

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.22.148/2009/6.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a személyesen eljáró I.r., II.r. és III.r. felpereseknek a dr. Győry András pártfogó ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződésszegésből eredő követelés iránt a Szegedi Városi Bíróságnál 12.P.20 532/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 2.Pf.20 765/2009/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi és a Szegedi Városi Bíróság 12.P.20 532/2008/29. számú ítéletét helybenhagyja.

Megállapítja, hogy az alperes részére kirendelt pártfogó ügyvéd díjának viselésére teljes egészében egyetemlegesen, a felperesek kötelesek. Erről az első fokú bíróság értesíti a jogi segítségnyújtó szolgálatot.

Kötelezi a felpereseket egyetemlegesen, hogy fizessenek meg felhívásra, az állam részére 809 300 (nyolcszázkilencezer-háromszáz) forint le nem rótt fellebbezési és felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

Az alperes és a perben nem álló **N. T.** a 2007. február 19-én kelt adásvételi szerződéssel eladták az I.-II.r. felperes állagvevők és a III.r. felperes haszonélvezeti jog vevő részére az alperes tulajdonát képező sz.-i A/1. hrsz. alatti iroda, A/3. hrsz. alatti lakás, valamint a **N. T.** tulajdonát képező A/2. hrsz. alatti lakásingatlanokat a közös tulajdonból hozzájuk tartozó tulajdoni illetőséggel együtt. A három - külön helyrajzi szám alatti - ingatlan egy társasházat jelent és így a felperesek az egészet megvásárolták. Az alperes által eladott iroda vételára 1 000 000 forint, a lakásé 6 650 000 forint volt, amelyből az irodára 300 000 forint, a lakásra 700 000 forint előleg került kifizetésre. Rögzítették, hogy a hátralékot a vevők hitelből kívánják kifizetni, de amennyiben annak folyósítására legkésőbb 2007. május 20. napjáig nem kerül sor, a szerződést felbontottnak tekintik. Az alperes által eladott ingatlanokat jelzálogjog terhelte, ezért az alperes kérte a hátralékos vételárrészt a hitelező pénzintézetnél vezetett számlájára utalni és rögzítették azt is, hogy a szerződés akkor válik hatályossá, ha ahhoz a hitelező bank hozzájárul, illetve a hátralék kifizetésre kerül.

2007. július 5-én a szerződést módosították oly módon, hogy az alperes hozzájárult a lakás vonatkozásában a felperesek jogosultságának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez és elismerte, hogy a vételárból 3 200 000 forintot már megkapott. A hátralékos 3 450 000 forintot a vevők az **E. Bankkal** 2007. június 11-én kötött szerződés alapján folyósítandó hitelből vállalták kifizetni úgy, hogy az összeget az alperes **I. E. Bank**-nál vezetett számlájára utalják, majd ha ezt követően az alperesnek a bank felé még tartozása áll fenn, azt az alperes tizenöt napon belül köteles kifizetni az ingatlan tehermentesítése érdekében. Megállapították, hogy okafogyott az a rendelkezés, amely szerint a fizetés 2007. május 20-ig történő elmaradása esetén a felek a szerződést felbontottnak tekintik és kiegészítették megállapodásukat azzal, hogy a bankhitel folyósítását követően a szerződéstől egyik fél sem jogosult elállni.

A III.r. felperes a lakást 2007. május 26-án birtokba vette, majd a felperesek 2008. január 3-án birtokba vették az irodát is. 2008. szeptember 25-én az iroda vételára kifizetésre került, az alperes pedig 2009. január 16-án tehermentesítette az ingatlanokat.

A felperesek módosított kereseti kérelmükben kérték, hogy a bíróság a lakásingatlan vonatkozásában az eredeti állapotot állítsa helyre és kötelezze az alperest a 3 200 000 forint vételárrésztlet és 187

853 forint szerződésszegéssel okozott kár megfizetésére. Arra hivatkoztak, hogy az alperes a szerződést és az együttműködési kötelezettségét megszegte, amikor nem tehermentesítette az ingatlant, azóta viszont a körülmények a felperesekre nézve hátrányosan megváltoztak. Kérték továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest az irodában található fűtési rendszer szabályszerű kiépítésére, vagy az ezzel járó költségek megtérítésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, mert álláspontja szerint a módosított adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően járt el. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte a felperesek kötelezését 3 450 000 forint vételárhátralék és ennek 2007. május 20. napjától járó, minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamat 7 %-al emelt összegű kamatának a megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetét elutasította és az alperes viszontkeresetének részben helyt adva kötelezte a felpereseket egyetemlegesen 3 450 000 forint és ennek a 2007. május 20-tól járó késedelmi kamatainak a megfizetésére. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felpereseknek sem jogszabály, sem szerződés alapján nem állt fenn elállási joguk, sőt a szerződésmódosításban ezt kifejezetten ki is zárták, ezért eredeti állapot helyreállítása iránti keresetüket el kellett utasítani. A kárigényük alapjául szolgáló költségek az adásvételi szerződés teljesítéséhez szükségesek és nem az alperes magatartása folytán keletkeztek, ezért azok - figyelemmel arra, hogy az alperes nem követett el szerződésszegést - az alperessel szemben kárként sem érvényesíthetőek.

A szerződésmódosítás nem tartalmazott olyan kikötést, hogy az alperesnek le kell zárnia hiteltartozása számláját, csak azt vállalta, hogy a 3 450 000 forint átutalását követően tizenöt napon belül rendezi a még fennálló tartozását, szerződésszegése tehát nem állapítható meg.

Az ingatlant a felperesek megtekintett állapotban, annak műszaki állapotát ismerve vásárolták meg és az irodában a fűtés ekkor már a jelenleginek megfelelően volt kialakítva, ezért ezzel kapcsolatban hibás teljesítés nem történt.

Az adásvételi szerződés alapján a felperesek jogosultsága a két ingatlan vonatkozásában már bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba, a tehermentesítés is megtörtént, ezért a

felperesek kötelesek a vételárhátralék kifizetésére, de az után csak a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdésében meghatározott mértékű késedelmi kamatfizetési kötelezettségük áll fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperesek nyújtottak be fellebbezést, amelyben kérték annak részbeni megváltoztatásával a viszontkereset elutasítását és az alperes vételárelőleg és 187 853 forint kártérítés és kamatai megfizetésére kötelezését.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, fellebbezett rendelkezését részben és akként változtatta meg, hogy kötelezte az alperest a felpereseknek, mint együttes jogosultaknak 3 200 000 forint megfizetésére, míg kötelezte a felpereseket a lakásingatlan alperes részére történő birtokbaadására. Megkereste a földhivatalt az alperes tulajdonjogának visszajegyzésére és a viszontkeresetet elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felek abban állapodtak meg, hogy először a felperesek részére a hitelt biztosító pénzüintézet utalja ki a 3 450 000 forintos vételárhátralékot, majd az alperes ezt követően tizenöt napon belül köteles a még fennálló tartozás kiegyenlítésére. Ez a kikötés azonban eleve lehetetlen volt, mert a hitel folyósításának feltétele volt az ingatlan tehermentesítése. Az, hogy a felek ekkor a megállapodásukat ilyen tartalommal módosították, a Ptk. 239. §-a szerint annak a részbeni semmisségét eredményezte. Ennek hiányában azonban a felek nem módosították volna az eredeti szerződésüket olyan módon sem, hogy okafogyottnak tekintve hatályon kívül helyezték azt a rendelkezést, amely szerint a kölcsön folyósításának elmaradása esetén, 2007. május 20-a után a szerződést felbontottnak tekintik. A szerződésmódosítás ezért ebben a körben is érvénytelen, ebből következően az eredeti tartalomnak megfelelő határidő eredménytelen leteltével a szerződés közös akarat-elhatározásból felbontottnak tekintendő és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ennek megfelelően az alperes köteles - kamatmentesen - a vételárrészlet visszafizetésére, míg visszajár részére az ingatlan tulajdonjoga.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság helyezze azt hatályon kívül, a felperesek keresetét utasítsa el és adjon helyt a viszontkeresetének.

Kérelme indokolásában előadta, hogy a szerződés módosítása során mind a felperesek, mind az eljáró jogi képviselő hangsúlyozták, hogy a hitelszerződést a felperesek már megkötötték és nincs akadálya a vételárhátralék folyósításának, csak az erre nyitvaálló

határidőt kellett meghosszabbítani és nyilatkozniuk kellett a feleknek arról, hogy a szerződéstől nem állnak el. Az eljárás során nem került bizonyításra, hogy miért nem folyósította a bank a hitelt, holott a felperesek aláírt hitelszerződéssel rendelkeztek, iratellenes ezért a jogerős ítélet azon megállapítása, amely szerint a felek megállapodása lehetetlen szolgáltatásra irányult. A kikötés lényege az volt, hogy a vételárhátralékot kölcsönből egyenlíti ki és ebből tehermentesíti az ingatlant. Az alperes a tehermentesítésre való kötelezettségét csak azért nem teljesítette, mert a felperesek a vételárhátralék kifizetésével késedelembe estek. A szerződésmódosítás érvényes, a felpereseket elállási jog nem illette meg. A jogerős ítélet tévesen alkalmazta a Ptk. 227. §-ának (2) bekezdését és ebből eredően a Ptk. 239. § és 319. §-át, figyelmen kívül hagyta a 365. § (3) bekezdésében foglaltakat.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A felek a szerződés módosításában abban állapodtak meg, hogy a felperesek a vételárhátralékot úgy fizetik ki, hogy az általuk felvett hitelt, közvetlenül az azt folyósító bank útján az alperes - az ingatlanon jelzálogjoggal rendelkező banknál vezetett - bankszámlájára utaltatják. Ezt az alperes tizenöt napon belül volt köteles kiegészíteni a teljes hátralékos tartozásának összegére és ezáltal került volna az ingatlan tehermentesítésre.

A Ptk. 227. §-ának (2) bekezdése szerint a lehetetlen szolgáltatásra irányuló szerződés semmis. A hivatkozott szerződéses kikötés teljesítése azonban sem jogi szempontból, sem a tárgyát, teljesíthetőségét tekintve nem volt lehetetlen, abban csupán a hátralékos vételár kifizetésének, az ingatlan tehermentesítése technikai lebonyolításának a menetét rögzítették. A problémát az jelentette, hogy a felperesek részére hitelt folyósító pénzügyi intézet elvárása szerint először az alperesnek kellett volna a 3 450 000 forinton felüli tartozást befizetni és ezt követően a számla zárolása után került volna sor a vételárhátralék átutalására és egyidejűleg az ingatlanok tehermentesítésére. A szerződésmódosításban tehát helytelenül, oly módon rögzítették a technikai lebonyolítást, hogy az nem állt összhangban a felperesek által megkötött hitelszerződéssel. Ez a körülmény azonban nem eredményezi a megállapodásuk lehetetlenségét, nem teszi azt érvénytelenné.

Az alperes nem járt el szerződésszegő módon, mert a tehermentesítést, illetve az általa szükséges befizetést meg

kellett volna előznie a felperesek teljesítésének, aminek elmaradásával a szerződés értelmében a felperesek késedelembe következett be.

A szerződésmódosítás kérdéses rendelkezése tehát nem volt érvénytelen, így nem tekinthető semmisnek az a kitétel sem, amely szerint okafogyott az eredeti szerződésnek az a rendelkezése, amely szerint ha a kölcsön folyósítására legkésőbb 2007. május 20-ig nem kerül sor, a szerződést felbontottnak tekintik.

A szerződést tehát 2007. május 20. napjával nem lehet felbontottnak tekinteni, azt az alperes nem szegte meg és a felperesek nem jogosultak az elállásra, ezért a szerződéses kötelezettségek a felek között változatlanul fennállnak. A felperesek az ingatlanon birtokba léptek, tulajdonjoguk az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került és az alperes tehermentesítette azt, kötelesek ezért a felperesek - a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése alapján - a vételárhátralék kifizetésére.

A Legfelsőbb Bíróság mindezekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése szerint hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján helybenhagyta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a Pp. 270. §-ának (1) és 239. §-a alapján alkalmazott Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint a felperesek kötelesek - egyetemlegesen - az alperest képviselő pártfogó ügyvéd fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban felmerült teljes díjának viselésére. A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 87. §-ának (1) bekezdése szerint a díj összegének megállapítása nélkül határozta meg perköltség viselésének arányát és az annak viselésére köteles felek személyét.

Kötelezte továbbá az illetékfeljegyzési jogban részesült felpereseket a fellebbezési és - az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt - felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére 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.

Budapest, 2010. június 30.

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

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok