

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.539/2016/7.

A tanács tagjai: Kollár Márta a tanács elnöke
Tamáné dr. Nagy Erzsébet előadó bíró
. Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: Horváth Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Horváth Géza ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű

Az I. rendű alperes képviselője:

A II. rendű alperes képviselője: Dr. Erdei Zoltán Ügyvédi Iroda,
ügyintéző: dr. Erdei Zoltán ügyvéd

A per tárgya: előszerződéstől való elállás

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
II. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Ítéletábra
5.Pf.21.319/2014/16/II.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Törvényszék
25.A.P.22.543/2011/53.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

- Kötelezi a II. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400.000 (négy százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

- A le nem rótt 2.124.000 (kétmillió-százhuszonnégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A II. rendű alperes az I. rendű alperes, jelenleg felszámolás alatt álló cég részbeni tulajdonosa, a felszámolást megelőzően ügyvezetője. A cég képviselőjét 2008. június 16. napjától S-né P. I. is ellátta. A bíróság az I. rendű alperes felszámolását 2010. június 14. napjától rendelte el, amely 2010. augusztus 5. napjáig tartott. Ezt követően 2011. október 21. napjától került ismét felszámolás alá az I. rendű alperes.

A felperes nagypapája P. K., valamint a II. rendű alperes jó ismeretségben voltak, mindketten az építőiparban dolgoztak.

2007. augusztus 2-án ingatlan adásvételi előszerződés megjelölésű okirat jött létre, amelyet dr. K. I., az I. rendű alperes akkori jogtanácsosa készített és ellenjegyzett. Eszerint az I. rendű alperes mint eladó átruházza a felperesre a c-i 2200 helyrajzi szám alatt felvett, belterületi R. utca 66/A. alatti lakóház udvar megjelölésű, valamint a 304 helyrajzi szám alatt felvett, belterület F. utca 52. szám alatti ingatlanokon a későbbiekben megépítendő 2 db társasházi lakást, amelyek az I. rendű alperes kivitelzésében készülnek. A felek kinyilvánították, hogy a későbbiekben adásvételi szerződést kívánnak kötni. Az ingatlanokra a vevő javára vételi jogot is alapítottak, továbbá haszonélvezeti jog alapítására került sor mindkét lakást illetően a felperes nagymamájának javára. A két lakás vételárát négyzetméterenként bruttó 260.000 forintban határozták meg. A birtokba adás várható határidejét 2009. december 31. napjában állapították meg és akként rendelkeztek, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésére is legkésőbb ebben az időpontban kerül sor.

Az előszerződés megkötésének időpontjában az előszerződésben megjelölt ingatlanok nem képezték az I. rendű alperes tulajdonát és azokat a későbbiekben sem szerezte meg. A 2008-ban bekövetkezett pénzügyi válság következtében a beruházás nem készült el. A felperes részéről az előszerződés szerinti teljes vételár kifizetésre került oly módon, hogy egy Mercedes E320 CDI típusú személygépkocsi az I. rendű alperesi cégcsoporthoz tartozó céghez került. A haszonélvező időközben elhunyt.

Amikor egyértelművé vált, hogy a társasházi lakások nem készülnek el, így végleges adásvételi szerződés megkötésére nem kerülhet sor,

a II. rendű alperes, illetve a felperes nagyapja és K-né P. B., a felperes törvényes képviselője 2010. január 4-én megállapodást írtak alá, amelyben megállapodtak, hogy az eredménytelen jogügyletből fakadóan 2010. január 1-től részletfizetesként havi 100.000 forint fizetése történik meg P. K. részére egy évig. A megállapodás utolsó bekezdésében az áll, hogy amennyiben az egy év letelik, úgy Z. F. vállalja, hogy "a korábban kötött szerződésben szerepelt összeget kifizeti az A. Kft.-n keresztül, vagy nélküle is." Z.F. aláírása mellett az I. rendű alperes cégbélyegző lenyomata is szerepel az okiraton.

2010 januárjától 2011. január 27-ig összesen 1.250.000 forint került megfizetésre a felperes nagyapja részére.

2011. május 2-án a felperes az előszerződéstől az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 300. § (1) és (2) bekezdésére alapítottnak elállt és kérte a vételár kifizetéséről szóló számla megküldését az I. rendű alperestől. A vételár fejében átadott gépjármű üzembentartójaként 2007. augusztus 9. napjától az A. 90 Zrt. került feltüntetésre 2011. március 24. napjáig.

A felperes hitelezői igényét a felszámolási eljárásban bejelentette, azt a felszámoló határidőn túli, egy éven belül érvényesített igénybejelentésként kezelte. Az I. rendű alperes képviselője, a kijelölt felszámolóbiztos részére a cégiratok nem kerültek átadásra.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [2] 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 tekintetében. Kereseti kérelmét elsődlegesen arra alapította, hogy a 2007. augusztus 2-án aláírt ingatlan adásvételi előszerződés nem jött létre. Az előszerződésben ugyanis később megvásárolandó ingatlanok szerepeltek, amelyek pontos megjelölésére nem került sor. A társasházi lakások az aláírás időpontjában még nem léteztek. Emellett az adásvételi előszerződés azért sem jött létre, mert az I. rendű alperes képviselőjében nem a törvényes képviselője járt el, hanem S-né P. I., aki csak később vált az I. rendű alperes ügyvezetőjévé. A felperes másodlagosan az adásvételi előszerződés semmisségére hivatkozott azzal, hogy az nem felelt meg a Pp. 196. § (1) bekezdés d) és e) pontjában írt alakiságoknak. Harmadlagosan azt adta elő, hogy az I. rendű alperes nem teljesítette az előszerződésben vállalt kötelezettségeit, erre tekintettel jogszerűen elállt az előszerződéstől. Az elállása miatt a Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján kell az alpereseket marasztalni.

A II. rendű alperessel szemben támasztott igénye alapjául a felperes a 2010. január 4-én kötött megállapodást jelölte meg azzal, hogy a II. rendű alperes mint magánszemély az I. rendű alperes tartozásáért készfizető kezességet vállalt.

- [3] Az I. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett. A II. rendű alperes a kereset elutasítását kérte, tagadta, hogy a 2010. január 4-i megállapodásban kezességet vállalt volna. Az összegszerűséget nem vitatta.

Az első- és másodfokú ítélet

- [4] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperes 21.240.000 forint tőkét, annak a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti 2007. augusztus 2. napjától járó törvényes kamatát, valamint a felperes perköltségét. Ítéletének indokolásában megállapította, hogy az ingatlan adásvételi előszerződés nem jött létre, ahogy azt a felperes elsődleges kereseti kérelme is tartalmazta. Az I. rendű alperes nevében a szerződést aláíró S-né P. I. nem volt az I. rendű alperes törvényes képviselője, az I. rendű alperes a szerződést nem is erősítette meg a későbbiekben sem. A felek egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy a felperes a teljes vételárat kifizette, a kereset összegszerűségét az I. rendű alperes nem vitatta. A felperes az elsőfokú bíróság szerint megfelelően bizonyította, hogy a II. rendű alperes a saját személyében is kötelezettséget vállalt az I. rendű alperes tartozásának megfizetéséért. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az érvénytelen, vagy nem létező szerződés esetében is mód van az érvényes kezességvállalásból adódó kötelezésre, mivel a kezesség a Ptk. 272. § (1) bekezdése értelmében önálló kezési szerződésen alapszik, amit a felek 2010. január 4-én kötöttek meg. A Ptk. 207. §-a alapján a megállapodás szövegszerű tartalmából az állapítható meg, hogy a II. rendű alperes önállóan, azaz készfizető kezesként vállalt kötelezettséget. A kezesség tényét az eset egyéb körülményei is alátámasztják.
- [5] Az elsőfokú ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem támadott rendelkezéseit nem érintette, a fellebbeezett rendelkezését pedig helybenhagyta azzal a pontosítással, hogy a 900.000 forint le nem rótt kereseti illetéket az I. és II. rendű alperesek egyetemlegesen kötelesek az államnak külön felhívásra megfizetni. A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy az elsőfokú ítélet a tényállást helyesen tartalmazza, a másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet jogi indokaival egyetért, az ítéletet annak helyes indokaira tekintettel hagyta helyben, de a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel kiegészítette. Ennek keretében utalt arra, hogy a felperes a II. rendű alperes

helytállási kötelezettségét a 2010. január 4. napján keletkezett megállapodásra alapította, a II. rendű alperes ebben két kötelezettséget vállalt. Vállalta havi 100. 000 forint megfizetését a felperes részére, illetve ha a végleges adásvételi szerződés egy éven belül nem jön létre, úgy az előszerződés alapján átvett pénzösszeg visszafizetésére a saját személyében is kötelezettséget vállalt. Ily módon helytállóan jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a II. rendű alperes egyetemleges kötelezettségvállalása a készfizető kezességvállalásnak megfelelő tartalmú nyilatkozat.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [6] A jogerős ítélettel szemben a II. rendű alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását kérte. Másodlagos kérelme a jogerős ítélet hatályon kívül helyezésére és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára való kötelezésére irányult. Álláspontja szerint az ítélet sérti a Ptk. 207. § (1) bekezdését, a bíróságok a 2010. január 4-i szerződés tartalmát iratellenesen és a logika alapvető szabályainak megsértésével értelmezték. Sérti továbbá a Ptk. 272. §-ában foglaltakat is, mert a II. rendű alperes nyilatkozata nem minősül a felperes felé vállalt kezességnek. Az I. rendű alperes a felperes rovására vagyoni előnyhöz nem jutott, hiszen a vagyoni előnyt nem a felperes juttatta, hanem a haszonélvező, így a felperesnek az I. rendű alperes nem létező tartozásáért a II. rendű alperes kezesként mint járulékos kötelezett nem felelhet. Emellett a Ptk. 274. § (1), (2) bekezdésében foglaltakat is sérti a jogerős ítélet, mert a II. rendű alperes nyilatkozata nem minősül olyan nyilatkozatnak, amely szerint nem tagadhatná meg a teljesítést mindaddig, amíg a jogosult a kötelezettől meg nem kísérli a követelése behajtását.

Az előszerződés érvényesen létrejött, mert a 2007. augusztus 2-i előszerződés megkötésekor az I. rendű alperes gazdasági társaságot a jogtanácsos képviselte, aki a szerződést alá is írta aláírói minőségben és eljárta továbbá a társaság képviselőjében meghatalmazással S-né P. I., későbbi ügyvezető is. Az előszerződést a felek kezességgel nem biztosították. Kétségtelen, hogy az ugyanezen a napon létrejött megállapodás nevű szerződésben a néhai P. K-né haszonélvező azt ígérte az I. rendű alperes részére, hogy a tulajdonában álló gépjárművet vételár teljesítéseként átadja az I. rendű alperesnek, azonban a haszonélvező tulajdonát képező gépjármű nem került az I. rendű alperes részére átadásra, hanem azt eladta az S. Kft. cégnek, amely kereskedő cégtől vásárolta meg az A. 90 Zrt., vagyis nem az I. rendű alperes.

- [7] A 2010. január 4-i megállapodás elnevezésű szerződést, amely a 2007-ben kötött előszerződés közös megállapodással történő

módosítása volt, az előszerződésben félként nem szereplő P. K. kötötte, aki az elhunyt P. K-né haszonélvező özvegye. Az I. rendű alperes képviselőjében a II. rendű alperes járt el ügyvezetői minőségében. E szerződés megkötése maga is bizonyítja, hogy a felek a 2007. évi megállapodásaikat létrejöttek tekintették. A visszafizetésre ezen okirat alapján ígéretet nem a felperes kapott, hanem a haszonélvező özvegye, P. K. magánszemély. E szerződés utolsó előtti bekezdése valóban tartalmazza, hogy egy év elteltével a szerződésben szereplő összeget a II. rendű alperes fizeti ki az I. rendű alperesnek keresztül, vagy nélküle is. Ebben a megállapodásban az örökösnek kellett volna néhai P. K-né haszonélvező helyett eljárnia, hiszen ő volt a szerződő fél az előszerződésben, és ő ígérte a teljesítést az I. rendű alperesnek. A harmadikként megkötött szerződésben szereplő "az A. Kft. útján, vagy nélküle" megfogalmazás, ha a bíróság azt kezességvállalásnak is minősítené, nem a felperes felé áll fenn. A II. rendű alperes tehát a felperes felé nem vállalt fizetési kötelezettséget, neki részletekben nem is teljesített és kezési kötelmet sem vállalt, ezért a keresetet el kellett volna utasítani.

[8] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[9] A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

[10] A Kúria álláspontja szerint az eljáró bíróságok a tényállást helyesen állapították meg és jogi következtetések is helytállóak. Nem volt vitatott a perben, hogy a felek 2007. augusztus 2-án előszerződést kötöttek, amely előszerződés alaki hibák miatt nem jött létre. A II. rendű alperes semmisségre is hivatkozott, ezzel kapcsolatban a Kúria megjegyzi, hogy a létre nem jött szerződésnek, a semmis szerződésnek, illetve annak, hogy ha egy szerződés teljesítése lehetetlenül, tartalmát tekintve ugyanazok a jogkövetkezményei, a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében hivatkozott arra, hogy az előszerződés aláírásakor az azt aláíró személyeknek meghatalmazása volt a képviselőre, erre a perben peradat nem merült fel. Nem vitás, hogy az I. rendű alperes nevében eljáró személy nem volt az I. rendű alperes ügyvezetője a perbeli időszakban, így az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 221. § (1) bekezdése alapján álképviselőnek minősült és ez a hiba már nem orvosolható.

[11] A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében határozottan tagadta, hogy a felperes részéről a lakások vételárának kifizetése az előszerződés alapján megtörtént volna, hivatkozott arra, hogy a haszonélvező eladta egy kereskedő cégnek a perbeli autót és azt nem

az I. rendű alpereshez, hanem az érdekeltségébe tartozó A. 90 Zrt.-hez került. A II. rendű alperes állítása a tényeknek ugyan megfelel, azonban ezekből nem lehet azt a jogkövetkezményt levonni, hogy a vételár kifizetése nem történt meg. Az előszerződésben az I. rendű alperes kifejezetten elismerte a vételár átvételét, az autó átadására vonatkozó külön megállapodásban is szerepel, hogy annak ellenértéke vételárul szolgál, a vételár kiegyenlítése ezáltal megtörtént. Emellett a perben során a II. rendű alperes több alkalommal személyesen is elismerte a vételár kifizetésének a tényét (14. sorszámú jegyzőkönyv, 39. számú beadvány).

[12] A II. rendű alperes alaptalanul hivatkozott arra is, hogy a vételár, ha annak teljesítését a bíróság adottnak veszi is, a haszonélvező vevő örökösének járna vissza, nem pedig a felperesnek, figyelemmel arra, hogy a vételárat a haszonélvezetet szerző vevő, néhai P. K-né szolgáltatatta. A Kúria ebben a körben utal a Ptk. 205. §-ában foglaltakra, a szerződési szabadság elvére. Nem volt annak semmi akadálya, hogy a felperes mint állagvevő törvényes képviselője és a haszonélvező vevő megállapodása alapján a teljes vételárat a haszonélvező vevő szolgáltatassa az I. rendű alperes részére. Ez a felperes és a haszonélvező közötti megállapodás kérdése volt, az I. rendű alperes jogait és kötelezettségeit semmiben sem érintette. A Kúria álláspontja szerint tehát a felperes jogosult a vételárat az I. rendű alperestől visszakövetelni, mivel a haszonélvező vevő a felperes helyett is teljesített és egymás között a vételár viselésének arányát nem határozták meg. A haszonélvező örökösei esetleges igényeikkel a felperes ellen fordulhatnak. A felperes törvényes képviselője ugyanúgy jogosult volt arról rendelkezni, hogy a vételár visszafizetése kinek a részére történjen meg.

[13] Ugyanígy egyértelműen megállapítható volt, hogy az A. 90 Zrt. az I. rendű alperes rendelkezése folytán vált a gépjármű üzembentartójává. Az I. rendű alperes mint a vételárra jogosult jogi személy rendelkezett akként, hogy a vevő a cégcsoportjához tartozó másik cég javára teljesítsen a kereskedő cég közbeiktatásával. Dr. K. I. tanú, az I. rendű alperes akkori jogtanácsosa tanúvallomásában egyértelműen elmondta, hogy az autóból „céges autó” lett (25. sorszámú jegyzőkönyv).

[14] A II. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében határozottan tagadta azt, hogy a 2010. január 4-i megállapodás alapján kezességet, különösen, hogy készfizető kezességet vállalt volna. Hivatkozott arra, hogy az eljáró bíróságok a megállapodás szövegét nem a Ptk. 207. §-ában foglaltak szerint értékelték. A Kúria az eljáró bíróságok jogi álláspontjával egyetértett. Az a kitétel, hogy Z.F. az I. rendű alperes nélkül is fizetési kötelezettséget vállalt egyértelműen arra mutat, hogy az II. rendű alperes kötelezettségvállalása a Ptk. 272. § (1) bekezdésében foglaltaknak

megfelelt és a Ptk. 274. § (2) bekezdés a) pontja alapján az készfizető kezességvállalásnak minősül. A megállapodásban foglaltakat egyébként a II. rendű alperes elkezdte teljesíteni, több alkalommal például a fián keresztül küldött P. K-nak pénzüsszegeket, amelyekről a cégre való utalás nélkül átvételi elismervények is készültek. A készfizető kezességvállalásra tekintettel jogszerűen került sor az alperesek egyetemleges marasztalására a Ptk. 275. §-a alapján.

[15] A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta

[16] A Kúria az ügyet tárgyaláson bírálta el.

Záró rész

[17] A II. rendű alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) , (5) és (6) bekezdése alapján, az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg.

[18] A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a II. rendű alperes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2017. február 14.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző