 2008. január 21-én igazoltak is.

Az érvényes ingatlan adásvételi szerződés létrejöttéhez a feleknek - egyebek mellett - írásba kell foglalniuk a vételárat. A szerződés szerint ez 4 000 000 forintban került meghatározásra, de mivel a jogerős ítélet megállapítása szerint a szerződés színlelt volt, kötelezték a vevőket további 1 500 000 forint megfizetésére. Erre a szóbeli megállapodáson alapuló összegre azonban a pénzkövetelés szabályai az irányadóak, nem tekinthető ez a szerződés részének, mivel az arra vonatkozó rendelkezés nem felel meg az adásvételi szerződéssel szembeni alaki követelményeknek. A szóbeli megállapodás szerinti és bírósági ítéleten alapuló összeg végrehajtás útján érvényesíthető, megfizetésének elmulasztása nem jogosítja fel az eladót a szerződéstől való elállásra. Ellenkező esetben sérül a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdésében meghatározott garancia, hiszen ezáltal áttörésre kerül az írásbeliség alapelve. A szóbeli megállapodás részletei nem kezelhetők azonos hatállyal az írásos rendelkezésekkel.

Az elállás joggal való visszaélést valósított meg, mert az időmúlás folytán az eredeti állapot már csak az alperesek súlyos érdeksérelmével állítható helyre. A vételár nagyobb részének megfizetése után az eladó már késedelem esetén sem lett volna jogosult az elállásra, az alkalmazott szankció méltánytalanul hátrányos helyzetbe hozta a vevőket, akik a teljes hátralékos vételárat letétbe helyezték, csak azt a felperes nem fogadta el. A jogerős ítélet tehát sérti a Ptk. 281. §-ának (1) bekezdésében és 300. §-ában foglaltakat. Hivatkoztak arra is, hogy az alperesek - bár elfogadják annak jogszerűségét - a korábban hozott jogerős ítéletet igazságtalannak érezték, mert a szerződés megkötése során mindkét fél színlelt, de a kialakult helyzet hátrányát csak az alpereseknek kellett viselniük és a viszony elmérgesedése megnehezítette teljesítésüket.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős közbenső ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A Pp. 229. §-ának (1) bekezdése értelmében kizárt, hogy a felek a jogerős ítélettel már elbírált jogot egymással szemben ismét vitássá tegyék. A Megyei Bíróság 4.Pf.21 238/2003/4. szám alatti ítéletével felülbírált, a Bíróság által hozott 8.P.20 763/2002/16. szám alatti - jogerős - ítéletből megállapíthatóan, az ingatlan vételáraként az adásvételi szerződésben a felek közös színlelése folytán került 4 000 000 forint feltüntetésre. A vételár ténylegesen 5 500 000 forint volt, amelyből a vevők 1 500 000 forintot nem fizettek ki. A jogcímet nem kell az ítélet rendelkező részébe beírni, ez az indokolásra tartozik, amelyből a megítélt követelés vételárhátralék jellege vitathatatlanul megállapítható.

A Ptk. 200. §-ának (6) bekezdése értelmében a vételár tekintetében színlelt szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni, azaz az írásbeliségtől függetlenül úgy kell tekinteni, hogy a kialkudott vételár 5 500 000 forint volt. Amennyiben a tényleges vételár nem lett volna megállapítható, csupán annak színleltisége, a szerződés érvénytelensége megállapításának lett volna helye, vagy a vételárban való megállapodás hiányában a szerződés létre sem jött. Az írásban rögzített, illetve a szóbeli vételárrészletek szétválasztására és eltérő jogi megítélésükre tehát nincs lehetőség, annak pedig, hogy az alperesek igazságosnak érzik-e a jogerős határozatot, a jogerő szempontjából nincs jelentősége.

A jogerős ítéletből és a felek 1995. június 29-én kötött szerződéséből egyaránt megállapítható, hogy az 1 500 000 forintot a vevőknek azonnal, B ingatlanuk értékesítésekor kellett volna kifizetniük. Ez 1995. december 11-én következett be, ezért állt fenn ettől az időponttól kezdődően fizetési késedelmük. A késedelem tehát a jogerős ítélet meghozatalakor már igen jelentős, több mint nyolc éves volt. Ebben az időszakban azonban a felperes jogelődje még a szerződés teljesítésének érdekében lépett fel, bízva abban, hogy a hátralékos vételárhoz hozzájuthat. Az I.r. alperes és a II.-III.r. alperesek jogelődje azonban a jogerős ítélet alapján - az abban foglalt teljesítési határidő szerint - sem tettek eleget fizetési kötelezettségüknek, továbbá nyilvánvalóvá vált, hogy az eladó végrehajtás útján sem juthat hozzá követeléséhez. Ezt követően az eladó még újabb felhívást intézett a vevőkhöz - figyelmeztetve őket a következményekre - és csak további két hónap elteltével állt el a szerződéstől. Helyesen állapította meg ezért a jogerős ítélet, hogy az elállás a Ptk. 298. §-ának a/ pontja és 300. §-a alapján jogszerű volt, amit nem kérdőjelez meg az, ha a többszöri felhívás és a jogerős bírósági ítéletben meghatározott teljesítési határidő letelte utáni újabb felhívásban már nem került

sor még egy további pontos fizetési határidő meghatározására. A Ptk. 300. §-ának (2) bekezdése szerinti póthatáridő ekkorra már több alkalommal - így a jogerős ítélettel - meghatározásra került.

Helyesen foglalt állást a jogerős közbenső ítélet az egyidejű teljesítésre való hivatkozás körében is, mert a szerződésből kitűnően csak a vételár kifizetésével állt be az eladó kötelezettsége a jognyilatkozat kiadására. A vételár kifizetését az elállásig - a már lejárt teljesítési határidő és a jogerős ítélet szerinti kötelezés ellenére - a vevők semmilyen módon nem ajánlották fel, késedelemre tehát az eladó részéről nem kerülhetett sor.

Az együttműködési kötelezettséget az alperesek, illetve a II.-III.r. alperesek jogelődje többszörösen megszegték azáltal, hogy kötelezettségvállalásuk, illetve a jogerős bírósági ítélet ellenére nem teljesítettek és a felperes jogelődje felhívására sem nyilatkoztak. Jogi képviselőjük útján - az utolsó felhívásra - összesen annyit válaszoltak, hogy számukra az lenne a megfelelő megoldás, ha az eladó a vételár kifizetése nélkül hozzájárulna a tulajdonjoguk bejegyzéséhez az ingatlan eladhatósága érdekében. Ilyen kötelezettsége azonban az eladónak nem állt fenn és ez a megoldás, amellyel elveszíti a vételárhátralék egyetlen fedezetét, illetve az ingatlan visszaszerzésének lehetőségét, nyilvánvalóan elfogadhatatlan volt számára. A vevőkre tartozik, hogy kötelezettségüknek milyen forrásból tesznek eleget, de - erre irányuló megállapodás hiányában - nem állt fenn kötelezettsége az eladónak a vevők hitelfelvétele érdekében a tulajdonjogáról való idő előtti lemondásra.

Az a körülmény, hogy az alperesek a szerződéstől való elállástól és az annak jogkövetkezményei levonása iránt indított per megindításától számított több mint négy év elteltével - korábbi előadásukat megváltoztatva - végül 2008. január 21-én a hátralékot ügyvédi letétbe helyezték, nem jelenti azt, hogy annak visszautasításával a felperes rosszhiszeműen járt volna el.

Az, hogy a szerződés a megkötése óta eltelt, lassan tizenöt éve még nem ment teljesedésbe - a már kifejtetteknek megfelelően - kizárólag az alperesek, illetve jogelődjük szerződésszegő magatartására, késedelmére vezethető vissza. Nem hivatkozhatnak ezért alappal arra, hogy a felperes jogelődje az elállással joggal való visszaélést valósított volna meg. A felperesek jogelődje életében, majd a felperes azóta sem jutott hozzá az eladott és birtokba adott ingatlan vételárához, ami súlyosan sérelmes számára, hiszen az 1 500 000 forint - még a késedelmi kamatok figyelembe vétele mellett is - lényegesen magasabb vásároló értéket képviselt 1995-ben illetve 2003-ban mint jelenleg. A követelés behajthatatlansága folytán és a vevők teljesítésre való

hajlandósága hiányában a kialakult helyzet más módon nem volt megoldható, ezért kényszerült az eladó elállásra és ismételt peres eljárás megindítására. Az alperesek beruházásai sem vehetőek az elállással szemben ellenérvként figyelembe, mert ha jóhiszeműen jártak volna el, először a vételárat egyenlítették volna ki és csak utána kezdtek volna a már tulajdonukban lévő ingatlanon beruházásokba.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős közbenső ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alpereseket a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

, 2010. május 4.

Dr. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Puskás Péter sk. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok