

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA

mint felülvizsgálati bíróság

Gfv.IX.30.116/2010/4. szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Dr. Soós Csongor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a Dr. Hámori Péter ügyvéd által képviselt **alperes** ellen 26,000.000 Ft foglaló és járulékai megfizetése iránt a Zala Megyei Bíróságnál 4.G.40.145/2008. szám alatt indult és a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.097/2009/5. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.097/2009/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 1,560.000 (Egymillió-ötszázhatvanezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes mint vevő, az alperes mint eladó, valamint a perben nem álló E Kft. és P T magánszemély 2007. június 7-én előszerződést kötöttek, amely szerint az alperes, mint az E Kft. üzletrészeinek tulajdonosa kötelezettséget vállalt arra, hogy kiválással az E Kft.-ből új gazdasági társaságot hoz létre. Az új gazdasági társaság kizárólagos tulajdonába kerül mint annak egyedüli vagyontárgya a sz-i ingatlan, valamint az ingatlanhoz kapcsolódó jogok és kötelezettségek. A fenti ingatlan a perben nem álló E Kft. kizárólagos tulajdonát képezte. A szerződés szerint az alperesnek az előszerződés megkötésétől számított hat hónapon belül kellett a kiválást lebonyolítania, az új társaságot a cégnyilvántartásba bejegyeztetnie, és a bejegyzésről a felperest értesítenie. Az előszerződésben a peres felek vállalták, hogy az új társaság

cégnyilvántartásba vételét követő 30 napos határidőn belül egymással üzletrész adásvételi szerződést kötnek az új társaság üzletrészára 140,000.000 Ft vételáron, amely vételárat a vevőnek a végleges szerződés megkötését követő 60 napon belül kellett megfizetnie. Az alperes, valamint az E Kft. kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlant az újonnan létrehozandó társaságra vonatkozó 6 hónapos határidő leteltéig, de legkésőbb a végleges üzletrész-átruházási szerződés megkötéséig tehermentesítik. Az E Kft. és az alperes vállalták, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötése és az üzletrész vételárának maradéktalan kiegyenlítése után a velük szerződéses kapcsolatban álló külföldi partnerekre vonatkozó információkat a vevőnek átadják és tájékoztatják a külföldi partnereiket arról, hogy jogutódként velük a jogviszonyt a továbbiakban az újonnan létrehozandó társaság fogja folytatni.

Az előszerződés megkötésekor a felperes 13,000.000 Ft foglalót adott át az alperesnek.

A felperes 2007. december 9-ei keltezéssel az előszerződéstől való elállást közölte az alperessel. A fizetési meghagyással indult és az alperes ellentmondása folytán perré alakult eljárásban előterjesztett keresetében elsődlegesen az átadott 13,000.000 Ft foglaló kétszeresét kitevő 26,000.000 Ft, ennek kamatai, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Másodlagos keresetében az általa átadott 13,000.000 Ft összegű foglaló és kamatai megítélését kérte.

Az elsődleges keresetét arra alapította, hogy az alperes az új cég létrehozására vállalt hat hónapos határidőt elmulasztotta, a hat hónapos határidő 2007. december 7-én eltelt, ezért a Ptk. 300. §-ának (2) bekezdése értelmében - figyelemmel a fix határidőben megállapított teljesítési határidőre - jogosult volt a szerződéstől elállni. Hivatkozott arra is, miszerint szóbeli megállapodás alapján az alperesnek a perbeli ingatlanon folytatott tevékenységét már szeptembertől át kellett volna adnia a felperes részére, azonban az alperes ezen kötelezettségét elmulasztotta; továbbá, hogy az alperes a kikötött határidő alatt az ingatlan tehermentesítését sem végezte el.

Másodlagos kereseti kérelme kapcsán előadta, hogy az alperesnek a meghiúsulást eredményező késedelme a felperes esetleges szerződésszegésétől függetlenül is fennállt.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a hat hónapos - 2007. december 7-én lejárt - határidő nem fix határidő volt, a felperes a teljesítésre póthatáridőt nem szabott, továbbá december 9-én az érdekmúlás is fogalmilag kizárt, ezért az általa közölt felmondás jogellenes volt. A felperes jogos ok nélkül megtagadta az előszerződés teljesítését, nevezetesen a végleges

szervződés megkötését, ezáltal az általa átadott foglalóra igényt nem támaszthat.

Az elsőfokon eljáró Zala Megyei Bíróság a 4.G.40.145/2008/10. számú ítéletében a keresetet elutasította.

A Győri Ítéletábla a felperes fellebbezése folytán hozott Gf.IV.20.097/2009/5. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, miszerint adásvételi előszerződés esetén a Ptk. erre vonatkozó kifejezett rendelkezése hiányában a teljesítési határidő lejárta előtt kötelezett késedelemre alapított elállásra nincs jogi lehetőség. A Ptk. 300. §-a szerinti elállásnál annak van jogi jelentősége, hogy az előszerződésben meghatározott határidő szigorú ún. fix határidőnek tekintendő-e. Megítélése szerint a felperesnek az előszerződéstől való elállási jogát önmagában nem alapozta meg az, hogy az előszerződésben dátum szerint meghatározható módon rögzítették, hogy a szolgáltatást (jelen esetben az adásvételi szerződés megkötését) meddig kellett teljesíteni. Kifejtette, hogy a felek a szerződésben az elállás jogát nem kötötték ki, a szerződés teljesítésének időpontjaként meghatározott határidő nem tekinthető olyan fix (szigorú) határidő tűzésének, amelynek elmulasztása esetén a felperes a Ptk. 300. §-ának (2) bekezdése szerint az érdekmúlás bizonyítása nélkül elállhatott a szerződéstől, - és azt a szolgáltatás felismerhető rendeltetése sem indokolta - ezért a felperes az elállás jogát csak a teljesítésre szabott ún. póthatáridő tűzése, és annak eredménytelen eltelte után gyakorolhatta volna. Ilyen póthatáridő tűzése a felperes részéről nem történt.

A másodfokú bíróság a tehermentesítés elmaradása miatt sem látta jogszerűnek a felperes felmondását. Hangsúlyozta, hogy a szerződés a tehermentesítés módját nem határozta meg, annak időpontjáról pedig akként rendelkezett, hogy az alperesnek a végleges szerződés megkötéséig kell a tehermentesítést elvégeznie. Miután a felperes megtagadta a végleges szerződés megkötését, nem róható az alperes terhére a tehermentesítés elmaradása.

A kereskedelmi tevékenység szeptemberi átadásával kapcsolatos megállapodás megkötését a felperes nem bizonyította, így ennek elmaradása sem róható az alperes terhére.

A teljesítés megghiúsulásáért - a végleges szerződés megkötésének elmaradásáért - a felperes a felelős, ezért sem a Ptk. 244. §-a, sem pedig a 245. §-ának (1) bekezdése alapján nem igényelheti a foglaló, illetőleg annak kétszeres összege visszatérítését.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - annak hatályon kívül

helyezését és az alperes kereset szerinti marasztalását; másodlagosan a hatályon kívül helyezés mellett az eljáró bíróságok valamelyikének új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértésként a Ptk. 300. §-ának (2) bekezdésében foglaltak megsértését jelölte meg, továbbá előadta, "hogya felülvizsgálni kért ügyben az általa közölt tények és körülmények ... nem kerültek értékelésre," a jogi álláspontja "elutasításának indokát pedig a másodfokú bíróság nem adta."

Előadta, hogy az előszerződés III/3. pontja szerint az alperesnek az új gazdasági társaság létrehozására és annak a cégjegyzékbe történő bejegyeztetésére hat hónap állt rendelkezésére, amely 2007. december 7-én járt le. A végleges adásvételi szerződés megkötésére a felek ettől számított további 30 napot határoztak meg, ez utóbbi határidő 2008. január 6-án lejárt, ebben az időpontban az új cég, amelynek üzletrészét a felperes vállalta megvásárolni, még létre sem jött.

Az előszerződés III/4. pontja szerint az alperes ugyancsak fix határidőre vállalt kötelezettséget arra, hogy a perbeli ingatlant az átalakulás hat hónapos határidejének lejártáig, legkésőbb az azt követő 30 nap alatt megkötendő üzletrész adásvételi szerződés megkötésének időpontjáig tehermentesíti.

Álláspontja szerint az előszerződés szövegéből megállapítható, hogy a felek fix határidőket szabtak az átalakulásra, a tehermentesítésre és a végleges szerződés megkötésére is. Téves, hogy a felperes az elállása közlésekor nem láthatta előre, miszerint a végleges adásvételi szerződés megkötéséig az új gazdálkodó szervezet bejegyzése nem történik meg. Az alperes az átalakulási közlemény közzététele költségeinek megfizetésével késlekedett, ezért a közzétételre 2007. december 13-án és december 20-án került sor. Az ezt igazoló lappéldányokat a felperes jogi képviselője 2008. január 4-én vette át, "így az elálláskor alappal feltételezte, hogy a végleges szerződés megkötésének akadálya lesz a fix határidőben."

Előadta, hogy az alperes a további szerződéses kötelezettségek teljesítésével is késedelembe esett. A tevékenységet 2007. szeptemberéig nem adta át a felperesnek és a tehermentesítés sem történt meg. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperes a szerződés létrehozását maga sem kérte.

Tekintve, hogy a szerződéskötés elmaradása az alperesnek felróható okból következett be, köteles a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdése szerint az átvett foglaló kétszeresét visszatéríteni, de ha a felperes felmondásának jogellenessége állapítható meg, az egyszeres foglalót az alperes akkor is visszatéríteni köteles a Ptk. 244. §-a szerint. Hivatkozott a Legfelsőbb Bíróságnak a BH 1993. évi 740. sorszáma alatt közzétett eseti döntésére.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

-.-.-

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felek a perbehozott előszerződésben sem az új gazdasági társaság létrehozására sem a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem határoztak meg ún. fix, azaz szigorú határidőt.

A Ptk. 300. §-ának (2) bekezdése az elállási jog gyakorlásának két esetét szabályozza, nevezetesen az érdekmúlás és a fix (szigorú) teljesítési határidő kikötésének esetét. Szigorú lejáratú a teljesítési határidő, ha a felek megállapodásánál, vagy a szolgáltatás rendeltetésénél fogva a szerződésben vállaltakat a pontosan meghatározott időpontban - és nem máskor - kell teljesíteni. A kialakult bírói gyakorlat (BH 1999.204.) szerint az a körülmény, hogy a felek pontosan naptár szerint meghatározták a teljesítés idejét, önmagában még nem teszi a lejáratot szigorúvá, ehhez a szerződésben történő többletkikötésre, annak külön határozott, egyértelmű kifejezésére is szükség van, hogy a teljesítésnek csakis a meghatározott időben, és nem máskor meg kell történnie, hacsak a szolgáltatás felismerhető rendeltetéséből a fix határidő nem következik.

A felek a perbehozott előszerződésben az új cég alapítására vonatkozó határidő meghatározásánál nem tettek olyan többletkikötést, amely arra engedne következtetni, hogy a cégalapításnak a hat hónapos határidő alatt feltétlenül meg kell történnie. Ilyen kikötés a körülményekből ítélve nem is volt indokolt. Az adásvételi előszerződés IV/5. pontja szerint az előszerződés megkötésének a célja az volt, hogy a felperes mint vevő megszerezze a kiválással létrejövő új gazdasági társaság egyedüli üzletrészét, és ezáltal az sz-i ingatlant tehermentes állapotban. A szerződés megkötésének időpontját az új gazdasági társaság cégjegyzékbe való bejegyzésének időpontjától számított 30 napban határozták meg. A határidő kezdő napja tehát egy csak végső időpontjában meghatározott kezdő időponthoz volt kötve, az attól volt függővé téve, hogy az új gazdasági társaságot a cégjegyzékbe mikor jegyzi be a cégbíróság. Az előszerződésben semmiféle többletkikötés nem található arra nézve, hogy a cégbejegyzéstől a szerződés megkötéséig meghatározott 30 napos határidő milyen ok folytán lenne fix határidő. Ezt a perbeli adásvételi szerződés felismerhető rendeltetése nem indokolta. A felperes érdekmúlást sem bizonyított, ezért ahhoz, hogy az előszerződéstől jogszerűen elállhasson a teljesítésre megfelelő utólagos határidőt (póthatáridőt) kellett volna szabnia, és csak ennek eredménytelen

eltelte után élhetett volna az elállás jogával. A 2007. december 9-én kelt elállás jogellenes volt, ami a teljesítés - a végleges adásvételi szerződés megkötése - megtagadásának minősül.

Alaptalanul állította a felperes, hogy az alperes 2007. szeptemberéig nem adta át részére az ingatlanon végzett tevékenységet és ez a késedelmét megalapozza. Az alperes az írásba foglalt szerződésben ilyen kötelezettséget nem vállalt, azt pedig, hogy ebben szóban megállapodtak a felperesnek bizonyítania nem sikerült, az előszerződés VI. pontja pedig éppen a fentieknek ellentmondó rendelkezéseket tartalmaz. Az előszerződés VI/1. pontjának (2) bekezdésében az eladó kijelentette, hogy valamennyi, vele szerződéses jogviszonyban álló külföldi partnerrel kapcsolatos dokumentumot, adatot, információt a vevő részére a 140,000.000 Ft vételár megfizetésével egyidejűleg adja át. A VI/2. pontban azt vállalta, hogy a vételár megfizetését követően tájékoztatja arról a szerződéses partnereket, hogy ezután a jogutóddal fognak szerződéses kapcsolatban állni. Az alperes tehát a végleges adásvételi szerződés megkötését követően a vételár teljes kifizetéséig a kereskedelmi partnerekkel kapcsolatos dokumentációkat, információkat nem volt köteles kiadni, ami, nem elhanyagolható része az ingatlanon folytatott tevékenységnek. Tekintve, hogy a felperes a végleges adásvételi szerződés megkötését jogellenesen megtagadta, a végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjához kötött, attól függő tehermentesítésre jogszerű igényt nem támaszthatott.

A teljesítés megtagadása miatt az alperes a Ptk. 313. §-a szerint választhatott a késedelem és a lehetetlenülés jogkövetkezményei között. Az alperes a lehetetlenülés jogkövetkezményeit választotta, nem kérte az előszerződés teljesítését, illetőleg a végleges adásvételi szerződés bíróság által történő létrehozását, választását a felperes alappal nem kifogásolhatja.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a Győri Ítéltábla Gf.IV.20.097/2009/5. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért az illetékfeljegyzési joga folytán általa le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése szerint a felperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

Az alperesnek a felülvizsgálati eljárásban perköltsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2010.július 6.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hiteléül:

(PBné)