

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Tamási Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r., és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felperesnek a dr. Somogyi János ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r., és a II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II. rendű alperes ellen, vételár előleg visszafizetése és járulékaik iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2011. május 19. napján kelt 7.P.25.246/2007/52. számú ítélete ellen, az I. és II.r. alperesek által 53. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét azzal hagyja helyben, hogy a II.r. alperes mögöttes felelőssége az I.r. alperes nem teljesítése esetén következik be.

Kötelezi a bíróság az I. és a II.r. alperest, hogy 15 nap alatt fellebbezési eljárási költség fejében egyetemlegesen fizessenek meg az I. és a II.r. felperesnek, mint egyetemleges jogosultnak 250.000.- (azaz kettőszázötvenezer) Ft + ÁFA ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi továbbá az I. és II.r. alperest arra is, hogy az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 600.000.- (azaz hatszázezer) Ft fellebbezési illetéket egyetemlegesen az államnak külön felhívásra fizessék meg.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I.r. alperest kötelezte arra, hogy fizessen meg az I-II.r. felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára 1.500.000.-Ft-ot, és ennek 2006. október 18-tól járó késedelmi kamatait, valamint 344.304.-Ft perköltséget.

Kötelezte az elsőfokú bíróság a II.r. alperest, hogy a 7.P.25.246/2007/19. sorszámú jogerős részítéletben foglalt marasztalási összeget annak járulékaival, és az ott megállapított perköltséggel együtt, valamint a jelen ítéletben megállapított marasztalási összeget annak járulékaival együtt fizesse meg az I-II. rendű felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak arra az esetre, ha ezen marasztalási összegek az I.r. alperestől nem hajthatók be.

Megállapította, hogy a II.r. alperes helytállási felelőssége a részítélet és a jelen ítéletben foglalt kötelezettség teljesítésére egyetemleges az I.r. alperessel, amennyiben az I.r. alperes azokat nem teljesíti.

Az ezt meghaladó perköltség viselése körében pedig akként rendelkezett, hogy azt a peres felek maguk viselik.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a felperesek és az I.r. alperes között 2006. október 9-én adásvételi szerződés jött létre, amelyben a felperesek megvásárolták az I.r. alperes által felépítendő lakóingatlanból a ..., helyrajzi szám alatt felvett lakást $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban, a közös tulajdonból hozzátartozó 1000/6000 tulajdoni hányaddal, mindösszesen 18.000.000.-Ft vételárért. Az adásvételi szerződésben foglaltak szerint a felperesek 10.000.000.-Ft vételárrészletet 2006. október 20-ig, míg a hátralékos vételárat legkésőbb 2007. január 31-ig voltak kötelesek megfizetni.

Az alperes kötelezettsége pedig az volt, hogy az ingatlant ugyancsak legkésőbb január 31. napjáig - a vételár hátralék teljes kiegyenlítését követően - a vevők birtokába adja.

Az I.r. alperes a szerződés mellékletét képező építési engedély, s a hozzátartozó műszaki leírás szerint volt köteles teljesíteni, kulcsrakész állapotban.

A felek közötti szerződés végül is nem ment teljesedésbe, mivel a felperesek - az I.r. alperes által január 20-ra kitűzött átadás-átvételt megelőzően - január 18-án a lakás műszaki állapotát egy műszaki ellenőr igénybe vételével megtekintették, és e szakember - P. G. építésmérnök és építésügyi műszaki ellenőr - véleménye alapján azon az állásponton voltak, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, mivel számos lakhatást gátló hibát állapított meg a felperesek által megbízott szakértő.

Ennek ellenére a felperesek január 20-án az ingatlanban megjelentek, de az alperes részükre meg sem kísérelte a lakás átadás-átvételét.

Ezt követően a felek között még levelezés folyt annak érdekében, hogy az I.r. alperes a lakást tegye lakhatásra alkalmassá, és történjék meg a lakás birtokba adása, de végül is ez nem vezetett eredményre.

Ezért a felperesek 2007. február 19-én bejelentették a szerződéstől való elállásukat, amely elállást az alperes nem fogadott el.

Ezt követően a felperesek előzetes bizonyítási eljárás keretében a Gödöllői Városi Bíróságon igazságügyi szakértő kirendelését kérték. Piller Györgyné igazságügyi szakértő adott az ügyben szakvéleményt, aki a 2007. május 25. napján tartott helyszíni szemle alapján, valamint a felperesek által rendelkezésre bocsátott

szakértői vélemény, továbbá digitális úton készített fényképfelvételek alapján a felperesek által megbízott szakértővel azonos megállapításra jutott, akkor, és ő is megállapította, hogy még május 25-én sem volt kulcsrakész állapotban az ingatlan.

Ezt követően szeptember 20-án terjesztették elő keresetüket a felperesek a bíróságon, amelyben az általuk kifizetett 10.000.000.-Ft vételár előleg visszafizetésére kérték kötelezni az alperest, figyelemmel arra, hogy az alperes a felperesek felé nem számolt el annak ellenére, hogy a lakás nem került a felperesek részére birtokbaadásra, továbbá már a per során 2008. október hónapban nem vitásan harmadik személy részére értékesítette.

Az elsőfokú bíróság a 2009. március 31-én kelt részítéletével - az alperes által sem vitatott mértékben - a felperesek által megfizetett vételárrészből 8.5 millió Ft ennek kamatai, valamint 1.020.000.-Ft megfizetésére kötelezte az I.r. alperest. A részítéletben meghatározott marasztalási összeg előzetes végrehajthatóságát is kimondta az elsőfokú bíróság. A részítélet 2009. május 23-án jogerőssé is vált.

A részítéletet az I.r. alperes önként nem teljesítette, az ellene megindult végrehajtási eljárás keretében az I.r. alperes számlájáról 195.-Ft került átutalásra a felperesek javára. Ezt meghaladóan a részítéletben foglaltaknak az I.r. alperes nem tett eleget.

A részítélet meghozatalát követően a felperesek kiterjesztették keresetüket a II.r. alperesre, az alábbiak miatt.

A részítélet meghozatalát követően az I.r. alperes átalakult, és az I.r. alperesből kiválás útján létrejött a II.r. alperes, a 2009. június 29-én megkötött társasági szerződéssel. A szétválási szerződés szerint az I.r. alperes továbbra is fennmarad, s a fennmaradó gazdasági társaságot, mint jogutódot illetik meg a jogok és kötelezettségek a jogvitás peres ügyekben, míg a kiválással létrejövő gazdasági társaság lett a jogutódja az építési tevékenységgel kapcsolatos jogoknak és kötelezettségeknek. A jogok és kötelezettségek megosztásának a százalékos aránya: az I.r. alperesnél 12,8% maradt míg a II.r. alpereshez 87.2 % került, úgy, hogy az I.r. alperesnél aktív anyagi eszköz, a követelésekre elhatárolt tartalék nem maradt.

Erre tekintettel a felperesek módosított kereseti kérelme az volt, hogy az I.r. alperest további 1,5 millió forint, ennek kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérték kötelezni. A II.r. alperest pedig, a jogerős részítéletben foglalt 8,5 millió forint, ennek járulékai és az ott megítélt perköltség, továbbá 1,5 millió forint, ennek kamatai valamint perköltség megfizetésére kérték kötelezni, a II.r. alperes mögöttes felelőssége alapján annyiban, amennyiben az I.r. alperes a marasztalási összeget nem fizeti meg. A marasztalási összeg tekintetében az I-II.r. alperes egyetemleges kötelezését kérték.

Az elsőfokú bíróság a felperesek fentiek szerint módosított leszállított kereseti kérelmét alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek között adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés jött létre, amely alapján az I.r. alperes - mint eladó - az építési munkák elvégzését is vállalta 2007. január 31-i átadási határidővel. [Ptk. 365.§ (1) (3) bek., Ptk. 402.§ (1) bek.]

E határidőre tehát az ingatlannak rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, vagyis lakhatásra alkalmas állapotúnak kellett lennie, és az I.r. alperesnek a szerződés mellékletét képező műszaki tartalommal kellett a szerződést teljesítenie.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás adatai - különösen a felek közötti levelezés tartalma, a felperesek által megbízott műszaki szakértő, valamint a perben kirendelt szakértők egybehangzó nyilatkozata - alapján azt állapította meg, hogy az ingatlan szerződésszerűen az átadás-átvételi időpontban nem készült el, az még a 2007. május 25-i szakértői szemle alkalmával sem volt lakhatásra alkalmas állapotban. Miután az I.r. alperes a felperesek által kitűzött póthatáridőre sem teljesített, ezért az elsőfokú bíróság megállapítása az volt, hogy a felperesek jogszerűen álltak el a szerződéstől a Ptk. 300.§ (2) bekezdése alapján.

Az elállás pedig a szerződést felbontja, így a felek között a szerződés *ex tunc* hatállyal megszűnt, ezért az addig teljesített szolgáltatások visszajárnak, vagyis az I.r. alperes köteles lett volna a felpereseknek az általuk kifizetett vételárrészt visszafizetni.

Nem fogadta el az elsőfokú bíróság e körben az alperesek ellenkérelmében előadott azon védekezést, hogy a felperesnek kellett volna a teljesítéssel elől járni. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a szerződésben a felek a fennmaradó vételár megfizetésének jogkövetkezményéhez a birtokba adás elmaradásának, illetve az I.r. alperesi teljesítés megtagadásának a szankcióját kötötték, nem pedig a vállalkozás tárgyának elmaradását. Erre tekintettel az alperesnek 2007. január 31-re az ingatlant kulcsra kész állapotban el kellett volna készítenie, és csupán a készrejelentést követően követelhetette volna a birtokba adással együtt a vételárhátralék megfizetését. Mivel az I.r. alperes esett késedelembe a teljesítéssel, az ő késedelme pedig a felperesek egyidejű késedelmét kizárja [Ptk. 303.§ (3) bek.]. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság nem fogadta el a felperesek szerződésszegésére történt hivatkozását.

Mivel nem vitásan a felperesek 10.000.000.-Ft vételár-részletet már kifizettek I.r. alperesnek, a részítélettel az I.r. alperes által sem vitatott 8.500.000.-Ft már a felperesek javára elszámolást nyert, az elsőfokú bíróság az I.r. alperest a fennmaradó 1.500.000.-Ft és ennek kamatai megfizetésére is kötelezte.

A II.r. alperes mögöttes felelősségét az elsőfokú bíróság a Gt. 85. § (3) és (4) bekezdése alapján állapította meg. E jogszabályi rendelkezés alapján a II.r. alperes felelőssége másodlagos, mögöttes felelősség, arra az esetre, amennyiben az I.r.

alperes a jelen perrel érintett kötelezettségét nem teljesíti. Nem teljesítés esetén a II.r. alperes felelőssége az I.r. alperessel egyetemleges.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is az I.r. alperes és a II.r. alperes szétválásával kapcsolatban, hogy a szétválás tartalma szerint a felperesek kielégítési jogát és lehetőségét szüntették meg az alperesek akkor és annyiban, hogy a jogerős részítélet alapján az I.r. alperestől csupán 195.-Ft volt behajtható. Az I. és II.r. alperes szétválása a felperesek törvényes érdekeinek csorbítására vezetett akkor, amikor a jogerős részítéletet követően elhatározott szétválás eredményeként az I.r. alpereshez került a jelen perbeli követelés telepítésre anélkül, hogy annak pénzügyi fedezetét a szétválási szerződés biztosította volna. E körben az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy ezzel az alperesek a felperesek kielégítési alapját, követelésének fedezetét vonták el, arra is figyelemmel, hogy a perbeli a felperesek által megvásárolni szándékolta ingatlant az I.r. alperes utóbb értékesítette, ennek ellenére a felperesekkel nem számolt el.

A szakértői vélemények alapján pedig aggálytalanul megállapítható volt, hogy a perbeli ingatlan a szerződésben meghatározott határidőre nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, s a felperesek által 2007. január 18-án rögzített hibák egy része még a szakértői szemle alkalmával is fennállottak. Ezért az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alpereseknek a szakértői véleményt vitató nyilatkozatait sem.

Erre tekintettel rendelkezett az elsőfokú bíróság a fentebb már írtak szerint, és kötelezte az I.r. alperest a még hátralévő vételár-rész, és ennek kamatai megfizetésére. A II.r. alperest pedig mögöttes felelőssége folytán az I.r. alperes nem teljesítése esetére részben a jogerős részítélettel már elbírált összeg megfizetésére, részben pedig a jelen ítéletében meghatározott marasztalási összeg megfizetésére kötelezte, megállapítva, hogy ez esetben a II.r. alperes felelőssége az I.r. alperesével egyetemleges.

A perköltség körében a részítélettel nem érintett költségekről rendelkezett az elsőfokú bíróság akként, hogy a részítélettel nem érintett költségeket, és a még meg nem térült illetéket vette figyelembe. A perköltség körében számolta el az elsőfokú bíróság az előzetes bizonyítási eljárás során felmerült költségeket, valamint a felperes által le rótt illeték összegét, továbbá a felperes javára megítélt ügyvédi munkadíjat, és ennek megfizetésére az I.r. alperest a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte, illetőleg mögöttes felelőssége folytán az I.r. alperes nem teljesítése esetére ennek megfizetésére a II.r.alperes az I.r. alperessel egyetemlegesen köteles.

Az ítélet ellen mind az I. rendű, mind pedig a II.r. alperes fellebbezéssel élt, mely fellebbezésük az alábbiak szerint alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi okfejtése is teljes egészében helytálló volt, azt a másodfokú bíróság osztotta, s megismételni nem kívánja.

Ezért az alperesek fellebbezése kapcsán a másodfokú bíróság csupán az alábbiakat fejt ki.

Téves az alpereseknek az a fellebbezésben kifejtett álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontot foglalt el amikor az alperesek egyetemleges és a II.r. alperes un. mögöttes felelősségéről rendelkezett, mivel az egyetemleges felelősség és a mögöttes felelősség egyidejű megállapítása jogszerűen nem lehetséges.

Az egyetemlegesség és a mögöttes felelősség nem egymást kizáró jogi kategóriák. Fogalmából következően az egyetemleges kötelezettek ugyanis a Ptk. 337.§ és 338.§-aira figyelemmel olyan jogokkal is rendelkeznek, amelyek egyrészt egymásközti, másrészt a jogosulttal szemben is megilleti őket, még abban az esetben is, ha felelősségük csak mögöttes. A mögöttes felelőssége az ilyen kötelezettnek azt jelenti, hogy teljesítése esetén a Ptk. 338.§-ában foglalt jogok illetik meg, másrészt, ha a nem teljesítő, elsősorban kötelezett teljesítőképessége időközben részben vagy egészben feléled, az addigi, egyetemleges, mögöttes felelősség alapján teljesítő jogutód teljesítéséért való helytállására szintén a Ptk. 337.§ 338.§-ai az irányadók.

Téves volt a II.r. alperes fellebbezésben, de az elsőfokú eljárása során is már kifejtett álláspontja a részítelemben írt marasztalási összeg megfizetéséért való kötelezettsége körében is. Ezzel kapcsolatban is helytálló volt az elsőfokú bíróság álláspontja.

A gazdasági társaságok szétválásával kapcsolatos szabályokat egyrészt a Gt. átalakulással kapcsolatos közös szabályai (69.§-76.§-ok) rendezik, másrészt pedig a gazdasági társaság szétválására vonatkozó különös szabályok.

A szétválással kapcsolatos külön szabály, a Gt. 85.§ (1) bekezdése szerint a szétválásra a 70.§ (1)-(3) bekezdése megfelelően alkalmazandó. A szétváló gazdasági társaság jogutódai - ideértve azt a gazdasági társaságot is amelyből a kiválás történt - a szétváló társaságnak a szétválás előtt keletkezett kötelezettségeiért - ha e törvény eltérően nem rendelkezik - a szétválási szerződés rendelkezése szerint felelnek. A szétváló társaság vagyonmegosztás előtt szerzett jogainak érvényesítésére a szétválás után az a jogutód jogosult, amelyhez az adott jogot a szétválási szerződés telepítette. A (3) bekezdés szerint. ha a kötelezettségről a szétválási szerződésben nem rendelkeztek, vagy az csak a megállapodást követően válik ismertté, a jogutód gazdasági társaságok (ideértve a szétválás után megmaradó társaságot is) felelőssége egyetemleges.

A Gt. 85.§ (4) bekezdése szerint a szétválási szerződésben nevesített követelést elsősorban azzal a jogutóddal szemben kell érvényesíteni, amelyhez az adott kötelezettséget a szétválási szerződés a vagyonmegosztás folytán telepítette. Ha e kötelezettségét a jogutód nem teljesíti, valamennyi jogutód felelőssége egyetemleges. A jogutódok egymás közötti viszonyában az elszámolás alapja a szétválási szerződésben írt vagyonmegosztási rendelkezés, ilyen rendelkezés hiányában pedig a vagyonmegosztás aránya.

A szétválási szerződésben nevesített követelésért tehát elsősorban az a jogutód felelős, azzal szemben kell érvényesíteni, amelyhez az adott kötelezettséget a szétválási szerződés a vagyonmegosztás folytán telepítette. A további jogutódok helytállási kötelezettsége csak abban az esetben áll be, ha fenti kötelezettségét nem teljesíti az a jogutód, amelyhez a kötelezettség telepítésre került. Ez esetben azonban a jogutódok felelőssége már egyetemleges.

E jogszabályok alapján pedig a II.r. alperes felelőssége - függetlenül attól, hogy a részítélet meghozatalakor még nem létezett - az I.r. alperest terhelő kötelezettségek teljesítéséért annak nem teljesítése esetén fennáll. A fentebb idézett jogszabályi rendelkezések ugyanis a szétválás előtt keletkezett kötelezettségek teljesítéséért való felelősséget rendezik, nem pedig azt, hogy ezt a bíróság mikor állapította meg.

Az pedig nem lehet vitatott, hogy a felperesek elállásakor vált esedékessé az I.r. alperes elszámolási, s ennek alapján pedig az előleg visszafizetési kötelezettsége. Vagyis ez a kötelezettség még a szétválás előtt keletkezett, s ezen kötelezettség teljesítéséért pedig a fenti jogszabályi rendelkezések szerint felelnek a jogutódok, így a II.r. alperes is, függetlenül attól, hogy akkor, amikor az elsőfokú bíróság az I.r. alperes fizetési kötelezettségét részítélettel megállapította, még a II.r. alperes nem létezett. Felelőssége azonban - a fentebb már idézettek szerint - csupán az I.r. alperes nem teljesítése esetére áll be, vagyis felelőssége mögöttes.

Ugyancsak alaptalan az alperesek fellebbezése az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséggel kapcsolatban is. Az elsőfokú bíróság ítéletében ugyanis kellően részletezte, hogy ítéletében a részítélettel nem érintett perköltség felől rendelkezett, s ezt meghaladóan pedig tételesen felsorolta, hogy mely költségeket vett figyelembe a perköltség összegének megállapításánál.

Mindezen indokbeli kiegészítésekre is, a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal a helyesbítéssel, hogy a jogszabályi rendelkezés szerint az alperes mögöttes felelőssége az I.r. alperes nem teljesítése esetén következik be.

Mivel az alperesek fellebbezése alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság az alpereseket a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperesek, mint egyetemleges jogosultak javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, továbbá az Itv. 74.§ (3) bekezdésére utalással, a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13.§ (1) bekezdése alapján kötelesek az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt

fellebbezési illetéknek az állam külön felhívására történő egyetemleges megfizetésére.

Budapest, 2011. december 14.

. Kovács László sk.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka sk.
előadó bíró

Dr. Pestovics Ilona sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő