

A jogszerű elállással visszamenőleges hatállyal megszüntetett (felbontott) szerződésnél a szerződéskötés előtti állapot visszaállítása keretében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás visszaadása iránti igények nem önállóan, egymástól függetlenül elbírálható részek, ezért a részítélet meghozatalának nincsenek meg az eljárásjogi feltételei.

Alkalmazott jogszabályok: 1959. évi IV. törvény 319. és 320. §-a, 1952. évi III. törvény 213. §-a

Győri Ítéltábla

Gf.IV.20.245/2011/5.szám

Az irányadó tényállás szerint a perbeli – a V.-Sz.-i Reptérként ismert – ingatlanok az I. és II.r. felperes tulajdonába kerültek. Az I.r. felperes az ingatlanokat repülőtér kialakítása, ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítése, kommunális létesítmények kialakítása céljára, a II.r. felperes pedig polgári repülőtér kialakítása céljára kapta. A 2124/2005. (VIII.8.) számú Kormányhatározat által meghatározott hasznosítási mód érdekében a felperesek pályázat útján kísérelték meg az ingatlanok értékesítését. A második pályázaton a második legmagasabb ajánlatot a jelen per alperese adta. A legjobb ajánlattevővel kötött szerződés később meghiúsult, ezért a felperesek 2006. szeptember 26-án az alperessel kötöttek szerződést.

Az adásvételi szerződés preambulumban – annak egységes értelmezése céljából – a felek rögzítették, hogy az eladók ügyleti szándéka a Kormányhatározatnak, a területi határozatoknak, illetőleg a tulajdonba adási szerződésekben előírtaknak megfelelően elsősorban arra irányul, hogy az ingatlanokat minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. §. (1) bekezdés a.) pont, aa.) pontja szerinti nyilvános kereskedelmi repülőtér létesítése és működtetése céljából, a működtetéshez szükséges beruházások elvégzésének és a szükséges engedélyek megszerzésének kötelezettségével ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítésének és kommunális létesítmények kialakításának lehetőségével közösen eladják olyan módon, hogy az adásvétel érvényessége mindkét eladó és valamennyi ingatlan vonatkozásában egymáshoz kötött, és szankciókkal biztosítsák az itt írt célok megvalósulását, ezzel biztosítva a Kormányhatározatban írtak eladók és a vevő által történő teljesítését.

Az adásvételi szerződésben összesen 1.000.000.000,- Ft + 200.000.000,-Ft ÁFA vételárért az I.r. felperes a v.-i 0230/3 hrsz-ú „kivett, repülőtér”, 0230/4 hrsz-ú „kivett, repülőtér”, a 0238/2 hrsz-ú „kivett, közforgalom előtt el nem zárt magánút” megnevezésű, a 0241/2 „kivett, repülőtér” megnevezésű és 0241/10 hrsz-ú „kivett, saját használatú út” megnevezésű ingatlanokat, míg a II.r. felperes a sz.-i 030 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű, 0235/5 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű és 023/1 hrsz-ú „kivett, repülőtér” megnevezésű ingatlanokat adta el az alperesnek. A szerződésben a felek tételesen felsorolták az egyes ingatlanokat illető jogokat és

terheket. A perrel érintett ingatlanokra az alperes tulajdonjogát a Körzeti Földhivatal vétel jogcímén bejegyezte.

A szerződésben az alperes egyebek mellett kijelentette, hogy a vételárra vonatkozó ajánlatát, illetve az adásvételi szerződésben tett nyilatkozatait a jelen jogügyletbe kapcsolódó valamennyi, az adásvételi szerződésben, továbbá az adásvételi szerződésben hivatkozott más dokumentumokban rögzített vagy hivatkozott tény, körülmény, rendelkezés, korlátozás, feltétel ismeretében, ezeket mérlegelve, értékelve és megfontolva tette meg. Kijelentette, hogy az ingatlanok állagát, állapotát felmérte és megismerte, a szükséges információkat maga is beszerezte és ellenőrizte, nem hagyatkozott a felperesek által átadott információkra, és a vételárra vonatkozó ajánlatát ezen ismeretek birtokában tette meg, illetve a vételárat ezen ismeretek birtokában határozta meg. Kijelentette, hogy tudomással bír arról, hogy az ingatlanokon elhelyezkedő használaton kívüli repülőtér hatósági engedélyekkel nem rendelkezik, és a repülőtér működtetéséhez szükséges valamennyi hatósági engedélyt saját kockázatára kell megszereznie.

A szerződés IV. 4.4 pontja a vevő fő kötelezettségeként határozta meg az ingatlanok adásvételi szerződésben meghatározott vételárának kifizetését és a repülőtér létrehozását.

A járulékos (mellék-) kötelezettséget rögzítő VI. pont 6.1 pontja értelmében az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlanokat legalább az adásvételi szerződés preambulumban írt kategóriájú repülőtérként, illetve az ajánlathoz csatolt Fejlesztési Tervben leírt módon (repülőtér, illetve ipari-, logisztikai-, tudományos park létesítése, kommunális létesítmények) fogja hasznosítani és megtesz mindent, ami ehhez szükséges.

A 6.2. pont részletezte, hogy az előző pontban írtak teljesítése céljából az alperes köteles különösen:

- (i) a repülőtér működéséhez szükséges beruházásokat és fejlesztéseket az adásvételi szerződésben írt feltételek szerint és időpontokban végrehajtani;
- (ii) a repülőtér létesítéséhez és működéséhez szükséges minden hatósági engedélyt megszerezni;
- (iii) a repülőtér működtetését a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megkezdeni;
- (iv) a repülőtér a működtetés megkezdésétől számított legkevesebb 5 évig működtetni.

A 6.3. pontban a szerződő felek megállapították, hogy a repülőtér működéséhez szükséges beruházások körét mindazok a javítások, felújítások, bővítések, új építések, illetve meglévő felépítmények bővítési munkáinak elvégzése vagy elvégeztetése, valamint mindazon tartozékok, alkotórészek, berendezések és felszerelések beszerzése, felállítása vagy beszerelése és üzembe helyezése jelenti, amely egy, a légi közlekedésről szóló 1995. évi XCVII. törvény 37. §. (1) bekezdés a.) pont aa.) pontja szerinti minimum ICAO I. kategóriájú fénytechnikai és ennek megfelelő műszeres megközelítést lehetővé tevő eszközökkel rendelkező nyilvános kereskedelmi repülőtér

működéséhez bármilyen jogszabály vagy nemzetközi szabvány alapján szükséges, vagy amelyeket a Polgári Légügyi Hatóság, vagy bármely más hatáskörrel és illetékességgel rendelkező hatóság a repülőtér, mint legalább ICAO I. kategóriájú repülőtér működésének megkezdéséhez egyébként előír (a továbbiakban együttesen: „Beruházások”).

A VII.7.2. pontban az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megvalósítja az adásvételi szerződés 6.3. pontjában meghatározott beruházásokat.

A 7.3. pontban a felek megállapodtak abban, hogy az alperes a beruházások teljesítése során legkésőbb a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 12 hónapon belül – amennyiben az elfogadásra kerülő Szabályozási Terv ezzel ellentétes rendelkezést nem tartalmaz – köteles legalább:

- (i) a felszállópálya és a tartalék mező felújítását, javítását, festését elvégezni;
- (ii) az irányító torony felújítását, korszerűsítését, felszerelését elvégezni;
- (iii) a guruló utak felújítását, javítását, szélesítését, festését elvégezni.

A felek a szerződés XIV. pontjában szabályozták az adásvételi szerződés megszűnésének eseteit. A 14.1.2. pont szerint az eladók egyoldalú jognyilatkozattal elállhatnak az adásvételi szerződéstől, ha a vevő:

- (iv) neki felróható okból nem valósítja meg az adásvételi szerződés 7.2. és 7.3. pontjában írt beruházásokat;
- (v) nem tesz eleget az adásvételi szerződés 6.2. (iii), (iv) pontjában írt kötelezettségeinek (beruházások, engedélyek);

A felek szerződése a XV. pontban a 15.4. pontban rendelkezik az egyes szerződésszegő magatartásokhoz társított kötbérszankcióról.

A bíróság megállapította, hogy az alperes az adásvételi szerződés megkötését követően a szerződésben rögzített vételár fizetési kötelezettségét teljesítette, és hozzákezdett a reptérfejlesztési tevékenységéhez is, azonban a pályázatához csatolt Fejlesztési Tervtől részben eltérő koncepcióval.

Az alperes a Szabályozási Terv 2008. szeptember 15-i hatályba lépését követő 24 hónapon belül nem hajtotta végre az adásvételi szerződés 6.3. pontjában írt beruházásokat, melyek elvégzésére a szerződés 7.2. pontjában kötelezettséget vállalt, továbbá nem kezdte meg a repülőtér működtetését, amelyre a szerződés 6.2. (iii) pontja alapján lett volna köteles.

A felperesek a 2010. szeptember 17-én kelt levelükben közölték az alperessel, hogy a közöttük 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződéstől a szerződés 14.1.2. (iv) és (v) pontja alapján elállnak és igényt tartanak az ingatlanok tulajdonba, illetve birtokba történő visszavételére. Jelezték továbbá, hogy igény tartanak az alperesi szerződésszegés folytán a felperest megillető kötbérre azzal, hogy az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlanokon történt esetleges értéknövelő

beruházások, az esetleges értékcsökkenés, valamint a kötbér beszámításával történhet meg az elszámolás.

Az alperes vitatta, hogy a szerződés alapján a kötbérfizetési kötelezettsége beállt volna, továbbá elzárkózott az elől, hogy az ingatlanokat a felperesek tulajdonába és birtokába adja.

A felperesek módosított keresetükben kérték annak megállapítását, hogy a felek közötti szerződés a felpereseknek megállapodás 14.1.2. (iv) és (v) pontjaira alapított elállása nyomán megszűnt, a bíróság kötelezze az alperest 600.000.000,-Ft meghiúsulási kötbér megfizetésére, továbbá 32.000.000,-Ft kötbér megfizetésére amiatt, hogy a beruházások engedélyezésére vonatkozó kérelmek és egyéb műszaki dokumentációk nem készültek el, azokat az alperes az illetékes hatóságok részére nem nyújtotta be, illetőleg a felperes részére nem mutatta be. Kérték továbbá, hogy a bíróság a szerződésben átruházott ingatlanok tekintetében az alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásból törölje és egyidejűleg a felperesek tulajdonjogát rendelje visszajegyezni. Kérték az alperes birtokba adásra kötelezését.

Az eredeti állapot helyreállítása körében az alperesnek visszajáró vételár összegébe beszámítani kérték az alperestől követelt 632.000.000,-Ft kötbér összegét és egyéb kárigényeik tekintetében jogfenntartó nyilatkozatot tettek.

Az alperes a felperesek keresetének elutasítását kérte. Előadta, hogy az alperes a vételárat megfizette, ezáltal a szerződés teljesedésbe ment. Teljesített szerződés elállás útján pedig nem szüntethető meg.

Vitatta, hogy az egyes szerződéses kötelezettségek teljesítése körében beállt késedelem részére felróható lenne.

Viszontkeresetet terjesztett elő, kérve, hogy a bíróság a felperesekkel kötött szerződést módosítsa akként, hogy a vállalt kötelezettségek teljesítési határidejének kezdő időpontja a szerződés aláírása helyett a szükséges hatósági engedélyek jogerőssé és végrehajthatóvá válásának napja legyen azzal, hogy a teljesítési határidőbe nem számít be az az időtartam, amely alatt a határozatok végrehajtása esetleg felfüggesztésre kerül.

A felperesek az alperesi viszontkereset elutasítását kérték, utalva arra, hogy a szerződés bíróság általi módosításának törvényben meghatározott feltételei nem állnak fenn, de kizárja ezt a szerződés 20.3. pontjának 2. bekezdése is.

A megyei bíróság a fellebbezéssel támadott közbenső- és részítéletével megállapította, hogy az I.r. és II.r. felperesek, valamint az alperes között 2006. szeptember 26-án megkötött ingatlan adásvételi szerződés a felperesek jogszerű elállása folytán megszűnt, ennek nyomán elrendelte a v.-i 0230/3, 0230/4, 0238/2, 0241/2 és 0241/10, valamint a sz-i 030, 023/1, 023/5 hrsz-ú ingatlanok vonatkozásában az alperes tulajdonjogának törlését és a felperesek tulajdonjogának visszajegyzését. Rendelkezett a földhivatal ezirányú megkeresése iránt. Kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül adja az ingatlanokat a felperesek birtokába.

Határozata indokolásában kiemelte, hogy a felek között kötött szerződés a Ptk. 365. §-ában szabályozott adásvételi kötelmen túl számos egyéb kötelmet ró a felekre. Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása és a vételár megfizetése megtörtént, a szerződés azonban az alperes főkötelmeként nevesíti a vételár megfizetésén túl a repülőtér létrehozását is (4.4.). A VI.6.2. pont (i), (ii), és (iii), és (iv) pontja, valamint a 6.3. pont egyértelműen megjelöli az alperest terhelő tevőleges kötelezettségeket. A szerződés 7.2. pontjában kifejezetten kötelezettséget vállalt az alperes arra, hogy a szabályozási terv hatályba lépésétől számított 24 hónapon belül megvalósítja az adásvételi szerződés 6.3. pontjában meghatározott beruházásokat, továbbá a 7.3. pont is tételesen tartalmazza, hogy a Szabályozási Terv hatályba lépésétől számított 12 hónapon belül milyen konkrét munkálatokat köteles az alperes elvégezni a repülőtéren. A szerződés ezen rendelkezései azonban nem valósultak meg, a vételár megfizetését ugyan teljesítette az alperes, de a többi fő kötelmet elmulasztotta, így a szerződés a kölcsönös és maradéktalan teljesítés hiányára figyelemmel nem szűnt meg.

A perbeli szerződés {14.1.2.pont (v)} a felpereseknek lehetőséget biztosít a szerződéstől való elállásra pusztán arra hivatkozással is, hogy az alperes – tekintet nélkül arra, hogy a mulasztás neki felróható-e – a 6.2. (iii) és (iv) pontjában írott kötelezettségeknek nem tesz eleget. A fentiek miatt tehát ezen kereseti kérelem elbírálása körében nem volt szükség az alperes által hivatkozott felróhatóság vizsgálatára.

A kifejtettekre figyelemmel a bíróság megállapította, hogy a felperesek jogszerűen, a Ptk. 320. §. (1) bekezdésében írtak szerint álltak el a szerződéstől. Ezzel a szerződés megszűnt. Mindez megteremti annak alapját, hogy a bíróság a szerződés megszűnéséből fakadó jogkövetkezményeket levonhassa és a további bizonyítást nem igénylő kereseti kérelmek vonatkozásában határozhasson. Ennek megfelelően a bíróság a Pp. 213. §. (3) bekezdése értelmében közbenső- és részíteletet hozott, megállapítva a szerződés megszűnését, rendelkezett az ingatlanok tekintetében az alperes tulajdonjogának törléséről, a felperesek tulajdonjogának visszajegyzéséről és a Ptk. 98. §. rendelkezéseire figyelemmel a birtokba adásról. Az eredeti állapot teljes körű helyreállítása körében nagy terjedelmű és időigényes bizonyítási eljárás szükségeltetik. Ennek eredményeképpen határozhat a bíróság a felperesek kötbérigényéről és azok beszámítása útján az alperesnek visszajáró vételár összegéről. Utalt arra is, hogy a döntése a viszontkeresetre is kihatással bír, hisz amennyiben jogerőre emelkedik, úgy az elállás folytán megszűnt szerződést a bíróság később már nem módosíthatja.

Az alperes fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a szerződés megszűnésére irányuló kereseti kérelem elutasítását, a tulajdonjog visszajegyzésére és a birtokba adásra irányuló rendelkezések hatályon kívül helyezését kérte. Másodlagosan hatályon kívül helyezést indítványozott arra tekintettel, hogy az eljárási hibákra és a bizonyítás hiányosságaira tekintettel az elsőfokú döntés érdemben nem felülbíráható.

A fellebbezés szerint az elsőfokú eljárásban további jelentős bizonyítást kellett volna lefolytatni annak megállapításához, hogy a szerződésben vállalt bizonyos alperesi

kötelezettségek teljesítésére sor került-e és amennyiben nem, úgy ennek elmaradása felróható-e az alperesnek.

Az elállás jogszerű gyakorlása kérdésében a bíróság téves döntést hozott. A szerződés ugyan mind a felperesek, mind az alperesek irányában több kötelmet szabályoz, azonban a kötelmek egyike maga az adásvétel, a tulajdonjog átruházása és a vételár megfizetése. Ez teljesedésbe ment, lezárult, ezen kötelmek elállással már nem szüntethetők meg akkor sem, ha a szerződés erre egyébként lehetőséget adna. A szerződésszerű teljesítés ugyanis a szerződést megszünteti, emiatt az elállási jog már később nem gyakorolható. A szerződésben más, elsősorban vállalkozási típusú jogviszonyok is megfogalmazást nyertek, ezek motiválták a felperesek ingatlan eladási szándékát, ezek biztosítására azonban elállási jogot nem, legfeljebb visszavásárlási, vételi jogot lehetett volna kikötni, erre azonban nem került sor.

Hivatkozott arra is, hogy a szerződésben megjelölt különböző kötelezettségek késedelmes teljesítése nem az alperesnek felróható.

Az alperes eljárási okokból is támadta az elsőfokú ítéletet, kifejtve, hogy a közbenső-, illetve részítélet meghozatala egy döntés keretében a Pp. 213. §. (2) és (3) bekezdésének értelmében nem ejthető meg, ez ugyanis szűkítené a jogorvoslati lehetőséget. Mindemellett eljárásjogi szabálysértést valósított meg a bíróság azzal is, hogy a szerződés megszűnésének megállapítása mellett csupán a felperesek javára rendelkezett az eredeti állapot helyreállításáról, holott a Ptk. 320. §. (1) bekezdése értelmében az elállás a szerződést felbontja, az a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal szűnik meg, a 319. §. (3) bekezdés szerint pedig a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A Legfelsőbb Bíróság 2/2010. (VI.28.) PK véleményének 7. pontja szerint az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereseti kérelem esetén a bíróság akkor is köteles döntenie a visszajáró szolgáltatásokról, ha arra vonatkozóan viszontkereset, illetőleg ellenkérelem előterjesztésére nem került sor. A vélemény indokolása egyértelműen rögzíti, hogy a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás visszaszolgáltatásáról a bíróságnak egyidejűleg kell döntenie. Az eredeti állapot helyreállítása keretében tehát nem különíthető el a döntés az egyes visszaszolgáltatási kötelezettségek körében. A Ptk. 280. §-a is a teljesítések egyidejűségét állítja fel főszabályként. Rendkívül méltánytalan állapotot eredményezne az ettől eltérő jogalkalmazás. A bíróságnak tehát az eredeti állapot helyreállítása körében az ingatlanokért kapott ellenszolgáltatás visszaadására kellett volna köteleznie a felpereseket. Ezek után lehetett volna helye a további elszámolási kérdések tekintetében a szükséges bizonyítás lefolytatásának és a felek által előterjesztett kérelmek teljes körű elbírálásának.

A felperesek fellebbezési ellenkérelmükben a támadott közbenső- és részítélet helybenhagyását kérték. Az elsőfokú ítélet indokolásával egyezően kiemelték, hogy a tulajdon-átruházás és a vételár megfizetése mellett további egyenrangú kötelmek is szerződésbe foglalásra kerültek. Ezek egy része nem valósult meg. A szerződés bizonyos esetekre a felróhatóságtól független elállási jogot biztosít a felperesnek, ennek feltételei pedig megvalósultak. Az elállás folytán a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ebben a körben a felperesek az elszámolás tényét és szükségességét nem vitatták. A hivatkozott PK véleménnyel kapcsolatosan utaltak arra, hogy az igények elbírálására egy eljáráson belül kerül sor, ez az egyidejűséget biztosítja. Mindez nem

zárja ki, hogy az adott perben közbenső ítélet, illetőleg részítélet meghozatalára sor kerülhessen. Az elsőfokú bíróság döntése megfelel az ügy perjogi racionalitásának.

A Ptk. anyagi jogi szabályai nem ellentétesek a peres eljárási szabályokkal. A tulajdonjog visszajegyzése és a birtokhelyzet rendezése sürgős és indokolt. Az alperesnek az elállás jogszerűsége miatt nem érdeke, hogy az ingatlanokra anyagi eszközöket fordítson. A visszaszolgáltatás elhúzódása a hasznosítási lehetőségek további romlásával járna, további károk bekövetkezése várható. A bíróságnak az adott eset összes körülményeinek kellő és gondos mérlegelésével kellett meghoznia döntését, ennek megfelelően járt el az elsőfokú bíróság a tulajdonjog, illetve a birtokhelyzet kérdésében való határozathozatallal.

A felperesek álláspontja szerint közérdek, hogy az önkormányzatok mielőbb visszakapják a tulajdonjogot és birtokba kerüljenek, ezáltal lehet elejét venni az ingatlanok károsodásának és megteremteni azok további megfelelő hasznosításának lehetőségét. A felperesek személye és vagyoni helyzete mindenképp biztosítja az alperes vételár visszafizetése iránti igényének kielégítését, így nem éri kár, ha nem jut ahhoz a dolog visszaszolgáltatásával egyidejűleg hozzá.

Az alperes fellebbezése az alábbiak szerint részben alapos.

A másodfokú bíróságnak a megyei bíróság ítéletének felülbírálata során két jogkérdésben, egyrészt az elállás jogszerűsége, ekként a felek közti szerződés megszűnése, másrészt a szerződéskötést megelőző állapot – részleges – visszaállítása tekintetében kellett állást foglalnia.

Az előbbivel kapcsolatosan az ítéletábra az elsőfokú bíróság döntését és indokait maradéktalanul osztotta, azok megisméltése nélkül csupán az alábbiakat emeli ki.

Az alperes a szerződésben több, de egymással egyenrangú kötelezettség teljesítését vállalta. Ezek együttes és maradéktalan teljesítése (a vételár megfizetése, a szerződésben meghatározott paraméterekkel rendelkező repülőter meghatározott határidőn belüli megvalósítása és működtetése) egységesen képezték az ingatlanok tulajdonjogának átruházásával szembeni ellenszolgáltatást. Ezt a felek a szerződés IV.4.4. pontjában kifejezetten ki is nyilatkoztatták. A vételár megfizetését meghaladó kötelezettségek teljesítése elmaradt, az adásvételi szerződés tehát nem ment teljesedésbe. A vételár teljesítése nem járt a szerződés megszűnésével, tehát – annak jogszabályban, vagy a szerződésben meghatározott feltételei esetén - nem zárta ki a szerződéstől való elállás jogának felperesi gyakorlását.

A megyei bíróság azt is helyesen állapította meg, hogy a felek a szerződésben egyebek mellett a felek felróhatóságától független körülmények bekövetkezése esetére is biztosítottak elállási jogot a felpereseknek. A szerződés 14.1.2. pont (v) pontjában meghatározott – felróhatóságtól független – elállási jog gyakorlásának feltételei – az 6.2. (iii) és (iv) pontokban meghatározott kötelezettségek elmulasztása – nem vitásan bekövetkeztek.

Utal arra az ítéletábra, hogy a szerződés ezirányú rendelkezései lényegében a Ptk. 300. §. (2) bekezdése által a szigorú, fix teljesítési határidő elmulasztása esetére biztosított elállási jogot deklarálják.

Ennek gyakorlásával a felperesek jogszerűen éltek, elállásuk a szerződést felbontotta (Ptk. 320. §. (1) bekezdés), ez pedig a Ptk. XXVI. fejezete szerint – a fogalom tágabb értelmében – a szerződés megszűnését eredményezte.

A felek jogviszonyára a továbbiakban az elszámolás Ptk. 319. §. (3) bekezdésének rendelkezései irányadóak, azaz a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ennek során az ítéletábra megítélése szerint a szolgáltatások visszarendezésének az elsőfokú bíróság által választott egyoldalú módjára nincs anyagi és ennek következtében eljárásjogi lehetőség sem.

A Ptk. (280. §. (1) bekezdés a.) pont) irányadó rendelkezése a szolgáltatás és ellenszolgáltatás egyidejű teljesítését tekinti főszabálynak. Ennek megfelelően a már teljesített szolgáltatások visszarendezése terén a Ptk. 319. §. (3) bekezdése, az alkalmazása körében kialakult bírói gyakorlat, így az alperes által hivatkozott 2/2010. (VI.28.) PK vélemény is az egyidejű teljesítés talaján áll. Utóbbi ugyan az érvénytelenségi perekben felmerülő kérdések körében ad az egységes jogértelmezés érdekében iránymutatást, de ilyen tartalmú rendelkezése nyilvánvalóan irányadó a perbeli – a visszarendezést tekintve tartalmában azonos – esetben is.

Az elsőfokú bíróságnak az ezzel ellentétes döntése a fentieket és a felek egységes rendezéshez fűződő azonos érdekét figyelmen kívül hagyja.

A szerződéskötés előtti állapot visszaállítása keretében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás visszaadása iránti kérelemnek nincs önállóan, egymástól függetlenül elbíráható része. A részítélet meghozatalának a Pp. 213. §. (2) bekezdésében meghatározott feltételei tehát nem állnak fenn.

A szerződéskötést megelőző állapot visszaállítása kérdésében – az egységes rendezésre kiterjedően – az elsőfokú bíróság ugyanakkor hozhatott volna részítéletet, ebben a keretben ugyanis nem, csupán a felperes kötbérigényével kapcsolatban merült fel további bizonyítás szükségessége. A vételár visszafizetéséről az elsőfokú bíróság döntést azonban nem hozott, határozatának keretei erre nem terjednek ki, így a másodfokú bíróságnak sem volt eljárásjogi lehetősége az ilyen tartalmú részítélet meghozatalára.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra a megyei bíróság közbenső és részítéletének a szerződés megszűnésére irányuló rendelkezését a Pp. 213. §. (3) bekezdése szerinti közbenső ítéletével a Pp. 253. §. (2) bekezdése alapján helybenhagyta, míg az ezt meghaladó rendelkezéseit a Pp. 252. §. (2) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte.

A megismételt – illetve folytatandó – eljárásban a szolgáltatás és ellenszolgáltatás visszarendezése, illetve a felperes kötbérigénye tekintetében a fentiekben kifejtettek figyelembevételével kell az elsőfokú bíróságnak határoznia.

A jogszerű elállás a szerződést felbontja. A szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. E tekintetben a feleket egyidejű teljesítés kötelezettsége terheli.

A szerződéskötés előtti állapot visszaállítása keretében a szolgáltatás és ellenszolgáltatás visszaadása iránti igénynek nincs önállóan, egymástól függetlenül elbírálható része, a részítélet meghozatalának nincsenek meg az eljárásjogi feltételei.