

A Fővárosi Ítéltábla a Horváth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Géza ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe, törvényes képviselője: K. P. B., felperes címe) felperesnek - a C. Kft. (felszámoló címe; ügyintéző: ... felszámolóbiztos) által képviselt **I. rendű alperes neve (I. rendű alperes címe)** I. rendű és a dr. Hajnis Gábor pártfogó ügyvéd által képviselt II. rendű alperes neve (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen előszerződéstől való elállás miatti elszámolás iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. április 11. napján meghozott 25/A.P.22.543/2011/53. számú ítélete ellen a II. rendű alperes részéről 54. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a 900.000 (kilencszázezer) forint le nem rótt kereseti illetéket az I. és a II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek az államnak külön felhívásra megfizetni.

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 127.000 (százhuszonhétezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 1.699.200 (egymillió-hatszázkilencvenkilencezer-kétszáz) forint fellebbezési illetéket a II. rendű alperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes végleges keresetében kérte az alperesek egyetemleges marasztalását 21.240.000 forint és annak 2007. augusztus 2. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, valamint a perköltség vonatkozásában. Kereseti kérelmét elsődlegesen arra alapította, hogy a felperes és az I. rendű alperes között 2007. augusztus 2. napján aláírt ingatlan adásvételi előszerződés nem jött létre, mivel annak tartalmi elemei nem felelnek meg a Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntésében írt feltételeknek. Az előszerződésben ugyanis a későbbiekben megvásárolandó ingatlanok megjelölésére nem került sor, mivel az I. rendű alperes által értékesíteni kívánt társasházi lakások az aláírások időpontjában még nem léteztek, így a szerződésből az sem derül ki, hogy az konkrétan mely ingatlanokra vonatkozik. Az adásvételi előszerződés azért sem jött létre, mivel az I. rendű alperes képviselőjében nem a törvényes képviselője járt el. A szerződés megkötésének időpontjában az I. rendű alperes ügyvezetője a II. rendű alperes volt, ehhez képest a szerződést **S. P. I.** írta alá, aki csak később vált az I. rendű alperes ügyvezetőjévé. A szerződés létrejöttének hiánya folytán a felperes által teljesített szolgáltatást a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak megfelelően vissza kell téríteni. A felperes másodlagosan az ingatlan adásvételi előszerződés semmisségére hivatkozott, arra tekintettel, hogy a szerződés a Pp. 196. § (1) bekezdés d) és

e) pontjában írt alakiségra vonatkozó előírásoknak nem felel meg. Erre tekintettel a Ptk. 234. § (1) bekezdése alapján az eredeti állapot helyreállítása érdekében kérte az I. rendű alperes kötelezését. Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes az előszerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette, hiszen a szerződés szerinti társasházi lakásokat nem építette meg és az azokra vonatkozó végleges adásvételi szerződést sem kötötte meg a felperessel, így késedelembe esett, amelyre tekintettel a felperes 2011. május 2. napján a szerződéstől jogszerűen elállt. Az elállásra tekintettel a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján kérte az I. rendű alperes marasztalását a szerződésszegéssel okozott kár és járulékai megfizetésére. A felperes a II. rendű alperessel szemben támasztott követelése alapjául a 2010. január 4. napján kötött megállapodást jelölte meg, amelyben a II. rendű alperes, mint magánszemély az I. rendű alperes tartozásáért készfizető kezességet vállalt.

Az I. rendű alperes képviselője a perben érdemi nyilatkozatot nem tett. A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta, hogy a 2010. január 4. napján kelt megállapodást kezesként írta volna alá, illetve hogy abban kezességet vállalt volna.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 21.240.000 forint tőkét és annak 2007. augusztus 2. napjától a kifizetés napjáig járó, a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamatot, valamint a felperes perköltségét. Indokolásában megállapította, hogy a felperes alappal hivatkozott a perbeli ingatlan adásvételi előszerződés létre nem jöttére. Megállapította, hogy 2007. augusztus 2. napján az I. rendű alperes nevében a szerződést jegyző **S. P. I.** nem volt az I. rendű alperes törvényes képviselője, így a megállapodás az I. rendű alperes részéről nem került aláírásra, az előszerződés tehát nem jött létre, azt utóbb az I. rendű alperes részéről sem erősítették meg. Kifejtette, hogy nem létező szerződés esetén az elszámolásra a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján van mód. Utalt arra, hogy a peres felek egybehangzóan nyilatkoztak arra vonatkozóan, hogy a felperes részéről a teljes vételár kifizetése megtörtént, míg a kereset összecszerűségét az I. rendű alperes nem vitatta. Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a felperes megfelelően bizonyította, hogy a II. rendű alperes saját személyében is kötelezettséget vállalt az I. rendű alperes tartozásának megfizetéséért. Kifejtette, hogy érvénytelen vagy nem létező szerződés esetén is mód van az érvényes kezességvállalásból adódó kötelezésre, mivel a kezesség a Ptk. 272. § (1) bekezdése értelmében önálló kezességi szerződésen alapul. A perbeli esetben ezt a kezességi szerződést a felek 2010. január 4. napján kötötték meg. Az elsőfokú bíróság a kezességvállalás vizsgálata során a Ptk. 207. § alapján a megállapodás szövegszerű tartalmából kiindulva annak nyelvtani értelmezésével megállapította, hogy a II. rendű alperes önállóan, azaz készfizető kezesként vállalt kötelezettséget. A kezesség tényét az eset egyéb körülményei is alátámasztják, így a felek között évekig elhúzódó egyeztetések, valamint a felperes nagyszülőjének és a II. rendű alperesnek évtizedekre visszanyúló személyes üzleti kapcsolatai is arra engednek következtetni, hogy a II. rendű alperes nyilatkozata személyes kötelezettségvállalásként értelmezendő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a felperesnek a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetének elutasítását, illetve a felperes perköltségben való marasztalását. Előadta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete megalapozatlan és jogszabálysértő. A bíróság a tényállást a II. rendű alperes tekintetében tévesen és hiányosan állapította meg, így az abból levont jogi következtetése is helytelen. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során tett nyilatkozatát, amely szerint készfizető kezességet nem vállalt, ilyen tartalmú okiratot nem írt alá. A 2010. január 4. napján kelt megállapodást egyértelműen az I. rendű alperes képviselőjében cégszerűen írta

alá, ezért szerepel az okiraton az I. rendű alperes bélyegzője is. A megállapodás azért sem tartalmazza a kezességvállalásra való utalást, mert a felek akarata erre nem irányult. Hivatkozott arra is, hogy a felperes az I. rendű alperestől származó cégszerű teljesítést nem fogadta el, amely a kezesi mentesülést vonná maga után, ha a kezességvállalás létrejött volna. Amennyiben a felperes álláspontja szerint az adásvételi előszerződés érvénytelen, vagy létre sem jött, akkor ahhoz egyébként sem tapadhatna érvényes kezességvállalás. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor az adásvételi előszerződés létre nem jöttét állapította meg **S. P. I.** aláírási jogosultságának hiányában, mivel a céget **S. P. I.** közjegyzői okiratba foglalt meghatalmazás alapján volt jogosult képviselni. Az elsőfokú bíróság a 2010. január 4-én kelt megállapodás tartalmát tény- és iratellenesen mérlegelte, ezért tévesen foglalt állást a kezességvállalás létrejöttéről.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében kérte az elsőfokú ítélet II. rendű alperes fellebbezésével támadott részének helybenhagyását, illetve a II. rendű alperesnek a másodfokú eljárás költségeiben való marasztalását. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a II. rendű alperesnek a 2010. január 4. napján létrejött megállapodásban foglalt nyilatkozata a Ptk. 272. § (1) bekezdésének megfelelő készfizető kezességvállalás. A II. rendű alperes az így vállalt kötelezettségének teljesítését saját érdekkörében megkezdte, amelyet igazol az I. rendű alperes felszámolóbiztosza által 2010. január 9. napján tett nyilatkozat is.

A Fővárosi Ítéltábla nem érintette az elsőfokú ítéletnek az I. rendű alperest marasztaló rendelkezését, amely fellebbezés hiányában a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján első fokon jogerőre emelkedett. Az alperesek egyetemleges marasztalásából nem következik, hogy egyben a Pp. 51. § a) pontja szerinti egységes pertársak lennének, illetve a II. rendű alperes fellebbezésének tartalma sem vezethet arra, hogy a keresetet az I. rendű alperessel szemben el lehetne utasítani. Az I. rendű alperes fizetési kötelezettsége ugyanis az adásvételi előszerződés létrejöttétől függetlenül fennáll.

A II. rendű alperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, fellebbezett döntésével az ítéltábla egyetértett, annak jogi indokait - a fellebbezésekben foglaltakra is figyelemmel - az alábbiak szerint egészíti ki, egyebekben csupán utal az elsőfokú ítélet helyes indokaira [Pp. 254. § (3) bekezdés].

A felperes a II. rendű alperes helytállási kötelezettségét a 2010. január 4. napján keletkezett megállapodásra alapította. Az okirat tartalmát a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint értelmezve megállapítható, hogy a II. rendű alperes ajánlattevőként két kötelezettséget vállalt. Egyrészt vállalta havi 100.000 forint megfizetését a felperes részére, másrészt arra az esetre, ha a végleges adásvétel egy éven belül nem jön létre, a korábbi szerződés alapján átvett pénzösszeg visszafizetéséért saját személyében is kötelezettséget vállalt. Az elsőfokú bíróság tehát a szerződés helytálló értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a II. rendű alperes egyetemleges kötelezettségvállalása a készfizető kezességvállalásnak megfelelő tartalmú nyilatkozat.

Az ítéltábla megjegyzi, hogy nincs jogszabályi akadálya annak, hogy szerződéses vagy szerződésen kívüli jogviszonyban, akár a jogviszony keletkezését követő időpontban a jogviszonyból eredő követelést a felek készfizető kezességgel biztosítsák.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítélőtábla észlelte, hogy az elsőfokú ítélet illetékfizetésre vonatkozó rendelkezése végrehajthatatlan, ezért azt a rendelkező részben írtaknak megfelelően kiegészítette.

A II. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdésére figyelemmel köteles a felperesnél felmerült másodfokú perköltség megfizetésére, amelynek mértékét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg. A II. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2015. november 12.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
előadó bíró

Dr. Magosi Szilvia s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: