

Fővárosi Törvényszék
... P. .../2011/13.

A Fővárosi Törvényszék

a személyesen eljáró
felperes neve (felperes címe.)
f e l p e r e s n e k

kezdetben dr. Ruttkay M. Géza ügyvéd, majd dr. Imre M. Miklós ügyvéd (**ügyvéd címe.**) által képviselt

alperes neve (alperes címe.)
a l p e r e s ellen

elszámolás iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A bíróság a felperes keresetét **elutasítja**.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 900.000,- (Kilencszázezer) forint kereseti illetéket.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 300.000,- (Háromszázezer) forint perköltséget.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, amelyet a Fővárosi Ítéltáblának címzetten ennél a bíróságnál lehet írásban, három példányban benyújtani. Az ítéltábla előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselőt kötelező.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak kamatfizetésre, perköltség viselésére vagy annak összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, vagy csak az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy csak a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, illetve ha fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, bármelyik fél kérheti, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

A jogi képviselővel eljáró felek - vagyoni jogi ügyben, amennyiben a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja - a benyújtott fellebbezéshez mellékelt közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Kúria bírálja el. Ekkor a fellebbezésben új tényre, bizonyítékra hivatkozni nem lehet. A fellebbezés

elbírálása tárgyaláson kívül, a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályoknak megfelelő alkalmazásával történik, a Kúria a rendelkezésre álló iratok alapján dönt, s a határozat ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes és Sz. L., mint vevők, valamint perben nem álló Z. J-né, M. P-né, L. L. és Sz. I-né, mint eladók 1996. december 06. napján adásvételi szerződést kötöttek a D. külterület, **szám** hrsz. alatt felvett, 73.299 m² területű, „erdő járási mintatér” megnevezésű ingatlan (továbbiakban perbeli ingatlan) átruházására. Az adásvételi szerződésben a szerződő felek a vételárat - a szerződésből kitűnően tekintettel a kavicsbányászati lehetőségre - kétmillió forintban határozták meg azzal, hogy a szerződéskötéskor ugyanakkor egymillió forint foglaló átadására került sor. A vevők a szerződésben a vételár - foglalóval csökkentett összege - megfizetésére 1996. december 31-ig vállaltak kötelezettséget.

Az adásvételi szerződést az alperes képviseletében is Sz. L. vevőtárs írta alá.

Az adásvételi szerződés alapján Sz. L. és az alperes tulajdonjogát a Ráckevei Körzeti Földhivatal 36649/73299-36650/73299 arányban a .../1997.01.03. számú határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte.

A rendelkezésre álló tulajdoni lap másolat tanúsága szerint Sz. I-né és az alperes a perbeli ingatlant 1997-ben eladták, azonban tulajdonjuk 1/2-1/2 arányban - szerződés felbontása jogcímén - utóbb visszajegyzésre került.

Az alperes Sz. L. tulajdonrészét adásvétel jogcímén szerezte meg, tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság .../2005.02.25. számú határozatával jegyezte be.

A felperes 1996. december 20. napjára datált, teljes bizonyítóerejű magánokiratban elismerte, hogy Sz. I-né felé 16.325.000,- Ft tartozása áll fenn, s egyben kötelezte magát, hogy ezen tartozását legkésőbb 1997. július 31. napjáig megfizeti.

A felperes és Sz. L. 1997. január 08. napján teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozatot tett. Ebben kijelentették, hogy „a közöttünk lévő megállapodás alapján **felperes** és társa a megfelelő feltételek esetén adásvétel útján tulajdonjogot szerez tőlünk” a perbeli ingatlanon; „tudomásuk van a **felperes** által Sz. I-né részére adott tartozáselismerő nyilatkozatról, aminek fentiek alapján az ott megjelölt ingatlan is megfelelő fedezete lesz. További fedezete a tartozásnak a szintén **felperes** és tsa tulajdonába kerülő B., **T. u. 2.** szám alatti betonteleg tulajdonjoga lehet, a fent hivatkozott feltételek esetén”.

A Komárom-Esztergom Megyei Bíróság Sz. I-né jogosult kérelmére 1998. február 02-án Gpk.../1998. szám alatt 16.325.000,- Ft tőke és ennek 1997. július 31-től a kifizetés napjáig járó évi 20%-os késedelmi kamata iránt fizetési meghagyást bocsátott ki, amely 1998. február 20. napján jogerőre emelkedett. A kérelem jogosult által előterjesztett indokolása szerint a kötelezett az összeggel azért tartozik, mert „egy földterület megvásárlással kapcsolatos tartozásának nem tett eleget többszöri ígérete ellenére”.

A jogerős fizetési meghagyás alapján a Komárom-Esztergom Megyei Bíróság 1998. május 15. napján .../1998. számon végrehajtási lapot állított ki, 163.250,- Ft ügyvédi munkadíj és 50.000,- Ft költségátalány, mint végrehajtással felmerülő költség elfogadása mellett.

Az így felperessel szemben megindult végrehajtási eljárás Belovai Viktor önálló bírósági végrehajtó előtt jelenleg is folyamatban, ügyszáma 0055.V.../1998.

A tartozás behajtása érdekében 2,0 millió forintos becsértéssel lefoglalásra került a frsz. személygépkocsi, azonban értékesítéséről a perben nincs adat.

A D., hrsz. alatt felvett, természetben D., Sz. u. 12. szám alatti ingatlan felperes tulajdonában álló 55/100 hányadát - többek között a Sz. I-né javára fennálló tartozás kiegyenlítése céljából - Milkó Zoltán önálló bírósági végrehajtó értékesítette. A 2001. március 07-én megtartott ingatlanárverésből befolyt 412.500,- Ft (a Tatai Városi Bíróság 2001. április 23-án meghozott végzése szerint) a végrehajtókat megillető munkadíjat sem fedezte, így a perbeli tartozást nem csökkentette.

Belovai Viktor végrehajtó 2011. január 19-án 33. sorszám alatt kibocsátott felhívása szerint a felperesnek összesen 61.975.803,- Ft tartozása állt fenn.

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal Komárom-Esztergom Megyei Adóigazgatósága 2011. március 30-án ... számon 875.000,- Ft tőke és 504.265,- Ft késedelmi kamat köztartozása miatt letiltást bocsátott ki a felperes nyugellátására, amely alapján nyugdíját 2011. május 01-től havi 16.855,- Ft levonás terheli.

A felperes 2006 júliusában a Pest Megyei Bíróság előtt pert indított Sz. I-néval szemben, keresetében az 1996. december 20-i tartozáselismerő nyilatkozata érvénytelenségének megállapítását kérte. A bíróság 2007. október 16-án kelt ...P. .../2006/13. sorszámú végzésével a pert megszüntette, ítélt dolog okán. A végzés indokolásában a bíróság utalt arra is, hogy az 1998-ban kibocsátott, jogerős fizetési meghagyással szemben benyújtott perújítási kérelmet a Legfelsőbb Bíróság, mint másodfokú bíróság Pf.../200/4. sorszámú végzésével elutasította.

A Pest Megyei bíróság végzését a Fővárosi Ítéltábla 2008. február 21-én meghozott ...Pf. .../2008/2. sorszám végzésével helybenhagyta.

A felperes keresetlevelét 2010. október 25. napján a Pest Megyei Bírósághoz nyújtotta be, amely 2010. október 28-án keltP. .../2010/2. sorszámú végzésével illetékessége hiányát állapította meg, s a keresetlevelet jelen bírósághoz áttenni rendelte.

A felperes végleges keresetében elsődlegesen általános kártérítés jogcímén 7.000.000,- Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, az alperes azzal a magatartásával, hogy a dunavarsányi ingatlan vételárát nem fizette ki, „szerződésszegést követett el, ez a magatartása jogellenes, ezért kártérítési felelősséggel tartozik." Miután szerződéses kapcsolatban az alperessel nem áll, „azonban az alperes részéről a károkozás ténye fennáll, így az alperes a szerződésen kívül okozott károkért tartozik felelősséggel". Elmaradt hasznaként jelölte meg, hogy a vele szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárás miatt szülei után nem örökölhette meg a hagyaték tárgyát képező családi házat, annak gyermekei lettek a tulajdonosai. Káráként jelölte meg, családi háza árverése tényét, utalva arra, hogy ennek hiányában élettársának az 55/100 tulajdoni hányad megszerzése érdekében nem kellett volna pénzt kiadnia, ezt az összeget felélhették volna, másra fordíthatták volna. Káráként érvényesítette az 1998-as fizetési meghagyásos eljárás, a perújítási eljárás, illetve „további peres eljárási próbálkozásai" illetékét, mintegy 1,3 millió forint értékben.

Másodlagos kereseti kérelmében állította, Sz. L. arra az esetre, ha a vételár rendezése nem történik meg, részére többek között a perbeli ingatlan 1/2 hányadára 1997. január 08. napján kelt, teljes

bizonyítóerejű magánokiratba foglaltan vételi jogot engedett. A 2012. január 19-én bírósághoz érkezett beadványában bejelentette, hogy vételi jogával élni kíván, s így annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 1/2 része tulajdonjogát megszerezte, továbbá „feljogosítást” kért, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztethesse.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta annak jogalapját és az elsődleges kérelem összecszerúségét is. Tagadta, hogy képviselőjében eljárva Sz. L. 1996-ban bármilyen kötelezettséget vállalt volna, de ennek bizonyítása esetére elévülési kifogást is előterjesztett.

A másodlagos kereseti kérelem körében tagadta, hogy a felperes által megjelölt megállapodás megkötésekor a feleknek vételi jog alapítási szándéka állt volna fenn. Utalt arra, hogy vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba soha nem volt bejegyezve, így az nem is jött létre. Harmadlagosan hivatkozott arra, hogy a felperes által megjelölt jognyilatkozat a vételi jog idejére nem tartalmaz rendelkezését, így létrejötté esetén is max. 6 hónapig állhatott fenn, amely határidő régen eltel.

A bíróság a felperes keresetét nem találta alaposnak.

A Pp. 206. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli, és meggyőződése szerint bírálja el.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

Elsődleges kereseti kérelem

A Ptk. 318. § (1) bekezdése alapján a szerződésszegésért való felelősségre, valamint a kártérítés mértékére a szerződésen kívül okozott károkért való felelősség szabályait kell alkalmazni azzal az eltéréssel, hogy a kártérítés mérséklésének - ha a jogszabály kivételt nem tesz - nincs helye.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése kimondja, aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentésül a felelősség alól, ha bizonyítja, úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. [A polgári jogi kártérítési felelősségnek tehát négy konjunktív feltétele van: a jogellenesség, a felróhatóság, a kár bekövetkezése és az okozati összefüggés a kár és a felróható tevékenység (mulasztás) között. Bármelyik feltétel hiányában a felperes keresetét jogalap hiányában a bíróságnak el kell utasítani.]

A Ptk. 355. § (1) bekezdése alapján a kárért felelős személy köteles az eredeti állapotot helyreállítani, ha pedig az nem lehetséges, vagy a károsult azt alapos okból nem kívánja, köteles a károsult vagyoni és nem vagyoni kárát megtéríteni

A perben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy akár az alperessel létrejött szerződés e megszegése folytán, akár szerződésen kívüli magatartása következtében az alperes vele szemben kárfelelősséggel tartozik.

A felperes a becsatolt okiratokban foglaltakkal szemben állította, hogy a perbeli ingatlanra 1996. december 06. napján létrejött adásvételi szerződésben a felek nem kétfélmillió forint vételárban, hanem 18,0 millió forintban állapodtak meg, s Sz. I-né mindaddig nem járult hozzá a vevők, így az alperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez, amíg ő a különbözetre 1996. december 20-án fizetési kötelezettséget nem vállalt.

Az alperes tagadásával szemben a felperes nem tárt a bíróság elé olyan bizonyítékot, amely a fenti előadását támasztaná alá. Ezzel szemben az 1996. december 20-i okiratba foglalt jognyilatkozat nem utal más személy tartozásának átvállalására, ugyanakkor a felperes a 16.325.000,- Ft-ot, mint „saját” tartozását említi benne két helyen is.

A bíróság álláspontja szerint az 1997. január 08-i okiratnak a „tudomásunk van ...” kezdetű részéből sem lehet egyértelműen olyan következtetést levonni, amely az 1996. december 06-i adásvételi szerződés vételára és a felperes december 20-i tartozáselismerése között kapcsolat lenne.

Mindezek alapján a bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a perben a felperes nem bizonyította, hogy az alperessel az által állítottak szerint (tartozásátvállalás) szerződéses kapcsolatban állna. Miután a rendelkezésre álló bizonyítékok arra utalnak, hogy Sz. I-né által kezdeményezett végrehajtási eljárás a felperes saját tartozása behajtására irányul, a bíróság egy szerződésen kívüli károkozás tényét sem találta bizonyítottnak, s ezért a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította.

Másodlagos kereseti kérelem

A Ptk. 375. § (1)-(2) bekezdése kimondja, ha a tulajdonos másnak vételi jogot (opció) enged, a jogosult a dolgot egyoldalú nyilatkozattal megvásárolhatja. A vételi jogra vonatkozó megállapodást - a dolog és a vételár megjelölésével - írásba kell foglalni. A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik; az ezzel ellentétes megállapodás semmis.

A felperes alperes tagadásával szemben állította, hogy az 1997. január 08-i okiratba foglaltan Sz. L. az alperes képviseletében eljárva a perbeli ingatlan 1/2 részére vételi jogot engedett, s a 2011 decemberében bírósághoz benyújtott előkészítő iratában vételi jogát gyakorolta, így tulajdonjogot szerzett.

A felperes által megjelölt okiratból azonban nem állapítható meg, hogy Sz. L. saját magán kívül bárki, így különösen az alperes nevében tett volna bármilyen jognyilatkozatot, s a bíróság álláspontja szerint az vételi jog alapítását sem tartalmazza.

Bár az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 3. § (2) bekezdése értelmezéséből arra lehet következtetni, hogy a vételi jog az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés nélkül is létrejön, a bíróság egyet értett az alperessel abban is, hogy határozott idejű kikötés hiányában - amennyiben a vételi jog 1997. évi létrejöttét a felperes mégis bizonyítaná - az hat hónap elteltével megszűnt, arra 2011-ben jog nem alapítható. Ezért a bíróság a felperes másodlagos keresetét is, mint alaptalant elutasította.

A peresztes felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a perköltség viselésére, amely észt a többszörösen módosított 1990. évi XCIII. törvény szerint megállapított mértékű kereseti illetékből, ásrészt a bíróság által mérlegeléssel, a 32/2003.(VIII.22.)IM rendeletre és a kialakult bírói gyakorlatra is tekintettel meghatározott alperesi képviselői munkadíjból áll.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetéséről a bíróság a 6/1986.(VI.26.)IM sz. rendelet 13. § (2) bekezdése és 14. §-a alapján rendelkezett.

B u d a p e s t , 2012. április 24. napján

dr. Császár P. Emőke s.k.
b í r ó

A kiadmány hitelül: