

A Győri Ítéltábla a Varga Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r.**, valamint a **II. r. felperesnek** a dr. Gaiderné dr. Gáspár Éva ügyvéd által képviselt **I.r.** és **II. r. alperesek** ellen 5.000.000,- Ft és járulékai megfizetése iránti perében a Zala Megyei Bíróság 2010. december 8. napján kelt 6.P.21.110/2010/16. számú ítélete ellen alperesek részéről 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint az I.r. felperes Gf.3. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezése folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, az alperesek 15 napon belül egyetemlegesen 4.000.000,- (Négymillió) forintot és annak az elsőfokú ítéletben írt kamatait a II.r. felperesnek kötelesek megfizetni, az alperesek által egyetemlegesen a II.r. felperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 365.000,- (Háromszázhatvanötezer) forintba felemeli.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Kötelesek az alperesek egyetemlegesen megfizetni 15 napon belül a II.r. felperesnek 32.250,- (Harminckettőezer-ötszáz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s:

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **helység 1-i**hrsz-ú, ("**Helység**"1, ... lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű 650 m²-es ingatlan az alperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdona. Az I.r. felperes és az alperesek 2005. május 26-án ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek és megállapodtak, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával az alperesek eladják az I.r. felperesnek a fenti ingatlant. Az I.r. felperes kijelentette, hogy ezen az ingatlanon, annak a **helység 1-i**hrsz-ú ingatlannal való összevonásával építőipari beruházás keretében többlakásos társasházat kíván létrehozni. Az előszerződés 4. pontja szerint „amennyiben a végleges adásvételi szerződés aláírására legkésőbb 2005. november 1. napjáig nem kerül sor, úgy az előszerződés érvényét veszíti, a felek kötelesek egymással elszámolni.” Rögzítették, hogy az ingatlant az "A"Bank Rt. javára 10.000.000,-Ft kölcsön és járulékai erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli. Az előszerződés 6. pontjában az I.r. felperes tájékoztatta az alpereseket, hogy a társasház-építési munkák megkezdésének egyik előfeltétele, hogy az ingatlanon található minden felépítmény lebontásra kerüljön, továbbá az ingatlan per-, teher- és igénymentes legyen. Az alperesek kijelentették, hogy a felépítmény bontásához a jogerős bontási engedélyt beszerezik, és tudomásul vették, hogy a jogerős bontási engedély, és az ingatlan tehermentesítése előfeltétele a végleges adásvételi szerződésnek, ezek teljesítését legkésőbb 2005. november 1-ig vállalták. A vételárat 31.000.000,-Ft-ban határozták meg, és

megállapodtak abban, hogy az előszerződés aláírásakor az I.r. felperes az alpereseknek megfizet 1.000.000,-Ft-ot foglalóként, további 4.000.000,-Ft-ot 2005. október 31-ig, szintén foglalóként. Az előszerződés 8/c. pontja szerint az I.r. felperes a 22.000.000,-Ft összegű harmadik vételárrészletet legkésőbb 2006. április 30-ig fizeti meg az alpereseknek. Ugyanebben a pontban az alperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy legkésőbb a 2006. április 30-ig a tehermentesítési kötelezettségüknek eleget tesznek oly módon, hogy az I.r. felperes az ahhoz szükséges összeget közvetlenül a jogosultnak kell hogy megfizesse. A negyedik (utolsó) 4.000.000,- Ft vételárrészt az I.r. felperes kizárólag akkor volt köteles megfizetni, ha az alperesek a 6. pontban vállalt tehermentesítési kötelezettségüknek eleget tettek. Megállapodtak, hogy a végleges adásvételi szerződés aláírásával adásvételi előszerződést kötnek az I.r. felperes által a **helység 1-i ...** hrsz-ú ingatlanon felépítésre kerülő társasház alapító okiratában ... várható helyrajzi számmal megjelölt üzletre. Megállapították, hogy az üzlet megvásárlása tekintetében az alpereseket 4.001.000,-Ft vételár fizetési kötelezettség terheli, emiatt az I.r. felperes az előszerződés szerinti vételár fizetési kötelezettségét a végleges adásvételi szerződés aláírását követően részben beszámítással teljesíti úgy, hogy az üzlet vételárából 4.000.000,-Ft-ot teljes mértékben beszámít.

Az I.r. felperes az adásvételi előszerződés aláírásakor 1.000.000,-Ft foglalót adott át az alpereseknek, majd 2005. október 26-án - az előszerződéstől eltérve - nem foglalóként, hanem vételárrészletként további 4.000.000,-Ft-ot. A bontási engedély beszerzéséről - szintén az előszerződéstől eltérően - az I.r. felperes intézkedett, és kérelmére az illetékes polgármesteri hivatal 2005. október 11-én az ingatlanon lévő lakóépület és üzlet elbontására engedélyt adott. A fentiek ellenére a szerződő felek végleges adásvételi szerződést nem kötöttek. Az I.r. felperes által tervezett, több szomszédos ingatlant is érintő építkezés ugyanis csak részben valósult meg, mert az alperesek mellett több olyan ingatlantulajdonos is volt, akikkel az I.r. felperes nem tudott adásvételi szerződést kötni.

Az I.r. felperes ügyvezetői, az alperesek 2007. március 28-án egyeztetést tartottak, ahol szóba került többek között az alperesek által megvásárolni kívánt üzlethelyiség kapcsán az, hogy annak alapterülete a korábbi megállapodáshoz képest kisebb lenne, és emiatt az I.r. felperes pénzügyi kompenzációt nyújtana. Az egyeztetésről felvett jegyzőkönyv tartalmazta azt, hogy a „pénzügyi kifizetés további egyeztetést igényel”. Ekkor az alperesek azt közölték az I.r. felperes képviselőivel, hogy egy családi házat kívánnak vásárolni, amire azt a tájékoztatást kapták, hogy az előszerződés szerinti ingatlanból ki kell költözniük, és ki lesznek fizetve. Az alperesek 2007. július 14-én adásvételi előszerződést kötöttek a perben nem szereplő **"B"** és **"C"**, és megállapodtak, hogy legkésőbb 2007. szeptember 30-ig végleges adásvételi szerződéssel 18.500.000,-Ft-ért megvásárolják a **helység 1-i ...** hrsz-ú (**"Helység"1,**) ingatlant. A 2007. december 18-án létrejött végleges adásvételi szerződés a vételár összegét 12.000.000,-Ft-ban határozta meg, és tartalmazta, hogy ebből az alperesek 6.000.000,-Ft-ot készpénzben, míg a további 6.000.000,-Ft-ot banki hitel igénybevételeivel fizetnek meg az eladóknak. Ennek megfelelően az alperesek 2008. január 11-én hitelszerződést kötöttek az **"A"** Bank Zrt-vel, amely alapján 6.000.000,-Ft összegű vételár hátralék kifizetéséhez 43.058 CHF kölcsön folyósítása történt a részükre. Az I.r. felperes 2007. szeptember 27-én felszólította az alpereseket, hogy a felvett 5.000.000,-Ft-ot 2007. október 30-ig fizessék vissza. Arra hivatkozott, hogy a végleges adásvételi szerződés nem került megkötésre, és az alperesek az előszerződésben vállalt, a bontási engedély beszerzésére, és a tehermentesítésre vonatkozó kötelezettségüket nem teljesítették, és

elszámolásra sem került sor. Az I.r. felperes 2007. október 3-án a felszólítást megismételte, de az alperesek a követelés teljesítését megtagadták.

Az I.r. felperes a perindítás előtt szétválással átalakult, a kiválás folytán létrejött új gazdasági társaság a "D" Ingatlanforgalmazó Kft. A 2009. augusztus 24-i szétválási szerződés a vagyonmegosztásról úgy rendelkezett, hogy az utóbbi társasághoz csak és kifejezetten a szerződésben nevesített vagyontárgyak kerültek, melyek között a perben érvényesített követelés nem szerepelt. Az átalakulás 2010. február 10-én bejegyzésre került a cégjegyzékbe.

Az I.r. felperes leszállított keresetében az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 5.000.000,-Ft, és annak 2006. november 2. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamatainak a megfizetésére. A keresetének ténybeli alapjaként előadta, hogy míg az előszerződés 6. pontja a végleges szerződés megkötésének feltételül azt szabta, hogy az ingatlant az alperesek tehermentesítsék, és tartalmazta azt is, hogy az előszerződés 2005. november 1. napjával hatályát veszti, addig a 8. pont értelmében a tehermentesítésnek csak az I.r. felperes által közvetlenül a jelzálogjog jogosultjának folyósított pénzből kellett volna 2006. április 30-áig megtörténnie. E rendelkezések ellentmondásai miatt a végleges szerződés megkötése az előszerződés hatálya alatt, azaz 2005. november 1-ig lehetetlen volt. E szerződési nyilatkozatok ugyan önmagukban véve egyértelműek voltak, miután azonban ugyanarra a kötelezettségre nézve különböző szabályokat fogalmaztak meg, a végleges szerződéskötési kötelezettség teljesítésére előírt szabályok egyidejűleg betarthatatlanok, teljesíthetetlenek voltak. Ezért az előszerződés jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányult, és így a Ptk.227.§.(2) bekezdése alapján semmis. Ezért a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani és az alpereseknek az átadott 5.000.000,-Ft-ot vissza kell fizetniük a Ptk.237.§.(1) bekezdése alapján. Az alperesek beszámítási kifogását alaptalannak tartotta, vitatta, hogy az alpereseket tévedésben tartotta volna az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban. Egyébként sem lehet szó a konkrét esetben bízattási kárról, mert az alperesek által a vételár megfizetésére felvett hitel összege ugyanis nem kár. A hitel felvétele sem minősül olyan jóhiszemű magatartásnak, amit az alperesek az I.r. felperes magatartásának hatására fejtettek volna ki.

Az alperesek a kereset teljes elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az előszerződés teljesítésének, az ingatlan átruházásának akadálya nem volt, a fizetési ütemezés tekintetében fennálló ellentmondások a szolgáltatást nem teszik lehetetlenné. A szerződő felek szerződési akarata a tehermentesítésnek az előszerződés 8/c. pontja szerinti szabályozására irányult, és így a végleges szerződés megkötésének nem volt előfeltétele az ingatlan alperesi tehermentesítése. Az előszerződés fogyasztói szerződésnek minősül, és az eltérő tartalmú kikötéseket ezért Ptk.207.§.(1-2) bekezdései is figyelemmel a fentiek szerint kell értelmezni. Az előszerződés 6. pontjában foglalt feltétel minősül csak semmisnek, s ezért csak a részleges érvénytelenség jogkövetkezménye alkalmazható, az egész szerződés nem dől meg. Utaltak arra, hogy az előszerződésben foglalt határidőket több alkalommal is meghosszabbították, a 2007. március 28-án tartott egyeztetésen is a vásárlás feltételeiről tárgyaltak. Emiatt az alperesek okkal bízhattak az adásvételi szerződés megkötésében, az I.r. felperes még ekkor is kifejezésre juttatta vételi szándékát. Miután pedig a bontási engedélyt a felek megállapodása szerint az I.r. felperes beszerezte, és a tehermentesítés is az ő kötelezettsége volt, a végleges szerződés megkötése az I.r. felperesnek felróható okból

maradt el, ezért a foglalóként adott 1.000.000 Ft-ot az I.r. felperes nem követelheti vissza. Hivatkoztak arra is, hogy „a felperes perindítási joga” nem tisztázott, mert az I.r. felperes „perképességét” a kiválás okán nem igazolta. A perbeli követelést ugyanis a kiválási szerződés kifejezetten nem telepítette az I.r. felpereshez, ezért a vagyonmegosztás arányában érvényesíthetné „a kivált és a jogelőd cég” a követelését. A foglalón kívül teljesített további 4.000.000,-Ft vételárrészlettel szemben 6.000.000,- Ft összegű beszámítási kifogást terjesztettek elő. Ezt arra alapították, hogy az előszerződés megkötése után az I.r. felperes folyamatosan hitegette őket azzal, hogy az ingatlant megvásárolja, és megkötik az adásvételi szerződést, rövid időn belül ki is kell költözniük. Ezért 2007. június 14-én adásvételi előszerződést kötöttek, amely alapján 1.500.000,-Ft-ot kifizettek az eladóknak foglalóként, a fennmaradó vételárat pedig az I.r. felperes által kifizetendő vételárrészletből kívánták fedezni. Az I.r. felperes csak eztután közölte, hogy nem vásárolja meg az ingatlanukat. Az alpereseknek viszont az előszerződés alapján 2007. december 18-án a végleges adásvételi szerződést a másik ingatlanra meg kellett kötniük, s miután a remélt vételárat nem kapták meg, a megvásárolt ingatlan vételárának kifizetéséhez banki hitelt kellett igénybe venniük, és így 6.000.000,- Ft kár érte őket. Ebben az összegben bíztatási kárra alapított beszámítási kifogást terjesztettek elő (Ptk.6.§.).

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 5.000.000,- forintot, ennek 2006. november 2-tól a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatát, és 312.500,-Ft perköltséget. Határozatának indokolása szerint elsődlegesen az I.r. felperes keresetösségi jogát vizsgálta. A Gt. 85.§.(1) bekezdése szerint a vagyonmegosztás előtt szerzett jogok érvényesítésére a szétválás után az a jogutód jogosult, amelyhez azt a szétválási szerződés telepítette. A Gt.85.§.(2) bekezdése kiegészítő szabályként tartalmazza, hogy a fenti szerződéses rendelkezés hiányában, vagy ha a vagyontárgy csak utóbb vált ismertté, az a vagyonmegosztás arányában illeti meg a jogutód társaságokat. A konkrét esetben a szétválási szerződés egyértelmű szövegezése nem hagy kétséget afelől, hogy a peresített követelés az I.r. felperest illeti. A 2009. augusztus 24-i szétválási szerződés ugyanis az I.r. felperes jogutódlását állapította meg mindazon jogok tekintetében, amelyek a társaságot az átalakulásig megillették, míg a másik jogutódhoz, vagyis a "D" Kft-hez a vagyonmegosztás révén csupán kifejezetten a szétválási szerződésben nevesített vagyontárgyak kerültek, melyek között az alperesekkel szembeni követelés nem szerepelt. A szétválási szerződés szerint továbbá, ha valamely vagyontárgyról nem rendelkeztek, az, vagy annak ellenértéke kizárólag a felperest illeti meg. Megállapította az elsőfokú bíróság, hogy 2005. május 26-i megállapodás tartalma szerint - elnevezésével egyezően - adásvételi előszerződés, amelyben a szerződő felek arra vállaltak kötelezettséget, hogy legkésőbb 2005. november 1-ig a meghatározott tartalommal egymással adásvételi szerződést kötnek. Rögzítették, hogy a végleges szerződés aláírásának előfeltétele az ingatlanon található felépítményre vonatkozó jogerős bontási engedély, és az ingatlan a tehermentesítése. Az utóbbi előfeltétel teljesítésére azonban az előszerződés 6. és 8/c. pontjai egymásnak ellentmondó rendelkezéseket tartalmaznak. Az elsőfokú bíróság azonban nem osztotta azt a felperesi álláspontot, hogy emiatt az előszerződés jogilag lehetetlen szolgáltatásra irányult, és emiatt semmis lenne, mert erről csak akkor lehetne szó, ha a felek jogszabály által tiltott szolgáltatás teljesítésére

vállaltak volna kötelezettséget. Ehhez képest a vitás szerződési nyilatkozatokat a Ptk.207.§.(1-2) bekezdése szerint értelmezte. Ennek során figyelembe vette az előszerződést szerkesztő és ellenjegyző, valamint a végleges adásvételi szerződés elkészítésével is megbízott ügyvéd által az I.r. felperesnek 2005. szeptember 5-én küldött e-mail-t, amely az előszerződés 6. pontjában foglaltakkal egyezően tartalmazta, hogy „a legfőbb előfeltétel a jogerős bontási engedély beszerzése, valamint az ingatlan tehermentesítése”. Bár az előszerződés 8/c. pontja a tehermentesítésre ezzel ellentétes rendelkezést tartalmazott, a Ptk.228.§.(3) bekezdésének alkalmazásával a részleges érvénytelenség megállapítását kizárta az, hogy a hivatkozott kikötések nem magának az előszerződés hatályának beálltát kötötték ellentmondó, s így semmis feltételhez. Fogyasztói - az I.r. felperes által gazdasági tevékenysége körében az alperesekkel kötött - előszerződésről lévén szó, az elsőfokú bíróság a Ptk.207.§.(2) bekezdése alapján az alperesekre kedvezőbb értelmezést elfogadva azt állapította meg, hogy a végleges adásvételi szerződést a felek anélkül is megkötötték volna, hogy ezt megelőzőleg az ingatlant az alperesek tehermentesítik. Arra ugyanis az I.r. felperes által 2006. április 30-ig kifizetni vállalt harmadik vételárrészből kellett volna hogy sor kerüljön. Az előszerződés 4. pontjában a szerződő felek ugyanakkor arra vállaltak kötelezettséget, hogy legkésőbb 2005. november 1-ig végleges adásvételi szerződést kötnék. Ugyanitt azonban abban is megállapodtak, hogy amennyiben eddig az időpontig a szerződést nem kötik meg, úgy „az előszerződés érvényét veszíti, s a felek kötelesek egymással elszámolni”. Az I.r. felperes módosított keresetének ténybeli alapjának előadásakor ezt a kikötést helyesen értelmezte úgy, hogy eszerint az előszerződés 2005. november 1. napjával „hatályát veszti”. A felek ugyanis ezzel az előszerződés hatályának megszűntét az említett időponthoz kötötték. Emiatt pedig a Ptk.229.§.(3) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk.228.§.(2) bekezdése szerint - a bontó feltétel tűzésével egyezően - az előszerződés hatálya az időpont bekövetkeztével megszűnt. Ebben az esetben a Ptk.319.§.(3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával az I.r. felperes által teljesített szolgáltatás visszajár, és ezt azon a címen sem tarthatják meg az alperesek, hogy a pénz egy részét foglalóként kapták. Annak ellenére, hogy az I.r. felperes által megjelölt okból az előszerződés semmisségét megállapítani nem lehetett, a leszállított keresettel érvényesíteni kívánt, a Ptk.237.§.(1) bekezdés szerinti jogkövetkezmény a fentiekől nem különbözött. Az alperesek beszámítási kifogását az elsőfokú bíróság alaptalannak találta, mert a szerződéses kapcsolaton alapuló jogviszony esetén nincs helye bízattási kár érvényesítésnek. De osztotta azt az I.r. felperesi álláspontot is, hogy az alperesek által a vételár megfizetéséhez felvett hitel összege nem is tekinthető kárnak, ezért bízattási kárról emiatt sem lehet szó. A Pp.78.§.(1) bekezdése, és a 32/2003. IM.rendelet 3.§.(2) bekezdésének a.) pontja alapján egyetemlegesen kötelezte a pervesztes alpereseket az I.r. felperes perbeli képviselőjét ellátó ügyvéd általános forgalmi adóval növelt összegű munkadíjából álló perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperesek fellebbezést, az I.r. felperes pedig csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

Az alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérték. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság a keresetet a felperes által megjelölt jogcímtől eltérő jogcímen bírálta el. Az

I.r. felperes keresetének jogcímeiként eredetileg azt jelölte meg, hogy a szerződés 2005. november 1-én érvényét veszti és a felek kötelesek elszámolni. Utóbb annak jogcímeiként azt jelölte meg, hogy az előszerződés érvénytelen, és a Ptk.227.§.(2) bekezdésére és a Ptk.237.§.(1) bekezdésére hivatkozott. Az elsőfokú bíróság a kereset módosított jogcímét alaptalannak találta, de megítélte a követelését egy másik jogcímen. Az elsőfokú bíróság a kereset jogcíméhez ugyan nem volt kötve, de az I.r. felperes lényegében úgy módosította a kereset jogcímét, hogy kérte mellőzni a döntéshozatalt a korábban megjelölt jogcímen, azaz a korábban megjelölt jogcímen történő követeléستől lényegében elállt. Ezért más jogcímen nem ítélt meg az elsőfokú bíróság a kereseti követelést. Az elsőfokú bíróság nem tett eleget az indokolási kötelezettségének sem. Fenntartották, hogy 2007. március 28-án a felek még érvényesnek tekintették az előszerződést, és „annak érvényességét meghosszabbították”. Az I.r. felperes először csak 2007. szeptember 27-én szólította fel az alpereseket az átadott 5.000.000,-Ft visszafizetésére, addig ő is érvényesnek tekintette az előszerződést, hiszen azért akarta megvásárolni az alperesek házát, hogy azt lebontsa, és társasházat építsen. Az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, hogy miért nem fogadta el azt az alperesi érvelést, hogy az előszerződés „érvényességi idejét” a felek meghosszabbították, holott az ítéleti tényállás maga is tényként állapítja meg, hogy az I.r. felperestől az alperesek azt a tájékoztatást kapták, hogy az ingatlanból ki kell költözniük, és ki lesznek fizetve. Fenntartották, hogy a keresetőségi jog a perbeli igényt illetően nem kizárólag az I.r. felperest illeti, mert az I.r. felperesi társaságból 2009. augusztus 24. napján kelt szétválási szerződéssel kivált a "D" Kft. A szétválási szerződés konkrétan a perbeli követelésről nem rendelkezett, azt nem telepítette egyik társasághoz sem, ezért az I.r. felperes a teljes követelést nem érvényesítheti, csak annak arányos részét a vagyonmegosztás arányában. Az előszerződés érvényesen létrejött, és annak 4. pontjának azon kikötése érvénytelen, hogy az előszerződés 2005. november 1. napjával érvényét veszti, mivel a szerződés egymásnak ellentmondó feltételeket tartalmazott. Ha nem is lenne érvénytelen ez a kikötés, akkor is bizonyítást nyert, hogy a szerződő felek a szerződés „érvényességi idejét” több alkalommal meghosszabbították. Ezt igazolja az is, hogy az I.r. felperes 2005. október 26-án fizette ki csak ki a 4.000.000,-Ft vételár-részletet, amit nem tett volna, ha szerinte négy nap múlva a „szerződés érvényessége megszűnik”. A Ptk.208.§.(6) bekezdése szerint az előszerződésre az annak alapján megkötendő szerződésre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni, ami jelen esetben az adásvételi szerződés. Az adásvételi szerződés érvényességi kellékeit a XXV. számú PED sorolja fel, ennek megfelelő minden szükséges érvényességi feltételt tartalmazott az előszerződés. A szerződés nem kötelező tartalmi elemeit pedig szóban is lehet módosítani, ezért a szerződő felek a szerződés érvényességi idejét szóban is módosíthatták. Az előszerződés tehát érvényesen létrejött és „érvényesség idejének meghosszabbítása” miatt az jelenleg is érvényes. A felperes lényegében elállt a végleges szerződés megkötésétől, azt megtagadta, amit csak akkor tehetett volna, ha a Ptk.208.§.(5).bekezdésében foglalt körülményeket bizonyítja. Az elsőfokú bíróságnak azt is vizsgálnia kellett volna, hogy a végleges szerződés kinek felróható okból nem került megkötésre, és a felek elszámolásánál nem az eredeti állapotot kellett volna helyreállítania, hanem amennyiben nem fogadja el az elsőfokú bíróság a szerződés érvényessége és hatályossága körében előadott alperesi érvelést, a foglalt jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett kellett volna elszámolnia. Bizonyították azt is, hogy az I.r. felperes szándékos, megtevesztő magatartása miatt káruk keletkezett. Amennyiben az I.r. felperes

nem hitegette volna őket folyamatosan azzal, hogy bontásra fog kerülni az ingatlanon található ház, és emiatt kell el kell költözniük, akkor nem vették volna meg a ... szám alatti lakóingatlant, és nem kellett volna 6.000.000,-Ft hitelt felvenniük. A bízattási kár nem a szerződéses jogviszonyban keletkezett, hanem „az előszerződéssel összefüggő másik jogviszonyban”, ezért azt érvényesíteni lehet a keresettel szemben.

Az I.r. felperes csatlakozó fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a javára megítélt elsőfokú perköltség összegét további 300.000,-forinttal felemelni kérte. Arra hivatkozott, hogy teljes pernyertessége ellenére az elsőfokú bíróság csak a 312.500,-Ft, a képviseletét ellátó ügyvédi munkadíjból álló perköltséget ítélte meg, ami az elsőfokú ítélet indokolásából kitűnően nem terjed ki az általa lerótt kereseti illetékre.

Az I.r. felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítéletnek a csatlakozó fellebbezéssel nem érintett része helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az előszerződés 2005. november 1. napján megszűnt az előszerződés 4. pontjának értelmezésre nem szoruló rendelkezéséből következően. Amennyiben 2005. november 1. napján megszűnt szerződés után a szerződő felek kapcsolatban is voltak egymással, a tárgyalások ténye nem eredményezi, hogy a korábban megszűnt szerződés módosult volna, hiszen fogalmilag kizárt, hogy egy megszűnt szerződést a felek módosítsanak, a megszűnést követően legfeljebb újabb szerződést lehet kötni. Új szerződés létrehozására az alperesek nem hivatkoztak, így annak tartalmát, érvényességét az elsőfokú bíróság nem is vizsgálhatta. Az elsőfokú bíróság a kereset releváns tényeire vonatkozó bizonyítékokat értékelve helyes tényállást állapított meg, és helyes jogkövetkezményt alkalmazott. Tévesen hivatkoztak az alperesek arra, hogy az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemtől eltérő jogcímen bírálta el a keresetet. Az I.r. felperes a keresetlevelében hivatkozott az előszerződés 4. pontjára, és arra is, hogy a szerződés hatálya 2005. november 1-vel megszűnt. A keresetlevelén ezen kívül tartalmazott hivatkozást arra is, hogy a végleges szerződés az alperesek hibájából nem került megkötésre, mert nem tehermentesítették az ingatlant. Annak a vizsgálata, hogy ebben valóban felelősek-e az alperesek, az eredeti kereseti kérelem miatt, a foglalóként átadott összeg elszámolása miatt volt szükséges. A keresetlevet követő előkészítő iratban megjelölt Ptk.237.§.(1) bekezdése csak másodlagos jogcímként lett előterjesztve, szó sem volt arról, hogy ezzel az I.r. felperes mellőzni kérte volna a keresetlevelében már hivatkozott jogcímet. Fenntartotta, hogy az alperesek beszámítási kifogása alaptalan. A I.r. felperest az igényérvényesítési jogosultság megilleti, a szétválási szerződés kellően pontos ahhoz, hogy a peresített követelés jogosultjának az I.r. felperest lehessen tekinteni. Alaptalanul hivatkoznak az alperesek arra, hogy vizsgálnia kellett volna azt, hogy az előszerződés alapján mindkét fél által vállalt szerződéskötési kötelezettség melyik fél felróható magatartása miatt maradt el.

Az alperesek a csatlakozó fellebbezésre fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy az I.r. felperes a perbeli követelését a II.r. felperesre engedményezte, aki a másodfokú eljárás során a perbe az I.r. felperes hozzájárulásával belépett. Az ítélet tábla külön végzésben a jogutódlást

- a II.r. felperes perbelépését az I.r. felperes pertársaként megengedve - megállapította azzal, hogy az I.r. felperest a perből nem bocsátotta el, mert ahhoz az alperesek nem járultak hozzá.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel az alperesek fellebbezése, és az I.r. felperes csatlakozó fellebbezése is kisebb részben alapos.

Az alperesek fellebbezése kapcsán az ítéletábra mindenekelőtt rámutat arra, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének törvényes indoka nem volt, az elsőfokú bíróság az elsőfokú eljárás lényeges szabályainak megsértése nélkül hozta meg a határozatát, amelyet a Pp. 221. §-ában foglaltaknak megfelelően indokolt meg.

Nem sértett eljárási szabály az elsőfokú bíróság, amikor a perbeli jogvitát nem az I.r. felperes által tévesen megjelölt jogcím alapján bírálta el. Ezzel az elsőfokú bíróság a kérelmen nem terjeszkedett túl (Pp.215.§), mert a kereset - az I.r. felperes által is megjelölt - ténybeli alapról döntött. A kereseti kérelemhez kötöttség ugyanis az egységes bírói gyakorlat szerint nem jelenti egyúttal a jogcímhez kötöttséget is. A bíróságnak ugyanis a keresetet a felperes keresetében meghatározott ténybeli és jogi keretek között kell elbírálnia, amit a keresetet támasztó fél által előadott tények és az ezekre alapított kérelem együttesen határoznak meg. Abban pedig egyetértett az ítéletábra az elsőfokú bírósággal, hogy a kereset jogcímeiként megjelölt Ptk.237.§ (1) bekezdése szerinti jogkövetkezmény a konkrét esetben tartalmilag nem különbözik a Ptk. 319.§ (3) bekezdése szerint alkalmazandó jogkövetkezménytől.

Az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket túlnyomórészt helytállóan állapította meg, ám azokból részben téves jogkövetkeztetést vont le, ezért részben téves érdemi döntést hozott akkor, amikor az I.r. felperes keresetének teljes egészében helyt adott.

Az elsőfokú bíróság azt helytállóan - az irányadó jogszabályok helyes megjelölésével és alkalmazásával - állapította meg a 2009. augusztus 24-i szétválási szerződés rendelkezéseinek a megfelelő értelmezésével, hogy az I.r. felperest illeti meg a keresetben érvényesíteni kívánt követelés, a keresetösségi jogát az alperesek kellő alap nélkül tették vitássá. Az e körben kifejtett indokokat az ítéletábra megismételni nem kívánja, azokra csupán hivatkozik.

Teljeskörűen osztotta az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, hogy a konkrét esetben a perbeli előszerződés nem volt semmis, viszont annak hatályának a megszűnését a szerződő felek a 2005. november 1-i időponthoz kötötték, amely időpont bekövetkeztével az előszerződés hatálya megszűnt.

Arra az alperesek pedig alaptalanul hivatkoztak, hogy e szerződés „érvényességét” szóban meghosszabbították a szerződő felek. Igaz ugyan, hogy az ingatlan adásvételi szerződés nem kötelező tartalmi elemének minősülő, a szerződés hatályát megszüntető időtűzésben, annak meghosszabbításában a felek szóban is megállapodhattak volna. Ugyanakkor olyan szóbeli, kölcsönös akaratnyilvánításra az alperesek maguk sem hivatkoztak, mely szerint a szerződő felek egy új, dátumszerűen pontosan meghatározott, vagy meghatározható időponthoz

kötötték volna az előszerződésük hatályának megszűnését. Ennek hiányában pedig a szerződés ilyen tartalmú módosítása nem jöhet szóba. Annak a ténye, hogy a 2005. november 1. napján megszűnt szerződés után a szerződő felek kapcsolatban maradtak egymással, és tárgyalásokat folytattak, a peradatok alapján nem eredményezte azt, hogy a szerződés hatályának megszűnését illetően egy új időpontban állapotok alakultak volna meg. Emiatt a 2005. november 1. napját követően történeteket nem is kellett, hogy értékelje az elsőfokú bíróság az ítéletében, ezzel indokolási kötelezettségét nem szegte meg. Ezek az események ugyanis az előszerződés hatályára vonatkozó új megállapodást a szerződés megszűnése után nem eredményeztek, ilyen konkrét időpontra vonatkozó tényállítást az alperesek nem is tettek.

A perben érvényesített igény (teljesített szolgáltatás) jogi sorsáról valóban a Ptk. 319.§ (3) bekezdésének megfelelően kellett határozni. Ennek megfelelő alkalmazásával az I.r. felperes által teljesített szolgáltatás valóban visszajár, de azt téves jogkövetkeztetéssel állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy annak a foglalként átadott részét sem tarthatják meg az alperesek.

A felek egyezően adták elő, hogy az I.r. felperes a visszakövetelt 5.000.000,- Ft-ból 1.000.000,- Ft-ot foglalként, míg 4.000.000,- Ft-ot vételárelőlegként adott át az alpereseknek. Helyesen hivatkoztak az alperesek a fellebbezésükben arra, hogy az elsőfokú bíróságnak vizsgálnia kellett volna, hogy a végleges szerződés melyik szerződő félnek felróható okból nem került megkötésre, és - a kereset és ellenkérelem korlátai között - a foglalk jogkövetkezményeinek alkalmazása mellett kellett volna az elszámolást megejtenie. A foglalkalóval biztosított szerződés közös megegyezéssel történt megszüntetése önmagában nem jelenti azt, hogy ne lenne a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy. (EBH2004. 1119.) Ebből következően a konkrét esetben az ítélet táblája álláspontja szerint az előszerződés hatályának a kitűzött időpont miatti megszűnése esetében is **vizsgálni kell azt, hogy az előszerződés hatályban léte alatt** miért, kinek a felelősségi körébe tartozó ok miatt maradt el a végleges adásvételi szerződés megkötése.

A szerződő felek közötti előszerződés hatálya 2005. november 1-vel szűnt meg. Ebből azonban nem következik automatikusan, hogy az alpereseknek a foglalkként kapott 1.000.000,- Ft-ot is vissza kellene fizetniük. A Ptk. 245.§ (1) bekezdése szerint ugyanis az adott foglalkat a teljesítés meghiúsulásáért felelős fél elveszti. Az a körülmény, hogy az előszerződés hatálya 2005. november 1-vel megszűnt ugyanis nem jelenti azt, hogy ne lenne a teljesítés meghiúsulásáért felelős személy, aki miatt az előszerződés hatályban léte alatt nem jött létre a végleges adásvételi szerződés.

Az elsőfokú bíróság ennek körében azt helytállóan állapította meg, a szerződő felek a végleges adásvételi szerződést azért nem kötötték meg, mert az I.r. felperes által tervezett, több szomszédos ingatlant is érintő építkezés csak részben valósult meg, ugyanis több olyan ingatlantulajdonos is volt, akikkel az I.r. felperes nem tudott adásvételi szerződést kötni. Ezt maga a felperesi képviselő adta elő adta elő. (14. jkv. 4-5 oldala) A végleges adásvételi szerződés megkötésére tehát azért nem került sor, mert az I.r. felperes által tervezett építőipari beruházáshoz szükséges további adásvételi szerződéseket az I.r. felperes nem tudta megkötöni. Ebből következően a perbeli adásvételi előszerződésnek az annak hatálya alatti

meghiúsulásaért az I.r. felperes a felelős. Ennek jogkövetkezményeként pedig az alperesek a foglalként átadott 1.000.000,- forintot a Ptk. 245.§ (1) bekezdése, és a felek közötti szerződés rendelkezéseinek megfelelően megtarthatják, csak a 4.000.000,- Ft vételárrészlet, és annak kamatai visszafizetésére kötelesek a Ptk. 319.§ (3) bekezdése szerint. Ennyiben tévesen döntött tehát az elsőfokú bíróság, amikor az alpereseket a foglalkó visszafizetésére is kötelezte.

Az alperesek beszámítási kifogását az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el, annak indokait az ítéletábra maradéktalanul osztotta, azt az alperesek alap nélkül tették vitássá a fellebbezésükben, azért az az I.r. felperesnek visszajáró 4.000.000,- Ft összegű vételárrészlet követelését nem szünteti meg.

Az I.r. felperes a csatlakozó fellebbezésében azt alappal sérelmezte, hogy a neki járó elsőfokú perköltség körében az elsőfokú bíróság kizárólag az ügyvédi munkadíjat számolta el, de nem vette figyelembe ennek körében a Pp. 75.§ (1) bekezdése ellenére az általa lerótt kereseti illeték. Ugyanakkor a fentiek körében figyelemmel kell lenni arra is, hogy az elsőfokú ítélet megváltoztatása következtében megváltoztak az elsőfokú pernyertességi arányok is. A megváltoztatás következtében - az eredetileg 6.000.000,- forintban megjelölt kereseti követelésre figyelemmel - az I.r. felperes 66%-os mértékben tekinthető pernyertesnek az elsőfokú eljárásban, ezért őt 240.000,- Ft kereseti illeték, és az áfát is magában foglaló 250.000,- Ft ügyvédi munkadíj, azaz összesen 490.000,- forint elsőfokú perköltség illetné meg. A 33%-ban pernyertes alpereseket bruttó 125.000,- forint összegű ügyvédi munkadíj. A kettő különbözeteként tehát 365.000,- forint elsőfokú perköltség illeti meg a Pp. 81.§ (1) bekezdése alapján az I.r. felperest.

A marasztalási összeget, annak késedelmi kamatait, és a perköltséget - az elsőfokú ítélet meghozatal utáni engedményezésre és jogutódlásra figyelemmel az alperesek a II.r. felperesnek kötelesek megfizetni.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta, és az alpereseket terhelő marasztalás összegét a foglalkó visszakövetelésének alaptalansága miatt 4.000.000,- forintra, valamint az elsőfokú ítéletben részletezett késedelmi kamataira leszállította, és ezt meghaladóan a keresetet elutasította, egyúttal az alpereseket terhelő elsőfokú perköltség összegét a kifejtetteknek megfelelően felemelte.

A másodfokú eljárásban az alperesek pernyertessége 1.000.000,- Ft fellebbezett kereseti perértékre, és a csatlakozó fellebbezéssel érintett körben 247.500 forintban állapítható meg, míg a jogutód II.r. felperes pernyertessége 4.000.000,- forint perértékre, míg a csatlakozó fellebbezéssel érintett körben 52.500,- forintban állapítható meg. Ennek alapján az alpereseket 60.000,- Ft fellebbezési illeték és 32.750,- forint bruttó ügyvédi munkadíj, összesen 92.750,- forint, a II.r. felperest 1.000 forint fellebbezési illeték és bruttó 127.000,- forint ügyvédi munkadíj, összesen 128.000,- Ft illeti. Ezek egybeszámításával az ítéletábra 32.250,-Ft másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte egyetemlegesen az alpereseket a Pp. 81.§ (1) bekezdése, 82.§ (1) bekezdése alapján..

őrről, 2012. évi március hó 28. napján

Dr. Lezsák József sk.
a tanács elnöke

Dr. Bajnok István sk.
előadó bíró

Dr. Vass Mária sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó