

A Fővárosi Ítéltábla a Jalsovszky Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Jalsovszky Pál ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a Dr. Klesics és Dr. Tuller András Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Veréb Balázs ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe)** I. rendű és a II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. június 14. napján kelt 27.P.22.918/2018/45. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 1.000.000 (Egymillió) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesek és az I. rendű alperes egymással huzamos ideje kapcsolatban álló, több üzleti projektben együttműködő üzletemberek. A II. rendű alperes az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság, amelynek az ügyvezetője az I. rendű alperes.

A felek 2003-ban szóban megállapodtak a ...-en „...” név alatt futó ingatlanfejlesztési projekt kivitelezésében való együttműködésben. A megállapodás értelmében a felperesek és az I. rendű alperes egymás között egyenlő arányban (azaz felperesek 50%, és az I. rendű alperes szintén 50% arányban) viselik a projekt költségeit és húzzák annak hasznait („keletkezett bevételét”). A projekt lebonyolítását az I. rendű alperes végezte, az ingatlanfejlesztés megvalósítását az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján a ... Zrt. végezte el. A projekt 2008-ban lezárult, ekkor a felperesek részére összesen 1.077.000 USD került kifizetésre. Ezt követően a felek éveken keresztül egyeztettek a ...-projekt teljes elszámolása érdekében, de egyeztetéseik nem vezettek eredményre.

Ilyen előzmények után került sor 2012. december 4-én, ...-ban a felperesek és a II. rendű alperes törvényes képviselőjeként is eljáró, I. rendű alperes közötti személyes tárgyalásra, a ...-projekttel összefüggésben fennálló jogaik és kötelezettségeik egyezséggel történő lezárása érdekében. A felek

ezen a tárgyaláson a következő megállapodást kötötték:

1. ..., illetve ... és ... 50%/50%-os üzlettársak lettek a projekt kapcsán.
2. A projektet harmadik személy (...) kivitelezte, aki különböző üzleteken keresztül kötődik ...-hoz.
3. A projekt 2008 decemberében fejeződött be, az üzlettársak 1.530.000 Euró összegeket kaptak. Befejezéskor az üzlettársaknak 846.000 USD készpénzt, és 3.000.000 USD értékű lakásokat kellett volna kapnia, az üzletek esetén 1.480 Euró, minden egyes parkolóhely esetén 8.000 Euró, és a lakások minden négyzetmétere esetén 1.400 Euró ár alapulvételével.
4. Az üzlettársak sem a kifizetést, sem a lakásokat nem kapták meg.
5. ... nem tudja visszaszerezni a pénzüsszeget, illetve a vagyontárgyakat a ...-vel való saját, külön ügylete okán, és így elismeri az ezért való felelősséget.
6. ...-nak és ...-nak az összegből járó 50%-os részesedését kompenzálni kell, évi 10% kamattal növelten.
7. Mivel ... nincs olyan helyzetben, hogy a teljes összeget megfizesse és mivel ... és ... elfogadnak egy 15.1.1.-ig történő halasztott fizetést, az egyezség az alábbi:
8. ... fizetni fog 423.000 USD összeget, plusz a fent jelzett kamatot, legkésőbb a fenti napon.
9. ... egy, ... és ... kijelölt társaságra fogja átruházni a következőket: 318,5 m2 üzlet, 10 parkolóhely, plusz 405 m2 lakás. Minden területet (kereskedelmi és lakó) és parkolóhelyet ... és ... választ ki az aktuálisan rendelkezésre állók közül. Ezt az átruházást ... legkésőbb 13.3.4-ig lebonyolítja.
10. ... és a ... Kft. garantálja a fizetéseket.

E megállapodás megkötését követően a felek között egyeztetések folytak a megállapodásukban foglaltak teljesítésével kapcsolatban - amely során az I. rendű alperes nem tette vitássá, hogy a megállapodás alapján készpénz megfizetésére és ingatlanok tulajdonjogának átadására köteles -, de teljesítésre nem került sor. A felek a 2015. január 4. napján tartott megbeszélésükön egyrészt megerősítették, hogy a 2012. december 4-i megállapodásuk alapján az I. rendű alperesnek 2013. március 4. napjáig a megállapodásban foglaltak szerinti ingatlanokat („kereskedelmi területek, lakások, parkolók és tárolók”) és készpénzt „át kellett volna ruháznia” a felperesekre, amelynek teljesítésére az I. rendű alperes néhány hónap halasztást kért, másrészt az I. rendű alperes ígéretet tett arra, hogy a felperesek kérésére tekintettel „megvizsgálja annak lehetőségét”, hogy az ingatlanok átadása helyett 1.500.000 USD összegű készpénzt fizessen, harmadrészt I. rendű alperes ígéretet tett arra is, hogy „kompenzálja őket”, egy ...-en építendő toronyházban egy-egy legfelső szintű lakással. Az előzőek szerinti szóbeli megállapodásban foglaltak nem realizálódtak, ezért az I-II. rendű felperesek jogi képviselője 2015. október 26-án perlés előtti teljesítési felszólítást küldött az alpereseknek.

Az I. rendű alperes a 2015. november 12-én kelt válaszlevelében vitássá tette a 2012. december 4-én kelt megállapodásuk jogi kötőerővel bíró kötelezettségvállalásként történő értelmezését, állítása szerint az csak egy jogi jelentőséggel nem bíró, barátok közötti, jó szándékú, a felek szándékát kifejező levél volt. Az I. rendű alperes értelmezése szerint a ...-projekt vonatkozásában „az üzleti terv az volt, hogy a projektnek addicionális bevételt kell generálnia, ami a két oldal között felosztásra kerül, de ez a bevétel nem történt meg”. További I. rendű alperesi állítás szerint a 2012. december 4-én kelt megállapodásban az „üzlettársak vezetőjeként”, „jóhiszeműségét mutatva” pusztán azt az ígéretet tette a felpereseknek, hogy amennyiben az „együttműködés” következtében valamilyen bevételhez jut, akkor először a felperesek fogják megkapni az 50%-nak megfelelő „teljes részüket”, és az I. rendű alperest csak az ezt követően fennmaradt összeg illeti meg.

A felperesek ilyen előzmények után nyújtották be keresetüket a ...-ban működő ... Bírósághoz (... ...,

ügyszám: ...). A fellebbezés folytán eljáró ... Kollégium (... ,ügyszám: ...) a 2016. november 24-én kelt végzésében kinyilvánította, hogy „nem illetékes a felperesek keresetének a 2012. december 4-én kötött megállapodás 9. cikke szerinti kötelezettség I. rendű alperes általi megszegésével, valamint a megállapodás 10. cikke szerint a kötelezettségre vonatkozó garancia miatt az I. és II. rendű alperessel szemben benyújtott követeléssel kapcsolatos részeinek elbírálásában, a kereset fennmaradó részében a bíróság azonban rendelkezik illetékességgel.”

A ... bíróság 2018. július 5-én hozott határozatot az ügyben. A határozat az „ügy tárgyát” a következők szerint tartalmazza (4.6.1.1.pont): „Szerződésszegés - a Felek 2012. december 4-én üzleti ügyeik rendezése céljából írásos megállapodást kötöttek egymással, amelynek értelmében az alperesek egyetemlegesen vállalták többek között azt, hogy 2015. január 1-ig a felpereseknek megfizetik fennálló tartozásuk összegét, plusz annak szerződés szerinti kamatát. A megállapodást megszegve az alperesek ezen a napon és azóta sem fizettek. A felperesek állítása szerint a megállapodásban minden üzleti ügyet rendeztek egymás között. Az alperesek elismerték a megállapodás szerinti tartozásukat, de viszontkeresettel éltek arra hivatkozva, hogy mivel a felperesek és az I. rendű alperes a megállapodás tárgyát képező elszámoláson kívül üzleti ügyben is érintettek, ezért e kapcsolat végelszámolása előtt nem lehet megállapítani, hogy mekkora összeg illeti meg a felpereseket.” A ... bíróság e tényállás alapján egyszerűsített határozatot hozott; kötelezte az alpereseket 423.000 USD és kamatai megfizetésére, megállapította egyrészt azt, hogy „az alpereseknek a kereset elleni védekezésre nincs megalapozott kilátása”, másrészt pedig azt, hogy az I. rendű alperesnek „a viszontkereset megnyerésére nincs megalapozott kilátása”.

A felperesek keresetükben elsődlegesen az I-II. rendű alperesek egyetemleges kötelezését kérték kártérítés címén 1.500.000 USD és ezen összeg 2015. március 5. napjától a kifizetésig járó évi 10% mértékű kamata megfizetésére. Másodlagos kérelmük arra irányult, hogy a bíróság az I. rendű alperest kötelezze 1.500.000 USD és ezen összeg kamatai megfizetésére, és a tartozás behajtásának sikertelensége esetre marasztalja a II. rendű alperest mint kezest. A felperesek állítása szerint a 2012. december 4. napján kelt megállapodásukban egyrészt az I-II. rendű alperesek elismerték a ...-projekttel összefüggésben a felperesek felé fennálló tartozásuk fennálltát, másrészt a felek egyezsége kötöttek elszámolási vitájuk lezárása tárgyában. Ezen egyezség értelmében az I-II. rendű alpereseket egyrészt 423.000 USD és kamatai megfizetésének kötelezettsége, másrészt 1.500.000 USD összértékű ingatlan tulajdonjogának felperesek által kijelölt gazdasági társaság részére történő „átengedésének” kötelezettsége terhelte. További állításuk szerint a ... Bíróság ítélete alapján ítélt dolognak minősül, hogy a felek 2012. december 4-én kelt megállapodása jogilag kötelező, azaz az I-II. rendű alperesek részére kötelezettségeket keletkeztető megállapodás. Az I-II. rendű alperesek a megállapodás 3. pontja értelmében 1.500.000 USD forgalmi értéket képviselő ingatlanok felperesek részére történő átadását a megállapodás 9. pontját megsértve jogos ok nélkül megtagadták, amely szerződésszegéssel okozott kár megtérítésére kötelesek [a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 313. §, 312. § (2) bekezdés, 318. § (1) bekezdés és 339. § (1) bekezdés]. Állításuk szerint a perbeli követelés ...-i ingatlanok tulajdonjoga átruházásának jogellenes elmulasztásából ered, az I-II. rendű alperesek ...-i illetőségű természetes és jogi személyek, ezért a per elbírálására a szerződéses kötelezettségekre alkalmazandó jogról szóló az Európai Parlament és Tanács 593/2008/EK rendelete (Róma I. rendelet) értelmében a magyar jog az irányadó. Jelen perben nincs jelentősége annak, hogy a megállapodás jelen per tárgyát nem képező tartalmát a ... bíróság az angol jog alapján bírálta el.

Az I-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását, és az I-II. rendű felperesek perköltségben marasztalását kérték. Az I-II. rendű alperesek elsődleges eljárásjogi hivatkozása szerint a perbeli jogvita elbírálására az angol jog az irányadó, ugyanis kifejezett jogválasztásnak

minősül, hogy a felek elfogadták jogvitájuk ... bíróság előtti, az angol jog alkalmazásával történő elbírálását, amelynek következtében az angol jog irányadó jogvitájuk jelen per tárgyát képező részének elbírálására is. Másodlagos hivatkozásuk szerint az angol jog alkalmazását alapozza meg az Nmjt. 10. § (1) bekezdése is, mert a megállapodást megkötő felek „semmilyen érdemi információval nem rendelkeztek a magyar jogról”, következésképpen a magyar jog alkalmazása „ellentétes lenne a felek szerződéses szándékával”. Hivatkoztak továbbá az angol jog alkalmazását megalapozó körülményként arra is, hogy a megállapodást **...-ban** írták alá és azt angol nyelven szövegezték.

Az I-II. rendű alperesek vitatták a 2012. december 4-én kelt megállapodás felperesi értelmezését, állításuk szerint az „csak egy jogi kötelező erővel nem bíró, barátok közötti, jó szándékú, levél volt”, amit alátámaszt az is, hogy levélformában került megfogalmazásra. Mindazonáltal azt nem tették vitássá, hogy a ... bírósági eljárásban született ítélet „ítélt dologként” határozza meg a „felperesek által tényállásként előadottakat”. Az I. rendű alperes állítása szerint a felperesekkel fennálló, évtizedekre visszamenő, és a ...-projekt elszámolási vitája miatt megromlott jó viszony helyreállításának szándéka vezette a megállapodás aláírására, amelyben pusztán annyit vállalt, hogy megkísérel másik projektről származó bevételeiből visszavásárolni a ...-projekthez köthető ingatlanokat, és amennyiben ez sikerül, úgy azokat az I-II. rendű felpereseknek átadja. Azt nem tette vitássá, hogy ígéretét nem tudta teljesíteni, mert „túlvállalta” magát, de állítása szerint ennek jogi relevanciája nincs, mert a megállapodásból az I. rendű alperes felperesek felé fennálló fizetési kötelezettsége nem vezethető le. Az I. rendű alperes a megállapodás jogi kötőerővel bíró szerződésként történő értelmezésének esetére is vitatta, hogy a 9. pont alapján kártérítési kötelezettsége megállapítható lenne, ugyanis a megállapodás 1-8. pontjai semmilyen módon nem vehetők figyelembe a 9. pontra alapított felperesi igény értékelése során. Nyomatékos súllyal hivatkozott az I. rendű alperes arra is, hogy a megállapodás megkötésekor már nem rendelkezett a ...-projekthez köthető ingatlanokkal, következésképpen az ingatlanok átadására vonatkozó kötelezettségének megszegésére alapított felperesi kárigény összege nem kalkulálható az ezen projekthez köthető ingatlanokra vonatkozó egységáruk alapján.

A II. rendű alperes permegszüntetési kérelmet terjesztett elő, egyrészt arra hivatkozással, hogy a ... bíróság ítéletéből megállapíthatóan a megállapodás 10. pontjában rögzített II. rendű alperesi kötelezettségvállalás csak a 8. pontra vonatkoztatható, ezért a kereset „jogcím hiányában alaptalan”, másrészt pedig arra, hogy a II. rendű alperessel szembeni igényérvényesítés idő előtti.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek összesen 1.118.381 eurót, valamint ennek 2013. március 5. napjától a kifizetés napjáig járó évi 10% mértékű kamatát, amely összeg egymás között egyenlő arányban illeti meg felpereseket. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek 5.310.000 forint perköltséget, amely összeg egymás között egyenlő arányban illeti meg felpereseket.

A nemzetközi magánjogról szóló 1979. évi 13. törvényerejű rendelet (Nmjtv.) 65. §-a, illetőleg a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 229. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a ... bíróság ítéletének a jelen perben elbírálandó felperesi igény megítélése szempontjából releváns rendelkezése az, hogy a felek megállapodása jogi kötőerővel bíró szerződésnek minősül. Ennek megfelelően a felek jogviszonyának értékelése e részben minősül res iudicata-nak, a felek megállapodásának ez az értékelése a jelen perben nem tehető vitássá.

Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy a ... bíróság „a 2012. december 4-én kötött megállapodás 9. bekezdése szerinti kötelezettség I. rendű alperes általi megszegésével”, valamint a „10. cikke szerint a kötelezettségre vonatkozó garancia miatt az I. és a II. rendű alperessel szemben benyújtott követeléssel kapcsolatos részeinek elbírálása” vonatkozásában állapította meg joghatósága hiányát, kinyilvánítva, hogy „a kereset fennmaradó részének” elbírálására jogosult. Ebből az következik, hogy a ... bíróság kizárólag a megállapodás 9-10. pontjai szerinti alperesi kötelezettségek elbírálása vonatkozásában nyilvánította ki joghatósága hiányát, és állapította meg, hogy a szerződés további részein alapuló igényekben jogosult a döntéshozatalra. A ... bíróság határozatából nem következik sem az, hogy saját eljárásában a megállapodás 9-10. pontjainak rendelkezései nem vehetők figyelembe, sem pedig az, hogy jelen perben a megállapodás 1-8. pontjai nem értékelhetők. A ... Bíróság joghatósági döntése ugyanis kizárólag a megállapodás 9-10. pontjaira alapított igények elbírálásának lehetőségét zárja ki, de azt nem, hogy ezen pontok tényszerű rendelkezéseit döntésénél figyelmen kívül kell hagynia. Alátámasztja ezt az értelmezést, hogy a ... bíróság a megállapodás 1-8. pontjain alapuló igényeket elbírálva a megállapodás 10. pontjának rendelkezése alapján kötelezte a II. rendű alperest a felperesek felé fennálló pénzfizetési kötelezettség I. rendű alperessel egyetemleges megfizetésére. A jelen perben eldöntendő, a megállapodás 9. és 10. pontján alapuló felperesi igények elbírálásával összefüggésben ezért relevánsak és értékelendők a megállapodás 1-8. pontjában foglaltak is.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a perbeli jogvita nemzetközi elemeket tartalmaz, a felperesek külföldi illetőségűek, a per tárgyát képező megállapodást **...-ban**, angol nyelven kötötték és a megállapodás egy része vonatkozásában a ... Bíróság hozott ítéletet. Az elsőfokú bíróság osztotta a felek egyező előadását, amely szerint a perbeli jogvita elbírálására kiterjed a magyar bíróság joghatósága, azaz jogosult a kereseti kérelem elbírálására.

Az elsőfokú bíróság a 20. sorszámú végzésében tájékoztatta feleket, hogy jelen perre a magyar jog alkalmazása az irányadó. Indokolása szerint az Nmjtvr. 24. §-a értelmében a nemzetközi elemet hordozó szerződéses kötelmi jogi jogviszonyokra vonatkozó jogvita elbírálása során alkalmazandó jogra a Róma I. rendelet az irányadó. A Róma I. rendelet értelmében a felek jogvitájára elsődlegesen az általuk választott jog az irányadó, a 3. cikk (1) bekezdése értelmében a jogválasztásnak kifejezettnak kell lennie, vagy a szerződés rendelkezéseiből, illetve az eset körülményeiből kellő bizonyossággal megállapíthatónak kell lennie, hogy a felek - akár a szerződés egészére vagy annak csak egy részére - mely jog alkalmazását választották. Az elsőfokú bíróság értelmezése szerint a jogválasztásnak „előzetesnek” és „kifejezettnak” kell lennie, azaz „utólagosan” és „hallgatólagosan” nem lehet jogot választani. Ennek megfelelően abból, hogy a ... bíróság előtti eljárásban a felek nem tették vitássá az angol jog alkalmazását, nem következik, hogy a megállapodásuk jelen per tárgyát képező részén alapuló jogvitájuk elbírálására az angol jogot választották volna. Ezt az értelmezést támasztja alá a Róma I. rendelet felhívott cikkének az a rendelkezése is, amely szerint a jogválasztás akár a szerződés egészére, akár annak csak egy részére terjedhet ki, így abból, hogy a szerződés egy része vonatkozásában a felek elfogadták az angol jog alkalmazását, nem következik, hogy az angol jog lenne az irányadó a megállapodás további rendelkezésein alapuló jogvitára is.

Jogválasztás hiányában az alkalmazandó jogra a Róma I. rendelet 4. cikkének rendelkezései az irányadók, amelynek jelen perre releváns (1) bekezdés c) pontja - amely szerint ingatlanal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződés esetén az ingatlan fekvése szerinti ország joga irányadó - alapján a magyar jog alkalmazásának van helye. Ezzel összefüggésben rámutatott, hogy a megállapodás 9. pontjának hatálya alá tartozó, ingatlanok „átruházására” vonatkozó alperesi kötelezettség ...-on található ingatlanokra, még hozzá a ...-projekt keretében megépült ingatlanokra

vonatkoztatható. Ugyancsak a magyar jog alkalmazására mutat a 4. cikk (2) bekezdése, miszerint, ha az (1) bekezdés rendelkezései alapján nem állapítható meg az alkalmazandó jog, akkor a szerződés jellegéből adódó teljesítésre kötelezett fél szokásos tartózkodási helyének joga az irányadó, és az alperesek, mint „teljesítésre köteles felek” ...-i illetőségűek.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy a Róma I. rendelet 12. cikk (1) bekezdés a) és c) pontjai alapján az alkalmazandó jog rendelkezései irányadók a szerződés értelmezésére és a szerződéses kötelezettségek teljes vagy részleges nem teljesítésből eredő szerződésszegés következményeire, beleértve a kártérítési igényeket is.

Az elsőfokú bíróság értékelése szerint a felek 2012. december 4-i megállapodása a ...-projekt megvalósítása céljából létrejött, atipikus jogviszonyukkal összefüggésben fennálló elszámolási vitájuk egyezséggel történő lezárásának minősül, másrészt a megállapodás az I. rendű alperes részéről tartozás elismerésének is minősül. A felek egyezségkötésére tekintettel a perben nem volt relevanciája annak, hogy eredendően, 2003-ban milyen tartalommal kötöttek megállapodást. A 2012. december 4. napján létrejött egyezségük ugyanis az eredeti jogviszonyuk tartalmának közös megegyezéssel történő módosításának minősül, amelyre tekintettel az egyezségben foglaltak határozzák meg a felek egymás felé fennálló jogait és kötelezettségeit. Az I. rendű alperes annak bizonyításával mentesülhetett volna a tartozáselismerése alapján fennálló kötelezettségétől, amennyiben vagy azt bizonyítja, hogy tartozása nem áll fenn, vagy azt, hogy az bírósági úton nem érvényesíthető, vagy pedig azt, hogy a szerződés érvénytelen. Ezen kimentésre alapot adó körülmények lehetősége nem merült fel a perben, így az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes nem bizonyította, hogy a felperesek felé elismert tartozása nem áll fenn, amelynek jogkövetkezményeit viselni köteles.

Kiemelte: a megállapodás 9. pontjában az I. rendű alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy 2013. március 4. napjáig az I. rendű felperes és a II. rendű felperes által kijelölt gazdasági társaságra fog „átruházni” 318,5 m<sup>2</sup> üzlet és 405 m<sup>2</sup> lakás össz-alapterületű ingatlant, valamint 10 parkolóhelyet. A felek a megállapodás 3. pontjában határozták meg az ingatlanok négyzetméterre, illetőleg darabra vetített forgalmi értékét (üzletek esetén 1.480 Euró/m<sup>2</sup>, a parkolóhely esetén 8.000 Euró/darab, és a lakások esetén pedig 1.400 Euró/m<sup>2</sup>), amelyet „kapniuk kellett volna”. A perben feltárt tények alapján úgy foglalt állást, hogy a 3. és 9. pontban meghatározott ingatlanokon a felek a ...-projekt keretében megépült ingatlanokat értik, és ezen ingatlanokkal a megállapodás megkötésekor nem rendelkezett az I. rendű alperes. Az I. rendű alperes szerződésszegésnek minősülő jogellenes magatartása az, hogy a 3. és 9. pont szerinti ingatlanokat nem adta át a felpereseknek, ezért kártérítési felelősséggel tartozik; a felelősség alóli kimentésére vonatkozó eljárása ugyanis nem vezetett eredményre. Hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a ... bíróság ítélete alapján ítélt dolognak minősül, hogy a felek megállapodása kikényszeríthető kötelezettségvállalást tartalmaz, és nem pusztán feltételes ígéret. Megjegyezte, hogy a felek levelezéséből is kitűnik, hogy az I. rendű alperes egészen a felperesi igényérvényesítésig maga is így értékelte a helyzetet, a felek közötti egyeztetések a megállapodásban foglaltak I. rendű alperesi teljesítéséről szóltak, amely során az I. rendű alperes nem hivatkozott arra, hogy csak abban az esetben lenne köteles teljesítésre, amennyiben az ingatlanok visszavásárlására forrást szerez. A megállapodás 9. pontjára alapított felperesi igényérvényesítés értékelésével összefüggésben a 3. pont rendelkezései is figyelembe vehetők, az I. rendű alperesnek a 9. pontban meghatározott térmértékű és fajtájú ingatlanokat kellett volna átadnia a felpereseknek, amely ingatlanok értékéről a felek megállapodtak azzal, hogy azok a 3. pontban megállapított egységarak szerint kalkulálható értéket képviselnek. Az elsőfokú bíróság a perben nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a megállapodást a felperesek annak tudatában kötötték meg, hogy az I. rendű alperes nem rendelkezett azokkal az ingatlanokkal, amelyeket a 9.

pont rendelkezései szerint a felpereseknek átadni lett volna köteles. A megállapodás alapján ugyanis az I. rendű alperes éppen arra vállalt kötelezettséget, hogy „visszaszerzi”, és a felperesek rendelkezésére bocsátja az őket megillető ingatlanokat.

Az I-II. rendű alperesek szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát szükségtelenként mellőzte, mert a megállapodásban a felek egyértelműen meghatározták, hogy a ...-projekt keretében megépült milyen paraméterű ingatlanokat köteles az I. rendű alperes a felperesek részére átadni, egyértelműen rögzítették az ingatlanok forgalmi értékét is, így a felperesi kárigény összege a felek megállapodásából levezethető; a perben semmilyen olyan körülmény nem merült fel, amelynek megítélése szakértelmet igényel.

Az elsőfokú bíróság kifejtette: a megállapodásból kétfajta módon is levezethető azoknak az ingatlanoknak az össz-értéke, amelyeket az I. rendű alperes az I-II. rendű felpereseknek átadni lett volna köteles, bár ezek egymástól némileg eltérő eredményre vezetnek. Egyrészt: a megállapodás 3. pontja értelmében az „üzlettársaknak” 3.000.000 USD értékű ingatlant „kellett volna kapniuk”, amelynek 50%-a, 1.500.000 USD értékű ingatlanok illették volna meg a felpereseket. Másrészt: a megállapodás 9. pontjában meghatározásra került az átadandó ingatlanok térmértéke, és a 3. pont szerint egységár és darabár alapján számított összeg, 1.118.381 euró, amely a dollárra történő átszámítás esetére 1.477.000 USD-nek felel meg. A két levezetés közötti eltérést az érintett ingatlanok értékének nagyságrendjére tekintettel az elsőfokú bíróság számítási, kerekítési hibának értékelte, amely ellentmondást a felek feltehető akarata és az eset körülményei alapján úgy oldott fel, hogy az átadandó ingatlanok térmértéke és az egységárak alapján számított pontos összegben határozta meg azon ingatlanok összértékét, és ennek, valamint a megállapodásban kikötött mértékű kamat kártérítés címén történő megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest azzal, hogy a kártérítés összege a megállapodásban foglaltaknak megfelelően egymás között egyenlő arányban illeti meg az I-II. rendű felpereseket.

Az elsőfokú bíróság a II. rendű alperes megállapodás szerinti kötelezettsége értelmezésével összefüggésben annak tulajdonított alapvető jelentőséget, hogy a felek szerződéses akarata egyértelműen arra irányult, hogy az alperesek felperesek felé fennálló kötelezettsége azonos tartalmú legyen. Ennek következtében a II. rendű alperes a felek egyezségben kinyilvánított egyező akarata alapján a megállapodásnak az I. rendű alperes kötelezettségével azonos tartalmú kötelezettjévé vált, azzal, hogy az alperesek kötelezettségének azonosságára tekintettel egyetemlegesen (rég Ptk. 337. §) kötelesek a megállapodás alapján fennálló fizetési kötelezettségek teljesítésére. Álláspontja szerint ugyanerre az eredményre vezet az is, amennyiben a II. rendű alperes kötelezettségét az I. rendű alperes kötelezettségét biztosító kötelezettségként értelmezzük. Az alperesek kötelezettségének a megállapodás 10. pontjából következő azonosságára tekintettel ugyanis a II. rendű alperes kötelezettsége ebben az esetben a régi Ptk. 274. § (2) bekezdés a) pontja szerinti készfizető kezességnek minősül. A megállapodás 10. pontjának ebből az értelmezéséből következik az is, hogy a „kifizetések” teljesítésére vonatkozó, az alpereseket egyetemlegesen terhelő kötelezettség alatt a megállapodáson alapuló valamennyi pénzbeli fizetési kötelezettség értendő. Ennek megfelelően az I-II. rendű alpereseket mind a 8. pont szerinti pénzfizetési kötelezettség, mind pedig a 9. pont alapján az I. rendű alperest terhelő, ingatlanok átadására vonatkozó szerződéses kötelezettség megszegésén alapuló pénzbeli kártérítés megfizetésének kötelezettsége egyetemlegesen terheli, mint ahogyan azt a 8. ponton alapuló fizetési kötelezettség vonatkozásában a ... Bíróság ítélete is megállapította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést, és elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és

újabb határozat hozatalára utasítását kérték. Másodlagos kérelmük az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítására irányult.

Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság tévesen és jogszabálysértő módon rendelte a magyar jogot alkalmazni. Az alkalmazandó jog téves meghatározása miatt az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan, az alkalmazandó jog téves meghatározása miatt ugyanis az eljáró bíróság úgy hozott döntést, hogy a perben vizsgálni rendelt jogintézményeket nem a vonatkozó jogszabályok szerint alkalmazandó jog, hanem a magyar jog szerint minősítette.

Fenntartották az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontjukat, miszerint a felek között nem vitatott tény, hogy a **...-ban** folyamatban lévő eljárásban a megállapodás tartalmát az eljáró bíróság az ... joga (azaz az angol jog) alapján vizsgálta. Ezt a tényt az I. rendű felperes személyes meghallgatása során kifejezetten megerősítette, ezért az I. rendű felperes személyes nyilatkozata szerint is az angol jog az irányadó a megállapodásra. Ezt támasztja alá az is, hogy a felek nem kötötték ki több jog egyidejű alkalmazását, így az a körülmény, hogy a felek a ... bíróság előtt elfogadták az angol jog szerinti elbírálást, kifejezett jogválasztásnak minősül; a felek között a megállapodás **...-ban** jött létre, az abban foglalt jogintézmények, így különösen a „partnership” és a felperesek által érvényesíteni kívánt 10. pontban található „guarantee” jogintézménye az angol jog szerinti minősítést kíván; a megállapodást megkötő felperesek semmilyen érdemi információval nem rendelkeztek a magyar jogról, így annak alkalmazása ellentétes lenne a felek szerződéses szándékával; az I. rendű felperes azt a tényt, hogy a megállapodásra az angol jogot rendelték alkalmazni, és hogy éppen emiatt a „guarantee” intézményét a ... bíróság az angol jog alapján bírálta el, tényként rögzítette. E körben kiemelték, hogy a 2019. február 27-én megtartott tárgyaláson fogatosított személyes meghallgatása során az I. rendű felperes az alperesi jogi képviselő kifejezett kérdésére akként nyilatkozott, hogy a megállapodásra az angol jog az irányadó.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság indokolásának az a része, miszerint „utólagosan és hallgatólagosan nem lehet jogot választani”, súlyosan jogsértő. A felek jogválasztásának módja és időbeli síkja ugyanis nem korlátozott, sem a Róma I. rendelet, sem a jelen jogvitára irányadó Nmjtvr. nem tesz megszorító rendelkezést. E körben hivatkoztak a nemzetközi magánjog két hazai jogtudósának, **...-nek és ...-nak** a szakirodalmi álláspontjára, miszerint a „A Rendelet [Róma I. rendelet] elfogadja a hallgatólagos jogválasztást is, de valamely jog hallgatólagos választása csak akkor állapítható meg, ha az (nincs ugyan kifejezetten megjelölve a szerződésben, de) egyértelműen kitűnik a szerződés rendelkezéseiből vagy az eset körülményeiből. Valamely jog hallgatólagos kikötésének megállapításához arra van tehát szükség, hogy a felek erre vonatkozó akarata - legalább a szerződés értelmezésével - kétségtől megállapítható legyen.” (...; ...: Nemzetközi magánjog és nemzetközi gazdasági kapcsolatok jog, ELTE Eötvös Kiadó, 2014. 73. § fejezet [414] bekezdés). „A jogválasztás lehetőségét a Rendelet [Róma I. rendelet] sem korlátozza a szerződéskötés időpontjára. A felek tehát bármikor: a szerződés bármely stádiumában vagy a jogvita kialakulása után (akár az eljáró bíróság vagy választottbíró előtt) is megállapodhatnak a szerződésükre irányadó jog kikötéséről.” (...; ...: Nemzetközi magánjog és nemzetközi gazdasági kapcsolatok jog, ELTE Eötvös Kiadó, 2014. 73. § fejezet [416] bekezdés).

Utaltak arra is, a felek által nem vitatott tény, hogy a ... bíróság előtti eljárásban az ott eljáró bíróság az angol jogot alkalmazta. Az elsőfokú bíróság ezért csak akkor mellőzhette volna a megállapodás 9-10. pontjainak értelmezése során az angol jog alkalmazását, ha a felek a ... bíróság előtt kinyilvánított jogválasztásukat korlátozottan tették volna meg. Jelen esetben ez nem áll fenn, ugyanis mindaddig, amíg a ... bíróság a megállapodás 9-10. pontjai vonatkozásában a joghatósága hiányát nem állapította meg, ezen pontokat is az angol jog rendelkezései szerint vizsgálta.

További hivatkozásuk szerint jogválasztás hiányában sem lenne alkalmazható a Róma I. rendelet 4. cikk (1) bekezdésének c) pontja, hiszen az az ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződés esetére rögzíti az ingatlan fekvése szerinti állam jogát. A jelen per tárgya azonban nem ingatlannal kapcsolatos dologi jog érvényesítésére, hanem kártérítési igény érvényesítésére irányult, vagyis a Róma I. rendelet kártérítési szabályai az irányadók. Utaltak továbbá arra, hogy az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg a magyar jog alapján egy kártérítési igényt, hogy annak alaposságával összefüggésben az angol jog hatálya alatt álló megállapodásra, különösképpen annak 3. pontjára hivatkozott.

Álláspontjuk szerint egyértelműek a jogszabályi rendelkezések a tekintetben, hogy a szerződésszegésen alapuló kártérítési igény esetén a szerződésre alkalmazandó jogot kell alkalmazni, figyelemmel tehát arra, hogy a megállapodásra az angol jog az irányadó, így annak megszegésére alapított kártérítési igény elbírálása esetén is az angol jogot kell alkalmazni. Az angol jog anyagi jogi szabályai szerint szükséges vizsgálni azt, hogy az I. rendű alperes által a megállapodás 9. pontjában vállalt kötelezettség szerződésszegésnek minősül-e, mert, ha igen, akkor az angol szerződésszegési szabályok szerint kell vizsgálni az I. rendű alperes kártérítési felelősségének fennállását és annak mértékét is. Állításuk szerint ugyanígy az angol jog szabályai szerint kellett volna megvizsgálni azt is, hogy mire terjed ki a megállapodás 10. pontjában rögzített „will guarantee the payments” szerződéses kifejezés. Álláspontjuk szerint ez a jogintézmény nem azonos a magyar jog szerinti kezességgel és kizárólag pénzbeli kifizetésekre vonatkozik, és a payment kifejezés is csak erre vonatkozhat. Ebből pedig az következik, hogy a jelen perben szerződésszegésre alapított kártérítés, amely a megállapodás 9. pontjának megszegésén alapul, nem érvényesíthető.

Az I-II. rendű alperesek a keresetet a jogalap és az összecszerűség tekintetében is megalapozatlannak tartották, az elsőfokú bíróság a kötelezésüket ugyanis tévesen arra alapította, hogy a megállapodás 9. pontjában vállalt kötelezettségét az I. rendű alperes megszegte, az ingatlanokat nem adta át - amely ingatlanok értéke azonos a megállapodás 3. pontjában rögzítettekkel -, és ezért a megállapodás 10. pontja alapján az I. és a II. rendű alperesek kártérítési felelőssége fennáll. A megállapodás 10. pontja azt rögzíti, hogy az I. és a II. rendű alperesek „will guarantee the payments”. Ez az angol jogintézmény a periratok között fellelhető magyar fordításban: „garantálja a fizetéseket”. Az elsőfokú bíróság a „guarantee” kifejezést a magyar jog szerint értelmezte, mégpedig akként, hogy azt elsődlegesen egyetemleges kötelezettségként, illetve másodlagosan készfizető kezességként minősítette. Azon túlmenően, hogy az indokolásban semmilyen formában nem indokolta, hogy miért lenne a 10. pont alapján a II. rendű alperes egyetemlegesen kötelezett, vagy készfizető kezes, ilyen irányú következtetésre sem a periratok, sem a megállapodás szövege, sem a felek nyilatkozatai alapján jogszerűen nem juthatott volna. A „kifizetések garántálása” kifejezés állításuk szerint jogsértő módon és jelentős mértékben került kiterjesztésre. Az elsőfokú bíróság a „kifizetések” jogintézménye kapcsán e körben is a magyar jog szabályait alkalmazva foglalta el azt az álláspontot, hogy a „kifizetések” valamennyi pénzbeli kifizetésre, így mind a megállapodás 8. pontjában rögzített pénzfizetési kötelezettségre, mind pedig a 9. pontban rögzített ingatlan átadási kötelezettség megszegésén alapuló pénzbeli kártérítés megfizetésének kötelezettségére kiterjed. Ez a jogi álláspont iratellenes és jogellenes is egyben, ugyanis a megállapodás 10. pontjában rögzített kifizetések csak pénzbeli kifizetésekre vonatkozhattak, amely kötelezettség a megállapodás 8. pontjában került rögzítésre. A „kifizetések” szó nyelvtani értelemben sem jelentheti az - még a magyar anyagi jog szabályai szerint sem - hogy a II. rendű alperes nem pénzbeli szolgáltatás helyébe lépő kártérítési igény megfizetésére vállalt volna kötelezettséget. Álláspontjuk szerint lényeges különbség van a között, hogy a II. rendű alperes egy

konkrét, a megállapodás 8. pontjában rögzített „kifizetés” vonatkozásában vállal garantálást, vagy a szerződésszegés esetén érvényesíthető kártérítési igény megfizetését vállalja.

További hivatkozásuk szerint az I. rendű alperessel szemben megállapított kártérítési felelősség jogalapjában és összecszerűségében is megalapozatlan. Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a körülményt, hogy a 9. pont semmilyen formában nem utal a megállapodás 3. pontjára, de még arra sem, hogy a 9. pontban rögzített ingatlanok a 3. pontban rögzített elszámoláshoz kapcsolódnak. Épp ellenkezőleg, a felek egybehangzó nyilatkozatai és a megállapodás 5. pontja egyértelműen rögzíti, hogy az I. rendű alperesnek a ...-projekthez kapcsolódóan semmilyen ingatlana nincs. Az pedig nem volt vitatott, hogy a megállapodás 3. pontja a ...-projekt remélt bevételeinek felosztását rögzíti. A 9. pontban - több mint 4 évvel a ...-projekt lezárását követően - az I. rendű alperes nem vállalhatta azt, hogy a megállapodás 3. pontja szerinti (...-projekt) ingatlanokat adja át. Mindebből pedig okszerűen következik, hogy az elsőfokú bíróság tévesen és iratellenesen tekintette a megállapodás 3. pontját (a ...-projekt részletezését) a 9. pont megszegését összecszerűen bizonyító rendelkezésnek. Az összecszerűség vonatkozásában ezért nem lett volna mellőzhető a szakértő kirendelése, hiszen a megállapodásban - feltételhez kötötten - átruházni vállalt ingatlanok forgalmi értékét a felpereseknek kellett volna bizonyítania. Rögzítették továbbá, hogy a pontos ingatlanok meghatározása nélkül a 9. pontban vállalt átruházási kötelezettség még a magyar jog alapján is érvénytelenséget eredményez, ugyanis az átruházás lényeges szerződéses feltétele az ellenérték meghatározásán túlmenően az átruházás tárgyának a meghatározása.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen döntött úgy, hogy a perbeli kereset elbírálására a magyar jogot alkalmazza, ezért az alperesek hatályon kívül helyezés iránti kérelme megalapozatlan. Az alkalmazandó jog tekintetében fenntartották az elsőfokú eljárásban előadottakat. Kiemelték egyrészt, hogy az I-II. rendű alperesek továbbra is összetévesztik a jogválasztást azzal, hogy a ... bíróság a saját döntése alapján egy bizonyos jogot alkalmazott, másrészt, hogy abban az eljárásban az alperesek éppen az angol jog alkalmazását ellenezték, és amellet érveltek, hogy a perbeli megállapodás az ügy összes körülményeiből adódóan legszorosabban ...-hoz kapcsolódó, ...-i ingatlanokra vonatkozó dologi jogot érintő megállapodás, és ezért az abból eredő igények a magyar bíróság előtt a magyar jog alkalmazásával bírálандók el. Egybehangzó jogválasztással kapcsolatos nyilatkozatot a felek a jelen eljárásban sem tettek, ennek hiányában a Róma I. rendelet szabályai alkalmazandók, amelyek minden szempontból a magyar jog alkalmazása felé mutatnak. Utaltak arra is, hogy a felek az angol jogról sem rendelkeztek semmilyen érdemi információval, mivel egyikőjük sem jogvégzett, ehhez képest az I. rendű alperes ...-on lakik, míg a II. rendű alperes egy saját, ...-on bejegyzett cége, tehát ha valamelyik jogról az alpereseknek lehetett fogalma, az éppen a magyar jog volt. Állításuk szerint az I-II. rendű alpereseknek az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló kérelme is megalapozatlan. Azt a megállapodás szövege is rögzíti, hogy az I-II. rendű alperesek ingatlanok átruházására lettek volna kötelesek, a megállapodás 9. pontjában rögzített határidőben, de az I. rendű alperesnek az I-II. rendű felperesek felé éveken át tartó folyamatos ígéretése, illetőleg az I. rendű alperesnek a perben tett személyes nyilatkozata is alátámasztja ennek tényét. Azt, hogy ezek ...-i ingatlanok voltak, ugyancsak az I. rendű alperes saját nyilatkozatai igazolják, az átruházandó ingatlanok értéke kapcsán pedig pusztán el kell olvasni a megállapodást, illetőleg az I. rendű alperes által a pert megelőző levelezés során tett nyilatkozatokat, amelyben megfontolni vállalta, hogy az ingatlanok átruházása helyett 1.500.000 USD összeget fizessen meg, illetőleg az I. rendű alperesnek a perben tett személyes nyilatkozatát. A ... jogerős ítélet pedig mindezeket felül egyértelművé tette, hogy a megállapodás független mindenféle más ügylettől, semmilyen átfogó elszámolási kötelezettség nem állt fenn a felek között, másrészt megállapította a megállapodás 10. pontja szerinti „guarantee” jelentését is egyetemleges kötelezettséggként. További hivatkozásuk

szerint a megállapodás egyszerű végigolvasásából is nyilvánvaló, hogy az egész megállapodás lényegi eleme és célja az volt, hogy a 3. pontban rögzített és az 5. pont szerint kizárólag az I. rendű alperes miatt nem realizált bevételeket az I-II. rendű felperesek hogyan kapják meg, és ennek módját rögzíti - minden további feltétel bekövetkezésétől függetlenül - a 8. és 9. pont. Mivel a ... bíróság előtti eljárásban érvényesített pénzkövetelés pontosan ugyanabból a megállapodásból ered, az is világos, hogy az I-II. rendű alperesek a megállapodás 8. pontja szerinti pénztartozásuk elismerésével, elismerték a jogalapját a megállapodás 9. pontja szerinti ingatlan átruházási kötelezettségnek is. Ezek nem különválaszthatók, egy és ugyanazon tartozás rendezését szolgálták, két különböző teljesítési módon. Ezen túlmenően jelezték, hogy a jogerős ... ítélet ellenére az I-II. rendű alperesek az abban foglalt fizetési kötelezettségüknek nem tettek eleget, ezért kénytelenek voltak végrehajtást kezdeményezni az I-II. rendű alperesek ellen ...-on, és az I. rendű alperes tekintetében ...-ben is. A ...-i jogerős ítélet ...-i végrehajtásának elrendelése során az I-II. rendű alperesek a ... ítélet elismerésének megtagadását, a végrehajtás megszüntetését kérték, ezen kérelmüket azonban az illetékes magyar bíróságok mind első-, mind másodfokon elutasították.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése a következők szerint megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem korlátai között bírálta felül [rég. Pp. 253. § (3) bekezdés], és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat értékelve megalapozottan hozta meg döntését, az érdemi döntéssel a Fővárosi Ítéltábla - a következők szerinti indokolásbeli pontosítással - egyetértett.

A Fővárosi Ítéltábla mindenekelőtt leszögezi, hogy az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére nem volt szükség. Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a perbeli jogvitát a magyar anyagi jogi szabályok alapulvételével bírálta el. Az elsőfokú bíróság helytállóan, a felek által sem vitatottan állapította meg, hogy a per tárgyát képező szerződéses jogviszonyra alkalmazandó jogot a Róma I. rendelet alapján kell meghatározni. A Róma I. rendelet 3. cikk (1) bekezdése szerint a szerződésre a felek által választott jog az irányadó. A jogválasztásnak kifejezettnek kell lennie vagy annak a szerződés rendelkezéseiből vagy az eset körülményeiből kellő bizonyossággal megállapíthatónak kell lennie. Választásukkal a felek a szerződés egészére vagy annak csak egy részére alkalmazandó jogot határozhatják meg.

A Róma I. rendelet (11) preambulum bekezdése szerint a feleknek az alkalmazandó jog megválasztására vonatkozó szabadsága a szerződéses kötelezettségekre irányadó kollíziós szabályok rendszerének egyik alapja. Erre is figyelemmel az elsőfokú bíróság tévedett, amikor úgy ítélte meg, hogy az előzőekben idézett rendelkezésekből következően „utólagosan” és „hallgatólagosan” nem lehet jogot választani. A jogválasztásnak ugyanis a nemzetközi magánjogban évszázadok óta elismert módja - amint arra az I-II. rendű alperesek is hivatkoztak fellebbezésükben - az ún. hallgatólagos jogválasztás is, amikor a felek jogválasztásra irányuló szándékát kifejezett jogválasztó klauzula hiányában egyéb körülményekből vezetik le. A Róma I. rendelet alkalmazásában valamely jog hallgatólagos kikötése akkor állapítható meg, ha a feleknek ez a szándéka kellő bizonyossággal (clearly demonstrated) kitűnik a szerződés rendelkezéseiből vagy az eset körülményeiből. Az, hogy milyen esetben tekinthető kellő bizonyossággal megállapíthatónak a hallgatólagos jogválasztás, milyen tények utalhatnak a felek hallgatólagos jogválasztásra irányuló közös akaratára, a konkrét eset körülményeinek vizsgálatával dönthető el. Általánosságban ilyen körülmény lehet, ha a felek közötti tartós jogviszonyban szerződések tucatjait kötik egy meghatározott időszakon át, és egy kivételével mind tartalmazza az ugyanarra a jogra utaló jogválasztást; ha a felek egy korábbi

szerződésükben kifejezett jogválasztással éltek, és - miután körülményeik lényegesen nem változtak - vélhetően akaratuk szerint az újabb szerződésükre is ezt a jogot szeretnék alkalmazni; ha a szerződésben nem egy jogrendszerre, hanem annak valamely jogszabályára hivatkoznak; ha a felek egészen pontosan egy konkrét jog szabályai szerint kötötték a szerződést, teljesítettek, és jártak el a jogviszony minden eleme során, bár jogválasztó klauzulát nem alkalmaztak.

Az adott esetben azonban az I-II. rendű alperesek által hivatkozott körülményeket a maguk összességében értékelve sem állapítható meg a Róma I. rendelet által megkívánt magasabb fokú bizonyossággal, hogy a felek közös akarata arra irányult, hogy a joghatósággal rendelkező bíróság a perbeli jogvitát az angol anyagi jog szabályainak alkalmazásával bírálja el.

Az a körülmény, hogy a felek a ... bíróság előtt a szerződésük egy részére elfogadták az angol jog szerinti elbírálást, az alperesek állításával szemben nem minősül kifejezett jogválasztásnak, mert ebből - amint arra az elsőfokú bíróság is utalt - nem következik az, hogy az angol jog lenne az irányadó a megállapodás 9-10. pontjain alapuló jogvita elbírálására, tekintetbe véve azt is, hogy a Róma I. rendelet 3. cikk (1) bekezdésének utolsó fordulata alapján a felek választásukkal akár a szerződésnek csak egy részére is meghatározhatják az alkalmazandó jogot. Jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy önmagában az eljáró fórum felek által történt megválasztása sem tekinthető hallgatólagos jogválasztásnak. A Róma I. rendelet (12) preambulum bekezdése szerint ugyanis annak meghatározása során, hogy a felek jogválasztása kellő bizonyossággal megállapítható-e, még az sem perdöntő tényező önmagában, ha a felek megállapodással kizárólagos joghatóságot ruháznak egy tagállam egy vagy több bíróságára a szerződés alapján felmerülő viták eldöntésére, hanem azt csak a meghatározás egyik tényezőjeként kell figyelembe venni.

Az a körülmény sem alapozza meg a felek hallgatólagos jogválasztását, hogy a megállapodás ...-ban jött létre, az abban foglalt jogintézmények, így az I-II. rendű alperesek állítása szerint különösen a „partnership” és a felperesek által érvényesíteni kívánt 10. pontban található „guarantee” jogintézménye, az angol jog szerinti minősítést kíván. Nincs ugyanis arról szó, hogy a „partnership” - „üzlettársak”, illetőleg a „guarantee” - „garantálás” jogintézménye csak az angol jogban lenne ismert.

Nem utal kellő bizonyossággal a felek hallgatólagos jogválasztására az I-II. rendű alperesek által hivatkozott körülmény sem, miszerint a megállapodást megkötő felperesek semmilyen érdemi információval nem rendelkeztek a magyar jogról, így annak alkalmazása ellentétes a felek szerződéses szándékával; és az sem, hogy a 2019. február 27-én megtartott tárgyaláson foganatosított személyes meghallgatása során az I. rendű felperes az alperesi jogi képviselő kifejezett kérdésére akként nyilatkozott, hogy a megállapodásra az angol jog az irányadó, ugyanis a hallgatólagos jogválasztás csak a felek valós, tényleges akarata alapján állapítható meg; feltételezett-hipotetikus akarat alapján a jogválasztás megtörténte nem állapítható meg. A Fővárosi Ítéltábla ezzel összefüggésben utal arra is, hogy a hallgatólagos jogválasztásra vonatkozó körülményeknek - kifejezett, a bírósági eljárásban történt megállapodás hiányában - a felek perbeli előadásától függetlenül kell alkalmasnak lenniük arra, hogy a hallgatólagos jogválasztás kellő bizonyossággal megállapítható legyen.

Mindent egybevetve a perbeli eset körülményei alapján arra vonható le következtetés, hogy a jogvita elbírálására nem az angol jog irányadó, ugyanis a felek között sem kifejezett, sem hallgatólagos módon, sem a szerződéskötéskor, sem utóbb nem született megállapodás a szerződésre alkalmazandó jogról.

Az elsőfokú bíróság az alkalmazandó jog meghatározása során helyesen vette figyelembe a jogválasztás hiányában irányadó 4. cikk lépcsőzetes szerkezeti rendjét. A Róma I. rendelet 4. cikk (1) bekezdés c) pontja, valamint a 12. cikk (1) bekezdés c) pontja alapján helyesen határozott úgy, hogy a perbeli jogvita eldöntésére a magyar anyagi jogi szabályok szerint kerül sor. A felek 2012. december 4-i megállapodását helytállóan minősítette ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződésnek, és nem tévedett akkor sem, amikor úgy ítélte meg, hogy az alperesek a szerződésben budapesti, a ...-projekt keretében megvalósított ingatlanok átadására vállaltak kötelezettséget az I-II. rendű felperesek által kijelölt gazdasági társaság részére. Ehhez mérten nem tévedett, amikor úgy foglalt állást, hogy az adott jogvitára az ingatlan fekvése szerinti ország joga, a magyar jog az irányadó, tekintetbe véve a 12. cikk (1) bekezdés c) pontjának azon rendelkezését is, miszerint a szerződésre alkalmazandó jog irányadó a teljes vagy részleges nem teljesítésből eredő szerződésszegés következményeire is, amelybe - az I-II. rendű alperesek által sem vitatottan - a kontraktuális kárigény is beletartozik, ugyanis szerződéses igénynek minősül a szerződéses kötelezettség nem teljesítése miatti kártérítési igény is [EBH2011. 2416.], így a jogvita eldöntésére az ingatlan fekvése szerinti ország joga irányadó.

Az I-II. rendű alperesek alaptalanul kifogásolták fellebbezésükben a II. rendű alperes I. rendű alperessel egyetemleges marasztalását. Az I-II. rendű alperesek fellebbezésükben már maguk sem vitatták, hogy a felek megállapodása jogi kötőerővel bíró szerződésnek minősül. A szerződés 10. pontja szerint az I. és a II. rendű alperes „garantálja a fizetéseket”. E rendelkezés egyszerű nyelvtani, illetőleg a szerződésen belüli legutolsó rendelkezésként történő elhelyezéséből is az következik, hogy azt a II. rendű alperes is garantálta, azaz az I. rendű alperessel azonos tartalommal, társkötelezettként vállalta - amint azt az elsőfokú bíróság is megállapította - a szerződésben foglaltak megvalósulását, teljesítését, így azt is, hogy a megállapodás 9. pontja szerinti 318,5 m<sup>2</sup> üzlet és 405 m<sup>2</sup> lakás össz-alapterületű ingatlant, valamint 10 parkolóhelyet 2013. március 4. napjáig az I. rendű felperes és a II. rendű felperes által kijelölt gazdasági társaságra fog „átruházni”. A szerződés 9. pontjában vállalt kötelezettségének az I. rendű alperes nem tett eleget, a szerződésszegő jogellenes magatartása következménye a kártérítés fizetési kötelezettsége. A régi Ptk. 318. § (1) bekezdése értelmében a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség (rég Ptk. 339. §) szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye. Az e törvényhelyen alapuló kontraktuális felelősség szükségképpen feltételezi a károkozó és a károsult közötti szerződéses jogviszonyt, a károkozó magatartást a szerződésszegés jelenti. Szerződés hiányában szerződésszegésre alapított kártérítés iránti igény eredményesen nem érvényesíthető [BH1996. 143.II.]. A régi Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján az adott esetben alkalmazandók a régi Ptk. 344. § (1) bekezdésének rendelkezései is, miszerint, ha többen közösen okoznak kárt, felelősségük a károsulttal szemben egyetemleges, egymással szemben pedig magatartásuk felróhatósága arányában oszlik meg. Ha a kár bekövetkezése több személy magatartására vezethető vissza, a felelősségük a régi Ptk. 344. § (1) bekezdése alapján egyetemleges, függetlenül attól, hogy a kárt szerződésszegés vagy szerződésen kívüli magatartás idézte elő. Mindebből az következik, hogy mivel a szerződés 10. pontja szerint az I-II. rendű alperesek azonos tartalommal vállaltak felelősséget a szerződés teljesítéséért, a szerződésszegéssel okozott kárért is közös károkozóként felelnek az I-II. rendű felperesekkel szemben azonos tartalommal, egyetemlegesen.

A Fővárosi Ítélet tábla az I-II. rendű alperesek fellebbezési álláspontjával szemben megjegyzi, hogy a perbeli megállapodás 9. pontja nem adásvételi szerződésnek minősül - ebben az esetben a Róma I. rendelet értelmében a jogválasztás hiányában alkalmazandó jogot a 4. cikk (1) bekezdés c) pontja helyett az a) pontja szerint kellett volna meghatározni -, hanem az elsőfokú bíróság helyes

minősítése szerint ingatlannal kapcsolatos dologi jogra vonatkozó szerződésnek, így érvényes létrejöttének sem volt feltétele az ingatlan pontos megjelölése, és nem érintette a szerződés érvényességét az sem, hogy a szerződésben átruházni vállalt fajtájú és térmértékű ingatlanok tulajdonjogával az I. rendű alperes nem rendelkezett a szerződéskötés időpontjában. Következetes ugyanis a bírói gyakorlat abban, hogy az ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés érvényességét nem érinti és a vevő tulajdonszerzésének nem akadályozza, ha az eladó tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezték be [EBH2003. 867.], és az adásvételi szerződés önmagában nem irányul lehetetlen szolgáltatásra amiatt, hogy a szerződés megkötésekor az adásvétel tárgya még nincs az eladó tulajdonában [Kúria Pfv.I.20.200/2015/4.].

Az I-II. rendű alperesek szerződésszegésnek minősülő, jogellenes, az előzők szerinti károkozó magatartása az, hogy a megállapodás 9. pontja szerinti ingatlanokat nem adták át az I-II. rendű felpereseknek, ezért kártérítési felelősséggel tartoznak. Az elsőfokú bíróság ugyanakkor a szerződéskötés és az eset összes körülményére figyelemmel azt is helytállóan állapította meg, hogy a megállapodás 9. pontjára alapított felperesi igényérvényesítés értékelésével összefüggésben a 3. pont rendelkezései is figyelembe vehetők; az I-II. rendű alpereseknek a 9. pontban meghatározott térmértékű és fajtájú ingatlanokat kellett volna átadniuk az I-II. rendű felpereseknek, amely ingatlanok értékéről a felek akként állapodtak meg, hogy azok a 3. pontban megállapított egységarak szerint kalkulálható értéket képviselnek. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor az I-II. rendű alperesek szakértő kirendelésére vonatkozó indítványát szükségtelenként mellőzte, és kártérítési kötelezettségük mértékét a szerződés 3. pontja szerinti egységarakat, a 9. pont szerinti mennyiségű ingatlanokra vetítve határozta meg. A megállapodásban ugyanis a felek egyértelműen meghatározták, hogy a ...-projekt keretében megépült milyen paraméterű ingatlanokat kötelesek az I-II. rendű alperesek az I-II. rendű felperesek részére átadni, és egyértelműen rögzítették az ingatlanok forgalmi értékét is (üzletek esetén 1.480 Euró/m<sup>2</sup>, a parkolóhely esetén 8.000 Euró/darab, és a lakások esetén pedig 1.400 Euró/m<sup>2</sup> értékben), így a perben nem merült fel olyan kérdés, amelynek megítélése szakértelmet igényelt volna.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit - az előzők szerinti indokolásbeli pontosítással - helybenhagyta.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű alperesek kötelesek megfizetni az I-II. rendű felperesek részére a jogi képviseletük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költséget. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg.

Budapest, 2019. október 2.

. Sággy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.  
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s.k.  
bíró