

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kiss László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss László ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű felpereseknek, a Dr. Rábai Zsolt Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Rábai Zsolt ügyvéd) által képviselt alperes ellen, tartozás megfizetése iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2011. március 22. napján meghozott, 27.P.24.049/2009/32. sorszámú ítélete ellen, az alperes részéről 33. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését pedig részben megváltoztatja, és az alperes marasztalását 4.882.157 (négymilliónyolcszáznyolcvankettőezer-százötvenhét) forintra és az első fokú ítéletben kitett kamataira leszállítja. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felpereseknek 15 nap alatt 20.000 (húszezer) forint + ÁFA másodfokú részperköltséget, továbbá térítsen meg az államnak felhívásra 292.930 (kettőszázkilencvenkettőezer-kilencszázharminc) forint fellebbezési eljárási illetéket. Kötelezi továbbá a felpereseket, hogy térítsenek meg az államnak felhívásra 1.440 (ezernégyszáznegyven) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek módosított keresetükben az alperest összesen 4.924.157 Ft és kamatai megfizetésére kérték kötelezni az alperest. Előadásuk szerint a 2008. december 5. napján kelt ingatlan adásvételi szerződéssel megvásárolták az alperestől a belterületi ...hrs. alatt felvett, természetben, szám alatt található ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát - a felperesek között egyenlő arányban - 19 900 000 Ft vételárért. 2008. november 18. napján az alperes részére megfizettek

200 000 Ft foglalót, míg további 1 799 000 Ft-ot foglaló címén - az adásvételi szerződés aláírásának napján - átutaltak az alperes számlájára, majd 2008. december 9-én 510 000 Ft vételár előleget fizettek az alperes részére. Az adásvételi szerződés 3.3. pontja értelmében a fennmaradó 17 400 000 Ft vételárat a jogerős használatba vételi engedély kézhez vételétől számított 60 napon belül, legkésőbb 2009. június 5. napjáig lettek volna kötelesek megfizetni az alperes részére - kölcsön igénybevételével. Hivatkozásuk szerint az alperes 2009. május 16. napján kelt levelében az adásvételi szerződéstől elállt a foglaló megtartása mellett, figyelemmel arra, hogy az általa szabott teljesítési póthatáridőt nem tartották be, késedelembe estek. Álláspontjuk szerint az alperes elállása érvénytelen, az általa hivatkozott okok nem valósak.

Az alperes a kereseti kérelem elutasítását kérte. Védekezése szerint az adásvételi szerződéstől jogszerűen állt el, ugyanis megítélése szerint a felpereseknek az ingatlan további vételárának megfizetéséhez szükséges fedezet nem állt rendelkezésére, mivel az őket terhelő munkálatok elvégzése közül az elállás időpontjáig csupán a festést végezték el. Beszámítási kifogást terjesztett elő biztatási kár címén a használatba vételi engedély megszerzéséhez szükséges ideiglenes burkolatok, szerelvények 2009 júniusában történő elhelyezése kapcsán felmerült 127 000 Ft költség, valamint az ingatlanközvetítőnek kifizetett 400 000 Ft munkadíj erejéig.

A felperesek a beszámítási kifogás elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek egyetemlegesen 4 906 157 Ft tőkét és ennek kamatait, valamint 601 000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a felperesek kereseti kérelmét elutasította. Az ítéletet 48 000 Ft tekintetében fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatónak nyilvánította.

Az ítélet indokolása szerint a peres felek között a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti ingatlan adásvételi szerződés jött létre, amely szerződést az alperes 2009. május 16. napján kelt elállása felbontott, az a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt. Ezért az alperes a Ptk. 319. § (3) bekezdése, valamint az adásvételi szerződés 7.3. pontja értelmében köteles a felperesektől 2008. december 9. napján átvett 510 000 Ft vételár előleget visszafizetni. Az ítélet szerint az alperes elállása az adásvételi szerződéstől megalapozatlan, mivel nem bizonyította, hogy a szerződésszerű teljesítés érdekében úgy járt el, ahogy tőle elvárható lett volna. Az alperes a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel 2009. április 22. napján megkapta, amely további kötelezettséget nem írt elő a felek számára, ennél fogva teljesítési késedelem a felperesek vonatkozásában nem állapítható meg. Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek fizetési nehézségére történő alperesi hivatkozás nem helytálló, ugyanis az alperes részére 2 500 000 Ft-ot megfizettek, az adásvételi szerződés értelmében pedig a további vételár kifizetésének időpontja 2009. június 5. napja. Az alperes a teljesítési határidő előtt az adásvételi szerződéstől elállt, annak ellenére, hogy a felpereseket teljesítési képességük igazolására nem hívta fel. Mindezekre figyelemmel a Ptk. 245. § (1)

bekezdése szerint a felpereseknek a foglaló kétszerese, azaz 3 980 000 Ft visszajár. A bíróság megalapozottnak tartotta a felperesek kereseti kérelmét az ingatlanon elvégzett beruházások vonatkozásában 392 157 Ft értékben, valamint indokoltnak találta az általuk korábban kifizetett 24 000 Ft szakértői díj megtérítése iránt előterjesztett igényt is. Az alperes beszámítási kifogásának az elsőfokú bíróság nem adott helyt, mert az adásvételi szerződéstől 2009. május 16. napján elállt, továbbá a lakóház 2009. április 22-én kelt használatba vételi engedélye 2009. június 2-án jogerőre emelkedett, ezért a 2009 júniusában a hivatkozott használatba vételi engedélyhez a beszámítási kifogásban írt burkolatok, szerelvények elhelyezésére nem volt szükség. Bizonyítatlannak találta az elsőfokú bíróság az ingatlanközvetítőnek kifizetett 400 000 Ft munkadíjat is. Kamatfizetési kötelezettség tekintetében a Ptk. 301. § (1) bekezdése és a Ptk. 319. § (1) bekezdése alapján, előzetes végrehajthatóság kérdésében a Pp. 231. § d) pontja alapján határozott. Perköltség kérdésében a Pp. 78. § (1) bekezdése alkalmazásával döntött.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben elsősorban annak megváltoztatását, másod sorban hatályon kívül helyezését indítványozta a Pp. 253. § (2) bekezdése, illetve a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján. Kérelme indokául előadta, hogy - álláspontja szerint - az ingatlan adásvételi szerződés értelmében csupán a szerződéskötés előtt átadott 200 000 Ft minősül foglalónak, ugyanis a Ptk. 243. § (1) bekezdése értelmében a foglaló tárgyát - legkésőbb - a szerződés megkötésekor át kell adni. Mivel a további összeg az adásvételi szerződés aláírását követően került részére átutalásra, az a törvény értelmében foglalónak nem tekinthető. E körben utalt a Legfelsőbb Bíróság EBH 2006.1530. számú eseti döntésére.

Továbbra is fenntartotta álláspontját, miszerint az adásvételi szerződéstől jogszabálysértés nélkül állt el. Kiemelte, hogy kizárólag a peranyag részeként szerzett tudomást az ... Banknak a II. rendű felperessel 2009. január 15. napján megkötött kölcsönszerződéséről, valamint az általa igényelt további kölcsönök előzetes jóváhagyásáról. Mivel ezen körülményekről a felperesek tájékoztatást nem adtak, így megszegték a Ptk. 277. § (4) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségüket.

A felperesek az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték, annak helyes indokaira tekintettel.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást helyesen állapította meg, és abból - a 24.000 Ft kártérítés kivételével - helyes következtetést vont le. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokaival - így a szerződés felbontására vezető körülmények értékelésével is - túlnyomó részben egyetért, azt megismételni nem kívánja.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki: az alperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy a foglaló összegét kizárólag az

adásvételi szerződés megkötését megelőzően átadott 200 000 Ft képezte, a szerződés aláírását követően a felperesek által átutalt 1 790 000 Ft már nem tekinthető foglalónak.

A Legfelsőbb Bíróság az EBH 2006.1530. számú eseti döntésében kiemelte, hogy a foglaló adása reálszerződés, a foglaló adására vonatkozó megállapodás kötelmi jogi jogviszonyt nem keletkeztet. Rámutatott: a szerződés megkötése után átadott pénzösszeg akkor sem tekinthető foglalónak, ha a felek megállapodtak abban, hogy a kötelezett a foglalót későbbi időpontban teljesíti. Hangsúlyozta, hogy a bankszámla forgalomba kapcsolt felek között a foglalóként kikötött pénzösszeg átadottnak tekintendő, ha a kötelezett - a fedezettel bíró bankszámlája terhére - e pénzösszegre vonatkozóan a hitelintézetnek szóló banki átutalási megbízást a jogosultnak átadta.

Az idézett eseti döntés megjelenése óta Magyarországon jelentős változás ment végbe a fizetési módzatok vonatkozásában: teljes mértékben elterjedtté vált a készpénz-kímélő, bankszámla megterhelése útján történő fizetési mód. A peres felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés 3.1. pontja értelmében a felperesek, mint vevők további 1 790 000 Ft foglalót a jelen szerződés aláírásának napján - 2008. december 5. napján - átutaltak az alperes, mint eladó számlájára. A felperesek a foglaló megfizetésére tehát nemcsak kötelezettséget vállaltak, hanem a szerződéskötés napján azt átutalással meg is fizették, mivel bankszámlájukat még ezen a napon a foglaló összegével megterhelték. A jelen ügyben nem releváns, hogy a pénzösszeg nem a szerződés aláírásával egyidejűleg jelent meg az alperes bankszámláján, hiszen ez az alperes által felhívott eseti döntésben irányadó tényállás szerint sem történt meg. Az ítélet tábla megítélése szerint az 1 790 000 Ft-os összeg foglalóként minősülése tekintetében nem annak a körülménynek van ügydöntő jelentősége, hogy az átutalási megbízás átadásával, illetve bemutatásával igazolják a foglaló megfizetését, hanem annak, hogy erre nem vitásan sor került. A szerződéskötés napján átutalt összeg így alkalmas volt a szerződési biztosítéki szerepe betöltésére. Mindezekre figyelemmel helyesen jutott az elsőfokú bíróság arra az álláspontra, hogy nem csupán az előzőleg átadott 200 000 Ft, hanem a szerződés aláírását közvetlenül követően „foglaló” megjelöléssel banki átutalással teljesített pénzösszeg is a foglalónak minősül.

A Ptk. 245. § (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a kártérítésbe a foglaló értéke beszámít. A felperesek az alperes szerződésszegésével okozott kárigényt is érvényesítették 24 000 Ft szakértői díj erejéig. Így a foglaló összegét a kártérítés összegébe az idézett rendelkezés szerint be kell számítani, tekintettel arra, hogy a foglalónak káráltalány szerepe is van. Ezért a károsultnak a foglaló mértékéig a károsszeget nem kell bizonyítania. Abban az esetben, ha a kár összege kevesebb, mint a foglaló összege, a károsult a foglaló összegét követelheti. Mivel az elsőfokú bíróság a foglaló összegén felül további 24 000 Ft kártérítés megfizetésére is kötelezte az alperest, a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta és az alperest terhelő marasztalás összegét 24 000 Ft-tal és kamataival leszállította.

Ez a módosítás azonban a pervesztesség, pernyertesség arányára lényeges kihatással nem volt, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság perköltségre vonatkozó rendelkezését érintetlenül hagyta.

Figyelemmel arra, hogy az alperes fellebbezése túlnyomó részben eredményre nem vezetett, köteles a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperesek másodfokú részperköltségének megfizetésére, amelyet a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapított meg. Az így megállapított munkadíjat a (6) bekezdésre tekintettel mérsékelte a felperesi képviselő által kifejtett tényleges tevékenység alapján. A másodfokú bíróság pervesztesség, pernyertesség arányában határozott az alperes illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről is, melyet a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján kötelesek a felek a rendelkező részben írt mértékben az állam javára külön felhívásra megfizetni.

, 2011. november 8.

Dr. Németh László sk.
a tanács elnöke

. Molnár Ágnes sk.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó sk.
bíró