

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Török Zoltán ügyvéd által képviselt I. r. II. r. és III. r. felpereseknek a dr. Győrfi Attila ügyvéd által képviselt alperes ellen vételárelőleg visszafizetése iránt a Kecskeméti Városi Bíróságon 19.P.21.183/2007. szám alatt folyamatban volt és a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2.Pf.20.983/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezését hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak, 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 90.000 (Kilencvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

Az alperes 2003. október 13-án eladta a tulajdonát képező 0979/50 hrsz. alatti ingatlanát 4.193.000 forintért az I.-II. r. felperesek, a 0979/49 hrsz. alatti ingatlanát pedig 3.807.000 forintért a III. r. felperes részére. A vevők 500.000 - 500.000 forint előleget fizettek ki azzal, hogy a hátralék 2003. december 15-éig kerül megfizetésre. A felperesek nem tudtak fizetni, ezért végül 2004. áprilisában közölték az alperessel, hogy az ingatlanokat nem kívánják megvásárolni és kérték a vételárelőlegek visszafizetését, amelynek az alperes csak részben tett eleget.

Az alperes építkezni kívánt a 0979/139 hrsz. alatti ingatlanára, amelyre az építési engedély iránti kérelmet 2003. december 19-én nyújtotta be. Az engedély kiadásához azonban szükség volt az ingatlan megosztására, amelynek során 2004. június 24-én kialakításra kerültek a 0979/167 hrsz. és a 0979/168 hrsz. alatti ingatlanok, majd 2004. október 26-án az alperes megkapta a 0979/167 hrsz. alattira az építési engedélyt, amely 2004. december 9-én vált

jogerőssé. Az alperes az építkezést nem kezdte meg, hanem 2006. szeptember 19-én 1.500.000 forintért eladta a két ingatlant K. L.-nak, majd 2006. november 15-én a 0979/49 és a 0979/50 hrsz. alatti ingatlanokat is értékesítette 3.900.000 - 3.900.000 forint vételáron F. R. részére.

A felperesek keresetükben kérték az alperes kötelezését fennmaradt vételárelőleg visszafizetésére, míg az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő 1.793.000 forint vagyoni és 1.500.000 forint nem vagyoni kára megtérítésére.

A felperesek keresete és az alperesek nem vagyoni kár iránti viszontkeresete jogerős részítélettel elbírálásra került.

A folyamatban maradt ügyben az alperes kérte az I. II. r. felperesek kötelezését 293.000 forint, és valamennyi felperes egyetemleges kötelezését további 1.500.000 forint kár megtérítésére. Kárigényét arra alapozta, hogy az I. II. r. felperesek által megvásárolt ingatlant utóbb csak alacsonyabb vételáron tudta értékesíteni, míg a felperesek szerződésszegő magatartása miatt a tervezett építkezést nem valósíthatta meg. Az építési engedélyének lejártá miatt - kényszerhelyzetben - áron alul kellett értékesítenie a beépítésre szánt 3.000.000 forint értékű ingatlanokat.

A felperesek az alperes viszontkeresetének elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság részítéletet hozott, amelyben az alperes vagyoni kártérítés megfizetésére irányuló viszontkeresetét elutasította. Az indokolás szerint a felperesek a szerződés teljesítését jogos ok nélkül tagadták meg, ezért az alperesnek a Ptk. 313. §-a alapján lehetősége volt a lehetetlenülés jogkövetkezményei alkalmazásával igénye érvényesítésére. A kár bekövetkeztét az alperesnek kellett bizonyítania, de a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelésével az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy nem volt megállapítható az értékesítési kényszer és a vagyonvesztés bekövetkezése a 0979/50 hrsz. alatti ingatlan esetében. Az ingatlant a 0979/49 hrsz. alattival együtt a felperesek összesen 7.800.000 forintért vásárolták volna meg, míg az új vevő az egyikért 4.193.000 forintot a másikért 3.807.000 forintot fizetett, amivel az alperes 200.000 forint többletkezhez jutott.

A 0979/167 hrsz. alatti ingatlan tekintetében változtatási tilalom nem állt fenn, így az nem érinthette az alperes részére kiadott építési engedély meghosszabbítását. A 0979/168 hrsz. alatti ingatlan kivonásra került a művelési ágból, így az építési szabályzat gyepterületi művelési ágra vonatkozó előírásai nem vonatkozhattak arra. Az új tulajdonos az építési engedélyt meg

tudta hosszabbítani, ahhoz az alperes is hozzájárult, így megállapíthatóan arra eleve reális esély állt fenn, tehát nem kellett ez okból azokat kényszerből értékesíteni.

Az alperes által előterjesztett fellebbezés folytán eljárás másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helyesen ítéletnek tekintve az alperes viszontkeresetét elutasító rendelkezést részben megváltoztatta és kötelezte az I. II. r. felperest egyetemlegesen az alperes részére 200.000 forint és annak kamatai megfizetésére.

A jogerős ítélet indokolása szerint az elsőfokú bíróság a peradatoktól eltérően rögzítette a felperesekkel és az új vevővel kötött szerződések szerinti vételárakat, mert azok alapján az alperes ténylegesen 200.000 forinttal alacsonyabb összeghez jutott. Kötelezte ezért a másodfokú bíróság az I. II. r. felpereseket ezen összeg és kamatai megfizetésére, tekintettel arra, hogy a felperesek a jogos ok nélkül tagadták meg a teljesítést, így kártérítési felelősséggel tartoznak az ezzel a magatartásukkal összefüggésben az alperest ért károkért.

Az alperes ugyan már 2003. októberében intézkedett a 0979/139 hrsz-ú ingatlanra történő építkezéshez szükséges eljárás megindításáról, de nem volt megállapítható, hogy ne kérhette volna eredménnyel a kiadott építési engedély érvényességének a meghosszabbítását, mivel azt az új vevő ténylegesen megkapta. Az alperes nem igazolta azt sem, hogy a megosztás során kialakított ingatlanokat 3.000.000 forintért reális eséllyel értékesíthette volna. A vevővel csak 2.000.000 forint körüli összegről indult az áralku, aki annak során lényegében csak azzal érvelt, hogy 1.500.000 forintnál nincs több pénze a vásárlásra. Nem került bizonyításra tehát az alperesnek az ingatlanok kényszer értékesítésére vonatkozó tényállítása és kára bekövetkezte.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak hatályon kívül helyezésével adjon helyt a keresetének az 1.500.000 forint vagyoni kár vonatkozásában, vagy a másodfokú bíróságot kötelezze e körben új eljárásra és új határozat hozatalára.

A felülvizsgálati kérelemben előadta, hogy a másodfokú bíróság megállapításával ellentétben bizonyításra került, hogy az alperes a 0979/167 és 0979/168 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában az építési engedély meghosszabbítását eredménnyel nem kérhette volna. Az ingatlanok új vevője egy ismerősén keresztül tudta elérni a meghosszabbítást, pedig akkor már hatályban volt a helyi építési szabályzat módosítása, amely alapján arra nem kerülhetett volna sor. A meghosszabbításról szóló döntés tehát jogszabály

megkerülésével született, ami nem jelenti azt, hogy ezt az eredményt az alperes is elérhette volna. Az alperes arról kapott tájékoztatást, hogy a hosszabbítás nem lehetséges, ezért okkal tartott vagyoni hátránya bekövetkezésétől.

Az eljárás során csatolta a F. A. értébecslő által készített értéknýilatkozatot, amely szerint az ingatlanok értéke 3.000.000 forint volt. Az alperes azonban tudta, hogy az építési engedélye le fog járni, így eleve a piaci ár alatt hirdette meg az ingatlanokat, és tájékoztatta erről a körülményről a vevőt is, ezért csekély mértékű alkudozást követően került sor a szerződés megkötésére. Az első- és másodfokú bíróság tehát nem a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésének megfelelő módon értékelte a rendelkezésre álló bizonyítékokat és nem tettek eleget a Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szerinti indokolási kötelezettségüknek sem.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartására és az alperes perköltségekben való marasztalására irányult. Csatlakozó felülvizsgálati kérelmüket a Legfelsőbb Bíróság végzéssel hivatalból elutasította.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés nem volt megállapítható.

Az első- és másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesek szerződésszegő magatartásuk folytán kötelesek viselni az azzal összefüggésben az alperesnek okozott kárt, de azt is, hogy a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján a kár bekövetkeztét, annak mértékét, valamint az a között és a felperesek jogellenes magatartása között fennállt okozati összefüggést az alperesnek kell bizonyítania.

A felülvizsgálati kérelem az alperes 1.500.000 forintos kárigénye körében rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelésének helyességét vitatta. A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs helye felülmérlegelésnek, a bizonyítékok ismételt egybevetésének és értékelésének. Erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

A jogerős ítélet megállapítása szerint a viszontkereset - a vitatott körben - két okból nem volt megalapozott: egyrészt nem volt igazolt a kényszer értékesítés szükségessége, másrészt pedig az ingatlan nagyobb forgalmi értéke. A jogerős ítélet tehát egyértelmű okát adta a kárigény elutasításának, ezért nem helytálló

az a hivatkozás, hogy a Pp. 221. §-ának (1) bekezdését megsértve nem tett eleget indokolási kötelezettségének.

A rendelkezésre álló okiratok szerint tény, hogy az építési engedély jogerős határozattal meghosszabbításra került. A jegyző által adott 2008. június 11-i tájékoztatás csak általánosságban, az iratanyag áttanulmányozása nélkül készült és a meghosszabbítás kizártságát szántó művelési ág esetére közölte. Az érintett ingatlan azonban soha sem volt szántó, de a valós művelési ágból is kivették már az építési engedély kiadásának időpontjában. A későbbi, 2009. május 19-én adott tájékoztatás már nem adott ilyen egyértelmű választ, csak annyit közölt, hogy a meghosszabbításról szóló határozat indokolásának - jogszabályon alapuló - mellőzése miatt az azt megalapozó jogszabályhely nem állapítható meg. Mindebből tehát nem lehetett levonni olyan következtetést, hogy az engedély meghosszabbítása bizonyítottan jogszabálysértő módon, kizárólag K. L. személyes kapcsolatain keresztül történt meg. A bizonyítatlanság az alperes terhére esik, ezért helyesen jutott a másodfokú bíróság arra a következtetésre, hogy ítéleti bizonyossággal nem volt megállapítható az, hogy az alperes nem kérhette volna eredménnyel az engedély meghosszabbítását.

Az eljáró bíróságok - így különösen a másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező határozatában - az alperest teljeskörű, a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelő tájékoztatásban részesítették az őt terhelő bizonyítási kötelezettségről, így kiemelten arról is, hogy kára összegszerűségét is bizonyítani köteles. A másodfokú bíróság a részítéletében, egyebek mellett éppen ezt hagyta meg a megismételt eljárás feladatának. A jogi képviselővel eljáró alperes azonban ennek ellenére a kára összegét nem bizonyította, a felperesek tagadásával szemben egy nem igazságügyi szakértőtől származó értékbecslés bizonyítékként nem vehető figyelembe. Nem került tehát bizonyításra az sem, hogy a 0979/167 és 0979/168 hrsz. alatti ingatlanok valós forgalmi értéke több lett volna 1.500.000 forintnál. Utal azonban a Legfelsőbb Bíróság e körben arra is, hogy az alperes nem vitatottan meg sem kísérelt ilyen eladási árat érvényesíteni, tehát gyakorlati esélye sem volt annak elérésére.

A kifejtettek értelmében nem volt megállapítható, hogy a jogerős ítéletben rögzített tényállás iratellenes lenne, vagy okszerűtlen következtetéseket tartalmazna, a mérlegelés nem állt ellentétben a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal.

A Legfelsőbb Bíróság mindezek értelmében - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperesek javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Kötelezte továbbá az alperest az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2011. október 25.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő