

Vételárelőleg feltételes megfizetett kötbérré minősítése és a megfizetett foglalóhoz való viszonya

Egy nem régiben közzétett Kúriai döntés foglalkozott azzal a kérdéssel, hogy egy megíusult üzletrész adásvételi szerződés megkötésének esetére kikötött, már megfizetett vételárelőleg minősíthető-e kötbérnek, illetve ez esetben hogyan viszonyul a már korábban megfizetett foglaló összegéhez, figyelemmel arra is, hogy a kötbér kikötésére az eredeti előszerződés megkötésének módosításakor került sor. A döntés azért is figyelemre méltó, mert két nagyon elterjedt szerződést biztosító mellékkötelezettség egymáshoz való viszonyát, több ügylettípus kapcsán gyakorinak tekinthető fizetési struktúra tekintetében elemzi.

Előjáróban fontos rögzíteni, hogy a foglaló valamely kötelezettségvállalás megerősítéseként fizetett pénzösszeg, melyet a foglalót adó fél elveszít, amennyiben a teljesítés megíusulásáért felelős. A kötbér ezzel szemben egy kötelezettségvállalás arra az esetre, ha a kötelezett olyan okból szegné meg az adott szerződést, amelyért felelős. A két biztosíték hasonlósága alapvetően az, hogy mind a kettő kárátalány jellegű, azaz a teljesítés elmaradása vagy szerződés megszegése esetén járó, az ebből eredő kár kompenzálása céljából előre meghatározott összegeket jelent a sérelmet elszenvedett fél részére anélkül, hogy tételes kárát, illetve akár annak bekövetkeztét bizonyítania kellene.

A Kúria döntése alapjául szolgáló esetben a felek egy előszerződést kötöttek akként, hogy foglaló került átadásra az eladó fél részére. Ezt követően módosították szerződésüket és a szerződés módosításakor vételárelőlegként fizetett további összeget a vevő azzal a kitéttel, hogy amennyiben végleges szerződéskötésre nem kerülne sor egy meghatározott ideig, úgy a megfizetett vételárelőleget megíusulási kötbérnek tekintik. Ezt követően a leendő vevő végül megtagadta a végleges szerződés megkötését és követelte vissza a megfizetett vételár előleg és foglaló összegeit, illetve másodlagosan azok túlzott mértéke miatti leszállítását.

A Kúria döntéséből kiemelendő, hogy a döntés szerint **nincs akadálya annak, hogy a felek akár két mellékkötelezettséggel is biztosítsák ugyanazon kötelezettség teljesítését.** Emellett fontos, hogy a Kúria az alsóbb bírósági állásponttal szemben megerősítette azt is, hogy **a szerződés módosításakor vételárelőlegként megfizetett összeg feltételes kötbérré minősítésére is jogszerűen sor kerülhet,** az így megfizetett összeget kötbérként kell figyelembe venni és a jogkövetkezményeket ennek megfelelően kell levonni. **Nem értett azonban egyet a Kúria azon felperesi állásponttal, mely szerint a szerződésmódosításakor megfizetett és feltételesen kötbérként kifizetett összeget az eredeti szerződéskötéstől elkülönülten, a megfizetett foglaló jogi sorsától függetlenül kellene figyelembe venni.**

A fentiek alapján a Kúria a teljes kötbér összegének visszafizetésére kötelezte az alperest, figyelemmel arra, hogy a kapcsolódó jogszabályi rendelkezések szerint **a foglaló elvesztése esetén a kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken.** Tekintettel arra pedig, hogy az adott esetben a foglaló összege meghaladta a kötbérét, ezért a kötbér teljes összegét vissza kellett fizetnie az alperesnek.

Összegezve tehát fontos, hogy nincs akadálya annak, hogy adott esetben a felek úgy állapodjanak meg, hogy megfizetett vételár előleget bizonyos feltételekkel megíusulási kötbérnek minősítsenek, azonban fontos figyelemmel lenni a szerződést biztosító mellékkötelezettségek kiválasztásánál a biztosítékok egymáshoz való viszonyára is. Kiemelendő az is, – ahogy egyébiránt azt az adott ügy kapcsán a Kúria is megjegyezte – hogy a túlzott mértékű foglaló és kötbér is mérsékelhető a bíróság által és a konkrét



esetben, amennyiben nem került volna sor a hivatkozott szabály alapján a kötbér visszafizetésére, úgy a vételár majdnem felét kitevő mértékű összeg eltúlzott mértékűnek minősült volna. **Célszerű tehát az üzleti biztosítékok kikötésénél, átminősítésénél körültekintően és a jövőbeni lehetséges üzleti kimeneteket teljes körűen áttekintve eljárni!**