

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.001/2010/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Nesz Judit ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Baán Károly ügyvéd által képviselt I.r. és II.r., valamint III.r. és IV.r. alperesek ellen 1 500 000 forint foglaló megfizetése iránt a Városi Bíróságnál 5.P.23 032/2008. szám alatt megindított és a Megyei Bíróság 2.Pf.20 042/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 45 000 (negyvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a III.-IV.r. alpereseket, hogy felhívásra fizessenek meg az állam részére 90 000 (kilencvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperes 2008. március 27-én eladta az állagvevő I.r. alperes és a haszonélvezeti jogszerző II.-IV.r. alperesek részére - 15 000 000 forint vételáron - a k.-i ingatlant. A vevők a szerződés megkötésekor 1 500 000 forint foglalót adtak át az eladó részére azzal, hogy a fennmaradó összeget legkésőbb 2008. május 31. napjáig bankhitelből fizetik ki.

Az I.r. alperes a vételár kifizetéséhez szükséges kölcsönt fel tudta volna venni, de egyéb kötelezettségei folytán magasabb

összegű hitelre lett volna szüksége, ezért 2008. június 9-én a szerződést úgy módosították, hogy a vételár 19 000 000 forint, míg annak kölcsönből biztosított része 17 500 000 forint lett. Az I.r. alperes 15 000 000 forint és 17 500 000 forint kölcsön iránti hitelkérelmét a pénzüintézetek elutasították.

Az alperesek a vételárat a felperes felhívása ellenére sem fizették ki, majd a felek 2008. október 2. napján megállapodást írtak alá, amivel a módosított adásvételi szerződést közös megegyezéssel felbontották és kérték a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlését az ingatlan-nyilvántartásból. Az okirat aláírásával egyidejűleg a felperes az 1 500 000 forint foglaltot visszafizette. A szerződés 7. pontjában a felek kijelentették, hogy a foglaltó tekintetében nem tudtak megállapodni, ezért e vonatkozásban jogfenntartással éltek, a felperes azt azzal fizette vissza, hogy az arra vonatkozó igényét változatlanul fenntartotta.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket 1 500 000 forint foglaltó és ennek 2008. október 2. napjától járó kamatai megfizetésére. Igényét arra alapította, hogy a szerződés teljesítése azért hiúsult meg, mert a vevők a vételárat nem fizették ki.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték arra való hivatkozással, hogy megállapodásukkal a szerződés annak megkötésére visszamenő hatállyal szűnt meg, ezért az eladó akkor sem tarthat igényt a vételár egy részére, ha azt foglaltóként kapta. A felperest kár nem érte, a szerződés pedig az eladó megtévesztő magatartása miatt hiúsult meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg a felperesnek 1 500 000 forintot és ennek 2008. október 2. napjától járó kamatát. Az elsőfokú bíróság ítéletét az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság - helyes indokaira való utalással - helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai - így az I.r. alperes személyes előadása - alapján megállapítható volt, hogy az adásvételi szerződés az alperesek fizetéseképtelensége miatt nem ment teljesedésbe. Az, hogy az I.r. alperes nem tudott banki hitelhez jutni, a vevők érdekkörébe esik, ezért fennáll a felelősségük a teljesítés megghiúsulásáért.

A töretlen bírói gyakorlat értelmében az eladó a kapott foglaltó a szerződésszegésre alapított elállása esetén is megtarthatja, pedig a szerződés ilyen az esetben is ex tunc hatállyal szűnik meg.

Indokolatlan lenne ezért különbséget tenni a foglалó szabályainak alkalmazhatósága tekintetében azon az alapon, hogy a szerződés elállás, vagy közös megegyezés útján szűnt meg. Erre tekintettel - a Legfelsőbb Bíróság EBH2004.1119. számú eseti döntésében foglaltakra is figyelemmel - a foglалóval biztosított szerződés közös megegyezéssel történt megszüntetése önmagában nem jelentheti azt, hogy ne lenne a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy.

A foglалó elsődlegesen a szerződést biztosító mellékkötelezettség, amely a kárátalány szerepét is betölti, ezért csak a szerződés teljesítése esetén kerül beszámításra a vételárba, azaz csak feltételesen válik a vételár részévé. A szerződés megghiúsulása esetén tehát nem a többi teljesített szolgáltatás jogi sorsát osztja, hanem a reá vonatkozó külön törvényi rendelkezések alapján kell azzal elszámolni.

A másodfokú bíróság kiemelte, hogy az ingatlanon a körjegyzőség nyilatkozata szerint építési engedély köteles tevékenység nem történt, az I.r. alperes pedig 13 000 000 forint hitelt kapott volna, csak az ezt követő irreálisan magas hitelkérelmei kerültek elutasításra. A felperes a foglалó iránti igényét a 2008. október 2-i megállapodásban is fenntartotta, ezért annak sorsa felől a felek között nem született megállapodás.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak hatályon kívül helyezésével a kereset elutasítását és a felperes perköltségeiben való marasztalását.

A felülvizsgálati kérelem indokai szerint a tényállás tévesen került megállapításra annyiban, hogy G. T. tanúvallomása szerint a telekhatár közelében egy különálló lakóépület sáv alapja már ki volt alakítva. A jogerős ítélettel és az abban hivatkozott EBH2004.1119. számú határozattal szemben a Legfelsőbb Bíróság BH1994.427. számú határozata szerint a szerződés közös megegyezéssel történő felbontása esetén a felek felelőssége szóba sem kerülhet. A felperes a foglалót már a vételár egy részeként tartotta ekkor magánál, így - a felek megállapodásának 5. pontjában foglaltak alapján is - a szerződés felbontására tekintettel köteles azt visszafizetni.

Nem az alpereseket terhelte a szerződés megghiúsulásáért a felelősség, a szerződést meg is támadták és attól a felperes sem állt el, hanem egy, a felbontásra vonatkozó megállapodást kötöttek, amely szerint a már teljesített szolgáltatás visszafizetésre is került. Ebben a megállapodásban a felek kártérítést nem követeltek egymástól, így a foglалó összege sem töltheti be a kárátalány

szerepét. A felperesnek kára egyébként az ügyből nem származott, mert az ingatlant haladéktalanul értékesíteni tudta. A feleknek a Legfelsőbb Bíróság hivatkozott eseti döntése szerint lehetősége volt a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdésében foglaltaktól eltérő megállapodás megkötésére, de a perbeli esetben ilyen szerződés nem jött létre, a foglalo pedig visszajár, ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért egyik fél sem felelős.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására és az alperesek perköltségekben való marasztalására irányult.

A jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg a tényállást és helytállóak az abból levont jogi következtetései is, jogszabálysértés nélkül marasztalta az alpereseket a foglalo és annak kamatai tekintetében.

Az ügy érdemi elbírálása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy volt-e az ingatlanon egy különálló sávalap vagy sem, mert azt a vevők nyilvánvalóan látták az ingatlan megtekintése során, míg a körjegyzőség az ingatlannal kapcsolatosan semmiféle eljárást nem folytatott, tehát a szerződés teljesítése megghiúsulásának ez nem jelenthette az okát. Az I.r. alperes személyes előadásából megállapíthatóan az ingatlan megvételéhez egy bank adott volna hitelt, aminek elmaradása kizárólag arra volt visszavezethető, hogy az I.r. alperes - önrész nélkül - a teljes vételárat elérő, vagy azt jóval meghaladó, irreális összegeket szeretett volna felvenni. Az ingatlan a földhivatali állapot szerint lakóház volt, önmagában az, hogy engedéllyel rendelkezett a presszóvá történő átalakításhoz, az értékét, illetve a hitelfelvételt nem befolyásolta. A szerződés teljesítése elmaradásának tehát nem volt egyéb oka mint az, hogy az alperesek a vételárat nem fizették meg.

A felek a szerződést a Ptk. 319. §-ának (1) bekezdése szerint közös megegyezésükkel felbontották, ami a (3) bekezdés értelmében azt eredményezte, hogy a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg, így a már teljesített szolgáltatások visszajártak.

A Legfelsőbb Bíróság több - a jogerős ítéletben is hivatkozott - elvi jellegű eseti döntésében kifejtett álláspontja szerint az a körülmény, hogy a felek azért szüntetik meg közös megegyezésükkel a foglalóval biztosított szerződést, mert annak teljesítésére már nincs remény, nem jelentheti azt, hogy emiatt ne lenne a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy. Ennek következtében a foglalóként átadott összeg tekintetében a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdésében foglaltak az irányadóak, aminek megfelelően a perbeli esetben - a

már kifejtettek értelmében - a teljesítés megghiúsulásáért felelős alperesek az adott foglalót elvesztik. (EBH2004.1119.)

A felek a 2008. október 2-án megkötött megállapodásukban - a hivatkozott eseti döntés alapjául szolgáló tényállásban foglaltakhoz hasonlóan - eltértek a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdésében foglaltaktól annyiban, hogy a már teljesített szolgáltatások nem járnak vissza teljeskörűen, mert a foglaló tekintetében nem tudtak megállapodni. A szerződés 7. pontjában kifejezetten rögzítették ezt a tényét és jogaik fenntartását, így azt is, hogy a visszafizetés a felperes részéről nem jelentette azt, hogy ezáltal lemondott volna a foglaló érvényesítésének jogáról. Téves tehát az alperesek azon hivatkozása, amely szerint nem jött létre eltérő tartalmú megállapodás, a szerződés hivatkozott 5. pontja pedig nem értelmezhető a foglalóra vonatkozó nyilatkozatokat tartalmazó 7. pont nélkül. A felek megállapodása tehát nem terjedt ki a foglaló jogi sorsának rendezésére, ezért nem volt akadálya az ez iránti igény érvényesítésének.

A felperes foglaló iránt fenntartott követelése egyben azt is jelentette, hogy káráltalány iránti igényét is fenntartotta az alperesekkel szemben, alaptalanul hivatkoztak ezért az alperesek arra, hogy a megállapodásban a felek nem követeltek kártérítést egymástól. A felperesnek egyébként 2008. május 31. napjáig kellett volna megkapnia a teljes vételárat, az ezt követően eredménytelenül eltelt idő alatt - az általa a szerződés szerint elvégzett munkák figyelembevételével - valamint az újbóli értékesítés folytán a rendelkezésre álló peradatok alapján sem lehet megalapozottan olyan megállapítást tenni, amely szerint a felperest nem érhetette kár. A foglaló mértékéig a felperest nem terheli kötelezettség kára bizonyítására.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogerős 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 egyetemlegesen a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá a III.-IV.r. alpereseket az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-

ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére. Az I.-II.r. alperesek személyes költségmentességük folytán az illeték fizetésére nem voltak kötelezhetőek.

Budapest, 2011. január 11.

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

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok