

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.361/2014/4. szám

A Szegedi Ítéltábla (**felszámolószervezet neve, címe**) felszámoló által meghatalmazott dr. Pócsi Etelka ügyvéd által képviselt (**felperes neve "f.a.", címe**) alatti székhelyű felperesnek – a Volford Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Vorford Erzsébet ügyvéd) által képviselt (**I.rendű alperes neve, címe**) alatti lakos I. rendű és a személyesen eljáró (**II.rendű alperes neve, címe**) alatti lakos II. rendű alperesek ellen – fogláló visszafizetése iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2014. június 13. napján kelt 7.G.40.105/2014/5. sorszámú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 6. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50 000 (Ötvenezer) Ft másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy az államnak külön felhívásra fizesse meg a le nem rótt 120 000,- (Egyszázhuszezer) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

Az alperesek közeli hozzátartozók, I. rendű alperes gyermeke a II. rendű alperes. A II. rendű alperes a felperes ügyvezető igazgatója volt 2011. július hó 21. napjától a felszámolás elrendeléséig.

A felperes és I. rendű alperes (**település neve**)-en 2012. február hó 29. napján adásvételi előszerződést kötöttek egymással, melyben az I. rendű alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy későbbi időpontban eladja a felperesnek a (**település neve, utca, házszám**) alatt nyilvántartott 8 db beállóval rendelkező teremgarázs tulajdonjogát. A szerződés 2. pontjában a felek az ingatlan vételárát 16 millió forintban állapították meg, és a szerződés megkötésekor a felperes átadott 2.400.000 Ft összegű foglalót az I. rendű alperesnek.

Megállapodtak abban, hogy legkésőbb 2013. január hó 31. napjáig kötnék adásvételi szerződést, amely határidőt meghosszabbították 2014. január 31. napjáig. A megállapodást egyszerű okiratba foglalták. A felek között végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

A felperes felszámolási eljárásának kezdő időpontja 2013. május 29.

A felperes kereseti kérelmében kérte a bíróságot, hogy kötelezze az alpereseket vagylagosan 2.400.000 Ft összegű tőketartozás és ezen összeg után 2013. november hó 15. napjától a kifizetés napjáig járó a Ptk. 301. §-a szerinti mértékű késedelmi kamat, valamint perköltségei megfizetésére.

Elsődleges kereseti kérelmét azzal indokolta, hogy az adásvételi szerződés alaki okból érvénytelen, miután azt nem ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalták és nem határozták meg benne pontosan az adásvétel tárgyát képező teremgarázsban lévő beállók beazonosításához szükséges helyrajzi számot, mint a vétel tárgyát. Hivatkozott továbbá arra, hogy a felperesi cég ellen felszámolás indult, ebből adódóan az adásvételi szerződésben foglalt kötelezettségét önhibáján kívüli okból nem tudta teljesíteni, ami olyan külső körülmény, amely kívül áll mindkét szerződő fél érdekkörén, ezért a foglaló visszajár.

Kérte továbbá azt, a bíróság állapítsa meg, hogy a szerződés a Cstv. 40. § (1) bekezdés a./ pontja alapján érvénytelen, míg II. rendű alperes vonatkozásában állította, hogy a Gt. 30. § alapján a felelőssége megállapítható.

Az alperesek a kereseti kérelem elutasítását kérték. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a szerződés megkötésére azért nem került sor, mert a vevő elállt, az ő eladási szándéka változatlan. A II. rendű alperes pedig azt állította, hogy a szerződés azért nem ment teljesedésbe, mert a felperes gazdaságilag nehéz helyzetbe került.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.400.000 Ft-ot, ezen összeg után 2013. november hó 15. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, 50.000 Ft összegű perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 144.000 Ft összegű eljárási illetéket. Jogi álláspontja az volt, hogy a Ptk. 365. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan adásvételi szerződés érvényességéhez írásba foglalás szükséges, minősített alakítás nem követelmény, így a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalás nem érvényességi kellék. A vétel tárgya a szerződésből meghatározható, ezért a felek által előszerződésnek nevezett adásvételi megállapodás sem alaki, sem tartalmi okból nem érvénytelen. Tekintettel arra, hogy a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben írt valamennyi tartalmi elemet az okirat magában foglalja, valójában a felek elnevezésétől függetlenül végleges adásvételi szerződésnek tekinthető.

A szerződésben a felek érvényesen kikötötték a foglalót, a szerződés azonban nem ment teljesedésbe, mert a felperes felszámolási eljárás alá került, olyan okból, amelyért a felperes nem felelős, ezért a Ptk. 244. §-a értelmében a foglaló visszajár. Utalt arra, hogy a II. rendű alperes ellen előterjesztett keresetet érdemben nem vizsgálta, de megjegyezte, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdés a./ pontja és (3) bekezdés alapján fennálló csalárd ügyleti vélelem megdöntésére II. rendű alperes érdemi nyilatkozatot és bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, ezért az elsődleges kereseti kérelem alaptalansága esetén a másodlagos kereset jogalapja megállapítható.

Az ítélet ellen I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, mellőzte a részletes indokok előterjesztését. A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte, hogy az ítéletábla az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyja helyben.

A fellebbezés nem alapos.

A felek a szerződésük 5. pontjában abban állapodtak meg, hogy az adásvételi szerződést legkésőbb 2013. január 31. napjáig megkötik, ezt a későbbiekben meghosszabbították 2014. január hó 31. napjáig. Meghatározásra került a vétel tárgya, azt az I. rendű alperes tulajdonát képező **(település neve, utca, házszám)** alatt nyilvántartott teremgarázs 8 db beállója képezi. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy az ingatlan vételára 16 millió forint.

A felek közötti megállapodás nem irányult közvetlen tulajdonátruházásra, a felek szándéka az volt, hogy az adásvételi szerződés megkötésére csak meghatározott későbbi időpontban kerül sor. Az előszerződést a felek az adásvételi szerződésre előírt formában (írásban) kötötték meg, az érvényesen létrejött (BH.1981.59., BH.1986.59., BH.1996.421.).

A végleges adásvételi szerződéstől az előszerződés abban különbözik, hogy az adásvételi szerződés alapján közvetlen teljesítési kötelezettség keletkezik egyfelől a vételárra, illetve másfelől az eladott dolog tulajdonjogának átruházására és a vevő tulajdonjogának bejegyzésére az ingatlannyilvántartásba, míg előszerződés alapján közvetlen árumozgás nem történik.

Az ügy megítélése szempontjából azonban az, hogy a felek között 2012. február 29. napján megkötött megállapodás előszerződésnek vagy végleges adásvételi szerződésnek minősül, jogi relevanciával nem bír, mivel mind az előszerződés, mind a végleges adásvételi szerződés a Ptk. 243. § (1) és 245. § (1) bekezdése alapján biztosítható foglalóval. (BH 1993. 740., BH 2007. 153., BH 2004. 474.).

A felek szerződésük 2. pontjában egyezően nyilatkoztak a tekintetben, hogy a foglaló jogi természetével, illetve minősítésével tisztában vannak. Tudomással bírnak arról, hogy ha az adásvételi szerződés megkötése az eladó érdekkörébe tartozó okból marad el, a foglaló kétszeres összegét köteles a vevő részére megfizetni. Ha a szerződés megkötése a vevő érdekkörében felmerült okból marad el, a vevő a foglalót elveszti. Visszajár a vevőnek a foglaló, ha az adásvételi szerződés megkötése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik szerződő fél sem felelős, vagy mindketten felelősek. Az ítéletábra az elsőfokú bíróság álláspontjával egyezően a peradatok alapján nem látta megállapíthatónak, hogy valamelyik szerződő félnek felróható okból hiúsult meg a végleges szerződés létrejötte, ezért a felperesnek az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 244. §-a alapján az átadott foglaló visszajár. A felperes időközben felszámolás alá került, és az I. rendű alperes sem állította az eljárás során, hogy a szerződéskötés elmaradásáért a fia ügyvezetése alatt álló felperesi gazdasági társaság lenne a felelős.

A fentiek alapján az ítéletábra az első fokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Kötelezte az I. rendű alperest a pernyertes felperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján másodfokú eljárási költség megfizetésére, amely a felperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíját tartalmazza, megállapítására a 32/2003. (VIII. 22.) IM. sz. rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján a per tárgyhöz igazodóan a kifejtett munkamennyiséggel arányban történt.

Az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes a tárgyi illetékfeljegyzési jogos per folytán feljegyzett 120 000 Ft összegű le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra köteles megfizetni a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. § (2) , 15. § (1) és (3) bekezdése alapján.

S z e g e d , 2015. március 19. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

. Válik Edina sk.
előadó bíró

Dr. Dobler László sk.
táblabíró