

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága az Enczi és Társa Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Enczi János ügyvéd által képviselt felperesnek a Novák és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Szabó D. Zsuzsanna ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés teljesítése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 22.P.I.22.867/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 45.Pf.635.363/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán a 2011. október 4-én megtartott tárgyaláson meghozta a következő:

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s:

A felperes édesanyja, dr. Gy. F.-né mint eladó és az alperes egyik részvényese és igazgatósági tagja, Gy. G. mint vevő között ingatlan adásvételi előszerződés jött létre 2006. augusztus 31-én a felperes édesanyjának tulajdonában álló B., B. utca 4. szám alatti ingatlanra vonatkozóan. Az ingatlant a vevő az alperesi cég érdekében építési célra kívánta megvásárolni. Az ingatlan vételárát a felek 150.000.000 forintban határozták meg azzal, hogy 75.000.000 forintot készpénzben részletekben, 75.000.000 forintot pedig csereingatlan nyújtásával teljesít a vevő. A csereingatlan a B., P. út 122-124. D. szám II. emelet 8. szám alatti 118 m² nagyságú épülő lakás lett volna egy gépkocsi tárolóval, és 1 db lomtárolóval. Bár az előszerződést Gy. G. a saját személyében kötötte, a felajánlott csereingatlan az alperesi cég tulajdonát képezte. A felek elképzelése az volt, hogy a végleges adásvételi szerződést, amelyet 2006. december 31. napjáig kellett volna megkötni már az alperesi cég köti meg a felperes édesanyjával. Az adásvételi előszerződésben

megjelölt foglalt, illetve vételárelőleget az alperes az előszerződés szerint teljesítette.

Miután az alperesi cég által szolgáltatott cserelakás tulajdonjogát a felperes kívánta megszerezni, a felek a 2006. őszén folytatott tárgyalások alapján arra a megállapodásra jutottak, hogy ebben az esetben a B. utcai ingatlan tulajdonjogát a felperesnek kell szolgáltatnia, vagyis azt meg kell az édesanyjától szereznie és az alperesre átruháznia. A tárgyalások során az alperes képviselőjében Gy. G. járt el, aki ígéretet tett arra, hogy a B. utca 4. szám alatti ingatlan felperesre való átruházása kapcsán felmerülő visszterhes vagyonátruházási illetéket a felperes részére az alperes megtéríti. Ezt azért vállalta, mert a B. utcai ingatlanra a cégnek szüksége volt, másrészt pedig a felperes édesanyjával létrejött előszerződés alapján a készpénzben teljesítendő 75.000.000 forint vételárrészletet nagyrészt már kifizették.

Ezt követően 2006. december 10-én a felperes édesanyja mint eladó és a felperes mint vevő között a B. utca 4. szám alatti ingatlanra vonatkozóan adásvételi szerződés jött létre. Ennek alapján a felperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezte. Bár Gy. G. és a felperes édesanyja közötti előszerződés felbontásra nem került, ezután felperes és az alperes 2006. december 20-án ingatlancsere előszerződést kötöttek, majd 2007. április 25-én jött létre a végleges megállapodás. Ezt megelőzően a felek között hosszabb tárgyalások folytak részben szóban, részben e-mail formájú levelezés útját, részben pedig levél formájában, mivel a felperes a felajánlott csereingatlant kifogásolta. Ennek során az alperes két alkalommal is hivatkozott arra a körülményre, hogy a felperestől átvállalta a B. utcai ingatlan megszerzése kapcsán felmerült illeték megfizetését. Az alperes képviselője és a felperes közötti későbbi tárgyalások során a felperes által kifizetett illeték átvállalására vonatkozó megállapodásról újra szó már nem esett.

A felperes 2008. június 13-án lépett a csereszerződés alapján végül a tulajdonába került P. út 122-124. B. épület III. emeleten elhelyezkedő 99 m² alapterületű, 14,96 m² erkéllyel rendelkező ingatlan birtokába.

A felperes 2009. március 9-én kelt adóhatósági határozat alapján 2.240.000 forint visszterhes vagyonátruházási illetéket fizetett meg 2009. június 11-én.

A felperes 2009. július 15-én felszólította az alperest az illeték összegének és kamatainak megfizetésére. Miután az alperes ennek nem tett eleget, a felperes keresetében 2.240.000 forint, ennek 2009. június 11. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Keresete indokául előadta, hogy az alperes a visszterhes

vagyonátruházási illeték megfizetését magára vállalta a 2006. őszi szóbeli megállapodás alapján. A felperes kifejezetten ebben a megállapodásban bízva vásárolta meg az édesanyjától az utóbb az alperesre átruházott ingatlant. Hivatkozott arra, hogy az alperes levelezésük során maga is elismerte az illeték átvállalására vonatkozó szóbeli megállapodás létrejöttét.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Az illeték megfizetésére vonatkozó 2006. őszi szóbeli megállapodás létrejöttét a peres eljárás során bemutatott bizonyítékok alapján beismerte, azonban arra hivatkozott, hogy ezt követően a felek között létrejött jogviszony, a szerződéses konstrukció megváltozott, a végleges megállapodásban pedig az illeték átvállalására már nem került sor. A felperes a 2007. február 21-i és március 2-i elektronikus levelében tett nyilatkozatával a 2006. december 20-i ingatlancsere előszerződéstől elállt, ez az elállás a szerződést felbontotta, ezt az alperes képviselője elfogadta. Ezt követően az alperes képviselője által tett három új ajánlat mentén tárgyaltak a felek és új ingatlan csereszerződést kötöttek. A felperes az eredeti megállapodásban rögzítetttnél magasabb értékű ingatlanhoz jutott. Az illeték átvállalása az eredeti szerződéses konstrukció része volt, ez a szerződés azonban megszűnt. A felek az utolsó ingatlan birtokbaadásakor, 2008. június 13-án úgy nyilatkoztak, hogy az elszámolás közöttük a megállapodás szerint megtörtént.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének helytadva kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 2.240.000 forintot és annak 2009. június 11-től a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát, valamint a perköltséget. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az illeték átvállalása tekintetében a felek között szóbeli szerződés jött létre. Ezt az írásbeli bizonyítékok csatolását követően az alperes maga is elismerte. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alperes tartozott volna azt bizonyítani, hogy a szerződéses konstrukció megváltozása következtében a korábbi szerződéses vállalások megszűntek és az újabb megállapodásnak az illeték átvállalása már nem képezte részét. A bíróság álláspontja szerint az alperes ezt nem tudta bizonyítani. A 2007. április 25-i csereszerződés kifejezetten rögzíti, hogy azt a felek a 2006. december 20-i előszerződés alapján kötötték meg, tehát az nem került felbontásra, és ezt egyik fél sem tekintette megszűntnek. Az alperes által hivatkozott felperesi elektronikus levélben foglaltak nem tartalmaznak elállásnak minősülő felperesi nyilatkozatot, azok csupán a korábbi előszerződés módosításaként értelmezhetőek. A felek között létrejött szerződési konstrukció nem változott, hiszen a felperes továbbra is vállalta a B. utcai ingatlanának átruházását az alperes részére egy alperesi ingatlan megszerzése fejében. A változás az alperes által szolgáltatott ingatlanra vonatkozott. A konstrukciónak az az eleme, amely miatt az alperes az illeték

átvállalását megtette, változatlanul fennállt, vagyis az, hogy az alperes részére történő szolgáltatáshoz a felperesnek előbb meg kellett szereznie az ingatlant az édesanyjától.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el azt az alperesi védekezést sem, hogy a felperes végül nagyobb értékű ingatlant kapott mint ami az eredeti megállapodásban szerepelt, így ez is azt mutatja, hogy a korábbi szóbeli megállapodás megszűnt. A megkötött szerződésekben erre való utalás nem található, az ott rögzített értékek az alperesi állítást nem támasztották alá. Abban az esetben, ha a felperes nagyobb értékű ingatlant kapott is volna, ezzel összefüggésben a feleknek kifejezetten meg kellett volna állapodniuk abban, hogy emiatt az alperes korábbi vállalása már nem áll fenn. A peres felek azonban egyezően nyilatkoztak arról, hogy az illeték átvállalásával kapcsolatos megállapodás közöttük a későbbiekben már nem került szóba, az alperes szerződéses kötelezettségvállalása tehát nem szűnt meg. A Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében a bíróság az alperest a felperesi keresettel egyezően a szóbeli szerződés teljesítésére kötelezte.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság a fellebbezésben foglalt indokokra figyelemmel utalt arra, hogy az ingatlan birtokbaadásakor készült, 2008. június 13-i jegyzőkönyvre vezetett záradékot kiterjesztően értelmezni nem lehet. E nyilatkozat csak a csereszerződéssel kapcsolatos jogviszonyok lezárását jelentette. Az illeték megfizetésére vonatkozó megállapodás nem ehhez a szerződéshez kapcsolódott. Emellett 2008. június 13-án az átruházási illeték kiszabására még nem is került sor.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogszabálysértő ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetét elutasító új határozat hozatalát kérte. A alperes szerint az eljáró bíróságok a tényállást tévesen állapították meg, és a megállapított tényállásból nem okszerű következtetéseket vontak le. A 2007. április 25-én kelt csereszerződés nem a 2006. december 20-i előszerződés módosításaként értelmezhető. Ez egy teljesen új megállapodás volt a felek között, ebben az új szerződésben nem volt arra vonatkozóan rendelkezés, hogy a felperesre kiszabott visszterhes vagyónátruházási illetéket az alperes köteles megfizetni. A 2007. április 25-i végleges ingatlan csereszerződés ügyleti konstrukciója teljesen megváltozott. A felperes a 2007. február 21-i elektronikus levelében azt közölte, hogy a csereszerződéstől eláll és készpénzben kéri a vételárrészletet kiegyenlíteni figyelemmel arra, hogy a P. úton felkínált lakás nem felelt meg az elképzeléseinek. Kérte továbbá, hogy az eredeti előszerződés alapján az édesanyjával kössön az alperes szerződést. Végül mégis ingatlancsere jött létre,

de az új megállapodás az illeték átvállalását nem tartalmazta. Abból a tényből, hogy a felek között az illeték kérdése nem került szóba, nem lehet arra következtetni, hogy ezt a megállapodást a felek érintetlenül hagyták. Ha ezt a kötelezettséget fennállónak tekintik, úgy erről a végleges szerződésben a felek rendelkeztek volna. Ezzel szemben 2008. június 13-i birtokbaadási jegyzőkönyvben a felperes elismerte, hogy a megállapodás szerinti elszámolás kölcsönösen teljesítve lett a felek között.

A felperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljáró bíróságok helyes tényállást állapítottak meg és abból helyes jogi következtetéseket vontak le. A per során az alperes is beismerte, hogy a felperes által fizetendő vagyónátruházási illeték átvállalására vonatkozó szóbeli megállapodás létrejött. Az alperes kizárólag azzal védekezett, hogy azt a jogi konstrukciót, amelyhez a szóbeli megállapodás kapcsolódott, a felek felbontották és ehelyett más tartalmú megállapodás jött közöttük létre, amely már nem tartalmazta az illeték átvállalásának kötelezettségét az alperes részéről.

A Legfelsőbb Bíróság egyetért az eljáró bíróságok álláspontjával, miszerint a felek között a megállapodás lényeges tartalma nem változott. A felperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a B. utca 4. szám alatti ingatlanát szolgáltatja, az alperes pedig arra, hogy készpénzt fizet és cserelakást biztosít. Kétségtelen, hogy a felperes a 2007. február 21-i és március 2-i elektronikus levelében felvetette azt a jogi megoldást is, hogy az előszerződést bontsák fel és az alperes készpénzszolgáltatás ellenében vásárolja meg az alperes édesanyjától a perbeli ingatlant, ez azonban csak azzal volt összefüggésben, hogy a felperesnek a felajánlott csereingatlan nem felelt meg. Miután azonban az alperes olyan ingatlant tudott biztosítani, amely már a felperes számára is elfogadható volt, végül is a felek között a 2006. december 20-án létrejött ingatlan csereelőszerződésnek megfelelően valósult meg az ingatlancsere-szerződés. Helytálló tehát az eljáró bíróságok álláspontja arra nézve, hogy elállás nem történt és a felek között a szerződés konstrukciója nem változott meg. Ezt alátámasztja az is, hogy a végleges szerződésben kifejezett visszautalás történt a 2006. december 20-i előszerződésre. Az eredeti megállapodás egyik eleme volt az illeték átvállalása. Egyetért a Legfelsőbb Bíróság azzal az állásponttal, hogy az a tény, miszerint a későbbiekben az illeték átvállalásáról a felek között nem esett szó, nem igazolja, hogy ez a kötelezettség nem állt fenn az alperes részéről. Az illeték átvállalásának kötelezettsége az alperes szolgáltatásához tartozott, a felperes ugyanis csak ezzel a feltétellel ruházta át a

B. utca 4. szám alatti ingatlant. Az a körülmény, hogy az alperes átvállalta a vagyonátruházási illetéknek a megfizetését olyan fennálló szerződési elem volt, amelyről később a feleknek már nem kellett rendelkezniük.

A Legfelsőbb Bíróság egyetértett a másodfokú bíróság ítéletében foglaltakkal abban a kérdésben is, hogy a birtokbaadási jegyzőkönyvben szereplő felperesi nyilatkozatot a Ptk. 207. §-a (3) bekezdése értelmében nem lehet kiterjesztően értelmezni. A felperes a birtokbaadási jegyzőkönyv elkészültekor csak az ingatlancserével kapcsolatos elszámolás vonatkozásában tett lemondó nyilatkozatot. Helytállónan utal a másodfokú bíróság arra is, hogy az illeték összege ebben az időpontban még ki sem volt szabva.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint tehát az alperest terhelte volna annak bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében, hogy az általa elismerten létrejött szerződési kikötés a végleges szerződéskötéskor már nem állott fenn. Az alperes ezt bizonyítani nem tudta. Az alperes alapvetően az eljáró bíróságok mérlegelését támadta. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlat szerint a felülvizsgálati eljárás keretében a bíróság mérlegelési körébe tartozó kérdés általában nem vizsgálható, és nincs lehetőség a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes, vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. A jelen ügyben ez nem állapítható meg.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, így az alperes köteles megfizetni a Pp. 270. § (1) bekezdés alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság - figyelemmel arra, hogy a felperesi képviselő és a felperes között megbízási szerződés jött létre a díj vonatkozásában - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja alapján állapította meg, de a kikötött munkadíjat az ügyvédi munkával arányban álló mértékben a 2. § (2) bekezdése alapján mérsékelte. A megállapított ügyvédi munkadíj az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2011. október 4.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet

s.k. előadó bíró, Dr. Puskás Péter s.k. bíró

*A kiadmány hitelül:
tisztviselő*