

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.650/2007/8.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Olajos János pártfogó ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Kisteleki László ügyvéd által képviselt alperes ellen vételár előleg visszafizetése és kártérítés iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróságnál 8.P.XV.21.050/2005. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 42.Pf.633.615/2006/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem és az alperes által benyújtott csatlakozó felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság 8.P.XV.21 050/2005/11. számú ítéletét részben megváltoztatja és a keresetet, valamint a viszontkeresetet is elutasítja.

Kötelezi a felpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 30 000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási rész költséget. Az ezt meghaladóan felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 105 400 (egyszázöttezer-négyszáz) forint elsőfokú és csatlakozó fellebbezési illetéket.

Az ezt meghaladóan felmerült elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság a felperesek pártfogó ügyvédjének díját 6000 (hatezer) forintban állapítja meg, melyet az állam visel.

I n d o k o l á s :

A felperesek a 2004. július 6. napján létrejött szerződéssel 17 500 000 forint vételárért megvették az alperestől a B.-i P. tér Z szám alatti, K hrsz.-ú ingatlant. A felperesek a szerződés aláírásával egyidejűleg 500 000 forint vételár előleget adtak át az alperesnek.

A szerződés szerint a felperesek a további 17 000 000 forint vételár megfizetését legkésőbb 2004. szeptember 30-áig kötelesek megfizetni a bank által nyújtott kölcsönből. A bankhitel átfutási ideje előre láthatólag hatvan nap, amit az eladó tudomásul vett.

Az adásvételi szerződésben a felek kikötötték azt is, hogy az a fél, akinek a hibájából a szerződés megghiúsul, tizenöt napon belül 1 000 000 forint bánatpénzt köteles a másik fél részére kifizetni.

A felperesek az alperesnek járó vételárat a tulajdonukban álló B. T. u. L I/N. szám alatti ingatlan 13 000 000 forintos eladási árából kívánták részben fedezni. Ezen ingatlanra 2004. június 23-án kötöttek adásvételi szerződést. A vevő szintén a banktól kívánt kölcsönt felvenni a vételár megfizetésére, melyre azonban az ingatlanra bejegyzett terhek miatt nem került sor. Ily módon 2004. szeptember 30-áig a felperesek sem tudták az alperesnek a vételárat megfizetni.

Időközben az alperes 28 000 000 vételár kikötésével adásvételi szerződést kötött a B. K. tér M. szám alatti ingatlanra. Az eladóknak 2 000 000 forint foglalót adott át, a hátralékos vételár megfizetését 2004. október 31-éig vállalta, részben a felperesek által fizetendő vételárból.

A felperesek 2004. október 1. napján kelt levelükben az alperest jognyilatkozat megtételére szólították fel arra vonatkozóan, hogy eladási szándékát a körülmények előre nem látható alakulása miatt fenntartja-e, vagy a szerződéstől elállni szándékozik.

Az alperes 2004. október 4-én a szerződést felmondta, azt megszüntette.

Az alperes a felperesek teljesítésének hiányában az általa megvett ingatlan vételárát nem tudta kifizetni, az átadott 2 000 000 forint foglalót az eladók megtartották.

A felperesek módosított keresetükben az alperes kötelezését kérték az általuk átadott 500 000 forint vételárelőleg, 404 374 forint szerződéskötéssel és banki ügyintézással kapcsolatban felmerült költség és az adásvételi szerződésben kikötött 1 000 000 forint bánatpénz, összesen 1 904 374 forint megfizetésére. Állításuk szerint önhibájukon kívül nem tudták kifizetni az alperesnek a vételárat, mert a földhivatal késedelmesen törölte az általuk eladott T. úti lakásingatlanról a terheket és emiatt nem került sor

a hitel folyósítására. A szerződésben meghatározott szeptember 30-ai határidőt nem tekintették szentírásnak, mert az ott megjelölt hatvan napos banki átfutási határidőt az alperes is tudomásul vette. Az alperes a szerződést egyoldalúan mondta fel, ezzel azt megszegte, melynek következtében a felpereseket a bánatpénz is megilleti.

Az alperes a részére átadott 500 000 forint erejéig beszámítási kifogást, 1 673 000 forint megfizetése iránt pedig viszontkeresetet terjesztett elő. Állítása szerint a szerződést az alperesek szegték meg akkor, amikor a vételárat a szerződésben meghatározott határidőig nem fizették ki. Ennek következtében elvesztette az általa megvett ingatlanra kifizetett 2 000 000 forint foglalót és további 173 000 forint hirdetési, földhivatali eljárási és ügyvédi költséggel kapcsolatos kára keletkezett, melyet a szerződésszegés miatt a felperesek kötelesek megtéríteni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította és arra kötelezte őket, hogy az alperesnek tizenöt napon belül 1 554 268 forintot és ezen összeg 2004. december 2. napjától járó kamatait fizessék meg. Álláspontja szerint a szerződésben kikötött 2004. szeptember 30-ai határidő fix határidőnek minősült. A felperesek a határidőt elmulasztották, ezért az alperes 2004. október 4-én jogszerűen állt el a szerződéstől. A felperesek a késedelem elhárítása érdekében nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Az alperes bizonyította, hogy a 2 000 000 forint foglaló elvesztésével és hirdetése feladásával 2 054 268 forint kára keletkezett, melyből 500 000 forint beszámítással megtérült. A különbözetként jelentkező összeg megtérítésére pedig a felperesek kötelesek a Ptk. 318. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint.

A felperesek fellebbezése és az alperes csatlakozó fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érintve, a fellebbezett rendelkezését megváltoztatta és mellőzte a felperesek fizetésre kötelezését, az alperest pedig arra kötelezte, hogy tizenöt nap alatt fizessen meg a felpereseknek 500 000 forintot és ezen összeg 2004. október 4. napjától járó kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet is elutasította.

Álláspontja szerint a szerződésben rögzített fizetési határidő nem olyan szigorú, un. fix határidő, mely a Ptk. 300. § (2) bekezdés alapján érdekmúlás bizonyításának mellőzésével alapot adott volna az alperesnek az elállásra. Az alperes az érdekmúlás bizonyítása nélkül csak akkor állhatott volna el a szerződéstől, ha a felperesek részére a vételár megfizetésére póthatáridőt biztosít. Erre nem került sor, ezért az alperes elállása nem volt jogszerű.

Az alperes tehát köteles a felperesek által átadott vételárelőleget visszafizetni és viszontkeresete alaptalan.

A felperesek kártérítés és bánatpénz megfizetése iránti igényét azonban alaptalannak találta, mert a felperesek kára abból származott, hogy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és még nem törölt teher miatt nem jutottak vevőik hitelhez. A felperesek akkor jártak volna el az adott helyzetben elvárhatóan, ha előbb gondoskodnak a teher törléséről, majd csak azt követően értékesítik ingatlanukat. A felperesek ezen magatartásuk következtében kerültek olyan helyzetbe, hogy a vállalt határidőre nem tudtak teljesíteni. A kár elhárítására fennálló kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért 500 000 forintot meghaladóan követelésük alaptalan.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és az alperes 1 000 000 forint bánatpénz, valamint 404 374 forint kár megtérítésére kötelezése érdekében a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtették, hogy az eljáró bíróságok nem tettek eleget a tényállás teljeskörű felderítésére vonatkozó kötelezettségüknek, a rendelkezésre álló okiratokból és más bizonyítékokból hiányos tényállást rögzítettek és emiatt megalapozatlan, iratellenes és jogszabálysértő következtetéseket vontak le. A hiányosan megállapított tényállás vezetett ahhoz az iratellenes következtetéshez, hogy a felperesek nem úgy jártak el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. A felperesek ugyanis 2004. szeptember 16-án egy másik kölcsönt is igényeltek, megtakarításuk is volt, az alperesnek azonban nem állt szándékában póthatáridőt tűzni. Ebben az esetben a felperesek a 17 000 000 forint vételárat megfizették volna. Az alperes pedig további 1 000 000 forint kifizetése esetén lett volna hajlandó az ingatlant eladni.

Az alperes jogellenesen állt el a szerződéstől, ebből következik, hogy a szerződés az alperes hibájából hiúsult meg. A felperesek késedelme önmagában nem jogosította fel ugyanis az alperest az elállásra. Ha pedig a szerződés az alperes hibájából hiúsult meg, akkor az alperesnek a bánatpénzt meg kell fizetnie. A másodfokú bíróság az elállás jogkövetkezményeit nem vette teljeskörűen figyelembe.

Álláspontjuk szerint annak megállapítása során, hogy a felperesek nem úgy jártak el ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a bíróság figyelmen kívül hagyta az államigazgatási eljárás szabályait. A felperesek mindent megtettek, hogy saját ingatlanuk vételárának kifizetése előli akadályt elhárítsák és bizonyítottan más úton is igyekeztek pénzhez jutni. Az alperes attól, hogy nem tűzött póthatáridőt, elzárta a felpereseket azzal, hogy más forrásból ugyan, de haladéktalanul teljesítsék fizetési kötelezettségüket.

Az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet megváltoztatását és az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a felek a szerződésben szigorú (fix) határidőt állapítottak meg, ez pedig a gyakorlatnak megfelel, mely szerint a teljesítési határidő a dátum szerint meghatározott teljesítési határidőben jár le. Ez éppen azt szolgálja, hogy utóbb az érdekmúlást ne kelljen külön igazolni. Egyébként a felperesek késedelme minden további külön bizonyítás nélkül igazolja az érdekmúlás bekövetkezését. Az alperes tehát jogszerűen állt el a szerződéstől, ezért az elsőfokú ítélet rendelkezése volt a helytálló.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan, a csatlakozó felülvizsgálati kérelem pedig részben alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság azt helytállóan állapította meg, hogy a felek az adásvételi szerződésben nem szigorú (fix) teljesítési határidőben állapodtak meg. A kötelezett késedelme esetén azonban a jogosult elállhat a szerződéstől akkor is, ha a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnt a Ptk. 300. § (1) bekezdésében foglaltak alapján.

A perbeli esetben a felperesek a teljesítési határidő leteltét követően, a 2004. október 1. napján kelt levelükben felszólították az alperest nyilatkozattételre abban a kérdésben, hogy eladási szándékát fenntartja-e vagy a szerződéstől elállni szándékozik. Ebből pedig azt a következtetést kell levonni, hogy a felperesek tudomásul vették az alperes elállását arra az esetre is, ha az alperes nem tűzött póthatáridőt a teljesítésre.

Az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmében helytállóan hivatkozott arra is, hogy a felperesek nem jelölték meg azt a határidőt, ameddig a vételárát ki tudják egyenlíteni. Ezt bizonyítja az előzőekben említett 2004. október 1. napján kelt levelük is, amikor a földhivatali eljárások elhúzódásával indokolták késedelmüket. Emiatt az alperes nem bízhatott abban, hogy a felperesek olyan időben teljesítenek, hogy az általa megvett ingatlan vételárát ki fogja tudni fizetni. Az alperes az ingatlan mielőbbi értékesítésével tudott volna pénzhez jutni, ezért nem volt elvárható, hogy várjon a felperesek jövőbeli bizonytalan teljesítésére.

Az alperes elállása tehát jogszerű volt, egyrészt azért, mert a felperesek teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt, másrészt azért, mert maguk a felperesek hívták fel nyilatkozattételre az elállás kérdésében.

A vételár megfizetésével a felperesek késedelembe estek és a Ptk. 299. §-ának (1) bekezdésében foglaltak alapján kötelesek

megtéríteni az alperesnek a késedelemből eredő kárát. Az elsőfokú bíróság járt el helyesen, amikor a felpereseket az általuk megfizetett 500 000 forint vételár beszámításával az alperes 2 000 000 forint elvesztett foglaló és 54 268 forint igazolt költségeinek a megtérítésére kötelezte.

A felülvizsgálati eljárás során azonban az alperes csak csatlakozó felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő. A Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 244. § (1) bekezdése szerint, ha fellebbezés a per főtárgyát nem érinti, a per főtárgyára vonatkozóan csatlakozó fellebbezésnek nincs helye. A felperesek felülvizsgálati kérelme az alperes viszontkeresetét nem érintette, ebből következően az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelmet kizárólag a felperesek keresete vonatkozásában terjeszthetett elő. A csatlakozó felülvizsgálati kérelem kizárólag az 500 000 forint vételárelőleg visszafizetése iránti keresetet érinthette, ezt meghaladóan azonban a felperesek marasztalására nem kerülhetett sor.

Az előzőekben kifejtettekből következik, hogy a felperesek keresete teljes egészében alaptalan volt, mert a teljesítéssel késedelembe estek. A szerződés tehát nekik felróható okból nem ment teljesedésbe, ezért a szerződésben - egyébként tévesen - bánatpénznek nevezett összegre nem tarthatnak igényt. Ezért az egyéb szerződéskötéssel és banki ügyintézással kapcsolatban felmerült költségeik megtérítését sem kérhetik. A felperesek részére az 500 000 forint vételárelőleg visszajárt volna, azonban az alperes beszámítási kifogása alapos volt, ezért ezen összeg megtérítésére sem tarthatnak igényt.

A Legfelsőbb Bíróság még megjegyzi, hogy a másodfokú bíróság ítélete ellentmondásos is. Erre a felperesek felülvizsgálati kérelmükben helytállóan utaltak, mert ha az alperes jogszerűtlenül állt el a szerződéstől, akkor a szerződés az ő hibájából hiúsult meg és a felperesek igényt tarthatnának a 15. pontban meghatározott 1 000 000 forint és egyéb igazolt költségeik megtérítésére is függetlenül attól az esetlegesen kármegosztásra okot adó körülményre, hogy úgy jártak-e el, ahogy az az adott helyzetben elvárható volt.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (4) bekezdésében foglaltak alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, az elsőfokú bíróság ítéletét pedig a Pp. 253. § (2) bekezdésében foglaltak alapján megváltoztatta és a keresetet, valamint a viszontkeresetet is teljes egészében elutasította.

A felperesek felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, az alperes csatlakozó felülvizsgálati kérelme pedig a kereset vonatkozásában sikerre vezetett, ezért a Legfelsőbb Bíróság a felpereseket

kötelezte az alperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségének a részbeni megtérítésére a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdése szerint. Ugyanezen jogszabályhelyek alapján a felek az elsőfokú és a fellebbezési eljárás során felmerült költségeiket maguk viselik.

Az alperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles megtéríteni az elsőfokú vizsontkereseti, valamint a csatlakozó fellebbezési illetéket illetékeljegyzési joga folytán az államnak. A felperesek költségmentessége folytán az ezt meghaladóan felmerült elsőfokú, fellebbezési és felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

A Legfelsőbb Bíróság a felperesek pártfogó ügyvédjének munkadíját a módosított 7/2002. (III.30.) IM rendelet 1. § (4) bekezdés, valamint 5. § (1) bekezdés b/ pont és (2) bekezdésében foglaltak alapján állapította meg.

Felhívja a Pénzügyi és Költségvetési Főosztályt, hogy a felperesek pártfogó ügyvédje részére a pártfogó ügyvédi díjat fizesse ki.

Budapest, 2007. október 30.

Dr. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

A kiadmány hitelélül:

bírósági írnok