

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.574/2008/4.szám

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla a **(felszámoló társaság neve, felszámolóbiztos neve, címe)** részéről meghatalmazott M Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Mészáros Mátyás Zoltán ügyvéd) által képviselt **(felperes neve "f.a", címe)** alatti székhelyű felperesnek - a **(ügygondnok neve, címe)** ügygondnok által képviselt **(I.rendű alperes neve)** I. rendű és **(II.rendű alperes neve)** II. rendű, ismeretlen tartózkodási helyű alperesek ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2008. október hó 10. napján kelt 9.G.40.200/2007/22. számú ítéletével szemben az I. és II. rendű alperes részéről 23. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi az alpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek 100.000-100.000,- (Egyszázezer-Egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt 213.000-213.000,- (Kettőszáztizenháromezer-Kettőszáztizenhárom-ezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

(ügygondnok neve) ügygondnok munkadíját 12.000,- (Tizenkettőezer) Ft-ban állapítja meg.

Felhívja a Szegedi Ítéltábla Gazdasági Hivatalát, hogy ezen összegű munkadíjat az alperesek személyes költségmentessége folytán az ellátmány terhére - számla ellenében - utalja ki **(ügygondnok neve, címe)** ügygondnoknak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az alperesek osztatlan közös tulajdonában áll 1/4-1/4 arányban a **(település ...)** hrsz. alatti, **(utca, házszám)**. szám alatti ingatlan, melynek 1/2 arányban **(személy neve)** a harmadik tulajdonosa. A felperes társasház építés céljára kívánta megszerezni a perbeli telket, ennek érdekében az I. és II. rendű alperesekkel külön-külön, de ugyanazon napokon és tartalommal az alábbi szerződéseket kötötte.

A 2003. május 24-én kelt előszerződésben a felek megállapodtak, hogy az alperesek tulajdoni illetőségüket egyenként 18.000.000,- Ft vételárért a felperesre ruházzák majd át azzal, hogy az adásvételi szerződést 60 napon belül kötik meg. A szerződés megkötésének további feltétele volt, hogy valamennyi társtulajdonossal létre kell jönnie az adásvételi szerződésnek. A szerződés aláírásakor az alperesek részére a felperes fejenként 250.000,- Ft foglalót fizetett. Kötelezettséget vállalt, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötésekor további, fejenként 1.500.000,- Ft foglalót nyújt majd.

A 2003. június 4-én kelt 1. sz. módosítás a teljesítés időpontját 2004. július 20-ra hosszabbította meg.

A 2003. július 24-én kelt 2. sz. módosítás rögzítette, hogy a felperes - jöllehet az adásvételi szerződést nem kötötték meg -, további, fejenként 1.550.000,- Ft foglalót adott át.

A 2004. április 5. napján kelt 3. sz. szerződésmódosítás azt tartalmazta, hogy 2003. december 9-én a felperes - az adásvétel létrejöttét megelőzően - fejenként újabb 2.000.000,- Ft vételárelőleget fizetett az alpereseknek. Az összes teljesítés ezen időpontig 3.800.000,- Ft volt.

A Bács-Kiskun Megyei Bíróság a 11.Fpk.03-05-000270/7. számú végzésével a felperes fizetéseképtelenségét megállapította és elrendelte a felszámolási eljárás lefolytatását. A felszámolás elrendeléséről szóló közlemény 2005. október 24-én jelent meg a Céglőnyben.

A felszámoló 2006. március 20-án írt levelében tájékoztatta az alpereseket a felperes felszámolásáról, és felhívta őket az átadott vételárrészletek visszafizetésére. Az alperesek részére egyenként kifizetett 3.800.000,- Ft-ból 250.000,- Ft-ot tekintett foglalónak, a később átadott 1.550.000,- Ft, illetőleg 2.000.000,- Ft pénzüsszeget pedig vételár előlegnek. A felhívás eredménytelenségét követően a felperes az alperesek szerződéskötéskori képviselőjét több alkalommal felszólította, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket.

A felperes keresetében kérte, a bíróság kötelezze az alpereseket, hogy külön-külön fizessenek meg 3.550.000-3.550.000,- Ft tőkét és ezen összegből 1.550.000,- Ft után 2003. július 24-től a kifizetés napjáig, továbbá 2.000.000,- Ft-nak 2003. december 9. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát. Előadta, hogy a felszámolási eljárást is szabályozó és többször módosított 1991. évi XL. törvény (Cstv.) 47. § (1) bekezdése alapján a szerződéseket azonnali hatállyal felmondta, erre figyelemmel - a foglaló kivételével - jogosult az átadott és ellenszolgáltatás nélkül maradt vételárrészletek visszakövetelésére. A kamatkövetelések kezdő időpontjának a teljesítési időpontokat jelölte meg.

Az ismeretlen helyen tartózkodó alperesek részére a felperes kérelmére kirendelt ügygondnok a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy az elállás az alperesekkel szemben hatályosult volna, mivel nem áll rendelkezésre olyan okirat, amely annak az alperesek általi átvételét igazolná. Elismerte, hogy az alperesek fejenként 3.800.000,- Ft-ot átvettek.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alpereseket, hogy külön-külön fizessenek meg a felperes részére 3.550.000,- Ft tőkét, ezen összegből 1.550.000,- Ft után 2003. július 24. napjától, míg 2.000.000,- Ft után 2003. december 9. napjától 2004. december 31. napjáig évi 11 %, 2005. január 1. napjától a kifizetés napjáig minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatot. Indokolásában megállapította, hogy a felek ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek, melyet a felperes a Cstv. 47. § (1) bekezdése értelmében jogosult volt azonnali hatállyal felmondani.

A felmondás tekintetében elfogadta a felperes azon érvelését, hogy az legkésőbb a keresetlevél és mellékleteinek az alperesek ügygondnoka részére történő kézbesítésével hatályosult.

Mivel a felmondás a felek közötti jogviszonyt a Ptk. 319. § (2) bekezdése alapján a jövőre nézve megszüntette, az ellenszolgáltatás nélkül maradt pénzbeli szolgáltatás visszajár. Tény, hogy a 2004. április 5. napján kelt szerződésmódosítás 7. pontja szerint foglaló címén 1.800.000,- Ft és további 2.000.000,- Ft vételárrész került kifizetésre egyenként az alpereseknek, azonban a Ptk. 243. § (2) bekezdése szerint csak a szerződéskötéskor átadott foglalót lehet ezen a jogcímen átadott összegnek tekinteni. Erre figyelemmel csak az előszerződés megkötésekor teljesített 250.000-250.000,- Ft-ot tekintette foglalónak, ezért az alpereseket a kereseti kérelem szerint marasztalta.

Az ítélettel szemben az alperesek - ügygondnokuk útján - éltek fellebbezéssel, melyben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereset elutasítását kérték, fenntartva az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontjukat.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helytálló jogi következtetésre jutott. Az ítéletábra ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése, a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján - helyes indokai szerint - hagyta helyben.

Az elsőfokú eljárás során a felek eltérően minősítették a közöttük létrejött szerződést.

Az előszerződés, illetve „végleges” adásvétel minőségét nem az alakiság - a megállapodás megnevezése, írásba foglalása, aláírása (Legfelsőbb Bíróság PED XXV.) - dönti el, hanem az, hogy a felek tényleges szándéka mire irányult.

A Ptk. 208. § (1) bekezdése értelmében a felek megállapodhatnak abban, hogy későbbi időpontban egymással szerződést kötnek (előszerződés). Ahhoz, hogy a megállapodás

előszerződésnek minősüljön, lényegi szerződési elem, hogy későbbi időpontban kívánnak majd egymással szerződést kötni (BH 1986/59. sz. jogeset).

A jelen ügyben az alperesek ismeretlen helyen tartózkodnak, ezért az elsőfokú bíróságnak nem volt lehetősége arra, hogy személyes meghallgatásukkal tárja fel a szerződéskötéskori akaratukat. Szándékuk azonban a perben becsatolt okiratokból is egyértelműen megállapítható, amennyiben rögzítették, hogy „végleges” adásvételi szerződést későbbi időpontban, egyéb feltételek (összes tulajdonossal történő megállapodás) esetén kívántak kötni (1/F/3-4. melléklet 2. pont). Mivel a jogszabály nem zárja ki az előszerződés módosítását, nem volt akadálya annak, hogy a felek több alkalommal módosítsák eredeti megállapodásukat, ez azonban nem változtatott annak minősítésén.

A Ptk. 243. §-a értelmében a szerződés megkötésekor a kötelezettségvállalás jeléül foglalót lehet adni. A szerződés megkötésekor átadott pénzüsszeget csak akkor lehet foglalónak tekinteni, ha ez a rendeltetése a szerződésből kétségtelenül kitűnik.

Nem volt akadálya annak, hogy a felek a közöttük létrejött előszerződést foglalóval biztosítsák. Az eredeti megállapodás értelmében az előszerződés megkötésekor a felperes 250.000-250.000,- Ft foglalót adott át az alpereseknek azzal, hogy 60 napon belül a felek adásvételi szerződést kötnek, mely aláírásakor majd további 1.550.000-1.550.000,- Ft foglalót köteles a felperes megfizetni (1/F/3-4. melléklet 3. pont). Utóbb a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor. A felperes az előszerződés második módosítása alkalmával, 2003. július 24. napján nyújtott további 1.550.000-1.550.000,- Ft foglalót az alpereseknek.

Mivel a felperes fizetéseképtelenné vált, a végleges adásvétel - a felperes által elismerten - neki felróható okból nem jött létre. A Cstv. 47. § (1) bekezdése alapján a felperes felszámolója jogosult volt a felek között létrejött előszerződést azonnali hatállyal felmondani. A Ptk. 321. § (1) bekezdésének második fordulata szerint a felmondás a szerződést megszüntette. A Ptk. 319. § (2) bekezdése értelmében megszűnés esetén, amennyiben a már teljesített pénzbeli szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél még nem teljesítette, a pénzbeli szolgáltatás visszajár.

Az alperesek ügygondnoka vitatta, hogy a felmondás hatályosult volna, tekintettel arra, hogy az alperesek részére történő kézbesítés eredménytelen volt. A perbeli iratokból megállapítható, hogy az alpereseket az előszerződés megkötése és módosítása során **(ügyvéd személyneve)** ügyvéd képviselte, részére a felmondás 2006. június 23-án kézbesítésre került (20. sz. beadvány melléklete). Mivel nem merült fel adat arra vonatkozóan, hogy a képviseleti joga ebben az időpontban már megszűnt volna, a felmondás ekkor hatályosult.

A felek az előszerződés 1., illetőleg 2. módosításakor a törvényi szabályozással összhangban rögzítették (1/F/5-6. sz. melléklet 5. pont, 1/F/7-8. sz. melléklet 6. pont), hogy a szerződés megszűnése esetén az eredeti állapot helyreállítása kapcsán a vételár előleg a felperesnek visszajár, míg a foglaló visszafizetésére a törvényi rendelkezések az irányadóak.

Az elsőfokú bíróság helyesen utalt a jelenleg még irányadó gyakorlatra (BH 2004/11/463. számú jogeset), amely értelmében a szerződés módosításakor a felek foglalt már nem köthetnek ki. A szerződéskötéskor előleg címén átadott összeget sem módosíthatják foglalt, mivel foglalt csak a szerződés megkötésekor lehet adni. A jelen ügyben az előszerződés megkötésekor a felek szándéka arra irányult, hogy az előszerződést 250.000,- Ft, míg a végleges szerződést 1.550.000,- Ft foglaltal, azaz az adásvételt összesen 1.800.000,- Ft foglaltal (a teljes vételár 10 %-ával) biztosítsák. Az előbbi megállapodásnak nem lett volna törvényi akadálya, azonban a végleges adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, a tervezett időpontban csak az előszerződést módosították (másodszorra), az ezen alkalommal megfizetett 1.550.000,- Ft-ot pedig az előszerződést biztosító foglaltal minősítették át (1/F/7-8. sz. melléklet 3. pont). Tekintettel arra, hogy a Ptk. 243. § (1) bekezdése értelmében jelenleg csak a szerződés megkötésekor lehet érvényesen foglalt kikötni (megfizetni), a felperes által 2004. július 24-én ezen a jogcímen átadott összeg vételár előlegnek minősül, amelynek visszafizetésére a felperes jogszerűen tartott igényt.

A fentiekben kifejtettekre figyelemmel ugyancsak alaptalan volt az alperesek fellebbezési kérelme a felek által nem vitatottan vételár előlegként átadott 2.000.000-2.000.000,- Ft visszafizetése vonatkozásában is.

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet (Rendelet) 13. § (2) bekezdésére figyelemmel kötelesek a felperes másodfokú eljárási költségének megfizetésére, amelynek mértékét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illeték az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a alapján alkalmazott Rendelet 14. §-a értelmében az állam terhén marad.

Az ítélőtábla megállapította az ügygondnok másodfokú eljárás során felmerült munkadíját, amelyet a Rendelet 13. § (6) bekezdése alapján az állam visel. A Rendelet 15. § (3) bekezdésére figyelemmel az ítélőtábla felhívta a Szegedi Ítélőtábla Gazdasági Hivatalát, hogy az ügygondnok díját az ellátmány terhére utalja ki.

Szeged, 2009. március hó 13. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Hámori Attila sk.
előadó bíró

Dr. Mányoki Zsolt sk.
táblabíró