

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

végzése

Az ügy száma: Pfv.VI.20.648/2021/2.

A tanács tagjai: dr. Puskás Péter a tanács elnöke
dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
dr. Kocsis Ottilia bíró

A felperesek: felperes neve
(felperes címe
felperes korábbi címe

A felperesek képviselője:
dr. Mészáros-Kincses Annamária ügyvéd
felperesi képviselő címe

Az alperes: alperes neve
alperes címe

Az alperes képviselője:
dr. Bodnár Ágnes ügyvéd
alperesi képviselő címe

A per tárgya: foglaló visszafizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Gyulai Törvényszék
2.Pf.25.772/2020/7.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Békéscsabai Járásbíróság
3.P.20.580/2020/8.

Rendelkező rész

– A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

– A 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárási illeték az állam terhéen marad.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes, mint vevő 2019. év október 22-én kelt és 2019. december 20-án és 2020. január 23-án módosított adásvételi szerződést kötött, amely szerint 6.870.000 forint vételár ellenében megvásárolt egy, az alperes tulajdonát képező ingatlant. A felek a módosított szerződésben rögzítették, hogy a már megfizetett 2.000.000 forintból 1.500.000 forintot foglalónak tekintettek. A felperes vállalta, hogy a fennmaradó vételárból 4.270.000 forintot a szerződésben megjelölt pénzintézet által nyújtott kölcsönből, valamint 600.000 forintot CSOK igénybevételel teljesít, legkésőbb 2020. február 15-ig azzal, hogy a támogatásból, illetve a kölcsönből fizetendő vételárrész összegéért önerőből is köteles helyt állni az eladó felé.

[2] A pénzintézet a felperesnek – a beszerzett ingatlanforgalmi szakvéleményre tekintettel – nem nyújtott kölcsönt, a felperes vételárfizetési kötelezettségének 2020. február 15-ig nem tett eleget.

[3] A felperes 2020. február 4-én az okiratszerkesztő ügyvédnek címzett és megküldött levelében akként nyilatkozott, hogy az ingatlan olyan rejtett hibákkal rendelkezik, amelyek miatt az ingatlant megvásárolni nem kívánja és az ingatlan hitelezhetetlensége miatt nem tudja azt megvásárolni. A rejtett hibákról – az egész épület szerkezete hibás – az eladó nem tájékoztatta, ezzel megtévesztette, ezért elállt az adásvételi szerződéstől és kérte a foglaló kétszeresének megfizetését 4.000.000 forint összegben, 3 napon belül.

[4] Az alperes 2020. február 11-én írásban tájékoztatta a felperest, hogy az 1.500.000 forint foglalót nem kívánja visszafizetni annak kétszeres összegével. A felperes az ingatlant megtekintett állapotban vásárolta meg. Többször megnézte mielőtt az adásvételi szerződés megkötésére került sor, majd ezt követően két alkalommal kifejezetten a felperes kérésére azt módosították.

[5] Az alperes a vevő késedelmére hivatkozással a szerződést 2020. július 16. napjára felmondta, és 500.000 forintot a felperesnek visszafizetett.

[6] A felperes 2020. július 7-én írásban az adásvételi szerződéstől elállt, azt megszüntnek tekintette és az 1.500.000 forint foglaló visszafizetését kérte, mivel nem a felperesnek felróható az adásvételi szerződés megszűnése. Álláspontja szerint az eladott ingatlanrész rendeltetésszerű használatra nem alkalmas.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy elállása érvényes, az adásvételi szerződések megszűntek a felek között és az 1.500.000 forint foglaló, továbbá ennek 2019. december 20. napjától a kifizetés napjáig járó kamata és perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

[8] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

[9] Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Döntését arra alapította, hogy az okiratszerkesztő ügyvédnek megküldött elállási nyilatkozat nem volt joghatályos. Az alperes az adásvételi szerződést a felperes késelemére hivatkozással felmondta, a szerződés megíiusulása a felperes érdekkörében merült fel, az alperesnek nem volt felróható, így a foglalo nem jár vissza.

[10] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, egyetértve az elsőfokú bírósággal abban, hogy a felperes 2020. február 4-én az elállást nem közölte joghatályosan az alperessel. Kifejtette, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:213. § (1) bekezdése alapján az elállás olyan egyoldalú jognyilatkozat, amelyet a másik féllel közölni kell. A megbízási jogviszony jogi természetéből adódóan az okiratszerkesztő ügyvéd az ellenérdekű feleket együtt csak az ingatlan-nyilvántartási eljárásban és az illeték kiszabására irányuló eljárásban képviselhette. A felperes elállással kapcsolatos nyilatkozatának átvételére az adásvételi szerződésben rögzített meghatalmazás már nem terjedt ki. Az elállás jogszerűségének érdemi vizsgálatát erre tekintettel mellőzte. Utalt arra is, hogy a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése szerint a teljesítés megíiusulásáért felelős fél az adott foglalt elveszti. A felperes a szerződésben foglaltakat nem teljesítette, a foglalo visszakövetelése iránti igénye jogalappal nem bír.

A felülvizsgálati kérelem

[11] A jogerős ítélettel szemben a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte. Felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 6:140. § (1) bekezdésének a megsértését állította.

