

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla az Ivanovits és Kiss Ügyvédi Iroda, dr. Kiss Gábor Sándor ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. Ackermann Aladár ügyvéd által képviselt I.r., II.r. alperesek ellen, vételár megfizetése iránt indított perében - mely perbe a dr. Ackermann Aladár ügyvéd által képviselt ... az alperes pernyertessége érdekében beavatkozott - , a Pest Megyei Bíróság 2007.március 6. napján meghozott 12.P.22.898/2006/9. számú, 11. sorszám alatt kiegészített ítélete ellen az alperesek és a beavatkozó részéről 13., 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 1.020.000.-(Egymillió-húszezer) forint fellebbezési eljárási perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes a módosított keresetében 50.000.000.- Ft és ennek 2004. március 1. napjától számított költségvetési törvényben meghatározott mértékű kamata egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket a 2004. január 28-ai adásvételi szerződésekből a felperest megillető vételárrészként.

Az alperesek és a beavatkozó a felperes követelését 533.360.- Ft-ban elismerték, míg ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérték, mert szerintük a vételár további része a beavatkozót illeti az adásvételi szerződések záradéka és az általuk felkért szakértő véleménye alapján.

Az elsőfokú bíróság a 9. sorszámú ítéletében kötelezte az I-II.r. alpereseket fizessenek meg a felperesnek 46.666.666.- Ft összeget, valamint annak 2004. március 1. napjától 2005. január 1. napjáig számított évi 11%-os mértékű, 2005. január 1.napjától a kifizetés napjáig számított a naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Egyetemesen kötelezte I-II.r. alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 3.200.000.- Ft perköltséget.

Az ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az adásvételi szerződések - melyek érvényessége nem volt vitatott - az eladó peres felek belső jogviszonyát azonos tartalommal rendezték. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 207. § (1) bekezdés alapján értelmezve a szerződést nem látta megállapíthatónak, hogy a beavatkozó a szerződés alanya lenne egy sorban a peres felekkel. Külön is értékelte a szerződések záradéka és 2.5. pontja alapján, hogy a szerződés az eladók kötelezettségévé tette a beavatkozóval történő elszámolást, nem vitatva , hogy a beavatkozó vagyoni értékű jogok jogosultja az ingatlanokon. Nem tartotta alaposnak az I.r. alperes elszámolási kötelezettségére történő hivatkozást, mert az I.r. alperes, mint eladó vállalt kötelezettséget a beavatkozóval történő elszámolásra és nem az I.r. alperes képviseletében történő eljárásra és ekkénti elszámolásra. Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a felperes, mint a vevőkkel szemben a Ptk. 365. § (1) bekezdés alapján a tulajdoni arányának megfelelő arányban volt jogosult a vételárra és miután a vevők a vételárat határidőben szerződésszerűn teljesítették az alperesi bankszámlára, az alperesek a Ptk. 219. § (2) bekezdése és a szerződés 2.4. pontja értelmében kötelesek voltak a felperes felé a felperesnek jutó vételárat megfizetni. Mivel ezt az alperesek megtagadták, az elsőfokú bíróság a Ptk. 298.§ a) pontja alapján marasztalta az alpereseket, figyelemmel arra, hogy a késedelem kimentésére nem tartotta alkalmasnak a beavatkozóval szembeni, eladói elszámolási kötelezettséget. Kiemelte, hogy az alperesek nem igazolták az általuk elismert összeg felperes részére történt átutalását, mely tény a felperes vitatott, ezért ezen összeg beszámítását mellőzte.

Az elsőfokú bíróság 11. sorszám alatt az ítéletét kiegészítette akként, hogy egyetemesen kötelezte az alpereseket 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 3.333.334.- Ft összeget, valamint annak 2004. március 1. napjától 2005. január 1. napjáig számított évi 11%-os mértékű, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig számított a naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. A 12.P.22.898/2006/9. számú ítéletben megfizetni rendelt 46.666.666.- Ft és annak 2004. március 1. napjától 2005. január 1. napjáig számított évi 11%-os mértékű. 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig számított a naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatai megfizetésére 15 napon belül kötelezte egyetemesen az I-II.r. alpereseket. A 9. sorszámú ítéletének és kiegészítő ítéletének előzetes végrehajthatóságát kimondta.

A kiegészítő ítélet indokolása értelmében a Pp. 217. § (1) bekezdés alapján egészítette ki az ítéletét a nem észlelt kereset felemelésre és arra tekintettel, hogy

nem határozott a indítványozott előzetes végrehajthatóságról, valamint a teljesítési határidőről. Az előzetes végrehajthatóságról a Pp. 231. § e) pontja alapján döntött

Az ítélet és a kiegészítő ítélet ellen az alperesek és a beavatkozó élt fellebbezéssel, az ítéletnek a kiegészítő ítélettel együtt történő megváltoztatása, a kereset elutasítása iránt. Továbbá kérelmet terjesztettek elő a kiegészített ítélet végrehajtása felfüggesztésére a Pp. 240. § (2) bekezdése alapján. A fellebbezésüket arra alapították, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte az adásvételi szerződések elválaszthatatlan részét képező záradék tartalmát. Hivatkoztak a beavatkozónak az ingatlanon fennállt jogaira, e körbeni jogi tényekre, amelyek következtében a beavatkozónak hozzá kellett járulnia a felek közötti ügylethez és amelynek következtében a felek a szerződést a záradékkal együtt tekintették érvényesnek. Ebből következően megítélésük szerint az adásvételi szerződés értelmezése a záradékkal együtt lehetséges. Kiemelték, hogy mind az alperesek, mind a beavatkozó folyamatosan megkísérelte a szerződésnek megfelelően a vételárral történő elszámolást, a felperes azonban következetesen elzárkózott a vételárral történő elszámolástól. Utaltak a közhiteles cégnyilvántartás adataira, a csatolt szakvéleményre, amelynek alapján az I.r. alperes intézkedett a vételár elosztásáról. Álláspontjuk szerint, miután a záradékolt adásvételi szerződésekben nem szerepel konkrét időpont a beavatkozó és a telektulajdonosok elszámolására, ezért az azonnali teljesítés kötelezettsége áll fenn. A két alperes és a beavatkozó a két záradékolt szerződést azonosan értelmezi, amely alapján megtörtént a teljes bizonyító erejű magánokiratban vállalt elszámolás, mely elszámolás helyességét szakértői vélemény alapozza meg, ezért az előzetes végrehajthatóság feltételét nem látták fennállónak a kereset jogalapjának hiánya miatt sem.

A felperes a fellebbezési ellenkérelmében a kiegészített elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Kiemelte, hogy a beavatkozó tulajdonjoga, illetve használati joga az ingatlan- nyilvántartásban nem került feltüntetésre, ilyen irányú igényét a felek közösen aláírt nyilatkozatban nem ismerték el, így megalapozatlan az a fellebbezési hivatkozás, miszerint a beavatkozó az ingatlanokon ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lenne. A szerződések záradéka vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a beavatkozóval való elszámolás időben elkülönül az ingatlan adásvételi szerződések teljesítésétől, valamint a felek között még egyeztetést igényel a beavatkozó beruházásainak rendezése.

A fellebbezések nem alaposak.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét annak kiegészítésével együtt, így az azok elleni fellebbezéseket is együttesen bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerű mérlegelésével állapította meg a tényállást és megalapozott az érdemi döntése is.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki:

Az elsőfokú bíróság által helytállóan megállapított és a felek által sem vitatott tényállás szerint a peres felek, mint eladók és a perben nem álló harmadik személy között 2004. január 24. napján a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerinti érvényes adásvételi szerződések jöttek létre, amelyek teljesedésbe mentek; a vevő a vételárat a szerződésekben rögzítettek szerint teljesítette az alperesi bankszámlára. Az adásvételi szerződéseknek nem volt alanya, szerződő fele a beavatkozó. Ezt támasztják alá a szerződések 1. pontjában rögzítettek is. A szerződések záradékát az eladók és a beavatkozó írta alá és tartalma alapján a beavatkozó nyilatkozatát, kötelezettségvállalását tartalmazza és kijelentette, hogy a vevővel szemben igénye nincs. Mindebből következően nem alátámasztott az a fellebbezési előadás, miszerint a beavatkozónak hozzá kellett járulnia az adásvétel ügylethez. A beavatkozó önálló jogi személy, jogviszonyok önálló alanya lehet, így az a tény, hogy tulajdonosai a peres felek, illetve képviselője az I.r. alperes nem ad alapot arra, hogy mintegy összemosódjanak az egyes személyek szerződéses, illetve jogszabályi kötelezettségei. A rendelkezésre álló adatok alapján az eladók és a beavatkozó között - a záradékban foglaltakra is figyelemmel - elszámolási jogviszony maradt fenn a peres felek, mint eladók általi adásvételi szerződések megkötésekor. A beavatkozó tulajdonjoga, tulajdoni igénye nem bizonyított, és azt a záradékban rögzítettek cáfolják is; a záradék szerint a beavatkozónak tulajdoni igénye nem volt, kizárólag elszámolási jogviszony állt fenn közte és a peres felek között.

Mindkét perbeli adásvételi szerződésben rögzítésre került, hogy a vételár az eladókat tulajdoni részilletőségek arányában illeti meg. Az adásvételi szerződésben azonban az eladók nem szabályozták, hogy az alperesi bankszámlára érkezett vételár mikor, milyen módon kerül tulajdoni részilletőségeik szerint egymás között megosztásra, elszámolásra, kifizetésre. Az adásvételi szerződésekhez került az eladók és a beavatkozó aláírásával ellátott záradék, amely az eladók és beavatkozó kft között a vételár terhére történő elszámolási kötelezettséget ír elő. Az eladók, azaz a peres felek között a felperest megillető vételárrész vonatkozásában keletkezett jogvita. A fentiek szerint sem az adásvételi szerződések, sem azok záradéka nem ad egyértelmű rendelkezést a felperes követelésének megítélésére. Az elsőfokú bíróság ezért azt helytállóan az adásvételi szerződéseknek és azok záradékainak együttes, a Ptk. 207. § (1) bekezdés szerinti értelmezésével bírálta el. Ennek értelmében a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. Az adásvételi szerződések az eladók közötti vételár elszámolási kötelezettséget nem határozzák meg. A Ptk. 280. § (1) bekezdés a) pontja alapján, ha a teljesítés ideje nincs meghatározva bármelyik fél a másik fél egyidejű teljesítését követelheti. A Ptk. 281. § (1) bekezdés alapján jogszabály vagy szerződés alapján állhat fenn a felek egyidejű teljesítési kötelezettsége. A záradékban pedig a beavatkozót terhelő elszámolási kötelezettség fogalmazódott meg szintén határidő meghatározása nélkül. A záradékban kifejezetten rögzítésre került, hogy az elszámolással összefüggésben a beavatkozó mindennemű igényét a magánszemély eladókkal tartozik rendezni. Ez pedig egyértelműen a beavatkozó másrészről a felperes és alperesek közötti kétoldalú jogviszonyra, elszámolási

jogviszony létrejöttére utal. Mindebből azonban az is következik, hogy olyan szerződési akarat, amely valamely szerződő fél által megfogalmazottnak nem tekinthető nem lehet értelmező elv a jelen jogvita elbírálásában. A beavatkozóval a peres feleknek fennálló elszámolási jogviszonya és a peres felek, mint tulajdonosok közötti vételár elszámolási kötelezettség a záradékolt szerződések tartalmának értelmezése alapján nem egymástól függő. A beavatkozó és a peres felek közötti elszámolási jogviszony önálló jogviszony, amely a jelen jogvita tárgyát nem képezhette. A beavatkozó valamint a felperes és alperesek közötti elszámolási jogviszonyban megállapodás a rendelkezésre álló adatok alapján a mai napig nem jött létre. A 10 millió forint elszámolhatósága körében létrejött megállapodást az alperesek vitatták, így egyező előadás és egyéb adat hiányában a beavatkozó által elszámolható összeg vonatkozásában a felperes és az alperes között megegyezés létrejött továbbra sem volt megállapítható. Minderre is figyelemmel kifejezett szerződési kikötés hiányában a záradékolt szerződésnek nem volt olyan tartalom adható, mint amelyre a fellebbezők hivatkoztak. A fellebbezésben előadottak a másodfokú bíróság megítélése szerint a záradékolt szerződések olyan kiterjesztő értelmezését jelentenék, amelyet a felperesi nyilatkozatra is figyelemmel a rendelkezésre álló peradatok nem támasztanak alá.

Mindezek kiemelésével az elsőfokú bíróság helytállóan marasztalta az alpereseket. Az alperesek a felperes követelését 533.360.- Ft-ban elismerték, azonban továbbra sem igazolták a felperes felé történt teljesítésüket, így az általuk elismert összeg beszámítására továbbra sem volt alap.

Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdés értelmében helybenhagyta.

A fellebbezési eljárási perköltség viseléséről a peres felek vonatkozásában a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján határozott, melyben a Pp. 75. § (2) bekezdés alapján a felperest képviselő ügyvéd díját számolta el, a módosított 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdés alapján bruttó összegben.

Az ítélet jogereje a beavatkozónak a felperessel szemben fennálló jogviszonyára nem terjed ki, és a felperesnek igazolhatóan a beavatkozással költségtebblete nem merült fel, figyelemmel arra is, hogy az alperes és a beavatkozó azonos tartalmú fellebbezéseket terjesztett elő, és a felperesi oldalon a fellebbezési eljárásban perköltségként kizárólag az ügyvédi munkadíj merült fel, a másodfokú bíróság a Pp. 83. § (1) bekezdés második mondata alapján a beavatkozót nem marasztalta a felperes javára fellebbezési eljárási perköltségben.

Budapest, 2007. szeptember 4.

. Lizák Tibor sk.
a tanács elnöke

. Merőtey Anikó sk.
előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes sk.
bíró

A kiadmány hitelélül:

Réczi Imréné
bírószági ügyintéző