



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 16.Gf.40.062/2023/10-II.

A felperes:

felperes

(cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Papp Zsanett Diána ügyvéd

(cím5)

Az alperes:

alperes

(cím4)

Az alperes képviselője:

Nemesszeghy Aurél Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nemesszeghy Aurél ügyvéd)

(cím3)

A per tárgya: használati díj megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 9.G.41.975/2021/31/I. ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: felperes és alperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy az elsőfokú ítélet indokolásából a [71] bekezdés első mondatát mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 1.905.000 (egymillió-kilencszázötezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes a helyrajzi szám1, „kivett-gyártócsarnok” megjelölésű, 12068 négyzetméter alapterületű ingatlan tulajdonosa. A felek korábban üzleti kapcsolatban álltak egymással, majd abban egyeztek meg, hogy az alperes előbb bérbe veszi, majd a pénzügyi fedezet megszerzése után megvásárolja az ingatlant. A felek között 2020. június 23-án határozott idejű bérleti szerződés jött létre 2020. december 31-éig, amelyet a bérlő alperes egyoldalú jognyilatkozatával 2021. március 31-éig meghosszabbított. A 2021. március 31-éig tartó úgynevezett „B” időtartamra a bérleti díj havi 12.000.000 forint + áfa volt. A bérlő alperes a havi bérleti díjakat a bérbeadójának a bérlet időbeni hatálya alatt, 2021. március 31-éig megfizette. Az alperes ezután ugyan nem élt a további egyoldalú jogával, de a felek 2021. április 1-jén a bérlet időtartamát közösen mégis meghosszabbították 2021. április 30-áig, a bérleti díj változatlan meghatározásával, amelyet az alperes megfizetett. 2021. május 1-jétől azonban az ingatlant az alperes hatályos bérleti szerződés nélkül is tovább használta, a használat ellenében számítható díjat nem fizette meg.

[2] Az alperes a 2021. április 12-án vételi ajánlatot tett az ingatlanra 1.070.000.000 forint + áfa és a gyártási technológia és gépek vételárára 84.000.000 forint + áfa összegben azzal, hogy az ingatlan vételárából 750.000.000 forintot pénzügyi finanszírozással, míg 320.000.000 forintot önerőből teljesítene. A felek között ezután 2021. május 12-én jött létre adásvételi szerződés, amelynek alapján az alperes megvásárolta a korábban bérelt ingatlant 1.070.000.000 forint vételáron. A vételárat négy részletben kellett volna megfizetni, az első vételár-rész, azaz 120.000.000 forint a szerződéskötést követő két banki munkanapon belül volt esedékes, a második részletként az alperes 94.000.000 forintot volt köteles megfizetni 2021. június 22-éig. A harmadik részletként az alperes 2021. július 26-áig 106.000.000 forintot lett volna köteles megfizetni, végül az utolsó, a negyedik részletet az alperes 2021. július 30-áig, pénzügyi kölcsönből fizette volna meg. Az adásvételi szerződés 3.9. pontja a vevő fizetési késedelmének esetére úgy rendelkezett, hogy amennyiben a vételár bármely részletének megfizetésével a vevő késedelembe esett, az eladó köteles volt őt a teljesítésre írásban, legalább tizenöt napos póthatáridő biztosításával felhívni, a póthatáridő eredménytelen elteltével pedig elállhatott a szerződéstől.

[3] Az alperes a 94.000.000 forintos vételár-részletet határidőben nem fizette meg, ezért a felperes 2021. június 23-án tizenöt napos póthatáridővel felszólította a teljesítésre azzal, hogy nem a jognyilatkozat közlésének napjától számolta a tizenöt napot, hanem 2021. június

22-étől. A felperes 2021. július 8-án a szerződéstől elállt és felszólította az alperest a 2021. május-június-július hónapokra számolt 3 x 12.000.000 forint + áfa használati díj megfizetésére. Az alperes a felszólításra nem fizette meg a használati díjat, a korábban bérelt ingatlan és eszközök visszaadását pedig megtagadta. A felperes 2021. július 26-án közjegyzői ténytanúsítvány felvételével igazoltan eredménytelenül próbálta birtokba venni az ingatlant. A felperes kérelmére 2021. augusztus 3-án végrehajtási záradékot állítottak ki az ingatlan és az eszközök kiadására irányuló végrehajtási eljárásban. Az alperes a végrehajtás megszüntetése iránt pert indított, amelyben a bíróság a végrehajtást felfüggesztette, majd a saját eljárását is felfüggesztette jelen peres eljárás jogerős befejezéséig.

[4] Az alperes az elállás közlését követően, a 2021. július 23-i nyilatkozatában azt kifogásolta, hogy a felperes a már megígért 94.000.000 forint kölcsönt nem utalta át neki annak érdekében, hogy abból a második vételár-részletet határidőben megfizethesse. A 2021. július 23-i jognyilatkozatával az alperes még felajánlotta 200.000.000 forint vételár-részlet megfizetését, és követelte ennek szerződésszerű elfogadását az eladótól. A vevő alperes a 2021. október 12-i jognyilatkozattal változatlanul azt követelte, hogy a felperes vegye át tőle a felajánlott 200.000.000 forint vételárrészletet, illetőleg adja ki azt a jognyilatkozatot, amely tanúsítja, hogy összesen ezzel már 320.000.000 forintot kifizetett vevőként a vételárból, amely ahhoz lett volna szükséges, hogy a nyilatkozatot felhasználhassa a pénzügyi intézetével kötendő szerződés érdekében.

[5] A felperes módosított keresetében kérte az alperes kötelezését 2021. május 1-től kezdődően 84.000.000 forint + áfa használati díj és annak részösszegei után a késedelembe esések időpontjától számított késedelmi kamat, valamint 2021. december 1. napjától az ingatlan alperes részéről a felperes részére történő visszabocsátásáig havonta 12.000.000 forint + áfa (15.240.000 forint) használati díj, továbbá a perköltség megfizetésére. Előadta, hogy a felek közötti bérleti szerződés 2021. április 30. napjával megszűnt, azonban az alperes az ingatlant azóta sem bocsátotta vissza a birtokába, ezért jogcím nélküli használatnak minősül. A felperes a keresete jogalapja körében hivatkozott a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:22. §-ára, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 91/A. § 13. pontjára és 20. § (1) bekezdésére.

[6] Az alperes ellenkérelmében kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását.

[7] Az alperes viszontkeresetében a Ptk. 6:383. §-a, 1:3. §-a, 1:4. §-a, 6:215. § (1) bekezdése, 6:154. § (2) bekezdése, 6:156. § (1) bekezdése, 6:138. §-a és 6:184. §-a alapján kérte a felperes kötelezését a felek között 2021. május 12. napján kötött adásvételi szerződés teljesítésére, és ennek során a felperes bejegyzési engedélyének ítélettel történő pótlását, a vételár alperes általi megfizetéséhez kötötten az alperes tulajdonjogának bejegyzését és a felperes tulajdonjogának törlését.

[8] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy a tárgyhónapok utolsó napjával lejárt díjtartozás részében tizenöt napon belül, a le nem járt díjtartozás részében a tárgyhónapok utolsó napjáig esedékesen fizessen meg a felperesnek 2021. május hónaptól a bérlemény visszaadásáig tartóan havi 15.240.000 forintot, és a tárgyhónapot követő hónap első napjától a kifizetés napjáig számolt, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat nyolc százalékponttal növelt értékű kamatot. Az alperes viszontkeresetét elutasította és kötelezte, hogy fizessen meg a felperesnek 5.310.000 forint perköltséget.

[9] Indokolásában megállapította, hogy a felek között a bérleti szerződés a határozott idő elteltével, 2021. április 30. napjával megszűnt, ezután az alperesnek nem volt jogcíme a bérlemény használatára. Az Ltv. 91/A. § 13. pontja alapján jogcím nélküli használó, aki a bérleményt megállapodás nélkül használja, ezért az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján köteles használati díjat fizetni. A használati díj összegét a felek a szerződésben maguk rendezték, e szerződési kikötést az alperes nem támadta meg. A szerződés szerint jogcím nélküli használat esetén a használati díj a bérleti díj kétszeresének megfelelő összeg, ehhez képest a felperes csak a bérleti díj összegével azonos használati díjat követelt.

[10] A perben az alperes védekezésére tekintettel az alperesnek kellett volna bizonyítania az általa állított kölcsönszerződés létrejöttét és annak tartalmát, azonban a hivatkozott levelezés anyaga ennek igazolására nem volt alkalmas, a levelezés csak egy tervezett ügyletkötés előtti egyeztetésnek minősült. A szerződéses tartalom kölcsönös elfogadásának hiányában a kölcsönszerződés a felek között nem jöhetett létre. A kölcsönszerződés létrejöttét a tanúvallomások sem támasztották alá. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződés 3.9. pontja nem értelmezhető úgy, hogy azt nem a közlés napjától, hanem az eredeti határidő napjától kellett volna számítani. A meg nem nyílt elállási jog gyakorlása az adásvételi szerződést nem bontotta fel, a nyilatkozat a teljesítés jogos ok nélküli magtagadásának minősül. Az alperes az eladói késedelem jogkövetkezményeit kívánta alkalmazni, de a tulajdonjoga bejegyzését akkor követelhetette volna, ha a vételárfizetési kötelezettségének eleget tesz. Az alperes birtoklásának jogát az adásvételi szerződés 4. pontja önmagában nem alapozza meg, mert az csak a fennálló helyzetet deklarálta. Az alperesnek sem kötelmi, sem dologi jogcíme nem maradt a birtoklásra, ezért jogcím nélküli használóvá vált. A tulajdonos felperes ezért alappal tartott igényt a használati díjra annak késedelmi kamatával együtt.

[11] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben előterjesztett fellebbezésében a felperes kérte az elsőfokú ítélet indokolásának megváltoztatását aképpen, hogy kérte az indokolás [69], [70], [71], [72] bekezdésének, valamint a [73] bekezdés első mondatának mellőzését, és annak rögzítését, hogy a felperes által 2021. július 28. napján közölt elállás a felek közötti adásvételi szerződést felbontotta. Kérte továbbá az alperes marasztalását a másodfokú eljárás költségeiben.

[12] A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 279. §-át, valamint

helytelenül alkalmazta a Ptk. 6:213. §-át és 6:154. § (2) bekezdését. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes elállási joga nem nyílt meg, ezért az ezzel kapcsolatos jognyilatkozat a szerződést nem bonthatta fel. Az elsőfokú bíróság tévesen következtetett arra, hogy az adásvételi szerződés 3.9. pontját nem lehet úgy értelmezni, hogy a tizenöt napos póthatáridőt nem a közlés napjától, hanem az eredeti határidő utolsó napját követő naptól lehetett volna számítani. Ennek a következtetésnek semmilyen jogszabályi alapja nincs, és az adásvételi szerződésből sem következik, hiszen annak 3.9. pontja nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy a póthatáridőt a fizetési felszólítás kézbesítésétől kell számítani. A felperes által közölt fizetési felszólítás az adásvételi szerződésben előírtaknak megfelelően egyértelműen határozta meg a póthatáridő kezdő napját. A felszólítást a felperes az alperes késedelembe esését követően azonnal, a késedelem első napján kézbesítette az alperesnek. A fizetési felszólítás és az abban foglalt póthatáridő tartama és számítási módja maradéktalanul megfelelt az adásvételi szerződés rendelkezéseinek és a Ptk. 6:154. § (2) bekezdés b) pontja szerinti megfelelő póthatáridőt követelményének. Tény, hogy az alperes a póthatáridő alatt és azóta sem teljesítette fizetési kötelezettségét.

[13] Az elsőfokú bíróság további következtetései alaptalanok és ellentétben állnak a Ptk. 6:213. §-ában foglalt rendelkezésekkel. Az elsőfokú bíróság az ítélet [74] bekezdésében helyesen állapította meg, hogy a felperes az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségét nem szegte meg, ugyanakkor a fellebbezésben vitatott ítéleti bekezdések ezen helyes megállapítással ellentmondásban állnak. Az alperes a perben nyilvánvalóan rosszhiszeműen hivatkozott az elállás idő előtti jellegére, hiszen erre az ellenkérelem előterjesztését megelőzően egyetlen alkalommal sem hivatkozott, emellett fizetési hajlandóságát és képességét semmilyen formában nem jelezte a felperes felé. Nyilvánvaló, hogy az alperes az elállás kézbesítését azért fogadta el, mert sem szándékában, sem módjában nem állt az esedékes fizetési kötelezettség teljesítése 2021. július 8. napján sem.

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben az alperes is fellebbezést terjesztett elő, amelyben kérte a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperes használati díj iránti keresetének teljes elutasítását, továbbá az alperes viszontkeresetének helyt adó döntés meghozatalát. Másodlagosan kérte a tényállás kiegészítése és a bizonyítási eljárás lefolytatása érdekében a Pp. 381. §-a alapján az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását. Kérte továbbá a felperes másodfokú perköltségben való marasztalását.

[15] Az alperes szerint az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és jogszabálysértő tekintettel arra, hogy a bérleti szerződés megszűnésének tényéből nem következik, hogy a korábbi bérlő alperes később más jogcímmel ne rendelkezhetne az ingatlan birtoklására és használatára vonatkozóan. A perbeli esetben az alperes az ingatlan adásvételi szerződés alapján és jogcímén tartja birtokában és használja az ingatlant, amely ingatlan-adásvételi szerződés teljesítése érdekében viszontkeresetet terjesztett elő. Az ingatlan adásvételi szerződés megkötése a felperes használati díjra vonatkozó követelését teljes mértékben alaptalanná teszi, ezért a keresetet el kellett volna utasítani.

[16] Feltéve, de nem megengedve, hogy az alperes használati díj fizetésére lenne köteles, a használati díj mértéke sem állapítható meg összecszerően a már megszűnt bérleti szerződés alapján. Az alperes nem vitatta, hogy a felek a bérleti időszak tartamát 2021. április 30. napjáig hosszabbították meg, azt azonban vitatta, hogy 2021. május 1. napjától az alperes jogcím nélküli használonak minősülne. A felek az adásvételi szerződésben a birtoklás jogcímét új alapokra helyezték, az alperes birtoklásának semminemű kapcsolata nincs a korábban fennállt bérleti szerződéssel. Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása ebben a körben téves, iratellenes és ellentmondást is tartalmaz, mivel az elsőfokú bíróság szerint az alperes 2021. május 1-jétől a bérlemény jogcím nélküli használója volt, ugyanakkor azt helyesen állapítja meg, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően a felek 2021. május 12. napján ingatlan adásvételi szerződést kötöttek, amely alapján az alperes jogcímmel rendelkezett az ingatlan használatára.

[17] Az ítélet rendelkező része ellentétben áll az ítélet indokolásával, mivel az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés rendelkezéseire alapítottan díjtartozás megfizetésére kötelezte az alperest, miközben azt is megállapította, hogy az alperes az ingatlant az adásvételi szerződés szerint tartotta birtokában, amely adásvételi szerződésről azt is megállapította, hogy azt a felperes elállása nem bontotta fel. Álláspontja szerint nem kötelezhető használati díj fizetésére annak egyidejű megállapításával, hogy a felperes a korábban bérelt ingatlant az alperesnek egy fennálló adásvételi szerződéssel eladta.

[18] Megalapozatlan az elsőfokú bíróság álláspontja a használati díj összecszerősége vonatkozásában is, mert a díj mértékét a bérleti szerződés alapján határozta meg, holott azt a felek az adásvételre tekintettel és azzal összefüggésben határozták meg oly módon, hogy az a vételárba beleszámított, amelyből következően a bérleti díjnak nevezett összeg nem feleltethető meg, és köszönőviszonyban sincs a piaci bérleti díjakkal. A bérleti szerződés a használati díj összegét csak arra az esetre határozta meg szankciós jelleggel, ha a bérlő az ingatlant a bérleti szerződés megszűnését követően önként nem adta volna vissza a bérbeadónak, ezzel szemben a perbeli esetben az alperesnek azért nem kellett visszaadni az ingatlant a bérbeadó részére, mert azt megvásárolta, így a felek viszonyában a bérleti szerződés és annak használati díjra vonatkozó rendelkezései nem alkalmazhatóak. Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság a felperesi kereset jogalapjának megalapozottsága esetén nem mellőzhette volna az alperes szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát a használati díj összecszerőségét illetően.

[19] Az alperes szerint az elsőfokú bíróság ítélete a rendelkező rész és az indokolás ellentmondása miatt is jogszabálysértő. Az elsőfokú bíróság helyesen és az alperesi állásponttal egyezően foglalt állást arról, hogy a felperes elállási nyilatkozata az elállási jog megnyílásának hiányában a szerződés felbontására nem volt alkalmas. Ezt követően többször felajánlotta a teljesítést, amelyet a felperes nem fogadott el, ezáltal a felperes jogosulti késedelembe esett, amelyből következően a hatályos ingatlan adásvételi szerződés alapján az ingatlan használatára változatlanul jogosult, amely kizárja a felperes használati díj követelésének jogalapját. Az elsőfokú ítélet indokolásának [70], [71] és [72] bekezdései teljes

mértékben ellentétben állnak azzal, hogy az elsőfokú bíróság az alperest használati díj fizetésére kötelezte.

[20] Az elsőfokú bíróság tévesen foglalt állást a felek közötti kölcsönszerződés létrejötté tárgyában amikor a rendelkezésre álló elektronikus levelezés anyagát csupán a felek közötti egyeztetésnek minősítette. Ehhez képest alperesi álláspont szerint a felek között a kölcsönszerződés lényeges elemeiben és annak részleteiben is megállapodás jött létre 2021. januárja és április 12. között szóban, majd 2021. április 12. napján írásbeli megerősítéssel. Mindezt alátámasztja a felek közötti e-mail levelezés, amelyben a felperesi társaság könyvelését végző munkatárs is részt vett. A kölcsönből történő finanszírozás tényének rögzítése valóban nem került bele az adásvételi szerződésbe, erről az alperes azonban csak az aláírást megelőzően egy órával értesült. A kölcsön nyújtására a felperes vállalása ellenére nem került sor. A kölcsönszerződés létrejöttét a rendelkezésre álló bizonyítékok, így a meghallgatott tanúk vallomása is alátámasztják.

[21] Az elsőfokú ítélet indokolása ellentmondásos abban a tekintetben is, hogy az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az elállási jog gyakorlását kinyilvánító felperesi jognyilatkozat a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősül, ugyanakkor az elsőfokú ítélet kifejti azt is, hogy a felperes az adásvételi szerződésből fakadó kötelezettségét nem szegte meg. A teljesítés megtagadása nyilvánvalóan a szerződésszegés egyik esete a Ptk. 6:183. §-a szerint.

[22] Az alperes hivatkozott továbbá arra, hogy az ítélet indokolása nem felel meg a Pp. 346. § (5) bekezdésének, mivel az elsőfokú bíróság nem jelölte meg, hogy egyes tényeket pontosan mely bizonyítékok alapján állapított meg, valamint hogy a felajánlott bizonyítást miért mellőzte. Ugyancsak eljárási jogszabálysértés, hogy az elsőfokú ítélet nem határozza meg a pontos jogcímet sem. Az elsőfokú ítéletnek a teljes vételár kifizetésének szükségességére vonatkozó álláspontja a viszontkereset körében azért téves, mert az alperesi teljesítés felperes általi elutasítása akadályát képezte az igénybe venni kívánt pénzügyi finanszírozás folyósításának. Az esedékessé vált vételár-részlet teljesítésének felperes általi megtagadása folytán az azt követő vételár-részlet nem vált esedékessé, így annak felajánlása sem merülhetett fel, illetve nem volt elvárható az alperestől, hogy további részleteket teljesítsen.

[23] A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú bíróság ítélete érdemi rendelkezéseinek helybenhagyását azzal, hogy az ítélet indokolását érintő fellebbezési kérelmét fenntartotta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az alperes jogcím nélkül használja a perbeli ingatlant. Az alperes által sem vitatott tény, hogy a bérleti szerződés 2021. április 30. napján megszűnt, így annak alapján használati jogcímmel az alperes 2021. május 1-jét követően nem rendelkezett. Az alperes az ingatlan adásvételi szerződés alapján sem rendelkezett sohasem használati jogcímmel, mivel a használat jogcímét nem az adásvételi szerződés megkötése, hanem a tulajdonjog megszerzése teremti meg a Ptk. 5:21. §-a és 5:22. §-a alapján. Az adásvételi szerződés alapján egyértelmű, hogy az alperes az ingatlan tulajdonjogát csak a szerződés szerinti vételár maradéktalan megfizetése esetén szerezte volna meg, amelyre nem vitatottan nem került sor.

[24] A felperesi álláspont szerint az adásvételi szerződést a felperes elállása a megkötésére visszaható hatállyal megszüntette. Az elsőfokú ítélet indokolásának [14] bekezdése is rögzíti, hogy a birtokátruházás jogi hatályának kijelölt időpontja a tulajdonjog megszerzésének időpontja lett volna. Az ítélet [76] bekezdése pedig tartalmazza, hogy az adásvételi szerződés megkötésekor már nem volt kötelmi jogcím a használati jog gyakorlására. A bérleti szerződés megszűnését követően tehát az alperes nem rendelkezett jogcímmel az ingatlan használatára, az adásvételi szerződés pedig az alperes számára új használati jogcímet nem teremtett. A Ptk. 5:22. §-a alapján az ingatlan használata és hasznai szedésének joga mindaddig a felperest illeti, amíg az ingatlannak ő a tulajdonosa. Az elsőfokú bíróság a használati díj összegéről is helyesen foglalt állást a felperes kereseti kérelmével egyezően a bérleti szerződés 5.6. pontja alapján, amelyre tekintettel az elsőfokú bíróságnak az összecszerülésre nézve semmilyen további bizonyítási eljárást nem kellett lefolytatnia.

[25] Az elsőfokú bíróság helyesen döntött a kölcsönszerződés létrejöttéről, illetve az alperesi teljesítés elmaradása kérdésében is. Az alperes által felajánlott bizonyítási eszközök egyike sem volt alkalmas annak igazolására, hogy a felperes a kikötött vételár egy részének biztosítására kölcsön nyújtását vállalta volna, mivel ilyen tárgyú írásbeli szerződést az alperes nem tudott csatolni és a szerződés megkötésére jogosult törvényes képviselők állításai e körben nem voltak egybehangzóak, továbbá a meghallgatott tanúk csak az előzetes egyeztetésekről tudtak közvetlen tudomás alapján beszámolni, amely egyeztetések végül kölcsön megkötéséhez nem vezettek.

[26] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében kérte a felperes által támadott elsőfokú ítéleti indokolás helybenhagyását. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felperes elállást tartalmazó nyilatkozata vonatkozásában helyesen állapította meg a tényállást és annak alapján helyes jogi következtetést vont le. A felperes által közölt fizetési felszólítás a póthatáridő első napjaként az eredeti esedékességet és nem a felszólítás közlését jelöli meg, amely a szerződés szövege alapján téves álláspont. Az elsőfokú bíróság a Ptk. nagykommentárjában kifejtett állásponttal egyezően állapította meg, hogy a jogosulatlan elállást bejelentő nyilatkozat a szerződés teljesítésének jogos ok nélküli megtagadásaként értelmezhető. A felperes emellett a felszólításban, illetve az elállást tartalmazó nyilatkozatában saját felróható magatartására hivatkozott előnyök szerzése végett, hiszen a vételár-rész alperes általi teljesítése kizárólag a felperes szándékos mulasztása miatt hiúsult meg, ezért ez a felperesi magatartás a Ptk. 1:4. § (2) bekezdésébe ütközött. A felperes elállása jogszerűtlen volt, amellyel a Ptk. nagykommentárjában foglaltak szerint is szerződésszegést követett el.

[27] A felperes a másodfokú eljárás során előterjesztett nyilatkozatában a Pp. 373. § (2) és (3) bekezdésére hivatkozással csatolta az alperes által 2023. július 31. napján elektronikusan közzétett, a 2022-es évre vonatkozó beszámolót, amely alapján megállapítható, hogy az alperes sem 2021., sem 2022. évben nem rendelkezett saját forrással a perbeli ingatlan és technológiai gépsor megvásárlásához. A beszámoló alapján az alperes sem használati díj fizetésére, sem hitel felvételére nem volt képes, a beszámoló szerint december hónapban a béreket is képtelen volt kifizetni. Mindezek alapján okszerűtlenek az alperesi fellebbezésben

foglalt érvek, mivel az alperes a számára kedvező döntés esetén is képtelen lenne a kötelezettségeit teljesíteni. A közzétett beszámoló alapján jelenleg egyetlen hitelintézet sem nyújtana hitelt az alperes részére az adásvételi szerződésben szereplő vételár teljesítéséhez. Az alperes fellebbezésének egyetlen valós indoka kizárólag az időhúzás, amely súlyos károkat okoz a felperesnek.

[28] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelmében vizsgálta felül, mert annak elsőfokon jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt.

[29] Az alperes fellebbezése alaptalan, a felperesnek az elsőfokú ítélet indokolása elleni fellebbezése kisebb részben, az elsőfokú ítélet indokolásának [71] bekezdésének első mondatát illetően alapos.

[30] Az alperes másodlagos fellebbezési kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének Pp. 381. §-a szerinti mérlegelhető hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítéltáblának először azt kellett vizsgálnia, hogy történt-e olyan lényeges, az ügy érdemi eldöntésére kiható eljárási szabálysértés az elsőfokú eljárás során, amely miatt az elsőfokú eljárás megismétlése lenne szükséges. Az alperes eljárási szabálysértésként a jogcím rendelkező részben való megjelölésének hiányára és az indokolási kötelezettség megsértésére hivatkozott. Az ítélet rendelkező részének tartalmi elemeire vonatkozó, a Pp. 346. § (3) bekezdése szerinti előírások nem teszik kötelezővé a jogcím megjelölését, így annak hiánya nem minősül eljárási szabálysértésnek. Az indokolási kötelezettség megsértése pedig akkor vezet az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére, ha az ítélet indokolásából egyáltalán nem állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. A perbeli esetben azonban az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettségének eleget tett, az okirati bizonyítékokat és a tanúvallomásokat részletesen értékelte, az alperes által felajánlott bizonyítás mellőzésének okait kifejtette. Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését megalapozó eljárási szabálysértés tehát nem történt.

[31] Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla a döntésével és annak jogi indokaival – a [71] bekezdésben foglaltak kivételével – egyetértett, azokat az alábbiak szerint pontosítja, illetve egészíti ki.

[32] Az elsőfokú bíróság helyesen foglalt állást arról, hogy a felperes elállást tartalmazó jognyilatkozata az adásvételi szerződés felbontására nem volt alkalmas. Miután az alperes a második vételárrészletet nem fizette meg a szerződés szerint, a felperes a 15 napos határidőt tartalmazó fizetési felszólítást 2021. június 23. napján kézbesítette az alperesnek. Ezt a 15 napos határidőt a felek között létrejött adásvételi szerződés 3.9. pontjának külön rendelkezése hiányában az általános szabályok szerint értelmezve kellett számítani, így a Ptk. 6:5. § (1) bekezdése alapján a fizetési felszólítás annak közlésével vált hatályossá. A fizetési felszólításban közölt határidő nyilvánvalóan nem kezdődhetett hamarabb, mint annak hatályos közlése. A felperest illető elállási jog tehát a felszólítás közlését követő 15 nap elteltével, azaz 2021. július 9-én nyílt meg, ennél fogva a felperes által egy nappal korábban, július 8-án közölt elállás a szerződést nem bontotta fel. Ebből következően a felperesnek az

elsőfokú ítélet indokolásából a [69], [70], [72] és [73] bekezdését érintő fellebbezése eredménytelen volt.

[33] Az ítéltábla abban is egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a felek közötti bérleti szerződés megszűnését követően az alperes nem rendelkezett jogcímmel a perbeli ingatlan birtokban tartására. Az adásvételi szerződés alperes által hivatkozott rendelkezései ilyen jogcímet nem biztosítottak, csupán annyit rögzítettek, hogy az alperes az ingatlant – a bérleti jogviszonyra tekintettel – már korábban birtokba vette, így az adásvétel kapcsán a birtok átruházásáról külön rendelkezni nem szükséges. Ez azonban a tulajdonjog megszerzésének hiányában nem jelentett önálló jogcímet az alperes számára a perbeli ingatlan használatára. Az alperes akkor szerzett volna jogot az ingatlan további használatára, ha az adásvételi szerződés teljesül és az alperes megszerzi az ingatlan tulajdonjogát és annak részjogosítványként gyakorolhatja a birtoklás és használat jogát. Önmagában tehát az a tény, hogy az adásvételi szerződés joghatályos elállás hiányában nem szűnt meg a felek között, nem jelenti azt, hogy az így hatályban maradt szerződés jogcímet biztosítana az alperesnek az ingatlan birtokban tartására. Az alperes által kifejtett jogi álláspontból az következne, hogy úgy is birtokában tarthatná az ingatlant, hogy sem vételárat, sem használati díjat nem kellene fizetnie. A jogcím nélküli használat következményeként a felperes alappal követelte a használati díjat.

[34] Az elsőfokú bíróság helyes következtetést vont le a kereseti kérelem összecszerúségét illetően is, és megalapozottan mellőzte az alperes szakértő kirendelésére irányuló bizonyítási indítványát. A felek a bérleti szerződésben a használati díj összegét kifejezetten arra az esetre kötötték ki, ha a bérlő a bérleti szerződés megszűnésének esetén nem hagyná el az ingatlant, e feltétel érvényességét az alperes sem vonta kétségbe.

[35] Nem vitás, hogy a jogszerűtlen elállás általában a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásának minősül. A perbeli esetben azonban a felperes részéről az adásvételi szerződés teljesítéséhez további cselekmény nem volt szükséges, ugyanis a bejegyzési engedélyt már ügyvédi letétbe helyezte, míg a birtokbaadásra már korábban sor került. Ilyen körülmények között az alperes nem volt elzárva attól, hogy amennyiben a felperesi elállást nem fogadja el, úgy a maga részéről a vételár-részletek átutalással történő megfizetésével teljesítse az adásvételi szerződést, és a szerződés 6.6. pontja szerint a teljesítés igazolásával a felperes által ügyvédi letétbe helyezett bejegyzési engedély kiadását kérje letétkezelő ügyvédtől. A szerződés szerint ugyanis a letétbe helyezett bejegyzési engedélyt a letétkezelő abban az esetben is köteles benyújtani az illetékes földhivatalnak, ha a vevő pénzügyi igazolást csatol arról, hogy a vételár összegével a vevő, illetve a zálogjogosult számláját megterhelték. Az elsőfokú bíróság ezért helyesen állapította meg, az ítélete [74] bekezdésében, hogy a felperes az adásvételi szerződésből eredő kötelezettségeit nem szegte meg, ugyanis nem állt fenn olyan teljesítési kötelezettsége, amelyet megtagadhatott volna és amellyel az adásvétel teljesülését megghiúsíthatta volna. Az alperes a vételár megfizetése mellett tehát a felperes további tevételes magatartása nélkül is megszerezhetné volna az ingatlan tulajdonjogát. A felperes részéről a Ptk. 6:156. § (1) bekezdése szerinti átvételi késedelem sem állapítható meg. Pénztartozás bankszámlára történő megfizetése esetében a teljesítés átvételéhez a jogosult részéről nincs szükség külön hozzájárulásra vagy egyéb jognyilatkozatra.

[36] Tény, hogy az alperesnek a foglalót meghaladó vételár összege nem állt rendelkezésére, azt különböző kölcsönökből, így részben a felperestől származó, részben pénzügyi hiteltől kívánta megfizetni. Az alperes állította, hogy a felperessel a kölcsönszerződést megkötötték, annak létrejöttét és tartalmát azonban a perben a kölcsönszerződést tartalmazó okirat, illetve a felek képviselőinek egybehangzó akaratnyilvánításának hiányában bizonyítani nem tudta. A tanúvallomásokból csak az állapítható meg, hogy a felek között felmerült és egyeztetések tárgya volt valamilyen kölcsönszerződés létrehozása, annak létrejöttéről azonban a meghallgatott tanúk sem rendelkeztek tudomással. A felek közötti levelezés anyaga is csak egyeztetésekre utal, annak alapján pedig a kölcsön tervezett összege is kétséges, miután az alperes saját hivatkozásai szerint is több helyen nem az első vételár-részletnek megfelelő 94.000.000, hanem a második részlettel azonos 106.000.000 forint szerepel. A csatolt iratok között nincs a felek által kölcsönösen megtett, két egybehangzó akaratnyilatkozatot tartalmazó levél, ezért nem állapítható meg, hogy a felek között kölcsönszerződés jött volna létre, amelyből következően annak a felperes általi megszegésére alapított alperesi érvelés sem foghatott helyt.

[37] Az alperes állította, hogy azért nem tudta teljesíteni az adásvételi szerződés második, 94.000.000 forintos részletét, mert a felperes megszegte a kölcsönszerződést, tehát az alperesi teljesítés késedelme a felperes felróható magatartására visszavezethető okból következett be. A kölcsönszerződés létrejöttének hiányában ilyen felróható felperesi magatartás azonban fel sem merül.

[38] Az alperes arra is hivatkozott, hogy a jogszerűtlen felperesi elállást követően többször is felajánlotta az adásvételi szerződés teljesítését a 2021. július 23., augusztus 31. és október 12. napján írt leveleiben, de azokat a felperes nem fogadta el. Az első levél a felperesi nyilatkozattételhez köti a vételár teljesítését, míg a további alperesi nyilatkozatok az adásvételi szerződés módosítására irányuló ajánlatnak minősülnek. A második levélben az alperes kifejezetten az adásvételi szerződés módosítását kérte, míg az októberi levélben a szerződés teljesítését további, az eredeti szerződésben nem szereplő feltételekhez kötötte. A felperesnek az adásvételi szerződésből eredően nem volt olyan kötelezettsége, hogy annak módosítását elfogadja vagy további nyilatkozatokat tegyen.

[39] A fellebbezések alappal hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság indokolása ellentmondásos a felperes magatartásának minősítését illetően, mert annak [71] bekezdése felperes szerződésszegésére, míg [74] bekezdése annak hiányára utal. Miután a felperes részéről a kifejtettek szerint szerződésszegés nem állapítható meg, ezért az ítéltábla a felperesi fellebbezés alapján mellőzte az elsőfokú ítélet [71] bekezdésének első, a felperes szerződésszegését megállapító mondatát.

[40] A kifejtettek alapján a viszontkereset teljesítését kizárja, hogy az adásvételi szerződés teljesítésével az alperes van késedelemben, tehát a tulajdonszerzését nem a felperes

akadályozza, hanem az a körülmény, hogy a vételár megfizetésének hiányában a letétbe helyezett bejegyzési engedély az alperes részére nem adható ki.

[41] Az ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletének érdemi rendelkezéseit a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg fellebbezett indokai közül a [71] bekezdésének első mondatát mellőzte.

[42] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, míg a felperes indokolás elleni fellebbezése kisebb részben bizonyult alaposnak. Az ítéltábla ezért a Pp. 83. § (2) alapján a túlnyomó részben pervesztes alperest kötelezte a felperes jogi képvisletével felmerült másodfokú perköltség arányos viselésére. Az ítéltábla a felperes jogi képviselőjének munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5) bekezdése alapján, a ténylegesen szükséges munka mennyiségére figyelemmel a (6) bekezdés alapján mérsékelt összegben állapította meg áfával növelten. A felek által előlegezett fellebbezési illetéket a felek maguk viselik.

Budapest, 2023. szeptember 13.

Dr. Buglyó Gabriella s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Sági Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: