

A Fővárosi Ítéltábla az ügyvezető által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a Dr. Györgyi Árpád Ügyvédi Iroda által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen foglaltó visszakövetelése iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2012. január 6. napján kelt 31.P.20.616/2008/34. számú ítélete ellen az alperes által 35. sorszám alatt előterjesztet fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperes módosított keresetében elsődlegesen azt kérte, hogy a bíróság 15.000.000 Ft, és ezen összeg után 2007. november 15-től a kifizetés napjáig járó a Ptk. 301/A. § (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére kötelezze az alperest. Arra hivatkozott, hogy az alperessel és a Y. E. Ltd.-vel megkötött üzletrész adásvételi szerződés alapján kifizetett 15.000.000 Ft foglaltó kétszeresének a felére jogosult, mert a megállapodásban foglaltak az eladók hibája miatt hiúsultak meg. Másodlagosan a követelése 3.000.000 Ft és a fentieknek megfelelő késedelmi kamat megfizetésére irányult, ha a bíróság úgy ítélné meg, hogy az eladók az üzletrészüknél megfelelő tulajdoni hányad arányában marasztalhatók. Arra az esetre, ha a bíróság álláspontja szerint az alperesnek nem felróható a szerződés meghiúsulása, harmadlagos keresetként a foglaltó egyszeres összegének megfelelő 7.500.000 Ft, negyedleges keresetként pedig az üzletrészenek megfelelő hányad, vagyis 1.500.000 Ft megfizetésére kérte kötelezni. Keresetének jogalapjaként a Ptk. 245. §-ának (1) és (2) bekezdésére, a Ptk. 305. §-ának (3) bekezdésére, 306. § (2) bekezdésének b) pontjára, továbbá a 367. §-ának (1) bekezdésére hivatkozott. Tényként adta elő, hogy 2007. augusztus 14-én üzletrész adásvételi szerződést kötött, amelynek tárgya a L. Kft.-nek az alperes tulajdonában lévő 1/10 üzletrésze és a Y. E. Ltd. tulajdonában lévő 9/10 üzletrésze volt. A vételárát 120.000.000 Ft-ban határozták meg. Az eladók kijelentették, hogy a L. Kft. tulajdonában lévő ingatlanra jogerős és végrehajtható építési engedéllyel rendelkeznek és kiemelték a szerződésben azt is, hogy kizárólag arra tekintettel vásárolja meg az üzletrészeket, mert a társaság kizárólagos tulajdonosa a fenti ingatlannak és jogosultja az építési engedélynek. Az eladók szavatoltak azért, hogy nem áll fenn olyan tény vagy körülmény, jogszabályi vagy más korlátozás, amely az ingatlanon az engedély alapján történő építkezést kizárná vagy korlátozná. 2007. augusztus 16-án a szerződésben foglaltaknak megfelelően 15.000.000 Ft-ot megfizetett a Y. E. Ltd. magyarországi számlájára. Kiderült azonban, hogy a rendelkezésére bocsátott talajmechanikai vélemény nem megfelelő, a tervezett társasház azzal az alapozással, amelyet a jogerős építési

engedély műszaki leírása tartalmaz, nem lehet megépíteni, az eltérő alapozási technika többletköltségekkel jár. Erre tekintettel szavatossági igényt jelentett be és kérte a vételár leszállítását, ezt azonban az alperes elutasította, ezért 2007. november 14-én elállt az adásvételi szerződéstől.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az átadott összeget nem ő, hanem a Y. Ltd. kapta meg és az nem is tekinthető foglalónak, mivel nem a szerződés napján, hanem később fizette ki a vevő. Ezt meghaladóan úgy járt el, ahogy az általában elvárható, ugyanis nem ismerte a talajmechanikai vélemény hiányosságát. A fennálló állapotok egyébként a környéken történt építkezés hatására változtak meg, ha a felperes 2007-ben elkezdte az építkezést, akkor az eredeti talajmechanikai szakvélemény megfelelő lett volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.500.000 Ft-ot és annak 2007. november 15-től a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rögzítette, hogy a le nem rótt eljárási illetékből az alperes 90.000 Ft-ot, a felperes pedig 810.000 Ft-ot köteles megfizetni az államnak külön felhívásra. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 540.000 Ft perköltséget.

Lényegében a keresetben foglaltakkal egyezően rögzítette tényként a felek szerződésének létrejöttét, tartalmát, valamint a felperesi elállással történt megszűnését. Jogi indokolásában a Ptk. 243. §-a alapján megállapította, hogy az átutalt 15.000.000 Ft foglalónak minősül. Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a teljesítés számla ellenében történt, ezért az a körülmény, hogy az átutalásra nem a szerződéskötés napján került sor, nem zárja ki az összeg fenti minőségét. Fizikailag a pénzt nem az alperes kapta meg, azonban figyelemmel a szerződésben foglalt rendelkezésekre, amelyek az eladók javára rendelték a foglaló átutalását, a megállapodást akként kell értelmezni, hogy a foglaló az eladókat, azaz az alperest és a Y. Ltd-t az üzletrészeik arányában illette meg. A foglalóhoz fűződő kötelezettség szintén ilyen arányban terheli őket a Ptk. 244. és 245. §-ai alapján függetlenül attól, hogy melyikük számláján volt a pénz.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a szerződés nem vitásan meghiúsult, abban tért el a felek álláspontja, hogy ez kinek a hibájára vezethető vissza. Az alperes sem vitatta, hogy az eredeti szakvéleményben az alapok eltérő helyen voltak, ezért a későbbi terveken változtatni kellett, állította azonban, hogy a tényleges hibáról később szerzett tudomást. A felperesnek kellett bizonyítania, hogy az alperes tudott arról, hogy a talajmechanikai tervek nem megfelelőek és a Ptk. 367. §-án alapuló kötelezettségét megszegte azzal, hogy nem adott megfelelő tájékoztatást. Ezt az állítását azonban a tanúk - B. G., K. I., N. T. és R. D. -, továbbá a becsatolt iratok nem támasztották alá. Ilyen módon nem lehetett megállapítani, hogy az alperes a Ptk. 367. §-ába ütközően megszegte tájékoztatási kötelezettségét és ezért felelős a teljesítés meghiúsulásáért. A szerződés megszűnése nem róható a felperes terhére sem. Az engedélyezett műszaki tervek szerint ugyanis az épületet nem lehetett felépíteni, így helyesen hivatkozott a Ptk. 305. §-a alapján a teljesítés hiányosságára és az elállása a Ptk. 306. §-a értelmében jogszerű volt. Mindezekből következően a teljesítés meghiúsulásáért

egyik fél sem felelős, ezért a Ptk. 244. §-a értelmében a felperesnek a foglaló egyszeres összege jár vissza. A korábban kifejtettek szerint ezt az alperesnek az üzletrész tulajdoni hányada arányában kell visszafizetnie és a felperes a Ptk. 301. §-ának (1) bekezdésében, nem pedig a 301/A §-ának (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamatra jogosult figyelemmel arra, hogy az alperes nem gazdálkodó szervezet.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatását és a kereset elutasítását. Kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság tévesen, iratellenesen, jogszabálysértően jutott arra a következtetésre, hogy mindkét eladó kapott a foglalóból, illetőleg azt a felperes mindkét eladó javára fizette meg. Utalt arra, hogy a megállapodás körülményeire vonatkozóan kérte tanúként meghallgatni a szerződést készítő ügyvédet, a felperes azonban nem adta meg az ehhez szükséges titoktartás alóli felmentést. Az álláspontja alátámasztására szolgáló bizonyítékot így a felperes magatartása miatt nem tudta előterjeszteni. Az üzletrész adásvételi szerződés szövege szerint ugyanakkor a felperes a vételárat egy a magyar adó- és számviteli szabályoknak megfelelő számla ellenében volt köteles megfizetni a Y. Ltd. bankszámlájára és ennek megfelelően járt el. A szerződésben következetesen eladók szerepelnek, azonban a vételár megfizetése három pontban került körülírásra. Ezek szerint a felperes foglalót utal át a Y. Ltd. számlájára ellenében, majd megfizet az Ltd. részére közvetlenül is egy vételárösszeget, végül ügyvédi letéti számlára köteles megfizetni a fennmaradó hátralékot. A foglalót mindezek alapján egyértelműen a tulajdonostársa kapta. A szerződésben nincs olyan rendelkezés, amely szerint bármilyen módon kért volna a Y. Ltd. részére történő foglaló fizetést, magánszemélyként pedig foglalót csak a megállapodás megkötésekor kaphatott volna, átutalás útján ugyanis a foglaló teljesítésére csak gazdasági társaságok között nyílik jogszerű lehetőség. Hivatkozott arra is, hogy a felperes számla ellenében volt köteles fizetni, magánszemélyként pedig ilyet nem tud kibocsátani. Az iratokhoz csatolt számlán ugyanakkor egyértelműen szerepel a kibocsátó jogosult neve és a kifizetés jogcíme. A megállapodás nem tartalmazott olyan megbízást, amely szerint rendelkezett volna arról, hogy a Y. Ltd. a nevében foglalót vegyen át, illetőleg számlát bocsásson ki. Mindezekből következően foglalót nem vett át a felperestől, így annak visszafizetésére sem kötelezhető.

A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet teljes terjedelmében vizsgálta felül, mert annak jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt figyelemmel arra, hogy a felperes eshetőleg kereseti kérelmet terjesztett elő.

A fellebbezés megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntésével az ítélet tábla maradéktalanul, indokaival azonban csak részben értett egyet.

Az elsőfokú bíróság a felperes által 2007. augusztus 16-án a Y. E. Ltd. számlájára átutalt 15.000.000 forintot a Ptk. 243. §-a szerint foglalónak minősítette. Fenti jogszabályhely nem

határozza meg a foglaló fogalmát, azt azonban kimondja, hogy foglalónak csak a szerződéskötéskor átadott dolog vagy pénzösszeg minősül és ez következik abból is, hogy a foglaló a kötelezettségvállalást jelöli. A foglaló átadása tehát reálaktus, amely kötelmi jogviszonyt nem keletkeztet, ezért a szerződés megkötése után átadott pénzösszeg nem is minősül foglalónak. A felek szerződéskötési szabadsága sem terjed ki arra, hogy foglalónak minősítsenek olyan pénzösszeget, amelyhez a jogszabályban írt joghatás nem fűződik.

Napjainkban a teljesítés módja - különösen gazdálkodó szervezetek között - már általában banki átutalás, amely időben elválhat a szerződés megkötésétől. Az átutalás foglalónak azonban csak akkor tekinthető, ha az adott pénzösszeg a szerződés megkötésekor a jogosult számlájára megérkezik, vagy a meghatározott pénzösszegre szóló banki átutalási megbízást a kötelezett megfelelően igazolja.

A jelen perben a felek az üzletrész adásvételi szerződést 2007. augusztus 14-én kötötték meg, amelynek 2.2.1. pontjában a foglalóként kikötött 15.000.000 Ft megfizetésének módját banki átutalásban határozták meg. Az átutalásra, illetve a banki átutalási megbízásra azonban a szerződés megkötésének napján nem került sor, ezért a felperes részéről csak 2007. augusztus 16-án - a szerződéskötést követően két nappal - átutalt összeget nem lehet foglalónak tekinteni, még akkor sem, ha a felek szándéka erre irányult. A Y. E. Ltd. magyarországi számlájára 2007. augusztus 16-án érkezett 15.000.000 Ft ezért vételárelőlegnek minősül.

Az alperes nem vitatta a fellebbezésében az elsőfokú bíróság azon megállapítását, mely szerint az üzletrész adásvételi szerződéstől a felperes 2007. november 14-én jogszerűen elállt, ezzel a megállapodást a Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése értelmében felbontotta. Ilyen módon a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, a már teljesített szolgáltatások - jelen esetben a kifizetett előleg - visszajárnak.

Alapítván az az alperesi hivatkozás, mely szerint nem terheli visszafizetési kötelezettség abból következően, hogy a felperes a 15.000.000 Ft-ot a Y. E. Ltd. bankszámlájára utalta az általa kiállított számla alapján. A Ptk. 277. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződéseket tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A felperes a fentieknek megfelelően járt el, a teljesítése az adásvételi szerződés 2.2.1 pontjában foglaltak szerint történt, így mindkét eladóval szemben joghatályos volt. Maradéktalanul osztja az ítéletábra az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy a felek az eladók javára rendelték a fizetést, ezért a megállapodást úgy kell értelmezni, hogy az eladókat az átutalt összeg tulajdoni hányaduk arányában illette. Egyértelműen ez következik a szerződés 2.2 pontjából, mely a vételárreszeket az eladók és nem az eladó részére rendeli megfizetni függetlenül attól, hogy az alpontok szerint ténylegesen mely számlaszámra kell teljesíteni. Ugyanerre utal a 2.3 pont, amelynek értelmében a vevő nem teljesítésének esetén az eladók tarthatják meg a foglalót és nem csak az egyikük. A szerződés rendelkezései egyértelműek, ezért nem is volt szükséges az azt szerkesztő ügyvéd meghallgatása, hiszen az okirat tartalmát a tanúvallomásaival nem dönthette meg. Ebből következően nem lehetett a felperes terhére értékelni, hogy nem adott

felmentést a titoktartási kötelezettség alól.

A rendelkezésre álló iratokból megállapítható, hogy a L. Kft. tulajdonosa 1/10 részben az alperes, 9/10 részben a ciprusi bejegyzésű Y. E. Ltd. A perbeli üzletrész adásvételi szerződés tárgya pénzzolgáltatás, amely jellegéből adódóan osztható, így a vételárelőleg az eladókat tulajdoni hányaduk arányában illette meg és ebben az arányában kötelesek azt visszafizetni.

Mindezek alapján az ítéletábra az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező alperes a másodfokú eljárással felmerült költségeit a Pp. 80. §-ának (2) bekezdése alapján maga viseli. A felperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő, a tárgyaláson nem jelent meg, így számításba vehető másodfokú perköltsége sem merült fel, ezért a Fővárosi Ítéletábrának az eljárási költségekről rendelkezni nem kellett a Pp. 79. § (1) bekezdésére figyelemmel.

Budapest, 2013. január 18.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

. Csányi Terézia Katalin s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tiszttviselő