



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 14.Gf.40.223/2024/6.

A felperes:

felperes1

cím1

A felperes képviselője:

DHG Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Horváth Gábor ügyvéd)

cím2

Az alperes:

alperes1

cím3

Az alperes képviselője:

Péter Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Péter Csaba ügyvéd)

cím4

A per tárgya: foglaló visszafizetése és egyéb

A fellebbezést benyújtó fél: alperes

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 5.G.40.199/2023/33.

ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja és a 17.000.0000 forint és annak 2023. július 27. napjától számított járulékaik megfizetésére irányuló keresetet elutasítja; az alperes által fizetendő perköltség összegét 3.548.300 (hárommillió-ötszáznegyvennyolcezer-háromszáz) forintba leszállítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.360.000 (egymillió-háromszázhatvanezer) forint fellebbezési illetékből és 355.000 (háromszázötvenezer) forint + áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

I.

[1] A felperes módosított keresetében előleg és foglaló visszafizetése címén 132.976.089 forint és annak 2023. május 23. napjától számított járulékaik, másodlagosan kártérítés címén további 17.000.000 forint és annak 2023. július 27. napjától számított, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:155. § (1) bekezdése szerinti kamataik megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 6:143. § (3) bekezdése alapján.

II.

[2] Az alperes az elsődleges keresetben foglaltakat túlnyomó részben elismerte, ellenkérelme egyebekben a másodlagos kereset elutasítására irányult.

III.

[3] Az elsőfokú bíróság ítéletében – az elsődleges kereset tekintetében – kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 22.418.288 forintot és annak 2023. június 7. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű kamatát, 255.601 forintot és annak 2023. május 23. napjától a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű kamatát, valamint 5.947.768 forint késedelmi kamatot, továbbá – a másodlagos kereset vonatkozásában – 17.000.0000 forintot és annak 2023. július 27. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát és 5.000.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és megállapította, hogy az ítélet a

22.418.288 forint tőke és kamata, a 255.601 forint tőke és kamata, valamint az 5.947.768 forint késedelmi kamat tekintetében előzetesen végrehajtható.

III.1.

[4] A fellebbezés szempontjából releváns tényként állapította meg, hogy a felperesi jogelőd neve felperesi jogelőd vevőként és az alperes eladóként 2021. december 06. napján adásvételi előszerződést kötöttek a cím5 szám alatt található ingatlanon épülő társasház több lakása tekintetében. A felperesi jogelőd a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

[5] A felperesi jogelőd képviselője 2023. február 23. napján kelt levelében felszólította az alperest, hogy a perbeli lakások határidőre történő elkészüléséről nyilatkozzon különös tekintettel arra, hogy tudomása szerint a projektnek lejárt az építési engedélye. A felszólító levél hatására a felek érdemben tárgyaltak, melynek eredményeképpen 2023. május 19. napján előszerződést felbontó megállapodást kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a perbeli ingatlanok vételárreszleteinek összegét az alperes a megállapodás aláírásától számított harminc napon belül egyösszegben visszafizeti oly módon, hogy az előleg jogcímén jóváírt tételek összegét 100 %-ban, míg a foglaló jogcímén jóváírt tételek összegét 150 %-ban vállalja megfizetni. A 30 napos teljesítési határidő eredménytelenül eltelt, a felperes póthatáridőt adott az alperesnek, amely póthatáridő 2023. június 23. napján járt le, ennek ellenére az alperes a kereset benyújtásáig sem fizette meg a tartozását.

[6] Miután a felek közös megegyezéssel felbontották a perbeli ingatlanokra vonatkozó adásvételi előszerződéseket, a felperes úgy döntött, hogy az ezen megállapodás alapján öt megillető összegből megvásárolja befektetési céllal a ingatlan alatti, 724 m² térmértékű, „Kivett lakóépület, udvar” megnevezésű ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát. A felperes, illetve az eladó adásvételi előszerződést kötöttek 2023. május 23. napján, melyben a vételárat 170.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy a felperes a szerződés aláírásának napján átutalással megfizet az eladónak 100.000.000 forintot, amelyből 17.000.000 forint minősül foglalónak. A felek az előszerződésben továbbá úgy állapodtak meg, hogy a fennmaradó vételárat a felperes a végleges adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 30 napon belül fizeti meg.

[7] Az alperes nem fizette meg az előszerződést felbontó megállapodás szerint a felperest megillető összeget, ezért a felperes nem tudta megfizetni a kezdő vételárreszt, így nem jöhetett létre a végleges adásvételi szerződés. A felperes az eladó felszólítására 2023. július 26. napján utalta át a foglaló összegét.

III.2.

[8] Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indoklásában az elsődleges kereset vonatkozásában rögzítette, hogy az alperes a követelést elismerte, csupán a foglaló másfélszeresét meghaladó összeg után járó kamat jogalapját vitatta. A Ptk. 6:48. §-a értelmében a késedelmi kamat

megfizetésére irányuló igényt alaposnak találta, ennek megfelelően határozott az elsődleges keresetben foglaltakról.

[9] A másodlagos kereset vonatkozásában a Ptk. 6:142. §-a és 6:143. §-a kapcsán rögzítette, a felperes a kereset tényalapjaként azt jelölte meg, hogy az adásvételi szerződést felbontó megállapodásukat az alperes megszegte, az abban foglalt határidőben az átadott előleget és foglalót nem fizette vissza, emiatt a felbontó megállapodás megkötését követően a közötté és a harmadik személy között létrejött adásvételi előszerződésben foglaltakat nem tudta teljesíteni.

[10] Az elsőfokú bíróság egyetértett a felperes kereseti érvelésével, mely szerint a szerződésszegéssel okozott kárt az alperesnek kell megtérítenie. Rámutatott, hogy a szerződés teljesítésének megtagadását szándékos szerződésszegésnek kellett tekinteni, amely a perbeli esetben megvalósult, amikor az alperes megtagadta a felbontó szerződés teljesítését. Megállapította továbbá, hogy az okozati összefüggés az alperes szerződésszegő magatartása és a kár bekövetkezése között fennáll, a felperes alappal bízhatott abban, hogy az alperes a felbontó megállapodásban foglaltaknak eleget téve, határidőben visszafizeti számára a kifizetett előleget és foglalót. A felbontó szerződés aláírását követően ebben a tudatban kötött adásvételi előszerződést és vállalta a foglaló megfizetését. A teljesítési határidőt is úgy állapította meg 2023. június 23. napjában, hogy a felbontó szerződés alapján visszajáró pénzösszeghez már hozzájusson. Az alperes magatartásának következménye, hogy nem teljesítése folytán az előszerződés megszüntetésre került.

[11] Nem találta alaposnak azt az alperesi védekezést, mely szerint a perbeli kár nem volt előre látható, a károkozás ugyanis nem az adásvételi előszerződés megkötésével, hanem az azt megszüntető szerződés megszegésével volt okozati összefüggésben. A felperesnek azzal sem kellett számolnia, hogy a szerződő partnere szándékos magatartásával megszegi a szerződést. Az alperes volt abban a helyzetben, hogy a felperest tájékoztassa annak érdekében, hogy számolni tudjon a következményekkel, adott esetben ne vállaljon a visszajáró összeg terhére kötelezettséget. A felperes részéről nem tekinthető a tájékoztatási kötelezettség megsértésének, hogy bízott az alperes szerződésszerű teljesítésében.

[12] Miután a kár nem a vállalkozások közötti szerződésből, hanem annak megszegése folytán következménykárként állt be, a késedelmi kamatigény körében nem látott lehetőséget a jegybanki alapkamatot meghaladó mértékű kamat érvényesítésére, ezért e körben a keresetet elutasította. A perköltségről a Pp. 83. § (2) bekezdése alapján határozott.

IV.

[13] Az elsőfokú ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést annak részbeni megváltoztatása és a másodlagos kereset elutasítása iránt.

[14] Fenntartotta, hogy az elsőfokú bíróság téves következtetésre alapítva kötelezte a másodlagos kereset szerinti összeg megfizetésére, ugyanis a megszüntető megállapodásban vállalt fizetési kötelezettség teljesítésének elmaradása nem szándékos szerződésszegés következménye, hanem annak, hogy a megállapodásban megállapított határidőre nem rendelkezett a szükséges pénzügyi forrással. Szándékos szerződésszegésre vonatkozó nyilatkozatot nem tett és a peres eljárásban sem merült fel olyan bizonyíték, amely a szándékos szerződésszegést megalapozhatta volna.

[15] A felperes keresetében a szerződésszegést azért tartotta szándékosnak, mert megtagadta a teljesítést, ugyanakkor ilyen a perbeli esetben nem történt. A fizetési hajlandósága fennállt, kizárólag fizetési képességének hiánya miatt nem teljesített határidőre. A perben a szerződésszegés szándékossága nem került bizonyításra.

[16] Fenntartotta továbbá, hogy a kár nem volt előrelátható, ugyanis e körben a felperes nem tájékoztatta a harmadik személlyel kötött szerződésről. A felperes által kötött szerződés teljesítése a felperes saját üzleti kockázatának körébe tartozott. Az elsőfokú bíróság okszerűtlenül értékelte a perbeli tényeket, nem vette figyelembe, hogy a felperes elmulasztotta tájékoztatni az általa kötött szerződésről és a foglaló magas mértékéről. A felperes bizonyítási érdekébe tartozott annak bizonyítása, hogy a kár előrelátható volt, e körben azonban jogi érvelést és tényállítást sem tett, bizonyítékot nem terjesztett elő. Utalt e körben a Kúria Pfv.21.133/2020/10. számú precedensképes határozatában foglaltakra.

V.

[17] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai folytán.

[18] Kiemelte, az alperes az eljárás során nem tett olyan tényállítást, hogy pénzügyi vagy likviditási nehézségei lettek volna és ezért nem tudott eleget tenni fizetési kötelezettségének, ezért a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján a fellebbezésben e körben előadottakat figyelmen kívül kell hagyni. Utalt ugyanakkor arra, hogy az alperes ilyen jellegű problémát soha nem is jelzett, haladékat vagy részletfizetési lehetőséget nem kért. Rámutatott arra, hogy a fellebbezésben hivatkozott határozatok nem szándékos károkozásra vonatkoznak, így a perbeli jogvita eldöntése szempontjából nem bírnak jelentőséggel. Fenntartotta, hogy a nem fizetés minden kétséget kizáróan csak szándékos cselekmény következménye lehet, gondatlanul ugyanis nem lehet „nem fizetni”.

VI.

[19] Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének az elsődleges keresetet elbíráló, valamint a másodlagos keresetet részben elutasító rendelkezése, így azt az ítéltábla a Pp. 358. § (5) bekezdése alapján nem érintette.

VII.

[20] A fellebbezés alapos.

VIII.

[21] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a másodlagos kereset vonatkozásában ugyanakkor érdemi döntésével és annak jogi indokaival az ítéltábla nem értett egyet.

[22] Az alperes megalapozottan sérelmezte fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság a keresettel érvényesített jogra alapítottan lehetőséget látott a marasztalására.

VIII.1

[23] Keresetváltoztatásában a felperes a másodlagos keresetének jogalapjaként a Ptk. 6:143. § (3) bekezdését jelölte meg (29. sorszámú beadvány 12. oldal), a kártérítési kötelezettség terjedelme körében hivatkozott további jogszabályhelyekre (Ptk. 6:522. §, 6:527. §). A Ptk. 6:143. § (3) bekezdése értelmében szándékos szerződésszegés esetén a jogosult teljes kárát meg kell téríteni.

[24] Az elsőfokú ítélet felülbírálatakor az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás adataiból és az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott jogi indokaiból, következtetéseiből kellett kiindulni. Eszerint a megszüntető szerződésben meghatározott teljesítési határidő eredménytelenül telt el és annak ellenére, hogy a felperes póthatáridőt adott, az alperes a kereset benyújtásáig sem fizette meg a tartozását, így a felperes nem tudta megfizetni a kezdő vételárrészt, ezért nem jöhetett létre a végleges adásvételi szerződés.

[25] Az alperes a fellebbezésében hivatkozott először arra, hogy a szükséges fedezet hiánya vezetett a perbeli szerződésszegéshez, ezért a fellebbezési ellenkérelem megalapozottan érvelt azzal, hogy ezt az előadást a Pp. 373. § (2) bekezdése alapján figyelmen kívül kell hagyni. A fellebbezés elbírálása során főszabályként ugyanis új tények nem vehetők figyelembe, csak azok, amelyek önhibán kívül okból az elsőfokú eljárást követően jutottak a fél tudomására vagy következtek be, ez azonban az alperes által a saját pénzügyi helyzetével összefüggésben előadottak kapcsán fel sem merülhet. A kár előreláthatósága körében előadottak sem bírtak jelentőséggel arra tekintettel, hogy a fellebbezés elsődlegesen jogalapi körben támadta az elsőfokú bíróság ítéletét a másodlagos kereset vonatkozásában.

VIII.2.

[26] A fentiekre tekintettel az ítéltábla azt vizsgálta, hogy a perbeli esetben történt „nem fizetés” szándékos szerződésszegésként értékelhető-e az alperes részéről. E körben abból kellett kiindulni, hogy abban az esetben, ha valamelyik fél a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja (Ptk. 6:183. §), az szándékos szerződésszegésként értékelhető, e körben nem tévedett az elsőfokú bíróság. A teljesítés megtagadása feltételezi, hogy a szerződésszegő fél egyértelműen és félreérthetetlenül kifejezze azt a szándékát, hogy nem kíván teljesíteni.

[27] A perbeli esetben ugyanakkor a felperes csak állította jogi tényként az alperes szándékos szerződésszegését, e körben azonban olyan történeti tény nem adott elő, amiből arra lehetett volna következtetni, hogy az alperes alapos ok nélkül nem kívánt teljesíteni. Az alperes helyesen hivatkozott arra, hogy a teljesítés megtagadása nem állapítható meg, azt a történeti tények, a nem vitás tényállás nem támasztja alá. Önmagában a teljesítés elmulasztása, a pénztartozás határidőben való megfizetésének elmaradása nem értékelhető szándékos szerződésszegésként. Nem értett egyet tehát az ítéltábla a felperesi érveléssel a körben, hogy a teljesítés elmaradására csak szándékosan kerülhet sor. Ebből következik, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok, a megállapított történeti tények alapján megalapozatlanul következtetett szándékos szerződésszegésre, ezért a Ptk. 6:143. § (3) bekezdésére alapítottn az alperes marasztalására nem kerülhet sor.

[28] Utal az ítéltábla arra, hogy a felperes a másodlagos keresetét szándékos szerződésszegésre alapította, amelyhez a bíróság kötve volt: nem bírálhatta el a keresetet annak tartalma szerint, a felperes által megjelölttől eltérő anyagi jogi jogalapon (Pp. 2. § (2) bekezdés, 7. § (1) bekezdés 8. pont, 170. § (2) bekezdés, 342. § (3) bekezdés).

IX.

[29] Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a másodlagos keresetet teljes egészében elutasította a Pp. 383. § (2) bekezdése értelmében.

[30] A fellebbezés eredményre vezetett, az alperes az elsőfokú eljárást tekintve kisebb részben (11%), a másodfokú eljárás tekintetében teljes egészében pernyertes lett, ezért a perköltsége megfizetésére a felperes köteles a Pp. 364. §-a alapján alkalmazandó 83. § (1) és (2) bekezdése értelmében.

[31] A felperes pernyertességéhez igazodó összegű elsőfokú perköltségből (4.450.000 Ft) az ítéltábla levonásba helyezte az elutasított másodlagos kereset összegéhez igazodó ügyvédi munkadíjat (bruttó 901.700 Ft), amelyet a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján állapított meg, ennek megfelelően szállította le az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegét.

[32] A másodfokú perköltség a képviseletet ellátó jogi képviselő másodfokú ügyvédi munkadíjából és a lerótt fellebbezési illetékből (1.360.000 Ft) állt. A munkadíjat az ítéltábla 355.000 forint + áfa összegben határozta meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján.

Budapest, 2025. február 4.

Dr. Sándor Ottó
a tanács elnöke

Zsolt

Dr. Balsai Csaba Zoltán

Dr. Vasady Loránt

bíró

bíró

előadó