

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Berberovics Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a Illés Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Illés Klára ügyvéd által képviselt alperes ellen vételár megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 14.G.306.199/2007. szám alatt megindított és a Fővárosi Bíróság 2.Gf.75.618/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2011. június 28-án megtartott tárgyaláson - meghozta a következő

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet - az alperest viszontkereseti és fellebbezési illeték leletezés terhével történő megfizetésére kötelező rendelkezései kivételével - hatályon kívül helyezi és a Pesti Központi Kerületi Bíróság 14.G.360.199/2007/20. számú ítéletét részben megváltoztatja és megállapítja, hogy a felek között 2007. március 19-én létrejött szerződés érvénytelen.

A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú költség összegét 330.000 (Háromszázharmincezer) forintra emeli fel. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 500.000 (Ötszázezer) forint fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A perbeli üzlethelyiség tulajdonosa K. I., bérlője a felperes Bt. volt, amely ott szépségszalont működtetett. A felperes hirdetést adott fel, amely szerint eladó a bevezetett szépségszalón bérleti joga. Az alperes jelentkezett a hirdetésre, megtekintette a helyiséget, majd a felperessel lefolytatott tárgyalásaik eredményeképpen - jogi képviselője dr. H. H. közreműködése és ellenjegyzése mellett - 2007. március 19-én ingó adásvételi szerződést kötöttek. A szerződés szerint a felperes 2007. május 1-én az alperes birtokába adja a bérleményt, az alperes pedig 3.000.000 forint vételáron megvásárolja a bérleményben található - a szerződés mellékletét képező leltárban meghatározott - ingóságokat. Rögzítették, hogy a szerződés hatályba lépésének a

feltétele, hogy az ingatlan tulajdonosa az alperessel, mint bérlővel az üzlethelyiségre bérleti szerződést kössön, illetve a felperes a leltárban felvett ingóságokat 2007. május 1. napján a vevő birtokába adja. Rögzítették továbbá, hogy a birtokba adás időpontjában az eladó köteles igazolni a vevőnek a nullás igazolások bemutatásával, hogy a bérlemény tárgyát képező ingatlanon közüzemi díjtartozás és közös költség tartozás nem áll fenn. A vevő 300.000 forint foglalót a szerződést készítő ügyvédnél letétbe helyezett azzal, hogy az 2007. május 2. napján az ingóságok birtokba adását követően fizetendő ki az eladó részére és ekkor köteles a hátralékos vételárat is megfizetni.

K. I. a 2007. március 19-én megkötött szerződéssel 2007. május 1. napjával bérbe adta az alperes részére az üzlethelyiséget. 2007. május 2-án dr. H. H. irodájában a birtokba adásra megbeszélte időpontban az alperes nem jelent meg, ügyvédje tájékozódására közölte, hogy nem kívánja az üzlethelyiséget birtokba venni és nem fizeti ki a vételárat. A felperes ekkor az üzlethelyiség közüzemi és közös költség díjtartozásáról igazolást nem mutatott be. A felperes még egy hónapig működtette az üzletet, majd az adásvételi szerződés tárgyait képező ingóságokat egy raktárba szállította, és felhívta az alperest a vételár megfizetésére, aki azonban annak nem tett eleget.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a szerződés szerinti vételár, azaz 3.000.000 forint és ennek 2007. június 2-ától járó kamatainak a megfizetésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetében kérte annak megállapítását, hogy az adásvételi szerződés nem lépett hatályba és a felek között nincs szerződéses jogviszony, mert a felperes a birtokba adás napján nem igazolta, hogy közmű és közös költség tartozás nem áll fenn. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a felperes megszegte a Ptk. 205. §-ának (4) bekezdésében foglalt együttműködési kötelezettségét, mert tudta, hogy nem fog teljesülni az alperes szerződéskötési szándéka. Valós üzleti akarata ugyanis egy nyolc éve együtt dolgozó szakembergárdával működő, bejáratott, kialakult ügyfélkörrel rendelkező üzlet átvételére irányult. Az ingó adásvételi szerződés ezért a Ptk. 205. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján valós üzleti akarata hiányában nem is jött létre. Negyedlegesen a szerződés színlelt voltára hivatkozott, mert megállapodásuk ténylegesen nem ingók, hanem a bejáratot üzlet bérleti jogának az átvételére irányult. Ötödlegesen arra hivatkozott, hogy a szerződés a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdése alapján - tévedés fennállta folytán - érvénytelen, mert azt hitte a hirdetés szövege alapján, hogy a szerződéskötés eredményeképpen egy bevezetett üzlethez jut. Hatodlagosan az ingók és a vételár közötti feltűnő értékaránytalanságra hivatkozott, utalva arra, hogy az ingókat a

bevezetett szépségszalón bérleti jogának átruházása nélkül nem is akarta megvenni.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet és a viszontkeresetet is elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a bizonyítékokból megállapíthatóan a felek a szerződést hatályba léptető feltételként határozták meg azt is, hogy a felperes az üzlettel kapcsolatos közüzemi és közös költségek vonatkozásában nullás igazolást mutasson be.

A felek között a Ptk. 228. §-ának (1) bekezdése szerinti hatályba léptető feltétel kikötésével jött létre az adásvételi szerződés. Feltétel volt az ingók birtokba adása, amely azonban nem történt meg, és ezt a tényt önmagában az sem változtathatja meg, hogy arra a felperes egyébként készen állt. A feltétel bekövetkeztének hiányában a szerződés nem lépett hatályba, ezért annak teljesítését a felperes nem követelheti, keresete ezért megalapozatlan.

A szerződés érvényesen létrejött, ezért az elsődleges viszontkereseti kérelem megalapozatlan. Nem volt megállapítható, hogy a felperes a szerződéskötés során megszegte volna a tájékoztatási kötelezettségét és az sem, hogy a feleknek az üzlet bérleti jogának átadására vonatkozóan a létrejött szerződésekkel egyező tartalommal ne állt volna fenn ügyleti akarata. Nem volt megállapítható az sem, hogy a létrejöttel szemben a felek akarata más szerződés létrehozására irányult volna és az üzlethelyiség, továbbá ezzel együtt a bérleti jog, valamint az ingóságok átadására vonatkozó szerződéseken kívül más tartalmú szerződést kívántak létrehozni. Nem tudta bizonyítani az alperes azt sem, hogy a szerződés megkötésekor valamely lényeges körülmény tekintetében tévedésben volt és azt a felperes okozta vagy felismerhette. Az alperes által megbízott ügyvéd szerkesztette a szerződést, aki részletes tájékoztatást nyújtott részére a jogügyletről.

A hatodlagos viszontkereseti kérelem az előzőek előterjesztését követően másfél évvel került előadásra, olyan időben, amikor az már a per további szükségtelen elhúzódásához vezetett volna, az egyidejűleg felajánlott bizonyítási eljárás folytán. Figyelemmel arra, hogy a felperes a keresetét nem változtatta meg, és az eljárás során sem merült fel olyan újdonás, ami indokolta volna ennek előterjesztését, az elsőfokú bíróság a Pp. 8. §-ára figyelemmel az ehhez kapcsolódó bizonyítási indítványt figyelmen kívül hagyta, a viszontkereseteket pedig elutasította.

A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és kötelezte az alperest 3.000.000 forint és annak 2007. június 2-ától

járó kamatai megfizetésére. Az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes viszontkeresetét elutasító részét helybenhagyta és kötelezte - egyebek mellett - az alperest, hogy rójon le leletezés terhével 165.000 forint le nem rótt elsőfokú viszontkereseti, valamint 159.000 forint fellebbezési illetéket.

A jogerős ítélet indokolása szerint az adásvételi szerződés hatályba lépésének az volt a feltétele, hogy az üzlethelyiség tulajdonosa az alperessel az üzlethelyiségre vonatkozóan bérleti szerződést kössön, valamint az, hogy a felperes az ingókat 2007. május 1. napján a vevő birtokába adja. Külön mondatban, külön határozták meg az igazolások bemutatásának kötelezettségét, ami nem jelenti azt, hogy ez is hatályba léptetési feltétel lett volna. A felperes az ingók birtokba adására készen állt, azt az alperes hiúsította meg azzal, hogy a birtokbavételre nem jelent meg. Nem értékelhetőek tehát a történetek a felperes hátrányára, és miután a szerződés érvényesen létrejött, az alperes köteles a Ptk. 365. §-a alapján a vételár megfizetésére.

Egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak a viszontkereseteket elutasító döntésével és annak indokaival is. Megjegyezte, hogy a bérleti jog átruházására csak írásban, a tulajdonos hozzájárulásával van lehetőség. A felek azonban ingó adásvételi szerződést kötöttek egymással, és az alperes kötött a tulajdonossal bérleti szerződést, ezért nem állapítható meg, hogy a szerződéskötési szándék bérleti jog átruházására irányult volna. Utalt arra, hogy az alperes a viszontkeresetére az elsőfokú eljárásban 15.000 forint, a fellebbezési eljárásban 21.000 forint illetéket rótt le, holott a per tárgyának értéke az érvénytelennek állított szerződésben megjelölt értékhez igazodik, leletezés terhével kötelezte ezért az alperest annak kiegészítésére.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét részben változtassa meg és adjon helyt a viszontkeresetének. Másodlagosan az elsőfokú bíróság határozatára is kiterjedő hatályon kívül helyezés mellett az elsőfokú bíróság kötelezését kérte új eljárásra és új határozat hozatalára. Harmadlagosan az eljárási szabályok súlyos megsértésére tekintettel kérte az első- és másodfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását, illetve negyedlegesen e szabálysértések miatt a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az ingó adásvételi szerződés a felek között érvényesen létrejött ugyan, de annak hatályba lépésének feltétele, a birtokba adás nem történt meg. A

szerződés azonban nem értelmezhető kiterjesztően, ezért irreleváns, hogy a birtokba adásra a felperes készen állt. Az alperes egyébként a viszontkeresetében kifejtetteknek megfelelően a felperesnek felróható okok miatt nem vette át az ingókat.

Hivatkozott arra, hogy Ptk. 117. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alapján az ingók a birtokba adásig a felperes tulajdonát képezik. A másodfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a szerződés teljesítésének a feltételei fennállnak-e, képes-e a felperes a teljesítésre. Jogszabálysértő a jogerős ítélet, mert egyoldalú kötelezést tartalmazott az alperes felé, ellenszolgáltatás nincs meghatározva, így az ítélet végrehajthatósága aggályokat vet fel.

Mérlegelni kellett volna a felperes szerződésszerű teljesítésének a kizártságát, mert arra a felperes csak addig volt képes, amíg az ingók a helyükön voltak az üzlethelyiségben. A leltár alapján az ingók nem beazonosíthatóak, értéket csak az üzlet tartozékaiként képviseltek, a felelős őrzés jogszabályi feltételei pedig nem álltak fenn, ezért az alperes nem kötelezhető a szerződés teljesítésére.

Tévesen jutott a másodfokú bíróság arra a megállapításra, hogy a nullás igazolások megléte nem volt hatályba léptető feltétel. A felperes nem tudta igazolni, hogy ezek a birtokba adáskor rendelkezésére álltak volna, azaz valóban készen állt volna a felperes a teljesítésre.

Hiányosan és tévesen megállapított tényállás alapján kerültek elutasításra a viszontkeresetek, az ítéleti döntések e vonatkozásban megalapozatlanok, az elsőfokú bíróság ítéletében az elsődleges viszontkeresettel kapcsolatban kifejtettekben felül sértik a Pp. 221. §-ában foglaltakat is.

A felperes a szerződésben kikötött összegért egy nyolc éve bevezetett szépségszalon bérletét, üzemeltetését akarta vendégkörrel és a dolgozókkal együtt átvenni, tehát működő, azonnal bevételt termelő üzlethelyiséghez jutni. A felperes ezt hirdette meg és nem ingókat, amivel megtévesztette az alperest. Vendégkörét egy közeli másik üzletébe akarta átvinni a szakemberekkel együtt, akik egyébként sem dolgoztak együtt nyolc éve, tehát a bejáratottság sem volt valós előadás. A félrevezetés csak 2007. április 20-a körül derült ki az alperes számára, de ezt követően a felperesi részről már nem álltak szóba vele. Alátámasztotta ezt a felperes képviselője és dr. H. H. előadása is, az eljáró bíróságok azonban indokolatlanul nem értékelték ezeket a körülményeket.

A jogerős ítélet nem a perbeli bizonyítékokból, hanem egy jogszabályi rendelkezésből kívánt az alperes szándékára következtetni. Az alperes azonban igazolta ügyleti akaratát,

ügyvédje pedig arról tájékoztatta, hogy ez ilyen tartalmú szerződésekkel érhető el, míg az ellenértéket ingó ellenértékként kell megfizetnie. Abból, hogy az ügyvéd rosszul tájékoztatta, nem lehet a szerződési akaratára következtetni.

Nem kerültek értékelésre azok a bizonyítékok, amelyek alapján a másodlagos és harmadlagos viszontkeresete megalapozottsága megállapítható lett volna. Az alperes csak azzal a feltétellel akart szerződést kötni a felperessel, ha megmarad az üzlethelyiség szakmai csapata és a vendégköre, valós ügyleti akaratának hiányában ingó adásvételre irányuló szerződés nem jött létre. A negyedleges viszontkereset körében bizonyította az alperes azt, hogy csak ingókat nem akart vásárolni. A felek között ténylegesen egy atipikus szerződés jött létre, míg az írásbeli szerződés - mint a leplezett szerződéseknel általában - a valós szerződési feltételeket nem tartalmazta. Azt, hogy az alperes tévedésben volt több tanú, így dr. H. H. és P. J. is alátámasztotta.

Az ügy elhúzódása nem volt az alperesnek felróható, összesen négy érdemi tárgyalásra került sor, a hatodlagos viszontkereset előterjesztésével pedig meg akarta várni dr. H. H. tanúvallomását, mert a szakértői díj megelőlegezése komoly kiadást jelentett és bízott abban, hogy a tanúvallomást követően a felperes el fog állni keresetétől. A kereset kiterjesztésére, módosítására a tárgyalás berekesztéséig van mód és lehetőség, ezért a viszontkereset és bizonyítási indítvány előadása nem valósította meg a Pp. 8. §-ának (2) bekezdésében foglaltakat. Az érdemi vizsgálat hiánya sérti a per tisztességes lefolytatásához való jogot és elzárta az alperest jogai rendeltetésszerű gyakorlásától.

Előadta, hogy a Pp. 8. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak ellenére jogszabálysértő módon marasztalta a másodfokú bíróság utólag magasabb összegű illetékekben, arra hivatkozással, hogy sem az elsőfokú, sem a másodfokú eljárásban nem a megfelelő összegű illetéket róta le. Az elbírálást megelőzően kellett volna felhívni az alperest az illeték kiegészítésére, mert nem lehet elzárni a felet attól, hogy eldönthesse, további illeték megfizetésének kötelezettsége mellett is kíván-e viszontkeresetet előterjeszteni vagy fellebbezni.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására, és az alperes perköltségben való marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A jogerős ítélet a tényállást az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárta, de helytelenül jutott arra a következtetésre, hogy a felek között kizárólag ingó adásvételére irányuló szerződés

jött létre, ezért a döntéssel és annak indokaival a Legfelsőbb Bíróság nem értett egyet.

Helyesen értelmezte a jogerős ítélet a szerződést oly módon, hogy a nemleges közüzemi igazolások csatolása nem volt hatályba léptető feltétel, és helyállóan hivatkozott arra is, hogy a birtokbavétel elmaradását nem lehetett a felperes hátrányára értékelni.

Nem volt vitás azonban a felperes által feladott hirdetés tartalma és megállapítható volt, hogy az alperes annak alapján egy bejáratott, működő üzletet akart megvásárolni. Az alperes ez irányú hivatkozását K.Zs. személyes előadása sem kérdőjelezte meg teljes mértékben, mert vallomása szerint egy három éve bevezetett szalonról volt közöttük szó, de B. A. is az üzlet üzemeltetésének az alperes által történő folytatásáról nyilatkozott. A szerződést készítő és ellenjegyző dr. H. H. ügyvéd már egyértelmű tanúvallomást tett arra vonatkozóan, hogy az alperes célja az egész vállalkozás átvétele volt. Figyelemmel kellett lenni ebben a tekintetben arra, hogy egy ilyen jellegű üzlet esetén az ott dolgozóknak és a velük kapcsolatban kialakult ügyfélkörnek kiemelt jelentősége van. Az alperes vételi szándékát az alapozta meg, hogy mindezt át kívánta venni, annak érdekében, hogy egy működő, bejáratott vállalkozáshoz jusson. Ennek és nem az ott elhelyezett - önmagukban különösebb értéket nem képviselő - ingóságoknak az ellenértékeként vállalta a 3.000.000 forint kifizetését.

A felperes - ahogyan erre helyesen hivatkozott - mindezt teljes körűen nem tudta biztosítani, nem kényszeríthette a dolgozókat maradásra és az ügyfeleket sem a szolgáltatások igénybevételére. Az alperes azonban úgy vélte: mindehhez hozzájuthat, az üzlet megmarad olyannak, mint amilyen volt és e körben alappal bízott legalább abban, hogy a felperes nem készül elvinni a dolgozókat és az ügyfeleket. A felperes azonban mindvégig tudta, hogy az alperes az általa remélt üzlethez nem fog hozzájutni, mert ő maga nyit helyben, néhány házzal odébb - részben az áthívott dolgozókkal - egy ugyanilyen szépségszalont, ahová igyekszik a meglévő ügyfélkört átcsábítani. Az alperes nem tudta ugyan bizonyítani, hogy a felperes tulajdonosai azt állították volna, hogy Svédországba költöznek, de bizonyítottan fel sem merült az, hogy a felperes helyben marad és részben a korábbi dolgozókkal nyit ki az alperes által megvásárolni kívánt üzlet közelében egy ugyanolyan másik üzletet.

Az alperes tehát mindezek alapján tévedésben volt abban a tekintetben, hogy mire fizeti ki a 3.000.000 forintot, és mit vesz át ennek fejében a felperestől. Ezt a tévedést, ha nem is kifejezetten a felperes okozta, de felismerhette, sőt fel is ismerte. Nyilvánvaló volt számára, hogy az alperes a vételáron nem az ingóságokat kívánja megvenni, éppen ezért - utóbb üzleti titokra

hivatkozva - nem tájékoztatta előzetesen az alperest a szándékairól.

Megalapozottan támadta meg ezért az alperes viszontkeresetében - a Ptk. 210. §-ának (1) bekezdése alapján - a szerződést, amelynek ez okból megállapítható volt az érvénytelensége. Az érvénytelen szerződésre nem lehet jogot alapítani, ezért a felperes keresetét el kellett utasítani.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős ítéletet részben hatályon kívül helyezte, részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét, és e vonatkozásban helyt adott az alperes viszontkeresetének, míg egyebekben helybenhagyta azt.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra, hogy jogellenesen kötelezte a másodfokú bíróság - leletezés terhe mellett - az illeték utólagos megfizetésére. A peres eljárás illetéke jogszabály által kerül meghatározásra, annak mértékét a jogi képviselővel eljáró félnek ismernie kell. A jogerős ítélet ebben a tekintetben a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésén alapul, így a másodfokú bíróság nem sértett jogszabályt ezzel a rendelkezésével. Tekintettel arra, hogy az illetéket az alperesnek előzetesen kellett volna megfizetnie, a jogerős ítélet ebben a részében az alperesre nézve kedvező érdemi döntés ellenére sem volt megváltoztatható, és köteles az alperes a mulasztása miatt felmerült többletköltségek viselésére is.

A Legfelsőbb Bíróság egyebekben a Pp. 239. és 270. §-ának (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte a pereszt felperest az alperes javára a perköltségek megfizetésére. Ennek mértéke 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 ÁFA-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból, továbbá a felperes által lerótt valamint leletezés terhével lerovatott illeték összegéből adódik.

Budapest, 2011. június 28.

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