

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21 233/2010/5.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tóth Csaba ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felpereseknek a dr. Matúz Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Matúz György ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperesek ellen vételár és foglaló visszafizetése, valamint kártérítés iránt a Debreceni Városi Bíróságnál 22.P.21 139/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2.Pf.22 588/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. évi április hó 19. napján megtartott tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 180.000 (száznolcvanezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

Az I.-II.r. alperesek házastársak voltak. A II.r. alperes jelenlegi házastársa a perben nem álló Sz. J..

Az alperesek tulajdonát képezi 1/2 - 1/2 arányban a D. belterület A/48. hrsz. alatti ingatlan, amelyre az OTP Jelzálogbank Zrt. javára 16 000 000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre a japán jenben nyújtott jelzáloghitel biztosításaként. A jelzálogjog adósa a II.r. alperes házastársa, Sz. J. is.

Az alperesek értékesíteni kívánták a perbeli ingatlant. A II.r. alperes, mint eladó, valamint az I.r. felperes, mint vevő között

2008. október 24. napján adásvételi előszerződés elnevezésű megállapodás jött létre, amelyben vállalták, hogy a perbeli ingatlanra 2008. november 5. napjáig végleges adásvételi szerződést kötnek a kölcsönösen megállapított 17 000 000 forint vételárért. Az előszerződés megkötésekor az I.r. felperes a II.r. alperesnek 1 000 000 forintot adott át foglalónak nevezve az összeget.

Az alperesek, mint eladók és a felperesek, mint vevők 2008. október 30-án adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az alperesek eladták a felperesek részére 1/2 - 1/2 arányban a perbeli ingatlant 17 000 000 forint vételár ellenében. Az I.r. alperes átvett a felperesektől 1 000 000 forintot foglaló jogcímén az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg. A felek az adásvételi szerződés 4.c/ pontjában megállapodtak abban, hogy a vevők a vételár terhére tehermentesítik az ingatlant, részben a rendelkezésükre álló készpénzből, részben pedig az általuk felvett banki lakáshitelből. Az ingatlanon fennálló jelzálogjog törlése érdekében a vételárból a szükséges kifizetéseket megteszik és a még fennmaradó összeget az I.r. alperes, mint eladó javára fizetik ki.

Az alperesek vállalták, hogy az ingatlan tehermentesítése során együttműködnek a felperesekkel, és az alperesek feladata volt a velük szerződésben álló hitelintézettől a végtörlesztéshez szükséges igazolás beszerzése. Az alpereseknek is érdekében állt a tehermentesítés, miután az adásvételi szerződésben a perbeli ingatlant per-, teher- és igénymentesen ruháztak át a felperesekre. Az alperesek hozzájárulásukat adták továbbá ahhoz, hogy - amennyiben a felperesek hitelkérelmét a folyósító bank kedvezően bírálja el - a felperesek tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot, mint letéti okiratot a szerződéskötés körében eljáró ügyvéd kiadja a felperesek részére.

A felek az adásvételi szerződés feltételeit 2008. december 8-án a felpereseknek hitelt nyújtó hitelintézet kérésére pontosították. Ezt követően a felperesek 8 500 000 forintot befizettek a felperesi hitelintézet zárolt bankszámlájára és a hitelintézet részükre 7 500 000 forint hitel folyósításáról döntött. A felpereseknek tehát a 17 000 000 forint összegű vételár 2008. december 31. napjáig, a szerződés teljesítésének határidejéig a rendelkezésére állt.

A devizaárfolyam változása miatt 2008. október 30-tól 2009. január elejéig az alperesek fennálló tartozása forintra átszámítva 13 500 000 forinttól 14 800 000 forintig terjedt. Erre is tekintettel a felek 2009. január 5. napján a szerződésüket akként módosították, hogy a felperesek legkésőbb 2009. január 22. napjáig kötelesek a vételár megfizetésére az adásvételi szerződésben már megjelölt feltételek szerint. Ekkor az okiratot szerkesztő ügyvéd a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást a felperesek részére átadta, a felperesi hitelintézet azonban ahhoz, hogy az

alperesi hitelintézetnek teljesíthessen, igényt tartott a végtörlesztéshez szükséges aktuális tartozás kimutatására. Az I.r. alperes 2009. január 6. napján ezt megkérte a saját bankjától és 2009. január 13-án írásban azt a tájékoztatást kapta, hogy 5 951 685 összegű a devizában meghatározott tartozás. Ezt a tartozás-kimutatást azonban a felpereseknek nem adta át, mivel a kimutatott tartozás kifizetése a vételárat felemésztette volna.

A felperesek 2009. január 19-én felszólították az alpereseket a végtörlesztéshez szükséges banki igazolás legkésőbb 2009. január 22. napjáig való átadására. Miután ez nem történt meg, a felperesek 2009. február 2-án kelt levelükben közölték az alperesekkel, hogy az adásvételi szerződéstől elálltak, mert a felpereseknek hitelt nyújtó hitelintézet a 2009. január 22-i határidő meghosszabbításához már nem járul hozzá. A felperesek a hitelintézetükkel megkötött kölcsönszerződést és zálogszerződést 2009. február 5. napján közös megegyezéssel megszüntették. A felpereseknek a szerződéskötésekkel kapcsolatban összesen 238 860 forint költségük merült fel.

A felperesek módosított kereseti kérelmükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket egyetemlegesen 3 238 860 forint tőkének a megfizetésére, ebből 1 000 000 forint tőke után 2008. október 24. napjától, 2 238 860 forint tőke után 2008. október 30. napjától igényelték a törvényes mértékű kamat megfizetését. A követelésük jogcímeiként vételárelőleg visszafizetését, foglaló kétszeres megfizetését és az alperesek szerződésszegésével összefüggésben felmerült káruk megtérítését kérték a Ptk. 243. §-ára, 245. § (1) bekezdésére és a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján.

Előadták, hogy a 2009. január 5-ei szerződésmódosítás szerint az utolsó vételárrészlet megfizetésének határideje 2009. január 22. napja volt. A vételárrészlet teljesítésére az alperesek felróható magatartása miatt nem kerülhetett sor, ugyanis az alperesek nem szolgáltatták a végtörlesztéshez szükséges igazolást, ennek hiányában pedig a felperesi bank a bankkölcsönt nem tudta folyósítani. Az alpereseknek megfelelő idő állt rendelkezésére az igazolás beszerzésére, az alpereseknek azonban a devizában fennálló tartozása olyan mértékre emelkedett, hogy a szerződés teljesítése nem volt számukra kedvező. A felperesek hivatkoztak arra, hogy az elállásuk azért is jogszerű volt, mert a felpereseknél érdekmúlás következett be, a felperesi bank ugyanis a további határidő-módosításhoz már nem járult hozzá.

Az alperesek ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását. Hivatkoztak arra, hogy álláspontjuk szerint a perbeli szerződés a Ptk. 114. § (3) bekezdésére tekintettel érvénytelen, amelynek következtében a szerződéskötést megelőző állapotot kell visszaállítani. Előadták, hogy a tehermentesítést a szerződésben a

vevők vállalták, az alperesek szerint őket nem terhelte semmiféle szerződésben foglalt kötelezettség a tehermentesítés vonatkozásában. Ennek ellenére mindent megtettek annak érdekében, hogy a szerződés a megállapodásnak megfelelően teljesülhessen. Ha késedelembeesés mutatkozott volna is az alperesek oldaláról, ennek az volt az oka, hogy a felperesek nem megfelelő határidőt adtak a január 19-én kelt levelükben, mert január 22-i póthatáridőt határoztak meg a tartozás összegéről szóló igazolásnak az átadására. Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy a felperesek a szerződésben elállási jogot nem kötöttek ki, így csak a jogszabályokban meghatározott okokból állhattak volna el, azonban ezek egyike sem állt fenn.

Az alperesek szerint a szerződés nem jött létre, mert a Ptk. 215. § (1) bekezdése alapján harmadik személy hozzájárulására lett volna szükség. Az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja azonban nem járult hozzá a szerződéskötéshez. Az alperesek szerint szóbeli megállapodásuk alapján a felpereseknek 2009. január 22-ét követően is várniuk kellett volna a teljesítéssel addig, míg az árfolyamváltozás kedvezőbb lesz az alperesek számára.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek tizenöt napon belül 3 238 860 forint tőkét, ebből 1 000 000 forint után 2008. október 24. napjától, 2 000 000 forint után 2008. október 30. napjától, 6000 forint után pedig 2008. október 31. napjától, 7000 forint után 2008. november 4. napjától, 30 000 forint után 2008. december 15. napjától, 90 860 forint után 2008. december 22. napjától, 105 000 forint tőke után 2009. január 5. napjától, 2008. december 31. napjáig évi 10 %-os, 2009. január 1. napjától 2009. június 30. napjáig évi 9,5 %-os, míg 2009. július 1. napjától a kifizetés napjáig járó félélévente a késedelemmel érintett naptári félélévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező évi kamatát, valamint 437 250 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította. A bíróság nem fogadta el az alperesek azon előadását, hogy a peres felek között szóbeli megállapodás volt a kedvezőbb árfolyamváltozás kivárására és, hogy legkésőbb 2009. március 31. napjáig kellett volna a szerződést teljesíteni. Ezt a tényt a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alpereseknek kellett volna bizonyítaniuk, azonban ez nem történt meg.

A bíróság a lefolytatott bizonyítás alapján arra a megállapításra jutott, hogy az ingatlan tehermentesítése körében az alpereseket is terheltek kötelezettségek, mégpedig az ügyintézésrel kapcsolatban. Bár a szerződés a felperesek kötelezettségeit nevesítette, valójában a felek célja az volt, hogy az ingatlan tehermentesítése a vételárból történjen meg, mégpedig oly módon, hogy a vételár egy részét a felperesek önerőből, másik részét pedig az általuk

igényelt kölcsönből fizetik ki. Ehhez azonban szükséges volt az is, hogy az alperesek a végtörlesztéshez szükséges igazolást a felperesek rendelkezésére bocsássák, mivel azt a hitelintézet csak a vele szerződéses jogviszonyban álló fél részére adja ki. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint ezzel a ténnyel az alperesek is tisztában voltak, hiszen a szükséges tartozás-kimutatásokat több alkalommal is kikérték. A 2009. január 6-i kérelemre megadott tartozás-kimutatást azért nem adták át a felpereseknek, mert ekkor már olyan magas volt az árfolyamváltozás miatt fennálló hitel, hogy a teljes vételár is alig fedezte volna a fennálló tartozás összegét.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 114. § (2) bekezdésében foglaltak vizsgálata körében arra az álláspontra jutott, hogy az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. § (2) bekezdése alapján az alperesi hitelintézet javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalmat fennállónak kell tekinteni. Ennek ellenére a felek a Ptk. 365. §-a alapján érvényes adásvételi szerződést kötöttek, hiszen az adásvételi szerződésben foglaltak szerint éppen az volt a céljuk, hogy a perbeli ingatlant per-, teher- és igénymentesen ruházzák át, ha a szerződésben meghatározott feltételek teljesedésbe mennek. Az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja a hozzájárulását utólag is megadhatta volna az adásvételi szerződéshez, amelynek következtében a szerződés a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvényesnek lett volna tekintendő.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek a szerződésben foglalt valamennyi kötelezettségüknek eleget tettek, az alpereseknek pedig - bár az adásvételi szerződésben nevesítve nem volt - együttműködési kötelezettségük volt a szerződés teljesítése körében a szerződési feltételek teljesítésének elősegítésére. A peres felek között a teljesítési határidő 2009. január 22. napján került meghatározásra, és bár 2009. január 6. napján az alperesek igényelték a hitelintézetüktől a tartozás-kimutatást, az időben megkapott igazolást a felpereseknek már nem adták át. A felpereseknél érdekmúlás következett be, mert a hitelintézetük a hitelfolyósítás időpontjának 2009. január 22. napját követő időpontot jelentő meghosszabbításához nem járult hozzá. A Ptk. 300. §-a alapján tehát a felperesek az elállási jogukat gyakorolhatták. A 2009. február 2-án kelt elállási nyilatkozat tartalmánál fogva akként minősül, hogy a teljesítés már nem áll a felperesek érdekében.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elállás az adásvételi szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint felbontotta és az a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján. Ezért az alperesek kötelesek a felpereseknek az 1 000 000 forint vételárelőleget visszafizetni,

továbbá miután a szerződés teljesítésének megghiúsulásáért az alperesek voltak felelősek, kötelesek a Ptk. 245. § (1) bekezdése szerint az átadott 1 000 000 forint foglalo kétszeresének megfizetésére is. Az elsőfokú bíróság megalapozottnak találta a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján a felperesek kártérítési igényét is 238 860 forint összegben. A felperesek kereseti kérelme az ítélet rendelkező részében megállapított késedelmi kamat kezdő időpontja körében eltérő kérelmet tartalmazott, ezt az elsőfokú bíróság elutasította.

Az alperesek által előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett részét részben és akként változtatta meg, hogy az I.-II.r. alpereseknek a tőkében való marasztalását 3 000 000 forintra leszállította, ennek megfelelően leszállította az I.-II.r. alpereseknek az elsőfokú perköltségben való marasztalását is és kötelezte az alpereseket egyetemlegesen a másodfokú perköltség megfizetésére. A Ptk. 114. § (3) bekezdésének értelmezésével kapcsolatban a másodfokú ítélet kifejti, hogy a felek szerződési akarata nem az elidegenítés és terhelési tilalom kijátszására irányult, hanem olyan jogi konstrukciót alkalmaztak, amely éppen az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultjának kielégítését szolgálta volna. Ezáltal a kötelmi jogi szerződésen alapuló tulajdonszerzés a felperesek részére az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetővé vált volna. A felek a szerződésben az ingatlan tehermentesítéséről megállapodtak, ezért a Ptk. 215. § (1) bekezdése szerinti hozzájáruló nyilatkozatra nem volt szükség az elidegenítési és terhelési tilalom jogosultja részéről. Az alperesek tehát alaptalanul hivatkoztak arra, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződés érvénytelen.

A másodfokú bíróságnak is az volt a jogi álláspontja, hogy a felperesek a Ptk. 300. § (1), (2) bekezdése alapján érdekmúlásra hivatkozással jogszerűen álltak el a szerződéstől. A másodfokú bíróság ugyanakkor alaposnak találta az alperesi fellebbezést a felperesek részéről érvényesített kárösszeg vonatkozásában. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a foglalónak kárátalány szerepe is van a Ptk. 245. § (2) bekezdése értelmében. Miután a felperesek a foglalt kétszeresen kapják vissza és a kárérték a foglalt második részletet nem haladja meg, ezért azt a foglalóba be kell számítani.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet megváltoztatását és a felperesi kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően törvénysértő. A bíróságnak elsődlegesen a szerződés érvénytelenségét kellett volna vizsgálnia. A szerződés a Ptk. 114.

§ (3) bekezdésébe ütközött, miután az ingatlanon az alperesi hitelintézet javára elidegenítési és terhelési tilalom állt fenn.

Az alperesek szerint a szerződés a Ptk. 215. §-ának alkalmazására is okot adott, a tilalom jogosultjának a szerződéshez való hozzájáruló nyilatkozata beszerzése a tehermentesítéshez kapcsolódóan a felperesek feladata volt. Mivel a felperesek nem törekedtek az engedély beszerzésére, így a saját felróható magatartásukra nem hivatkozhatnak. A felperesek nem adtak elő olyan kérelmet, hogy az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását kérik, így a keresetüket el kellett volna utasítani.

Végül az alperesek előadták, hogy, ha a szerződés érvényesnek minősül, úgy a felperesek elállása nem volt jogszerű. A felek az adásvételi szerződésben nem kötöttek ki elállási jogot, így a Ptk. alapján kell az elállás kérdését megítélni. A Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint a jogosult a kötelezett késedelme esetén teljesítést követelhet, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat. Érdekmúlást nem kell igazolni akkor, ha a felek fix határidőben állapodtak meg, vagy ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt tűz és az is eredménytelen marad. Az alperesek szerint a Ptk. 298. § a/ pontja szerinti kötelezetteti késedelem a terhükre nem állhatott fenn, mivel a szerződés szerint nem volt kötelezettségük a tehermentesítés körében, illetve mindenkor a felperesek rendelkezésére álltak a hitelegyenleg közlésével kapcsolatban. A felperesek ugyanakkor a felszólító levelüket január 20-án adták postára és abban január 22-i teljesítési határidőt határoztak meg, amely nem tekinthető a Ptk. 300. § (2) bekezdése alapján megfelelő határidőnek. A felperesek nem kívánták fenntartani a szerződéses jogviszonyt, így a Ptk. 245. § (1) bekezdése szerint a foglalót elvesztették. Az alperesek álláspontja szerint mind az előszerződés megkötésekor, mind pedig az adásvételi szerződés megkötésekor 1 000 000 - 1 000 000 forint összegű foglaló került átadásra.

A felperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték. Utaltak arra, hogy az alperesek részéről joggal való visszaélésnek minősül, hogy az elidegenítési és terhelési tilalomra hivatkoznak, amelyről nyilvánvalóan tudomásuk volt az előszerződés megkötésekor. A felperesek szerint az érdekmúlásra hivatkozásuk jogszerű volt, az alperesek felróható magatartása miatt nem tudták a szerződésben vállalt kötelezettségüket teljesíteni. Az érdekmúlás bekövetkeztét alátámasztja az a tény is, hogy az alperesek nemcsak a felperesek által megjelölt rövid határidőn belül, hanem azt követően, a keresetlevél benyújtásáig sem adták át a kért banki igazolást.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmükben elsődlegesen arra hivatkoztak, hogy a felek között létrejött szerződés érvénytelen, az a Ptk. 114. § (3) bekezdésébe ütközött, mert a hitelt nyújtó hitelintézet elidegenítési és terhelési tilalma állt fenn az ingatlanon.

Bár a felperesek jogszerűen hivatkoztak arra, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése nem felelt meg a jogszabályoknak, mivel az ilyen tilalom kikötésére a tulajdonjog átruházáskor kerülhet csak sor, valójában ezt a tilalmat az ingatlan-nyilvántartás tartalmazta, így az Inyvtv. 5. § (1) bekezdése alapján a jogot fennállónak kell tekinteni. A felek szerződése nem ütközött az elidegenítési és terhelési tilalomba, hiszen a szerződés 7. pontja szerint az alperesek tehermentes ingatlant vállaltak a felperesekre átruházni. A hitelintézet hozzájárulása a végtörlesztéshez kellett, ezt az alperesek megkapták. Több alkalommal is kérték a bankjuktól a végtörlesztés összegére vonatkozó kimutatást, amelyet a rendelkezésükre bocsátottak. A kifejtettekre tekintettel nem volt szükség a szerződéshez az alpereseknek hitelt nyújtó hitelintézet Ptk. 215. §-a szerinti hozzájárulására sem.

A felperesek tehát azért nem kérték az érvénytelenség jogkövetkezményeinek levonását, mert jogi álláspontjuk szerint az alperesekkel érvényes szerződést kötöttek. Egyébként abban az esetben, ha az alperesek jogi álláspontja helytálló lenne, a szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása során a kereset teljes elutasítására nem kerülhetne sor, az alpereseknek a vételárelőleg, illetve az átvett foglaló vonatkozásában ebben az esetben is keletkezne visszafizetési kötelezettsége.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmüket arra is alapították, hogy a felperesi elállás nem volt jogszerű. Ebben a körben az alperesek hivatkoztak arra, hogy a szerződésben kifejezett közreműködési kötelezettséget nem vállaltak. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint az alperesek ezen védekezése sem megalapozott. Az alperesek a szerződésben az ingatlan tehermentes átruházását vállalták annak ellenére, hogy az ingatlant az általuk felvett jelentős összegű hitel terhelte. Függetlenül attól, hogy ez a körülmény a szerződésben szerepelt-e, az alperesek a tehermentesítés körében, mint a hitelintézettel szerződésben álló felek együttműködésre voltak kötelesek, amelynek egy ideig eleget is tettek. Erre mutat az is, hogy átadták a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges okiratot, illetve több alkalommal is kikérték a bankjuktól a végtörlesztéshez szükséges tartozáskimutatást. Ez már a január 22-i módosított teljesítési határidő előtt rendelkezésükre állt, azt azért nem adták át a felpereseknek, mert a tartozás szinte a teljes vételárat felemésztette volna a japán JEN árfolyamváltozása következtében.

Az eljáró bíróságok tehát jogszerűen állapították meg, hogy az alperesek a Ptk. 298. § a/ pontja alapján késedelembe estek és erre tekintettel a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint a felperesek elállhattak a szerződéstől. A felperesek részéről az érdekmúlás egyértelműen igazolva volt a perben azáltal, hogy a felpereseknek hitelt nyújtó bank csak január 22-ig vállalta a hitel folyósítását, így a felperesek ezt követően már nem állt érdekükben a szerződés fenntartása.

Az alperesek késedelembe esése egyébként a Ptk. 298. § b/ pontja alapján is megállapítható, mivel a végtörlesztéshez szükséges kimutatás átadására vonatkozó kötelezettségüket a felperesek felszólítására nem teljesítették. A felperesek kétségkívül rövid határidővel szólították fel az alpereseket a teljesítésre, az alperesek január 20-án kapták meg azt a levelet, amelyben a teljesítési határidőt január 22. napjában jelölték meg a felperesek. A peradatokból azonban megállapítható, hogy ez a rövid határidő is megfelelő határidő lett volna, hiszen január 6-án az alperesek a bankjuktól a végtörlesztéshez szükséges tartozásigazolást kikérték, a felszólító levél megérkezésekor az a rendelkezésükre állt, így semmi akadály nem lett volna, hogy azt január 22. napjáig átadják. A 28. sorszámú jegyzőkönyvben az alperesek egyértelműen előadták, hogy a végtörlesztés felemésztette volna a teljes vételárat abban az esetben, ha a végtörlesztésre a január 22-i határidőn belül sor kerül.

A Ptk. 245. § (1) bekezdése szerint a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A Legfelsőbb Bíróság álláspontja megegyezik az eljáró bíróságoknak az ítéletükben kifejtett azon jogi álláspontjával, hogy a teljesítés megghiúsulásáért kizárólag az alpereseket terheli a felelősség. Erre tekintettel jogszerűen rendelkezik úgy a jogerős ítélet, hogy a kapott foglaló kétszeres összegét kötelesek visszafizetni a vételárelőleg visszafizetése mellett.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért egyetemlegesen kötelesek megfizetni a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felpereseknek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségét. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az alperesek személyes költségmentességben részesültek, így az általuk le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

, 2011. április 19.

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

A kiadmány hitelével:

bírósági írnok