

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szél Péter ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I. r. és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II. r. felpereseknek a dr. Járai Gábor és Társa Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Járai Gábor ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I. r. és a II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II. r. alperesek ellen elszámolás iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2010. május 31. napján kelt 4.P.24.594/2008/18. számú ítéletével szemben az I. és a II. r. alperesek által 19. számon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét helybenhagyja azzal a pontosítással, hogy a késedelmi kamat mértéke a mindenkorú késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező.

Kötelezi a bíróság az I. r. alperest, hogy fizessen az I. és II. r. felpereseknek 15 napon belül 700.000 (azaz hétszázezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat fellebbezési eljárási költség fejében.

Kötelezi a bíróság a II. r. alperest, hogy ugyancsak 15 napon belül és fellebbezési eljárási költség fejében fizessen meg az I. és a II. r. felperesnek 50.000 (azaz ötvenezer) Ft + Áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a bíróság továbbá az I. r. alperest, hogy az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt 864.000 (azaz nyolcszázhatvannégyezer) Ft fellebbezési illetéket az államnak külön felhívásra fizessen meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. r. alperes tulajdonát képező P., ... hrsz. alatti, 4632 m² területű ingatlanra az alperesek több épületből álló ipartelep megvalósítását tervezték, a felépítmények létrehozását a II. r. alperes vállalta. A perbeli ingatlanra 2007 tavaszán „előszerződés ingatlan adás-vételére” elnevezéssel előszerződés jött létre az alperesek, mint eladók és a felperesek, mint vevők (a továbbiakban: felek) között. A

szerződés 2. pontja szerint I. r. alperes hozzájárulását adja ahhoz, hogy a tulajdonában álló ingatlanon a II. r. alperes felépítményt létesítsen, és ennek erejéig azon ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerezzen. A felek a 3. pontban megállapodtak, hogy a felperesek a 2. pontban foglaltak megvalósulása után a II. r. alperestől megvásárolják a 365 m² alapterületű, közművesített felépítményt azzal, hogy az általuk megvásárolandó tulajdoni hányadot a felépítménynek a beépült ingatlanhoz viszonyított értéke és területe fogja meghatározni. A 3. pontban rögzítették azt is, hogy a felépítmény tulajdonjogának megszerzésével egyidejűleg az I. r. alperes kötelezettséget vállal arra, hogy a felperesek részére az épület tulajdonjogához a kiszolgáló földterületre földhasználati jogot biztosít.

A szerződés 4. pontjában a II. r. alperes által átruházni kívánt - felépítményre vonatkozó - tulajdonjog, valamint az I. r. alperes által szolgáltatott földhasználati jog együttes ellenértékét a felek 48.976.000 Ft-ban határozták meg, melyből az I. r. felperes 8.000.000 Ft; II. r. felperes 16.500.000 Ft 6 munkanapon belüli megfizetését vállalta előleg címén, a fizetés módjaként pedig a II. r. alperes bankszámlájára történő átutalást jelölték meg. A fennmaradó összeg ugyanilyen arányú megfizetésére a felperesek a felépítmény birtokbavételét követő 8 munkanapon belül kötelesek, ugyancsak a II. r. alperes által megadott számlaszámra való átutalással.

A szerződés 5. és 7. pontja alapján a II. r. alperes az általa létrehozott felépítményt szerkezetkészben, a szükséges berendezésekkel felszerelten 2007. szeptember 30-ig adja a felperesek birtokába akként, hogy ezen időpontig minden beruházási és üzemeltetési költség a II. r. alperest terheli.

A szerződés 9. pontjában rögzítették, hogy az ingatlanon - az általa nyújtott beruházási hitel fedezetéül - a Raiffeisen Banknak jelzálogjoga, illetve elidegenítési és terhelési tilalma áll fenn. Az alperesek kötelezettséget vállaltak arra, hogy az ingatlant mielőbb tehermentesítik, melynek - és ezzel együtt a végleges adásvételi szerződés megkötésének - legkésőbbi időpontjaként 2017. június 30-át határozták meg azzal, hogy az alperesek a felperesek részére addig is biztosítják a felépítmény és a kiszolgáló földterület használatát. Amennyiben a vállalt határidőig a felperesek tulajdonjoga nem kerülne bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, vagy a felek az együttműködést egyéb okból meg kívánnák szakítani, a szerződés 10. pontja értelmében a felperesek a szerződéstől elállhatnak. A felperesek elállása esetén pedig az alperesek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a felperesek által kifizetett ellenértéket - a mindenkorai költségvetési törvényben meghatározott mértékű üzleti kamattal növelve - visszautalják részükre.

Az előszerződés megkötését követően az I. r. felperes 2007 tavaszán összesen 6.500.000 Ft-ot, míg a II. r. felperes 2007. október 12-ig összesen 17.000.000 Ft-ot fizetett ki az alperesek részére.

Finanszírozási nehézségek miatt 2007 őszén az építkezés megakadt, ily módon a felépítmény határidőben történő birtokbaadására sem kerülhetett sor. A II. r.

felperes és a II. r. alperes között - az épület mielőbbi befejezése és birtokbaadása érdekében -2007. november 29-én megállapodás jött létre „előszerződés módosítás” elnevezéssel, melynek értelmében a II. r. felperes még a birtokbaadás előtt kifizet az alpereseknek további 12.500.000 Ft-ot. Az alperesek azt vállalták, hogy az ingatlant 2008. december 31-ig tehermentesítik, illetve a II. r. felperesnek az általa felvett hitel törlesztése céljából havi 130.000 Ft-ot fizetnek. Emellett az I. r. felperes és az alperesek szóbeli megállapodást kötöttek arról, hogy az I. r. felperes az előszerződésben foglaltakhoz képest korábban fizeti ki a még a részéről hátralévő ellenértéket. Ezt követően a II. r. felperes 2007. október 25. és 2008. január 11. között 12.500.000 Ft-ot, míg az I. r. felperes 2008. január 3. és 21. között további 10.000.000 Ft-ot fizetett meg a II. r. alperes részére.

Az újabb részletek kifizetése ellenére a felperesek által megvásárolni kívánt épület nem készült el, 2007 novembere óta az állapotában még csak változás sem történt. 2008. április 10-én kelt levelükben ezért a felperesek - jogi képviselőjük útján - tájékoztatták az alpereseket, hogy a 10. pontra hivatkozva „felmondják” az előszerződést, egyúttal felhívják őket az addig kifizetett pénzbeli ellenszolgáltatások kamatokkal növelt visszafizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperesek módosított keresetének részben helyt adott, és ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. r. felperesnek 16.500.000 Ft, a II. r. felperesnek 29.500.000 Ft tőkét, ezen összegek után 2007. október 1-től a kifizetés napjáig járó, az érintett naptári félévét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező, de legfeljebb a mindenkori jegybanki alapkamattal azonos mértékű kamatát, valamint 1.200.000 Ft perköltséget. Ezt meghaladóan a bíróság a felperesek - szerződésszegésből eredő kártérítés jogcímén 2.772.000 Ft, illetve 3.032.400 Ft és ezek kamatainak erejéig előterjesztett - keresetét elutasította.

Az elsőfokú bíróság a feljegyzett kereseti illetékből - a felperesek részleges pernyertességéből következően - az I. r. felperest 135.000 Ft, a II. r. felperest 90.000 Ft, az alpereseket pedig egyetemlegesen 1.575.000 Ft, az államnak külön felhívásra történő megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek között a Ptk. 208. §-ban szabályozott előszerződés jött létre. Arra tekintettel, hogy az előszerződés 10. pontja szerint az elállás joga a felpereseket bármely okból megillette, az elsőfokú bíróság az ahhoz vezető körülmények pontos meghatározását mellőzte, és csak utalt arra, hogy a II. r. alperes az előszerződésben vállalt kötelezettségét sem 2007. szeptember 30-ig, sem az ítélelezhozatalig nem teljesítette, hiszen a felépítmény a használatbavételre jogilag nem alkalmas.

A 2008 áprilisában bejelentett elállás folytán a felperesek által addig teljesített pénzbeli ellenszolgáltatások elszámolása esedékessé vált, melynek kapcsán az elsőfokú bíróság először az alperesek egyetemleges kötelezettségének megállapíthatóságát vizsgálta. Az elsőfokú bíróság ennek során az előszerződés

10. pontját értelmezte a Ptk. 207. § (1) bekezdésére figyelemmel, nyelvtani és logikai elemzést is lefolytatva. Az elsőfokú bíróság rámutatott arra, hogy az előszerződés egyes részeiben a kötelezettségvállalások meghatározásánál - „Eladó I.”, illetve „Eladó II.” megjelöléssel - az alperesek személyét élesen megkülönböztették egymástól. Ehhez képest az elállás és elszámolás kérdéséről rendelkező 10. pont az „Eladók” megjelölést alkalmazza, melyből azt a következtetést vonta le, hogy ezen eltérő szóhasználat eltérő tartalmat takar, a pénzvisszafizetésre tehát az I. r. alperes is kötelezettséget vállalt, melyet egyébként a felperesek előadása is alátámaszt. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a Ptk. 337. §-ból következően megállapította az alperesek egyetemleges visszafizetési kötelezettségét.

Az elsőfokú bíróság a becsatolt okirati bizonyítékok alapján azt is megállapította ítéletében, hogy az I. r. felperes a II. r. alperes részére összesen 16.500.000 Ft-ot adott át. Az elsőfokú bíróság ennek kapcsán nem fogadta el a II. r. alperes azon érvelését, miszerint az általa 2008. január 3-án - számlatömb hiányában - kiállított, 4.000.000 Ft-ról szóló átvételi elismervény és az általa ugyancsak 2008. január 3. keltezéssel kibocsátott két darab - egyenként 2.000.000-2.000.000 Ft összegű - készpénzfizetési számla ugyanazon felperesi teljesítés igazolására vonatkozik. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy a II. r. alperes nem adott magyarázatot arra, hogy az átvett 4.000.000 Ft-ról miért két összegű, különböző számlatömbökből származó számlák lettek kiállítva.

Az elsőfokú bíróság a felperesek szerződésszegésből eredő kártérítés jogcímén előterjesztett keresetét nem találta megalapozottnak. A felperesek e körben arra hivatkoztak, hogy a felépítmény meghíúsult birtokbavétele miatt tevékenységük folytatásához kénytelenek voltak telephelyeket bérelni, így az azokra kifizetett bérleti díj kárként merült fel náluk. Az elsőfokú bíróság szerint a felperesek az előszerződés módosításával elfogadták, hogy a felépítmény konkrét időhatár nélkül, valamikor a jövőben kerül majd használatukba, így az alperesek részéről - a birtokbaadás elhúzódását illetően - szerződésszegés nem történt.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott.

Az I. r. alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a felperesek keresetének teljes elutasítását kérte azzal, hogy amennyiben a másodfokú bíróság ennek mégsem adna helyt, úgy - a II. r. alperes által kiállított átvételi elismervényben szereplő összeg elhagyásával - mérsékelje az I. r. felperes felé fennálló visszafizetési kötelezettségének mértékét. A késedelmi kamattal kapcsolatban az alperesek közösen kérték, hogy a másodfokú bíróság egyenként - a számlák fizetésének időpontjaihoz igazodva - határozza meg a kamatfizetés kezdő időpontjait.

Az I. r. alperes álláspontja szerint őt - annak ellenére, hogy az előszerződésben Eladóként nevesítették - a szerződés tartalom szerinti értelmezéséből következően a felperesek által kifizetett vételár elszámolása tekintetében kötelezettség nem terhelheti, hiszen a felpereseknek tulajdonjogot nem kívánt átruházni, tőlük pénzt nem vett át. Minthogy az előszerződés 10. pontja a „visszaütalás” megfogalmazást használja „visszafizetés” helyett, így csak a II. r. alperes tartozhat felelősséggel e körben, hiszen a szerződés szerint a felpereseknek az ő számlájára kellett az ellenértéket átutalni. Az egyetemlegességgel kapcsolatban a fellebbezés kiemeli, hogy a 10. pontban alkalmazott „Eladók” kifejezés önmagában nem alapozhatja meg az I. r. alperes ilyen kötelezettségét. Tekintettel arra, hogy az I. r. alperes - amellett, hogy az előszerződésben az előbbiek alapján ténylegesen nem is lehetett fél - készfizető kezességet a II. r. alperes kötelezettségeiért nem vállalt, a II. r. alperessel egyetemleges visszafizetési kötelezettsége semmilyen alapon sem állapítható meg.

Az I. r. alperes szerint a II. r. alperesnek átadott 4.000.000 Ft-ra - melyről a II. r. alperes 2008. január 3-án átvételi elismervényt állított ki - egyetemleges visszafizetési kötelezettsége még akkor sem terjedhetne ki, ha azt a bíróság egyébként megállapítaná, hiszen az elismervény jogcíme - a többi számlán feltüntetett „szerződés szerinti részletől” eltérően - „beruházási előleg” volt.

A késedelmi kamattal kapcsolatban az alperesek kifejtik, hogy a kibocsátott számlák közül több, jóval a kamat megállapított kezdőidőpontja után keletkezett. Álláspontjuk szerint késedelembe esni fizetést megelőzően nem lehet, ezért indokolt a kamatfizetés kezdő időpontját a számlák tényleges fizetéséhez igazítani.

A felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

A szerződés tartalmára figyelemmel a peres felek között földhasználati jog biztosításával vegyes ingatlan-adásvételi szerződés megkötésére irányuló előszerződés jött létre, mely alapján az I. r. alperes a kiszolgáló területre vonatkozó földhasználati jog biztosítására, a II. r. alperes a felépítmény tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget, a felperesek pedig - amint azt az előszerződés 4. pontja is rögzíti - mindezek együttes ellenértékeként teljesítették pénzbeli ellenszolgáltatásaikat. Ebből az következik, hogy az I. r. alperest az általa vállalt szolgáltatása fejében ellenérték illette, így a szerződés megszűnése esetén maga is elszámolási (visszafizetési) kötelezettséggel tartozott a felperesek felé.

Az állandó bírói gyakorlat szerint egyetemleges kötelezettség nemcsak az „egyetemleges” kifejezés használatával köthető ki, hanem az ilyen kötelezettségvállalásra a bíróság a ráutaló magatartásból és a tényekből is következtethet (a Legfelsőbb Bíróság BH 2001. 422. sz. döntése). Az egyetemleges kötelezettség megállapíthatóságának kérdésében - ahogyan arra már az elsőfokú bíróság is rámutatott - különös jelentőséggel bír tehát az előszerződés 10. pontjában

alkalmazott, „Eladók” megjelölés, amely - annak tükrében, hogy az egyéb pontokban élesen elhatárolták az alperesek személyét egymástól - egyértelműen közös kötelezettségvállalást jelent. Fontos körülmény emellett az is, hogy az I. r. alperes maga is szolgáltatást nyújtó félként vesz részt az előszerződésben. Minderre figyelemmel egyértelműen megállapítható, hogy az I. r. alperes a Ptk. 337. §-a alapján a II. r. alperessel egyetemleges visszafizetési kötelezettséggel tartozik.

A másodfokú bíróság hangsúlyozza, az I. r. alperes marasztalása szempontjából nincs jelentősége annak, hogy a felpereseknek az ellenértéket a II. r. alperes bankszámlájára kellett utalniuk, mint ahogy annak sincs, hogy a szerződés megszűnése miatt esedékes elszámolás során az addig kifizetett összegeket „visszautalással” kellett visszafizetni, tekintettel arra, hogy az átutalás mindösszesen egy, a teljesítés pontos körülményeinek meghatározása során szerepet játszó fizetési mód. Azon tény tehát, miszerint a felperesek részéről közvetlenül az I. r. alperes kezéhez nem történt kifizetés, nem érinti az I. r. alperesnek a szerződéses jogviszonyban félként betöltött pozícióját, és az ebből, valamint az előszerződés 10. pontjában tett nyilatkozatból eredő egyetemleges visszafizetési kötelezettségét.

Az I. r. alperes a 2010. január 19. napján tartott elsőfokú folytatólagos tárgyalás jegyzőkönyve szerint így nyilatkozott: „Kérdés nélkül szeretném még elmondani, hogy tisztán emlékszem arra, hogy az egyik alkalommal 4.000.000 Ft került édesapámnak - a II. r. alperes ügyvezetőjének - átadásra, de nem volt nála a készpénzfizetési számla, ezért egy átvételi elismervényt írt, s később a számla is elküldésre került. Tehát nem kétszer 4.000.000 Ft került aznap kifizetésre, hanem csak egyszer 4.000.000 Ft.” A másodfokú bíróság megjegyzi, az I. r. alperes az átvételi elismervénnyel kapcsolatos, fellebbezésben kifejtett érvelésével - melyben annak eltérő jogcímére hivatkozva kíván az azon szereplő összeg megfizetésétől mentesülni - korábbi nyilatkozatának ellentmondva lényegében elismeri azt, hogy a II. r. alperes által 2008. január 3-án kiállított számlák és az átvételi elismervény különböző felperesi teljesítéseket igazolnak. Erre nézve egyébként a II. r. alperes részéről sem érkezett fellebbezés, így a másodfokú bíróság csak utal arra, hogy az elsőfokú bíróság e körben tett ténymegállapítása helyes, hiszen az I. r. felperes az általa ellenértékként megfizetett valamennyi pénzüsszeget teljes bizonyító erejű magánokiratokkal {Pp. 196. § (1) bekezdés d) pont} igazolta, a II. alperes pedig ezzel szemben nem bizonyította azt, hogy a kérdéses okiratok ugyanarra a pénzüsszege vonatkoznának.

A Pp. 235. § (1) bekezdése szerint a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve, hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására, vagy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítás lefolytatásának indítványozására akkor is sor kerülhet, ha az az elsőfokú határozat jogszabálysértő voltának alátámasztására irányul, a 141. § (6) bekezdésében foglaltakat azonban ebben az esetben is

alkalmazni kell. Az I. r. alperes az elsőfokú eljárás során az átvételi elismervénnyel igazolt összeg tekintetében kifejezett nyilatkozatot tett, melyben - a II. r. alperessel egyezően - azt állította, hogy a 2008. január 3-án kelt átvételi elismervény és az ugyanazon nap kelt két darab, összesen 4.000.000 Ft értékben kiállított számla ugyanazon - és egyébként a felépítmény befejezése érdekében teljesített -, I. r. felperes részéről történt pénzátadásra vonatkozik. Ehhez képest fellebbezésében már azt állítja, hogy az elismervénnyel igazolt összeget az I. r. felperes az egyéb - előszerződésen kívül eső - műszaki kiadások fedezése céljából adta át a II. r. alperes ügyvezetőjének, ezért is szerepel azon a „beruházási előleg” kifejezés, ennek visszafizetésére pedig nem kötelezhető. Az I. r. alperesnek a fellebbezésben kifejtett ezen hivatkozása nyilvánvalóan a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközik, hiszen azt az elsőfokú eljárás során meg sem kísérelte előadni, sőt, azzal tartalmilag ellentétes nyilatkozatot tett. Erre tekintettel a másodfokú bíróság az átvételi elismervénnyel kapcsolatban csak utal arra, az I. r. felperes az eljárás során végig következetesen állította, hogy az ily módon igazolt összeget is a felépítmény mielőbbi befejezése érdekében adta át a II. r. alperesnek, emellett a perben nem merült fel arra vonatkozó adat, hogy az I. r. felperes és a II. r. alperes között bármilyen egyéb olyan kapcsolat lett volna, amely a perbeli előszerződéstől elkülönült pénzátadást indokolná.

Ilyen körülmények alapján megállapítható, hogy az átvételi elismervénnyel igazolt pénzátadás - tekintet nélkül annak jogcímére - nem különíthető el a szerződés fennállása alatt eszközölt többi felperesi teljesítéstől, melyből következően az I. r. alperes összesen 16.500.000 Ft-ot köteles a II. r. alperessel egyetemlegesen megfizetni az I. r. felperes részére.

Figyelemmel arra, hogy a felperesek az ellenértéket 2007. március 30-a és 2008. január 21-e között több részletben fizették meg az alperesek részére, az elsőfokú bíróság - az állandó bírói gyakorlatnak megfelelően - helyesen határozta meg a késedelmi kamatszámítás kezdetét 2007. október 1-i, középarányos időponttal.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdésére figyelemmel, míg a megfellebbezett rendelkezéseket a fenti indokbéli kiegészítésekkel helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróságnak a kamat megállapításával kapcsolatos rendelkezését a végrehajtási eljárás során esetlegesen felmerülő félreértések elkerülése érdekében a másodfokú bíróság akként pontosította, hogy a késedelmi kamat mértéke megegyezik a mindenkorai késedelemmel érintett naptári félétvet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal. Az ítélet rendelkező részének ugyanis egyértelműnek, világosnak, teljesítésre és végrehajtásra alkalmasnak kell lennie.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeiről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. március 16.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

. Gál Judit s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül:
tisztviselő