

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Csiky István ügyvéd által képviselt I-II. rendű, felpereseknek, a dr. Balogh Zoltán ügyvéd által képviselt I-III. rendű alperesek ellen, szerződés létrehozása iránt indított perében, a Pest Megyei Bíróság 2008. március 28. napján meghozott, 11.P.24.505/2007/17. számú ítélete ellen, az I-II. rendű felperes részéről 18. és 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán, meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy térítsenek meg az államnak felhívásra 900.000 (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek és az alperesek 2002. december 11-én adásvételi előszerződést kötöttek, amelyben úgy állapodtak meg, hogy legkésőbb 2003. május 31. napjáig adásvételi szerződést kötnek az I. rendű alperes tulajdonában, a II-III. rendű alperesek haszonélvezetében álló ingatlanra. A felperesek az előszerződés megkötésével egyidejűleg 3.500.000 Ft foglalót adtak az alpereseknek. Az előszerződésben megjelölt időpontig a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, ezt követően a felperesek felszólították az alpereseket a foglaló visszafizetésére, mivel álláspontjuk szerint az előszerződés érvénytelen. Ez utóbbi körülményre hivatkozással pert indítottak a Monori Városi Bíróság előtt a foglaló visszafizetése iránt. A Pest Megyei Bíróság jogerős, a felülvizsgálati eljárásban is hatályában fenntartott ítéletével a keresetet elutasította, mivel úgy foglalt állást, hogy az előszerződés érvényességéhez nem volt szükség gyámhatósági jóváhagyásra. Ezáltal az érvénytelenségre hivatkozással a felperesek nem állhattak el jogszerűen, ami miatt az alperesek jogosultak voltak a foglaló megtartására.

A felperesek keresetükben az előszerződés alapján az adásvételi szerződés létrehozását kérték. Az alperesek ellenkérelmükben pergátló kifogásként ítélt dologra hivatkoztak, érdemben pedig azért kérték a kereset elutasítását, mert álláspontjuk szerint a jogerős ítéletre figyelemmel a kereset benyújtásakor az előszerződés már nem volt hatályos.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, a felpereseket perköltség megfizetésére és a kereseti illeték megtérítésére kötelezte. A pergátló kifogást nem találta megalapozottnak, mivel a korábbi perben a felperesek a foglaló visszafizetésére kérték kötelezni az alpereseket, míg ennek az eljárásnak a tárgya az adásvételi szerződés létrehozása. Ezáltal a Pp. 130. § d) pontja szerint perakadály nem áll fenn. Érdemben azért találta alaptalannak a keresetet, mert felülvizsgálati eljárásban hatályában fenntartott, jogerős ítélet állapítja meg, miszerint az adásvételi szerződés megkötésére megjelölt határidő eredménytelenül telt el, az előszerződés teljesítésének meghíúsulásáért, a végleges adásvételi szerződés megkötésének elmaradásáért a felperesek a felelősek. Abból, hogy a felperesekre visszavezethető okból hiúsult meg az előszerződés teljesítése, és ezért a foglalót elvesztették, nyilvánvalóan következik az is, hogy a meghíúsult előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötésére, ezzel együtt a foglaló vételárba történő beszámítására nem tarthatnak igényt.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását, keresetük teljesítését kérték. Az előszerződés meghíúsulásának megállapítása miatt támadták az elsőfokú bíróság döntését. Álláspontjuk szerint az előszerződés nem hiúsult meg véglegesen, az alperesek a szerződéstől nem álltak el, amiatt az nem szűnt meg, és az a feleket továbbra is köti. Hangsúlyozták, hogy az alperesek a korábbi eljárásban arra hivatkoztak, hogy az adásvételi szerződést hajlandóak megkötni.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezés nem megalapozott.

A nem vitás tényállás szerint a felek által kötött előszerződés alapján az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidő anélkül telt el 2003. május 31-én, hogy a végleges szerződés megkötésére sor került volna. Ennek oka az volt, hogy a felperesek, az előszerződés - utóbb alaptalannak bizonyult - érvénytelenségére való hivatkozással, megtagadták az adásvételi szerződés megkötését. Ennek következtében - ahogy azt a Pest Megyei Bíróság jogerős ítélete is megállapítja - az előszerződés teljesítése a felpereseknek felróható okból meghíúsult. Ezáltal a felek között az előszerződéssel létrejött jogviszony megszűnt; ezért a jogviszony megszűnéséhez nem volt szükség az alperesek elállására. Mindezek miatt tévesen hivatkoztak arra a felperesek a fellebbezésükben, hogy az alperesi elállás hiányában az előszerződés a feleket továbbra is köti. Ugyancsak téves következtetést vontak le az alperes korábbi eljárásban tett azon nyilatkozatából, miszerint az adásvételi szerződés megkötésére hajlandóak. E nyilatkozatukat a Ptk.

211. §-a szerinti eladási ajánlatnak lehet minősíteni, amelyet azonban a felperesek a Ptk. 211. § (2) bekezdésében írt határidőben nem fogadtak el, így az alperesek ajánlati kötöttsége megszűnt. Emiatt a korábban folyamatban volt perben az előszerződésre figyelemmel tett szerződéskötési ajánlatuk eredményeként sem volt hatályos az előszerződés a kereset megindításakor. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül utasította el a felperesek keresetét a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján.

A felperesek fellebbezése nem vezetett sikerre, ezáltal teljes egészében pervesztesek lettek. Ezért a Pp. 239. §-a folytán a fellebbezési eljárásban is irányadó 78. § (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárásban felmerült költségeiket maguk viselik, ám mivel az alpereseknek másodfokú perköltsége nem merült fel, erről az ítéletáblának rendelkeznie nem kellett.

A Fővárosi Ítéletábla a fellebbezési eljárás illetékviseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a folytán alkalmazandó 6/1986. IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2009. április 22.

. Molnár Ambrus s. k.
a tanács elnöke
. Németh László s. k.
előadó bíró

. Szücs József s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gosztola Edit Erzsébet
tisztviselő