

**A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.VI.21.165/2013/4.szám

A Kúria a Dr. Vértényi Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Vértényi Jenő ügyvéd által képviselt felperesnek a Vigh és Vágó Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Vigh Szabolcs ügyvéd által képviselt alperes ellen vételár megfizetése iránt a Járásbíróságnál 9.G.21.206/2012. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 3.Gf.40.034/2013/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 100.000 (százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A Kúria megállapítja, hogy az 575.100 (ötszázhetvenötezer-egyszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A Magyar Állam mint vevő meg kívánta szerezni a felperes tulajdonában álló ingatlanokat, ezért a tulajdonosi jogokat gyakorló Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. megbízást adott az alperesnek arra, hogy képviselőként a Magyar Állam javára tulajdonjogot, míg a saját javára vagyonkezelői jogot szerezzen azáltal, hogy a felperessel a perbeli ingatlanokat illetően adásvételi szerződést köt. A felek kisajátítás helyett e szerződéssel kívánták az ingatlanok tulajdonjogát a Magyar Államnak biztosítani. A felek szóban tárgyaltak és megállapodtak az eladási árban majd az okiratot szerkesztő ügyvéd 2011. március 18-án kelt levelével a felperesnek aláírásra küldte meg az adásvételi szerződést azzal, hogy majd a felperes által aláírt adásvételi szerződést fogja az alperes részére aláírásra továbbítani. A

szerződés aláírására az alperes részéről nem került sor, az alperes a 2011. augusztus 25-i levelében tájékoztatta a felperest arról, hogy jogszabályváltozás történt, ezért nem járhat el az állam képviselőjeként.

A felperes keresetében kérte annak megállapítását, hogy a felperes és az alperes között a felperes által történt aláírás időpontjában érvényes adásvételi szerződés jött létre, amely alapján az alperes 5.751.120 forint vételárat és annak 2011. május 1. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatát köteles megfizetni. A kereset jogalapját a Ptk. 211. §-ában jelölte meg. Álláspontja szerint az alperes által megküldött adásvételi szerződés az alperes vételi ajánlatának minősül, így a szerződés aláírásával és az alperes nevében eljáró ügyvédhez történő visszaküldésével - az elfogadott ajánlat alapján - a szerződés létrejött. A 2011. augusztus 25-i alperesi levél vonatkozásában a felperes arra hivatkozott, hogy az alperes tartozáselismerő nyilatkozatot tett, mivel a levél azt is tartalmazta, hogy ha az ingatlanok megszerzésének jogi feltételei megteremtődnek, akkor intézkedni fog a felperes követelésének kiegyenlítéséről.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozott arra, hogy az alperesi levél vételi ajánlatnak nem tekinthető. Tartozáselismerés nem történt.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában hivatkozott arra, hogy a felperes keresetében foglaltak alapján a Ptk. 211. § (1) bekezdése, illetve Ptk. 242. § (1) bekezdése nem alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság szerint az eljáró ügyvéd levelében azt kérte, hogy a felperes mint eladó írja alá a szerződéstervezetet, ezt követően került volna sor az alperes aláírására, ezért a felperes aláírása nem minősül elfogadó nyilatkozatnak. Az alperes részéről ez az eljárás nem jelentette vételi ajánlat megküldését, amelyet a felperes elfogadhatott volna. Az elsőfokú bíróság szerint a 2010. augusztus 25-i levél sem tekinthető a Ptk. 242. §-a szerinti tartozáselismerésnek. Az alperes törvényes képviselője arról tájékoztatta a felperest, hogy ha megteremtődik a jogszabályi alapja annak, hogy az állami tulajdonba kerülő ingatlanokat az alperes mint képviselő megvásárolhassa, akkor gondoskodni fog a követelés kiegyenlítéséről. A felperesnek a vételár kifizetése iránti kereseti kérelme teljesíthetősége feltételezi az adásvételi szerződés létrejöttét, de ez nem állapítható meg.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján, helyes indokaira tekintettel helybenhagyta.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben megismételte, hogy az alperesi ajánlat elfogadásával érvényes adásvételi szerződés jött létre és utalt arra is, hogy az alperes ténylegesen birtokba is vette a perbeli ingatlanokat. Az alperesnek a kisajátítási eljárásról szóló 2007. évi CXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésének b) pontja szerint a kisajátítási eljárást kötelezően megelőző vételi ajánlatot kellett tennie a felperesnek, amit ő el is fogadott. Az alperest megbízott ügyvéd képviselte. A Ptk. 474. §-a alapján nevezett arra kötelezte magát, hogy ellátja az ügyet, amellyel a megbízó megbízta. A Ptk. 222. §-a alapján a képviseleti joga arra is kiterjedt, hogy a képviselt nevében jognyilatkozatot tegyen. A Ptk. 219. §-a alapján képviselő közbejöttével is lehet érvényes szerződést kötni. A képviseleti jog helyes értelmezése esetén tehát az adásvételi szerződés létrejött. Az alperes a meghatalmazott jogi képviselőjén keresztül tette meg a vételi ajánlatát, amit a felperes elfogadott.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem megalapozott.

A felperes alappal hivatkozik a felülvizsgálati kérelemben arra, hogy a Ptk. 219. §-ának (1) bekezdése értelmében más személy vagyis képviselő útján is lehet szerződést kötni vagy más jognyilatkozatot tenni, kivéve, ha jogszabály szerint a jognyilatkozat csak személyesen tehető meg. A képviselő cselekménye által a (2) bekezdés értelmében a képviselt válik jogosítottá, illetve kötelezetté. Ilyen képviselői meghatalmazás esetében azonban a képviselő a szerződés aláírására is kifejezett felhatalmazást kap a megbízójától a Ptk. 474. §-ában foglaltak szerint.

Ezzel szemben az alperes képviseletében eljáró ügyvéd az ingatlan adásvételi szerződést csak ellenjegyezte volna az ügyvédi törvényben foglalt szabályok szerint. A 2010. november 19-én az alperes jogi képviselője által a felpereshez intézett levél azt tartalmazta, hogy a felperes részéről a szerződés cégszerű aláírása után kívánja a M. Zrt. aláírásának megszerzése érdekében az eljáró ügyvéd a szükséges intézkedést mielőbb megtenni. A szerződéstervezet megküldésekor is kifejezetten jelezte az ügyvéd, hogy az okiratot a felperes aláírását követően az alperes is alá fogja írni. Az ügyben tehát a felülvizsgálati kérelemben foglaltak ellenére nem állapítható meg, hogy az alperes nevében eljáró ügyvéd egyben a szerződés aláírására is meghatalmazást kapott volna. A felek között tehát érvényes adásvételi szerződés a szerződéstervezet aláírásával nem jött létre. Ennek alapján a felperes a Ptk. 365. § (1) bekezdése alapján a szerződésben meghatározott vételár megfizetésére igényt nem tarthat.

A felperes a tartozáselismerés körében is a perbeli szerződés szerint járó vételár megfizetésének alperes részéről való vállalására hivatkozott. Érvényes szerződés hiányában az alperesnek vételár fizetési kötelezettsége nem volt, így erre tartozáselismerő nyilatkozatot sem tehetett.

A felperes a felülvizsgálati kérelemben ugyanazon ténybeli alapokon, de más jogcímen kérte a keresetének történő helytadást. A Pp. szabályozása alapján a bírói gyakorlat nem követeli meg a jogcímhez kötöttséget, de a felperesnek a felülvizsgálati kérelemben előadott jogcímen sem alapos a kereseti igénye. A kifejtettek alapján tehát a jogerős ítélet nem jogszabálysértő. Ezért a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért köteles megfizetni az alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült eljárási költségét, amely az alperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban állóan állapította meg.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján illetékmentes, erre tekintettel a felülvizsgálati eljárásban felmerült illetéket e törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2013. november 19.

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

A kiadmány hitelél:
tisztviselő