

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla az Oppenheim Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Oppenheim Klára ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Moldován és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Moldován András ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes és II. rendű alperes ellen **foglaló és vételár visszakövetelése** iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. október 29-én meghozott 15.P.21.839/2007/18. számú ítélete ellen az I. rendű alperes 19. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Ítéletet:

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

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 (tizenöt) napon belül 120.000 (százhuszezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás:

Keresetében a felperes az I. rendű alperest 23.438 euró, a II. rendű alperest pedig 5890 euró és 2006. június 20. napjától a kifizetésig járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni.

A kereset alapjaként elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperessel kötött ingatlan adásvételi előszerződés és a II. rendű alperessel kötött bútor adásvételi szerződés az alperesek magatartására visszavezethető okból

meghiúsult, ezért az I. rendű alperes a foglaló kétszeres összegét, a II. rendű alperes pedig a vételárat köteles visszafizetni.

Másodlagosan arra alapította igényét, hogy a szerződésektől elállt, és az I. rendű alperes a neki felróható okból történt megszűnés miatt, míg a II. rendű alperes az elállás következtében tartozik a követelt összeget megfizetni (Ptk. 312. § (2) bekezdése, 313. §, 319. § (3) bekezdése, 320. § (1) bekezdése, 4. § (4) bekezdése, 245. § (1) bekezdése).

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Az I. rendű alperes a per kezdetén nem, de utóbb már vitatta, hogy a felperestől átvett összeg a Ptk. 243. § alapján foglalónak minősülne, különös tekintettel arra, hogy abból 1.500 eurót az előszerződés aláírása előtt, 10.219 eurót viszont az aláírás után vett át. Álláspontja szerint az adásvételi szerződés megkötését, azaz a teljesítést a felperes utolsó levelében a Ptk. 313. § szerinti módon, azaz jogos ok nélkül tagadta meg, ezért az előszerződés a Ptk. 312. § (3) bekezdése értelmében lehetetlenülés folytán, a felperesnek felróható okból szűnt meg. A parkoló és tároló esetében a felperes eljárása a Ptk. 369. § (2) bekezdése szerint minősülhetett volna jogszerűnek. A felperesnek a Ptk. 208. § (3) bekezdés alapján amúgy is kezdeményeznie kellett volna a szerződés bíróság általi létrehozását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.219 eurót, valamint 239.422 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 86.947 Ft perköltséget.

Ítéletének indokolásában idézte a Ptk. 208. § (1) bekezdését, 200. § (1) bekezdését, 365. § (1) bekezdését, 243. § (1)-(2) bekezdését, 244. §-át és 245. § (1) bekezdését, majd rámutatott arra, hogy olyan esetben, amikor a teljesítés nem hiúsul meg, hanem valamilyen más szerződésszegés (késelem, vagy hibás teljesítés) történik, a foglalót - attól függően, hogy alkalmas-e beszámításra vagy sem - a szolgáltatás ellenértékébe be kell számítani, vagy vissza kell adni. Ha a jogosult a szerződéstől eláll, ez végső soron a teljesítés megghiúsulását jelenti. Ehhez azonban csak akkor fűződnek a foglaló jogkövetkezményei (a foglaló elvesztése, kétszeres visszafizetése), ha az elállás a másik félnek felróható okból történt, ellenkező esetben ugyanis a foglaló visszajár. Mindezek alapján azt vizsgálta, hogy a felperes adott-e foglalót; jogszerűen állt-e el az adásvételi előszerződéstől és a II. rendű alperessel kötött szerződéstől; az előszerződés teljesítésének megghiúsulásáért az I. rendű alperest terheli-e a felelősség, illetve az I. rendű alperes szabadult-e az előszerződésen alapuló kötelezettsége alól. Leszögezte, hogy a foglaló adása reálszerződés, az erre vonatkozó megállapodás kötelmi jogi jogviszonyt nem keletkeztet. Ezért, ha az ígért foglalót az előszerződés megkötésekor nem adták át, azt utóbb sem lehet követelni. Sőt, a szerződés megkötése után átadott pénz nem is minősül foglalónak. A felek szerződéskötési szabadsága nem terjed ki arra, hogy foglalónak minősítsenek olyan pénzösszeget, amelyhez a jogszabályban írt joghatás nem fűződik. A foglaló akkor tekinthető átadottnak, ha a foglaló feletti rendelkezés egyértelműen az átvevőt illeti. A felek megállapodhatnak abban, hogy a foglalót banki átutalással teljesítik, ekkor a foglaló

átadása megvalósítható a kitöltött banki átutalási megbízás szerződéskötéskori átadásával, és amennyiben az átadó számláján a foglaló kiegyenlítésének fedezete biztosított, a foglaló a szerződés megkötésekor átadottnak minősül (BH 2007. 91.). A felperes az 1.500 eurót a szerződéskötést megelőzően átutalta az I. rendű alperesnek, és a pénzüsszeg feletti rendelkezés a szerződéskötéskor az I. rendű alperest illette meg. A szerződés megkötése után átutalt 10.219 euró azonban nem foglaló. Az előszerződés és az I. rendű alperes által készített adásvételi szerződés tervezet okirata alapján tényként volt megállapítható, hogy a felek mind az előszerződés, mind az adásvételi szerződés teljesítését is 11.719 euró összegű foglalóval kívánták biztosítani. Az adásvételi szerződés 6.3. pontjában szerepel, hogy a vevő által fizetett 11.719 euró a vételár 15%-ának felel meg, és egyértelműen rögzíti azt is, hogy ez az összeg már az előszerződésben is foglalónak minősült. Ez következik egyébként az előszerződés 8.4. pontjából is, amely az eladónak a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazása melletti elállási jogát köti ki. Megállapította, hogy a felperes az általa hivatkozott okokból nem volt jogosult az adásvételi előszerződéstől elállni. A felperes a 2007. február 28-án tett nyilatkozatára alapította jogszerű elállását, és ebben a nyilatkozatban az adásvételi előszerződés 9.1. pontjára hivatkozott. Ezzel szemben tényként volt megállapítható, hogy az I. rendű alperes 180 napot meghaladó késedelembe nem esett. A felperes keresetlevelében elállásának jogcímeiként a Ptk. 312. § (2) bekezdését is feltüntette. Csakhogy az előszerződésben rögzített számítási mód alapján a szerződésszerű alapterülettel rendelkező lakásra az adásvételi szerződés megkötése nem vált lehetetlenné. Az I. rendű alperes a lakást megépítette, és a társasházi alapító okirat tartalmára is figyelemmel a lakás tulajdonjogának átruházására is képes volt, a szerződés megkötését sem tagadta meg. A felperes ezért elállás alapján sem a foglaló kétszeresét, sem az előszerződés alapján teljesített szolgáltatását nem követelheti vissza.

Ugyanakkor megállapította, hogy az előszerződés teljesítésének megghiúsulásáért az I. rendű alperest terheli a felelősség. Nem volt vitás, hogy a felperes a lakás, a tároló és a gépkocsi beállóhely tulajdonjogát kívánta megszerezni az adásvételi szerződéssel. A társasház alapító okiratának tartalmára és ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére tekintettel azonban az I. rendű alperes a tároló és a parkolóhely tulajdonjogát nem volt képes a felperesre átruházni. A felperes nem csupán a lakás tulajdonjogát, hanem ezzel együtt a tároló és a gépkocsi beállóhely tulajdonjogát is meg kívánta szerezni, utóbbiak nélkül nem kívánt adásvételi szerződést kötni. Az I. rendű alperes állításával ellentétben nem módosítási, vagy egyeztetési szándékkal küldte meg a végleges adásvételi szerződést a felperesnek, mert a 2006. június 28-i levelében a szerződés aláírására, szerződéskötésre hívta fel a felperest. A 2006. november 30-i levelében pedig minden további nélkül elfogadta, hogy a felperes eláll a garázsra és tárolóra vonatkozó szerződéskötéstől, holott álláspontja szerint a felperest az elállás joga nem illette meg, ezen kívül azt közölte a felperessel, hogy a pénzügyi elszámolásról kész tárgyalni. A garázs és tároló tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos felperesi aggályokat nem oszlatta el, levelében nem a megküldöttől eltérő tartalmú végleges szerződésről való tárgyalási készségét fejezte ki. Nyilatkozatából arra lehetett következtetni, hogy ő az, aki nem kívánja a szerződést az előszerződésben foglalt tartalommal a garázsra és a tárolóra

megkötni, nem tulajdonjog szerzését ajánlja a felperesnek. A felperes a 2007. január 25-i levelében megindokolta az I. rendű alperes által ajánlott szerződés megkötésétől való elzárkózásának okát. Az I. rendű alperes ezt követően nem küldött újabb szerződéstervezetet, írásos ajánlatot a felperesnek, a társasházi alapító okiratot sem küldte meg neki. Nem igazolta azt sem, hogy a tároló és gépkocsi beállóhely tulajdonjogának átruházására kész és képes. Nem bizonyította tehát, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötését a felperes jogos ok nélkül tagadta meg. Az I. rendű alperes a beállóhely és tároló tulajdoni hányadának megszerzését kizáró társasházi alapító okiratot a földhivatalhoz benyújtotta, és ez alapján a földhivatal a társasházat az ingatlan-nyilvántartásba be is jegyezte. Mindezek alapján úgy ítélte meg, hogy a felperes az 1.500 euró foglaló kétszeresének visszafizetését alappal követeli, és ezért az I. rendű alperest a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján 3.000 euró visszafizetésére kötelezte. Az előszerződés megkötése után adott 10.219 eurót az I. rendű alperes a Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján köteles visszatéríteni a felperesnek. Ekként az I. rendű alperest összesen 13.219 euró megfizetésére kötelezte, az ezt meghaladó keresetet pedig elutasította.

A felperesnek a II. rendű alperessel szembeni keresetét jogalap hiányában utasította el (Ptk. 312. § (2) bekezdés). A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése, illetve 78. § (1) bekezdése alapján rendelkezett.

Az ítélet elleni fellebbezésében az I. rendű alperes elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte annak megállapítása mellett, hogy az előszerződés teljesítésének megghiúsulásáért a felperest terheli a felelősség, és ezért jogosult a 11.719 eurót megtartani. Másodlagosan az ítélet részbeni megváltoztatását és marasztalása 1500, illetve 3000 eurós leszállítását kérte annak megállapítása mellett, hogy az előszerződés teljesítésének megghiúsulásáért a felperest terheli a felelősség, és mert az 1.500 euró nem minősül foglalónak, azt csak egyszeresen köteles visszatéríteni, amennyiben viszont ez az összeg foglaló, úgy jogosult annak megtartására.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a felek közötti szerződést helytelenül értelmezte, és a megállapított tényekből helytelen, okszerűtlen jogi következtetést vont le ítéletében. Önmagában az adásvételi szerződés tervezete nem alkalmas annak bizonyítására, hogy nem kívánta, vagy nem volt képes a gépkocsi beállóra és a tárolóra az előszerződést teljesíteni. Amennyiben a felperes a megküldött tervezettel nem ért egyet, akkor az ajánlatra nemet mond, és várja a hatályos előszerződésnek megfelelő teljesítést (Ptk. 240. § (1) bekezdése). Közös megegyezés hiányában a 2006. november 30-i levelében azt a szándékát fejezte ki elsődlegesen, hogy kész megkötni az előszerződésnek megfelelő adásvételi szerződést. A felelősség vizsgálatakor az elsőfokú bíróság indokolatlanul nagy hangsúlyt fektetett a levelében másodlagos jelleggel tett elállást elfogadó nyilatkozatára, ráadásul úgy, hogy ezt maga a felperes sem így értékelte, illetve vette figyelembe. Az elsőfokú bíróság a terhére értékelte azt a körülményt, hogy a felperes 2007. január 25-i levele után nem küldött újabb szerződéstervezetet, írásos ajánlatot, és a társasházi alapító okiratot sem küldte meg a felperesnek. Megjegyezte, hogy a 2007. február 7-én kelt levelében is fenntartotta és

megismételte azt a korábbi ajánlatát, miszerint kész az előszerződés szerinti feltételeknek megfelelő adásvételi szerződést kötni. Az újabb szerződés tervezet küldése vele szemben szükségtelenül támasztott követelményt, hiszen a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján a végleges szerződés lényeges kérdéseiben való megállapodást, azaz a gépkocsi beálló és a tároló tulajdonjogának átruházását az előszerződés tartalmazta, másrészt a felperes sem tagadta, hogy ezeket az iratokat bármikor igényelte volna. Az elsőfokú bíróság a társasházi alapító okiratot sem értékelhette volna a terhére, tekintettel arra, hogy ez az okirat már a felperes 2007. február 28-i elállása után keletkezett, vagyis az okirat akkor vált véglegessé, amikor a felperes már két alkalommal is indokolás nélkül figyelmen kívül hagyta, illetve elutasította előszerződéses ajánlatát. Az előszerződés teljesítésének megghiúsulásáért a felperest terheli a felelősség, mert a teljesítést a Ptk. 313. § szerint jogos ok nélkül tagadta meg. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a 10.219 euró nem foglaló, az 1.500 eurót viszont tévesen minősítette annak az előszerződés 8.4. pontja és az adásvételi szerződés tervezet 6.3. pontja alapján. Nem vitás, hogy az 1.500 euró átutalására az előszerződés megkötése előtt került sor. Ezt az összeget azonban a felperes mint regisztrációs, illetve foglalási díjat fizette meg annak érdekében, hogy a kiválasztott ingatlant az előszerződés megkötéséig másnak ne ajánlja fel. Egységes a bírói gyakorlat abban, hogy nem minősülhet foglalónak az az összeg, amelyet a vevő vételi szándékának komolyságát bizonyítandó szerződéskötés nélkül ad át az eladónak. Ugyan nincs akadálya annak, hogy az eltérő jogcímen átadott összeget a felek utóbb a szerződés megkötésekor egyező akarattal foglalónak minősítsék, jelen esetben viszont az előszerződés 6.3.1. pontjában kifejezetten akként rendelkeztek, hogy „a 11.719 eurót a végleges adásvételi szerződésben minősítik foglalónak”. Ennek megfelelően szól az adásvételi szerződés tervezet 6.3. pontja is, amikor azt tartalmazza, hogy „a jelen pont szerinti összeget felek foglalónak minősítik az előszerződésben, valamint jelen szerződésben is”. Ennek nem mond ellent az előszerződés 8.4. pontja sem. Utóbbi rendelkezés ugyanis az előszerződés 11.719 euró összegét nem foglalónak minősíti, hanem arra az esetre, ha a vevő nem hajlandó a vállalt határidőben a végleges szerződés megkötésére, a foglaló jogkövetkezményeit rendeli alkalmazni a 11.719 euró vételárrészletre. Az elsőfokú eljárásban nem merültek fel olyan adatok, amelyek kétséget kizáró módon alátámasztották volna a felperesnek azt az - utóbb egyébként módosított - álláspontját, hogy a 11.719 eurót a felek az előszerződés foglalójának minősítették, ezzel szemben egyértelműen megállapítható, hogy az előszerződés 8.4. pontja alapján a kifizetett összegnek milyen rendeltetést tulajdonítottak kizárólag arra az esetre, ha a vevő zárkózik el a végleges szerződés aláírásától. A bizonyítékok és a körülmények helyes értékelése alapján tehát a felperes volt az, aki az adásvételi szerződés előszerződés szerinti tartalommal való megkötésére tett kétszeri kifejezett ajánlatát elutasította, és az előszerződés teljesítését végérvényesen, jogos ok nélkül megtagadta. Ezért jogosult az előszerződés 8.4. pontja alapján a 11.719 euró megtartására, illetve az 1.500 eurót egyszeresen visszatéríteni, foglalónak minősítése esetén viszont megtartani.

A felperes az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseinek a helybenhagyását kérte. Véleménye szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és a Ptk. 227. § (2) bekezdésének figyelembevételével helyesen vonta le azt a következtetést, hogy az előszerződés teljesítése lehetetlenné vált, és ezért az I. rendű alperest terhelte a felelősség. Az I. rendű alperesnek az „előszerződéses ajánlat” értelmezésével kapcsolatos érvelése súlytalan, hiszen maga állította a levelében, hogy az előszerződés teljesítésére hajlandó, ennek jelét azonban soha nem adta, semmit sem tett teljesítő készsége és képessége igazolására. Azt sem jelentette ki, hogy a garázs és a tároló tulajdonjogával rendelkezik, vagy azokkal rendelkezni fog, és így képes lesz azok átruházására. Az I. rendű alperes a felperesnek soha nem küldött az előszerződésnek megfelelő végleges adásvételi szerződést sem, és még csak azt sem jelezte, hogy arra a felperes esetleg mikor számíthatna. Az I. rendű alperes az elállás elfogadása és egyéb kusza nyilatkozatok mellett tett ugyan egy utalást a teljesítési hajlandóságára is, de az előzmények fényében és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos körülményekre tekintettel ez nem értékelhető ekként. Az I. rendű alperes fellebbezésében azt is állítja, hogy az átadott összegek egyike sem foglaló, hanem valamilyen, a felperes „vételi szándékának komolyságát bizonyítandó szerződéskötés nélkül” átadott összeg volt, amelyre a felek a foglaló szabályait kívánták alkalmazni, de csak és kizárólag abban az esetben, ha az előszerződés teljesítésére a felperes nem lett volna hajlandó. Az I. rendű alperesnek ezeket az állításait a per iratai és a felek nyilatkozatai sem támasztják alá. Ez a kreatív értelmezés sem változtat azon a tényen, hogy az átadott összeg részben foglalónak minősül, és azon sem, hogy az adott foglalót kétszeresen, a foglalónak nem minősíthető összeget pedig a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kell visszafizetni.

Álláspontja szerint az I. rendű alperesnek az ingatlan adásvételi előszerződést szerkesztő és ellenjegyző jogi képviselője a szerződésből keletkezett perbeli jogvitában másik megbízójával szemben jár el, és ez a tevékenysége nincs összhangban - többek között - az 1998. évi XI. törvény 25. § (1) bekezdésével. Ezért ennek eljárási következményei levonását kérte a Pp. 73/A. § (1) bekezdés a) pontjának, 73/B. § (4) és (6) bekezdésének alkalmazásával.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett a II. rendű alperessel szembeni keresetet elutasító rendelkezése, ezért azt a másodfokú bíróság nem érintette.

A felperesnek az I. rendű alperes fellebbezésének elutasítására irányuló észrevétele miatt a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy a Pp. 72. § értelmében a bíróságnak a meghatalmazott képviseleti jogosultságát a Pp. 67-69. § alapján kell vizsgálnia, és minthogy e szabályok értelmében az I. rendű alperes ügyvédjének meghatalmazása és így képviseleti joga sem volt kétséges, az általa benyújtott fellebbezést a másodfokú bíróság nem utasíthatta el a felperes kifogásában hivatkozott törvényi rendelkezések alapján.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemi döntésével és annak jogi indokolásával is maradéktalanul egyetértett, az elsőfokú ítélet helyes indokait ezért határozatában nem ismétli meg, azokra a Pp. 254. § (3) bekezdése értelmében csak visszautal, és kizárólag a fellebbezésben foglaltak miatt emeli ki a következőket.

A fellebbezésben állítottakkal szemben az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg ítéletében, hogy az előszerződés megkötése előtt az I. rendű alperesnek átutalt 1500 eurót a felek az előszerződésben már foglalónak minősítették. A szerződő felek ugyanis az előszerződés 8.1. pontjának második bekezdésében és 8.4. pontjában rögzített közös nyilatkozataikkal kifejezetten a foglaló jogkövetkezményeinek alkalmazását írták elő.

Az I. rendű alperes ezzel ellentétes értelmezését pedig éppen az adásvételi szerződés általa írásba foglalt tervezetének 6.3. pontja cáfolja, hiszen ebben maga fogalmazta meg félreérthetetlenül, hogy az előszerződést a felek foglalóval biztosították.

Az elsőfokú bíróság ugyancsak a tényeknek és az alkalmazott jogszabályoknak megfelelően állapította meg, hogy az adásvételi szerződés megkötését az I. rendű alperes hiúsította meg.

Az I. rendű alperes fellebbezésében többször hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés megkötése tárgyában írt mindkét levelét tévesen és tartalmával ellentétesen értelmezte, ez az állítás azonban minden alapot nélkülöz. Az I. rendű alperes a 2006. november 30-án kelt levelében ugyan kijelentette, hogy a végleges adásvételi szerződést az előszerződés rendelkezéseinek megfelelően kívánja megkötni, de a levél következő bekezdésében azt is közölte a felperessel, hogy a megküldött szerződés tervezetében a tároló és a parkolóhely tulajdonjoga helyett a felperes használati jogot vásárolna, és ezért elfogadja e tekintetben a felperes elállását, ugyanakkor ezt az elállást a lakásra már nem fogadja el, és a foglaló visszafizetését sem látja indokoltnak. Kijelentette azt is, hogy a tárolóra és parkolóhelyre vonatkozó szerződés felbontása miatt kész a pénzügyi elszámolásról is tárgyalni. A levelét azzal zárta, hogy álláspontja szerint a lakásra az ingatlan adásvételi szerződés megköthető, nincs ugyanis olyan ok, ami ezt akadályozhatná. A 2007. február 7-én kelt levelében úgy nyilatkozott, hogy továbbra is fenntartja a korábbiakban rögzített álláspontját, miszerint a végleges adásvételi szerződést az előszerződés rendelkezéseinek megfelelően kívánja megkötni, fenntartja továbbá a tároló és parkolóhely vonatkozásában írtakat is.

A fellebbezésben megfogalmazottakkal szemben tehát az I. rendű alperes leveleinek egyikében sem tett egyetlen olyan nyilatkozatot, amit a szavak nyelvtani értelmezése és a logika szabályai szerint a felperesnek is úgy kellett volna érteni, hogy az I. rendű alperes nem csupán a lakásra, hanem a tárolóra és a parkolóhelyre is kész az előszerződés szerinti tulajdonjog átruházására irányuló adásvételi szerződést megkötni.

Az I. rendű alperes azt is alaptalanul sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság teljesítő készsége és képessége hiányának bizonyítékeként értékelte még a társasház felperesi elállás után készített és az ingatlan-nyilvántartásba utóbb bejegyzett alapító okiratát is. Nem lehet ugyanis figyelmen kívül hagyni a szerződő feleknek az előszerződés 2.2. pontjában rögzített azt a kikötését, hogy az adásvételi szerződést a társasház alapító okiratának földhivatali bejegyzését követő 15 munkanapon belül kötik meg a lakásra, a tárolóra és a parkolóhelyre is. Következésképpen az elsőfokú bíróság az előszerződés előbbi rendelkezése alapján helyesen értékelte az I. rendű alperes terhére azt a tényt, hogy olyan alapító okiratot készített és jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba, ami lehetetlenné tette, hogy a felperessel a tárolóra és a parkolóhelyre az előszerződésben vállalt tartalmú, tulajdonjog átruházására irányuló adásvételi szerződést kössön.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. § (2) bekezdés és 254. § (3) bekezdés alkalmazásával, helyes indokaira visszautalva hagyta helyben.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem volt eredményes, ezért a Pp. 78. § (1) bekezdése folytán köteles a felperes jogi képviselőjével felmerült, áfával növelt összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget megfizetni.

Budapest, 2009. március 31.

Dr. Tölg-Molnár László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hóbl Katalin s.k.
előadó bíró

. Madarász Anna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: