

A KÚRIA mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.305/2012/8.szám

A Kúria a Hári Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Hári Tibor ügyvéd által képviselt felperesnek a Zalaegerszegi 3. számú Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Böjti Gizella ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránt a Zala Megyei Bíróságon 6.P.21.806/2009. szám alatt megindított és másodfokon a Pécsi Ítéltábla Pf.III.20.354/2011/4. számú ítéletével befejezett perében az alperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül egyetemlegesen a felperesnek 180.000 (száznolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint külön felhívásra az államnak 1.800.000 (egymillió-nyolcszázezer) forint felülvizsgálati illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az I. Kereskedelmi és Vállalkozási Kft. (I. Kft.) tagja és önálló képviselőre jogosult ügyvezetője az I. r. alperes, valamint az alperesek gyermeke R. I. Z.. Az I. Kft. tulajdonát képezi a z.-i X/1 hrsz. alatt felvett üzlet megnevezésű belterületi ingatlan, amelyet a CIB Bank Zrt. javára 135.000.000 forint kölcsön erejéig bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terhel. Az 1994-ben módosított építési engedély alapján az ingatlanon üzletek és lakások épültek, társasházalapításra azonban nem került sor. Az elkészült felépítményt az ingatlannyilvántartásba nem jegyezték be. Az I. Kft.-nek a kölcsön törlesztése nehézségeket okozott, ezért az ingatlant értékesíteni kívánta. 2009-ben az I. r. alperes a cége képviselőjében tárgyalásokat kezdett a felperes ügyvezetőjével az ingatlan értékesítéséről. A felek megállapodtak abban, hogy a felperes 125.000.000 forintért fogja megvásárolni az ingatlant, de már az adásvételi szerződés megkötése előtt is bérbe veszi annak egy részét. 2009. július 29. napján a felperes 18.000.000 forint

előleget utalt át az alperesek lakossági folyószámlájára, akik azt a következő napon az I. Kft. számlájára továbbították. Az I. r. alperes és a felperes ügyvezetője 2009. július 29. napján megjelentek dr. T. F. ügyvéd irodájában szerződéskötés céljából. Erre azonban nem került sor, mert a tulajdoni lap tanulmányozása során a felperesi ügyvezető előtt világossá vált, hogy a felépítmények ingatlannyilvántartási bejegyzésének hiánya miatt problémássá válhat a vételár kifizetéséhez a banki hitel igénybevétele a vevő cég számára.

Az I. Kft. 2009. augusztus 1-én megkezdte területén lévő északi üzlet raktáraiban elhelyezett árukészlet selejtezését annak érdekében, hogy a tervezett bérleti szerződés alapján a felperes részére üressé váljanak. A selejtezés 2009. augusztus 12. napján fejeződött be, a társaság könyvszerinti vagyona 21.597.703 forinttal csökkent.

2010. január 5. napján az I. Kft. az alperesek javára írásban engedményezett 18.000.000 forint összegű kártérítési követelést abból az összegből, amelyet a felperessel szemben a perbeli ingatlanra vonatkozó adásvételi és bérleti szerződés megghiúsulásával kapcsolatosan érvényesíteni kívánt.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság egyetemlegesen kötelezze az alpereseket 18.000.000 forint, és ennek 2009. július 29. napjától járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére. Előadta, hogy valójában az I. Kft. tulajdonos és a felperes mint vevő között adásvételi szerződés a perbeli ingatlanra vonatkozóan nem jött létre, az átutalt vételárelőleg az alperesek mint magánszemélyek bankszámlájára került, így az alperesek a jogalap nélküli gazdagodás szabályai alapján, a Ptk. 361. §-a szerint kötelesek azt a felperesi cég javára visszafizetni.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, egyben a kereseti követelés erejéig a Ptk. 296. §-a alapján beszámítási kifogást terjesztettek elő. Előadták, hogy a felperessel kötött megállapodás alapján a bérleti szerződés megkötése reményében a cégnek az északi üzleti raktárakat ki kellett ürítenie, hogy azokat 2009. augusztus 3-án a felperes birtokába bocsáthassák. A rövid határidő miatt az ott lévő árukat nem lehetett értékesíteni, azokat le kellett selejtezni. A felperes a bérleti szerződést nem kötötte meg, emiatt a társaságot a Ptk. 6. §-a alapján 21.700.7545 forint kár érte, amelyből a beszámítási kifogással 18.000.000 forintot érvényesítenek engedményezés folytán az alperesek.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessék meg a felperesnek a 18.000.000 forint 2009. július 29. napjától járó késedelmi kamatát, a főkövetelés tekintetében azonban a keresetet elutasította. A határozat

indokolása szerint a felek között csak szóban született megállapodás az ingatlan adásvételét illetően, ez a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján az alakiságok megsértése miatt érvénytelen. Az összeg kifizetése az alperesek mint magánszemélyek részére történt meg, így az alperesek a tartozatlan fizetést a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint kötelesek visszafizetni az átvett összeg késedelmi kamatával együtt.

Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint azonban a két cég ügyvezetője az ingatlan bérbeadásáról is tárgyalt. A megállapodásuk értelmében 2009. augusztus 3-án az északi üzletet és a raktárakat a felperes használatába kellett volna adni. Ez volt az az alapos ok, ami miatt az eladó cég az árukészlet selejtezéséről döntött. A szakértői véleménnyel is alátámasztottan igazolta, hogy milyen mértékű kárt szenvedett ennek következtében. Az elsőfokú bíróság tehát megalapozottnak találta az alpereseknek a biztatási kárra alapított, beszámítási kifogásként érvényesített kártérítési követelését.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes fellebbezett. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezett részében megváltoztatta és az alperesek marasztalását 18.000.000 forintra és annak az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamataira felemelte. A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetései azonban csak részben helytállóak. A másodfokú bíróság nem látott alapot a Ptk. 6. §-ában foglaltakra alapítottnak a beszámítási kifogás teljesítésére. A másodfokú bíróság szerint csak a felek közötti szerződés tartalma körvonalazódott, amikor a szerződések megkötésének szándékával felkeresték dr. T. F. ügyvédet. A szerződéskötés azonban a lényeges kérdésekben való megállapodás hiányában elmaradt. A felek között tehát sem adásvételi, sem bérleti szerződés nem jött létre sem szóban, sem pedig írásban. A szerződéskötés elmaradása esetén a Ptk. 6. §-ára alapítottnak kártérítési igény akkor érvényesíthető, ha a kárt szenvedett fél kellő megalapozottsággal számolhatott a szerződés létrejöttével. A jelen ügyben ez a másodfokú bíróság szerint nem állapítható meg. A felek között ugyanis bár komoly tárgyalások folytak az ingatlanra vonatkozó adásvételi és a bérleti szerződés megkötése tárgyában, azonban ezek a tárgyalások az ügyvéd előtt megszakadtak. A felperesi ügyvezetőben akkor tudatosult az ingatlant terhelő hitel összege, és ekkor vált számára egyértelművé, hogy az ingatlannyilvántartásba az új felépítmények bejegyzése nem történt meg.

A másodfokú bíróság szerint a fentiekből következően az I. Kft-nek, illetve az I. r. alperesnek mint ügyvezetőnek már számolnia kellett azzal, hogy nem fog létrejönni az adásvételi, illetve az ahhoz szorosan kapcsolódó bérleti szerződés. Ezt megerősítette az a tény

is, hogy a felperes képviselője az augusztus 3-i birtokbavételre nem jelent meg. Az I. Kft. ezért megalapozottan már nem bízhatott abban, hogy a bérleti szerződés keretében át kell adnia a raktárakat a felperes részére, ebből következően a selejtezésre nem lett volna szükség. A Ptk. 6. §-a alkalmazásának feltétele, hogy a károsodás a károsult önhibáján kívül következzen be. A kifejtettek alapján a selejtezés végrehajtása, illetve 21.000.000 forintot meghaladó könyvszerinti értékű árukészlet megsemmisítése tekintetében a károsult önhibája megállapítható.

A jogerős ítélettel szemben az alperesek nyújtottak be felülvizsgálati kérelmet, amelyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatalát kérték, másodlagosan pedig a másodfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára való utasítására irányuló kérelmet terjesztettek elő. Megismételték, hogy a felperes ügyvezetője részére átadott szakvélemény tartalmazta a hatályos ingatlannyilvántartási állapot ismertetését és a szakértői véleményben kétszer is olvasható volt a 135.000.000 forint kölcsön és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog ténye, így a felperes ügyvezetője emiatt nem állhatott el a szerződéskötési szándékától az ügyvéd előtt. A felek abban is megállapodtak, hogy 2009. évben előbb bérleti jogviszonyt létesítenek, ehhez kölcsön feltételére nem lett volna szükség. A felperesi ügyvezető kérte, hogy az északi üzletet a kijelölt raktárakkal 2009. augusztus 3-án adják a birtokába. Az I. Kft. 2009. augusztus 1. napján a selejtezést megkezdte és azt 2009. augusztus 12. napján fejezte be. A felperesi ügyvezető 2009. augusztus 3. napján nem jelent meg a raktár birtokbavételére, majd 2009. augusztus 10. napján, korábban egyeztetett időpontban a bérleti szerződés megkötése céljából sem. 2009. augusztus 12. napján telefonon közölte, hogy az ügylettől eláll, majd 2009. augusztus 17-én írásban felszólította az alpereseket a 18.000.000 forint megfizetésére. Ezen időpontig azonban a selejtezés már döntően befejeződött.

Az alperesek szerint a másodfokú bíróság a tényállás adataiból alaptalanul jutott arra a következtetésre, hogy az alperesi cég a szerződések létrejöttében már megalapozottan nem bízhatott. A másodfokú ítéletben foglaltakkal szemben augusztus 3-án az I. Kft. taggyűlést nem tartott. Az alperesek a felülvizsgálati kérelemben részletesen értékelték dr. T. F. ügyvéd tanúvallomását. Az alperesek állítása szerint az ügyvéd tanú bizonytalan volt, több esetben használta a „most már emlékszem” kifejezést. A másodfokú bíróság sem vitatta, hogy a felperesi társaság rövid időn belül kívánta birtokbavenni a perbeli ingatlant, az ítélet indokolása mégis azt tartalmazza, hogy az I. Kft.-nek nyilvánvalóan lehetősége lett volna az árukészlet más módon való átcsoportosítására, a raktárhelyiség kiürítése során a selejtezés helyett pl. a társaság másik tulajdonában lévő kereskedelmi egységben történő

értékesítésre, ilyen egység létre azonban a felperes sem hivatkozott és ilyen nem is volt. A másodfokú bíróságnak az üzleti megfontolásával kapcsolatos megállapításai sem felelnek meg az üzleti gyakorlatnak. A felülvizsgálati kérelemben bemutatott ellentmondások rávilágítanak arra, hogy a másodfokú bíróság ítélete iratellenes, a bizonyítékok mérlegelése pedig kirívóan okszerűtlen és logikai ellentmondásokat is tartalmaz, ezért a másodfokú ítélet jogszabálysértő.

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

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az alperesek a felülvizsgálati kérelmében fenntartották azt az előadást, hogy a reájuk engedményezett 18.000.000 forint beszámítására a Ptk. 296. §-a alapján jogszerűen került sor. Az alperesi cég jogszerűen hajtotta végre a raktárakban szereplő árukészlet selejtezését a felperes szerződéskötési szándékban bízva. A másodfokú bíróság - szemben az elsőfokú bíróság ítéletében foglaltakkal - a peradatok alapján a tényállást akként állapította meg, hogy az alperes a Ptk. 6. §-ára megalapozottan nem hivatkozhat. A másodfokú bíróság ezzel kapcsolatban helytelenül értékelte az eljárás során keletkezett bizonyítékokat. Az alperesek a bizonyítékoknak a Ptk. 206. § szerinti értékelését támadták elsősorban a felülvizsgálati kérelemben. Ebben a körben a Kúria utal arra, hogy a töretlen gyakorlata 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. Az alperesek a felülvizsgálati kérelemben erre hivatkoztak, ezt azonban a peradatok nem támasztják alá.

A perben a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperesek megalapozottan hivatkoznak-e az engedményező cég nevében a Ptk. 6. §-ában foglaltakra. A Ptk. 6. §-a szerint a bíróság a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte. A Ptk. 6. §-a tehát több egyidejűleg teljesítendő feltételt ír elő ahhoz, hogy a bíróság a kár megfizetésére kötelezhessen a felperest. Az eljárás során azt kellett vizsgálni, hogy az I. r. alperes cégének alapos oka volt-e a selejtezés végrehajtására és ebből őt önhibáján kívül érte-e károsodás, vagyis jóhiszemű személynek tekinthető-e a Ptk. 6. §-ának alkalmazása szempontjából. A peradatok alapján az nem vitatható, hogy a felek között komoly tárgyalások voltak folyamatban és a jogerős ítélet is tartalmazza,

hogy a felperes kellő gondosság mellett tisztában lehetett az ingatlant terhelő hitel összegével, illetve az ingatlan tulajdonjogi helyzetével is. Ettől függetlenül ténykérdés, hogy a felek között sem írásban, sem szóban nem jött létre szerződés. Bár az alperesek szerint tárgyaltak arról, hogy a felperessel előbb bérleti szerződést kötnek, dr. T. F. ügyvéd előtt megszakadtak a szerződéses tárgyalások és az ügyvéd tanúvallomásából megállapítható az is, hogy nem is volt várható ezek folytatása. Az ügy el sem jutott oda, hogy az ügyvéd előtt tényvázlatot vegyenek fel, vagy megbízást adjanak a szerződések későbbi létrehozására. Helytállónan utalt arra az ügyvéd tanúvallomásában, hogy a szükséges adatok nélkül még szerződéstervezetet sem tudott volna készíteni. Az alperesek sem állították, hogy az I. r. alperes cége és a felperes között a bérleti díj összegében vagy a bérleti szerződés feltételeiben bármiféle megállapodás jött volna létre.

A kifejtettekre tekintettel tehát - nem vitatva azt az alperesi előadást, hogy esetleg szó volt az augusztus 3-i, minél rövidebb időn belüli birtokbaadásról, illetve a bérleti szerződés megkötéséről-tény, hogy 2009. július 29-ét követően a felek között a szerződések létrehozása tárgyában nem voltak újabb tárgyalások. Az I. r. alperes cége tehát annak ismeretében, hogy az adásvételi szerződés megkötése már nem áll a felperes szándékában jóhiszeműen és alapos okkal nem számíthatott arra, hogy a felperes változatlanul igényt fog tartani a kiürítendő raktárakra. Az alperesek előadása szerint a raktárak kiürítése augusztus 1-én kezdődött. A peradatokból megállapítható, hogy a felek között folyamatos telefonkapcsolat volt, így az I. r. alperes és a felperesi képviselő között augusztus 3-án és 4-én is történt beszélgetés. A Kúria szerint jóhiszemű és elvárható magatartás lett volna az I. r. alperes részéről a körülmények ismeretében, hogy pl. az említett telefonbeszélgetések során a felperesi képviselőt megkérdezze arról, változatlanul igényt tart-e a raktárakra. Ha ez a beszélgetés megtörténik úgy az alperesi cégnek a raktárak kiürítését nyilvánvalóan nem kellett volna elvégeznie. Az I. r. alperes cége eljárásának a gazdasági racionalitása is meglehetősen kétséges. Anélkül, hogy a felek a bérleti szerződés lényeges elemeiben így pl. a bérleti díj összegében megállapodtak volna, az alperes hatalmas összegű könyvszerinti értékű árukészlet megsemmisítéséről döntött.

Miután a Ptk. 6. §-ában foglalt feltételek nem valósultak meg, így a Kúria azzal a kérdéssel nem is foglalkozott, hogy a könyvszerinti érték mennyiben felelt meg annak a tényleges értéknek, amelyet a leselejtezett áruk valóban képviseltek.

A felülvizsgálati kérelem ugyanakkor helytálló abban a részében, hogy a másodfokú bíróság feltételezésekbe bocsátkozott az árukészlet más módon való értékesíthetősége körében, ez azonban az

ügy érdemi elbírálását nem befolyásolta.

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

Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért kötelesek megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Az alperesek a felülvizsgálati eljárásban illetékfeljegyzési jogban részesültek, pervesztességükre tekintettel kötelesek megfizetni az államnak külön felhívásra a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, illetve a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2012. november 20.

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

A kiadmány hitelül:
tisztviselő