

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.819/2010/3.szám

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tóth Balázs ügyvéd által képviselt felperesnek a Bodnár Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Bodnár Imre ügyvéd által képviselt I. r., II. r. és III. rendű alperes neve III. r. alperesek ellen szerződés létrehozása iránt a Somogy Megyei Bíróságon 21.P.22.023/2007. szám alatt folyamatban volt és a Pécsi Ítéltábla Pf.II.20.032/2010/3. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívüli - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

A le nem rótt 450.000 (Négyszázötvenezer) forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A belterületi 461 hrsz. alatti ingatlan az I. II. r. alperesek tulajdonában áll és azt a III. r. alperes javára bejegyzett holtig tartó haszonélvezeti jog terheli. Az ingatlanon még fennállt S. I. holtig tartó haszonélvezeti joga is, aki 2004. október 6-án elhunyt.

Az ingatlant az alperesek eladásra, vagy bérbeadásra hirdették meg. A hirdetésre jelentkezett a felperes, aki 1999. szeptember 25-én

kötött szerződéssel megállapodott S. I.-vel abban, hogy az ingatlanban található lakást határozatlan időre, havi 40.000 forint és rezsiköltség díjért bérbe veszi. Felmerült, hogy a felperes megvásárolná az ingatlant, amit 2002-ben az alperesek ismét meghirdettek. 2002. június 5-én az ingatlanban található üzlethelyiséget H. A. vette bérbe, akinek szintén szándékában állt az ingatlan megvásárlása. A felperes a bérleti díjat egy idő után nem fizette, ezért az alperesek a díjhátralék megfizetése és a lakás kiürítése miatt indítottak vele szemben peres eljárást.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében kérte, hogy a bíróság - a 205. 206. és 207. §-a alapján - hozza létre az adásvételi szerződést közte és az alperesek között az ingatlan 853/1000 tulajdoni hányadára 7.500.000 forint vételáron azzal, hogy a vételárból már 4.500.000 forint megfizetésre került, vállalta a hátralékos összeg megfizetését. Előadta, hogy az alperesekkel kötött megállapodása szerint az ingatlant megvásárolhatja úgy, hogy a kifizetett bérleti díjat és az általa már készpénzben átadott vételárelőleget a vételárba beszámítják. Másodlagosan a Ptk. 6. §-a alapján biztatási kár megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket abból eredően, hogy szándékos magatartásukkal tévedésbe ejtették az ingatlan eladásának reményével hitegették és ezért nem vásárolt más lakásingatlant, hanem a bérleti díjat fizette. Követelését 8.000.000 forintban jelölte meg, mert ilyen összegen tudna jelenleg egy hasonló 2 és fél szobás lakást venni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy a felperessel kizárólag a lakás bérletéről állapodtak meg és a felperes csak bérleti díjat fizetett részükre, sosem volt szó annak esetleges vételárba való beszámításáról. A felperes valóban jelentkezett vevőként, de vele megállapodni nem tudtak.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. A felperes

fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felek között szerződéskötési kötelezettség nem állt fenn. A felperes nem tudta bizonyítani, hogy közte és S. I. az alperesek között ingatlan adásvételére vonatkozó érvényes írásbeli előszerződés vagy más megállapodás jött volna létre. Az ügyletkötési szándéknak egyébként a tulajdonos személyében kellett volna fennállnia és ilyen az ingatlan adásvételére irányuló írásban kifejezett szándékot igazoló iratot, vagy adásvételi szerződés megkötési szülő írásbeli meghatalmazást a felperes nem tudott felmutatni.

S. J. és S. V. tanúk vallomása alapján a felek között előszerződés vagy egyéb írásbeli megállapodás létrejöttét vételár előleg megfizetését nem lehetett megállapítani.

Nem valósult meg a biztatási kár bekövetkezte megállapításának a Ptk. 6. §-ában rögzített feltételei azt, hogy miben látja a felperes ezek megvalósulását, maga sem tudta pontosan megjelölni. Nem volt megállapítható az sem, hogy az alperesek szándékos megtévesztő magatartást tanúsítottak volna a felperessel szemben, de a kárigény teljesítéséhez valamennyi feltétel együttes megvalósulása lett volna szükséges.

Előszerződés létrejöttének hiányában a felperes legfeljebb az 1999. őszétől 2000. év tavaszáig tartó időszakban bízhatott egy esetleges adásvételi szerződés létrejöttében, de ez is csak S. I., vagy a III. r. alperes szóbeli kijelentésein alapulhatott, amely eladási szándéknyilatkozatnak nem volt tekinthető. Ezt követően az alperesi oldal semmi olyan nyilatkozatot nem tett, amely alapján a felperes bízhatott volna az ingatlan megvételében, szándékuk hiányát a bizonytalanságot a felperes volt házastársának a

tanúvallomása is alátámasztotta. A felperesnek tehát számolnia kellett azzal, hogy az adásvételre belátható időn belül nem kerül sor, ezért jóhiszeműen és alappal nem bízhatott a bérleti szerződés fenntartásán túlmenő alperesi szándékban.

A felperes önhibájából mulasztotta el azt, hogy a vétel miatt felvegye a kapcsolatot az eladásra jogosult alperesekkel, ezért kártalanításra ez okból sem jogosult.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, és adjon helyt elsődleges, vagy másodlagos kereseti kérelmének.

A kérelmében kifejtette, hogy a per során S. J. és S. V. tanúkkal bizonyította az előszerződés létrejöttét és a tanúk tudtak az alpereseknek a vételárra átadott 2.500 000 forintról is, amelynek az eredetét is igazolta.

Életszerűtlen, hogy lakásvásárlás helyett határozatlan időre bérbe vesz egy lakást, vételi szándékát a III. r. alperes is elismerte, csak az volt a kérése, hogy a szerződés megkötésére az eladók nagykorúsága után kerüljön sor. Ezt az előadást megerősítette dr. M. É. tanúvallomása is. Az írásbeli megállapodást azért nem tudta csatolni, mert azt az általa lakott lakrészből a II. r. alperes elvitte. Az alpereseknek ugyanis bejárása volt ebbe a lakrészbe is, ezzel ellentétes adat a per során nem merült fel.

Az alperesek eleve hirdették eladásra is az ingatlant, a felperes által fizetett bérleti díj után pedig adót nem fizettek, ami arra utal, hogy azt vételár előlegnek tekintették. A tanúbizonyítás az okirati bizonyítással egyenértékű, az írásbeli megállapodás

létrejött e ezért bizonyított.

Másodlagos keresete körében előadta, hogy az alperesek 2001-ben is hirdették eladásra és bérletre az ingatlant, erre jelentkeztek H.-ék is, de az alperesek velük sem kötöttek adásvételi szerződést és velük is perben állnak. Az alperesi oldal folytonosan ígéretet húzta az időt, amivel a felperest, aki ingatlant akart vásárolni jelentős kár érte.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján helyesen állapította meg a tényállást és helytállóak az abból levont jogi következtetések is, azokkal és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság egyetértett, jogszabálysértés nem állapítható meg.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében lényegében az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés vagy előszerződés megléte körében megállapított tényállást vitatta. A felülvizsgálati eljárás során azonban általában nincs helye felülmérlegelésnek a bizonyítékok ismételt egybevetések és értékelésének, erre csak a tényállás feltáratlan volta, vagy a mérlegelés körébe vont bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen, iratellenes, vagy logikai ellentmondásokat tartalmazó értékelése adhat alapot.

Helyesen került rögzítésre, hogy az alperesek tagadásával szemben a felperest terhelte annak bizonyításának kötelezettsége, hogy közöttük - az általa állított tartalommal - megállapodás jött létre az ingatlan megvételére. Ehhez a megállapodáshoz - ahogyan azt a jogerős ítélet kifejtette - ingatlanra vonatkozó adásvétel, illetve adásvételi előszerződés esetén a Ptk. 208. §-ának (1) bekezdése, illetve a Ptk. 365. §-ának (3) bekezdése alapján a szerződés írásba foglalása volt szükséges. Ilyen okiratot a felperes nem tudott

csatolni, az annak meglétét csupán állította, de bizonyítani semmilyen módon nem tudta.

S. J. a felperes volt házastársa, S. V. pedig a lánya, így nyilvánvalóan elfogult tanúk, de még ők sem nyilatkoztak e tekintetben egybehangzóan. Helyesen hivatkozott ugyanis az első- és másodfokú bíróság egyaránt arra, hogy a korábban folyamatban volt perben ilyen okiratról nem tettek nyilatkozatot, S. V. pedig egyoldalas kézzel írt megállapodásról S. J. viszont gépelt az Egyesült Államokban keletkezett és ügyvéd által ellenjegyzett szerződésről nyilatkozott. S. J.-nek az általa a felperesnek átadott 1.200.000 forint felhasználásáról sem volt konkrét tudomása (16 sorszámú jegyzőkönyv 17. oldal). Dr. M. É. tanú semmiben sem erősítette meg a felperes előadását, csupán annyit tudott, hogy a felperes a bérlője volt a H. A. által megvenni kívánt ingatlan lakásának, esetleges vételi szándékáról nem volt tudomása. Egy lakásra bérleti szerződés megkötése nem életszerűtlen - igen sok ember lakik bérelt lakásban - ennek általában az az oka, hogy a bérlők valamely okból nem kívánnak az adott helyen vagy általában lakást vásárolni, vagy nem rendelkeznek megfelelő pénzeszközökkel ahhoz.

A felperes azt sem igazolta semmilyen módon, hogy az általa állított szerződést a II. r. alperes vittel volna el az iratai közül.,de nem igazolta azt sem, hogy bármilyen egyéb holmiját elvitte volna. Nem vitás, hogy az alperesek nemcsak bérbe, hanem eladásra is hirdették az ingatlanokat és lehetséges, hogy a haszonélvező nem tett eleget adófizetési kötelezettségének, de ezekből a tényekből nem lehet levonni azt a következtetést, hogy az ingatlan adásvételére a felek között valamilyen írásos megállapodás jött volna létre.

Mindezek értelmében nem volt megállapítható, hogy a jogerős

ítéletben rögzített tényállás iratellenes lenne, vagy okszerűtlen következtetéseket tartalmazna, a bizonyítékok mérlegelése ezért nem állt ellentétben a Pp. 206. §-ának (1) bekezdésében foglaltakkal. A felperes bizonyítási kötelezettségének kétségkívül nem tett eleget, iratellenesen hivatkozott a felülvizsgálati kérelmében az állításait alátámasztó bizonyítékokra, és okszerűtlen következtetéseket próbált egyes tényekből levonni.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy nem álltak fenn a Ptk. 6. §-a szerinti biztatási kár megállapításának törvényi feltételei. Mindenfajta ez irányú megállapodás hiányában nem volt megállapítható, hogy az alperesek - különösen az eladásra jogosult I. II. r. alperesek - valamilyen szándékos magatartásukkal a felperest arra indították volna, hogy bérleményben lakjon és ne vegyen magának egy lakást. Ha elhangzott is valamilyen szóbeli ígéret a haszonélvezők részéről az valóban csak 2000. év tavaszáig adhatott valamiféle bizakodásra alapot a felperesnek. Ez azonban semmiképpen nem alapozhatja meg a követelését. A felperes azonban az ingatlan tulajdonosaival nem vette fel a kapcsolatot, nem tisztázta a helyzetet, így önhibától mentesen sem járhatott el az ügyben.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - 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.

Az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a Pp. 270. §-a szerint alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Az alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő, így a felülvizsgálati eljárás során felszámítható költségük nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróság nem rendelkezett.

Budapest, 2011. június

. Kollár Márta
a tanács elnöke

Dr. Puskás Péter
előadó bíró

Tamáné dr. Nagy Erzsébet
bíró