[12] Kifejtette, hogy az elállásra a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése alapján jogosult volt, elállási jogát jogszerűen gyakorolta. Téves az eljáró bíróságok azon álláspontja, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére megküldött 2020. február 4-i elállása nem volt joghatályos. Az elállás hatályosulásához ugyanis az szükséges, hogy az ellenérdekű félhez megérkezzen. Az alperes az elállásra 2020. február 11-én reagált, tehát az elállás legkésőbb ekkor hatályosult. A jogszerű és hatályosult elállást követően az alperes nem volt jogosult a szerződést felmondani. A teljesítés megghiúsulása a felperesen kívül álló olyan okból következett be, amelyért nem felelős, így az általa adott foglaló visszajár.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[13] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontjára alapította arra hivatkozva, hogy a felülvizsgálat engedélyezése a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása miatt szükséges. Előadta, hogy a bírói gyakorlatban bizonytalanság mutatkozik abban a kérdésben, hogy a Ptk. 6:140. § (1) bekezdése alapján szabályozott elállást a másik féllel milyen formában lehet, illetve kell közölni és annak hatályosulása mikor következik be. A jelen perben eljáró bíróságok e körben csak azt vették figyelembe, hogy kinek került megküldésre az elállási nyilatkozat, azt nem, hogy az az alpereshez ténylegesen megérkezett.

[14] Utalt arra, hogy a jogerős ítéletben az elállás hatályosulása körében kifejtett jogértelmezés eltér a Fővárosi Törvényszék P.26.035/2021/27. számú ítéletében és a Kommentárban kifejtett jogi állásponttól. A Ptk. 6:140. § (1) bekezdése körében a Kúria tudomása szerint még nem foglalt állást, az ellentétes gyakorlat folytatása a kúriai iránymutatás hiányában továbbra is fennáll.

A Kúria döntése és jogi indokai

[15] A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem nem alapos.

[16] A fél a Pp. rendelkezései alapján szabadon megjelölheti a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében azt, hogy az engedélyezést mely okra hivatkozással kéri. A felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2017. (XI.13.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 6. pontjában foglaltak alapján azonban a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okokból engedélyezheti, erre figyelemmel a Kúria a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet csak abból a szempontból vizsgálta és vizsgálhatta, hogy az abban előadottakra figyelemmel a jogszabálysértés vizsgálata szükséges-e a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontja alapján.

[17] A PK vélemény 1. pontja szerint a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontjára való hivatkozás esetén a Kúria a joggyakorlat egységességének biztosítása érdekében a

felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amelyek kapcsán a Kúria jogegységi határozatban, kollégiumi véleményében az elvi iránymutatás még hatályos korábbi eszközeiben (irányelv, elvi döntés, kollégiumi állásfoglalás), illetve az általa közzétett eseti határozatban még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdés vonatkozásában a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. Ha a fél erre az engedélyezési okra hivatkozik, a PK vélemény 1. pontja szerint az engedélyezés alapjául szolgáló határozatokat a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében köteles pontosan megjelölni azzal, hogy első fokon jogerőre emelkedett határozatra nem hivatkozhat.

[18] A felperes a felülvizsgálati és az engedélyezés iránti kérelmében egyaránt a Ptk. 6:140. § (1) bekezdésének megsértését állította. A szerződésszegésen alapuló elállási jogot biztosító Ptk. 6:140. § (1) bekezdése azonban nem veti fel az általa megjelölt elvi jelentőségű jogkérdést, amely már önmagában kizárta a felülvizsgálat engedélyezését. A jogerős ítéleti döntés és az annak alapját képező, felperes által sérelmezett jogértelmezés ugyanis nem ezen a jogszabályi rendelkezésen, hanem a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésén alapul.

[19] A Kúria azonban utal arra is, hogy a felperes az engedélyezési kérelmét megalapozó, eltérő joggyakorlatot tartalmazó, jogerős másodfokú, illetve kúriai döntéseket sem jelölt meg. Az általa hivatkozott törvényszéki döntés elsőfokú határozat, amelyet – fellebbezés folytán – az elállást és annak hatályosulását nem vizsgálva, a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.137/2015/19/II. számú ítéletében eltérő jogalapon bírált el és változtatott meg.

[20] A PK vélemény 2. pontja értelmében a joggyakorlat továbbfejlesztésének szükségessége miatt a felülvizsgálat akkor engedélyezhető, ha a jogerős ítélet által felvetett elvi kérdésben az egységes bírói gyakorlat már kialakult, de annak követése a körülmények változása folytán nem támogatható. A felperes engedélyezés iránti kérelmében ilyen kialakult, de meghaladottá vált ítélkezési gyakorlatra sem hivatkozott, így ez sem szolgálhat az engedélyezés alapjául.

[21] Erre tekintettel a Pp. 409. § (2) bekezdés *a)* pontja alapján a felülvizsgálat nem volt engedélyezhető.

[22] Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

[23] A felperes teljes személyes költségmentessége folytán meg nem fizetett, a felülvizsgálat engedélyezése iránti eljárásnak az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 50. § (2a) bekezdés *a)* pontja szerint számított illetéke a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[24] A végzés ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Záró rész

Budapest, 2021. június 15.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Kocsis
Ottilia s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző