

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.III.21.481/2013/4.szám

A Kúria a személyesen eljáró felperesnek, Dr. Imre M. Miklós ügyvéd által képviselt alperes ellen, elszámolás iránt, a Fővárosi Törvényszék előtt 4. P. 20.025/2011. számon megindított perében, a Fővárosi Ítéltábla 2013. június 19. napján meghozott 3. Pf. 21.442/2012/3. számú jogerős ítéletével szemben, a felperes 2013. szeptember 25. napján előterjesztett felülvizsgálati kérelme, az alperes 2013. november 14. napján benyújtott felülvizsgálati ellenkérelme 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 az alperesnek 15 nap alatt fizessen meg 75.000 (Hetvenötezer) Ft felülvizsgálati perköltséget és az államnak külön felhívásra térítsen meg 700.000 (Hétszázezer) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s:

Az alperes 1996. december 6.-án kötött adásvételi szerződéssel eladóktól megszerezték az „erdőjárás mintatér” megnevezésű ingatlan tulajdonjogát. Az adásvételi szerződést tartalmazó okirat 2. pontja szerint a vételárat az ingatlanon folytatható kavicsbányászati lehetőségre tekintettel állapították meg 2.000.000 Ft-ban. Az eladók az adásvételi szerződésről kiállított okirat aláírásakor 1.000.000 Ft-ot kaptak foglaló rendeltetéssel. A vevők a szerződésben kötelezettséget vállaltak arra, hogy a teljes vételárat 1996. december 31-ig kiegyenlítik. A szerződés 4. pontjában a felek kikötötték, hogy ha utóbb az derülne ki: az ingatlanon kavicsot bányászni nem lehet, a vevők jogosultak a szerződéstől elállni. Az adásvételi szerződést tartalmazó okiratot az alperes képviselőjében vevőtársa írta alá. A vevők tulajdonjogát a földhivatal 1997. január 3.-án jegyezte be. A vevők az ingatlant eladták, akiknek a tulajdonjogát egymásközt egyenlő arányban 1997. szeptember 22.-én benyújtott adásvételi szerződés alapján a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. Ezt az adásvételi szerződést a szerződő felek felbontották, így az ingatlannak az alperes 2003. július 28-tól ismét tulajdonosai

lettek. Ezt követően az alperes megszerezte tulajdoni illetőséget; 2005. február 25.-e óta az ingatlan egyedüli tulajdonosa az alperes. A felperes 1996. december 20.-án teljes bizonyító okiratba foglalt tartozás elismerő nyilatkozatot tett, e nyilatkozat szerint a felperes a perbeli ingatlan volt tulajdonosának 16.325.000 Ft-tal tartozik s a tartozását 1997. július 31-ig megfizeti. A felperes 1997. január 8.-án teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt közös nyilatkozatot tettek; kijelentették, hogy „a közöttük lévő megállapodás alapján a megfelelő feltételek esetén adásvétel útján tulajdonjogot szerez tőlünk (a perbeli ingatlanon) tudomásunk van tartozáselismerő nyilatkozatról, aminek fentiek alapján az ott megjelölt ingatlan is megfelelő fedezete lesz. További fedezete a tartozásnak a betonteleg tulajdonjoga lehet, a fent hivatkozott feltételek esetén”. A Bíróság 1998. február 2.-án fizetési meghagyást bocsátott ki a felperes ellen 16.325.000 Ft és annak 1997. július 31-től járó 20 %-os kamatai megfizetése iránt. A fizetési meghagyás ellentmondás hiányában 1998. február 20.-án jogerőre emelkedett. A fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem az érvényesített követelés azonosíthatósága céljából csak annyit tartalmazott, hogy a felperes a kötelezett „egy földterület megvásárlásával kapcsolatos tartozásának nem tett eleget többszöri ígérete ellenére”. A jogerős fizetési meghagyás alapján a felperes ellen végrehajtási eljárás indult. A felperes 2006. júliusában pert indított a tartozáselismerő nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása iránt. A pert a bíróság megszüntette azzal az indokolással, hogy a fizetési meghagyás jogereje kizárta az érvénytelenség megállapítása iránti kereset elbírálhatóságát. A végzés indokolása tartalmazta azt is, hogy a felperes a jogerős fizetési meghagyás ellen már perújítási eljárást is kezdeményezett, a perújítási kérelmét azonban a bíróság elutasította.

A felperes keresetében általános kártérítés címén 7.000.000 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Előadta, hogy az ingatlan vételára nem a szerződésben feltüntetett 2.000.000 Ft, hanem 18.000.000 Ft volt. Ő különbözetre 16.000.000 Ft-ra tette a tartozáselismerő nyilatkozatot. Az alperes kártérítési felelősséget megalapozó jogellenes magatartás abban áll, hogy a vételártartozását nem fizette meg. Őt károk annál fogva érték, hogy végrehajtás elkerülése érdekében nem fogadta el szülei hagyatékát, így azt gyermekei örökölték; az élettársával közös tulajdonú családi házban lévő tulajdoni illetőségét a végrehajtási eljárásban, élettársa mint árverési vevő vette meg különvagyoni ingatlana eladási árának felhasználásával, az alperes jogellenes magatartásának hiányában a különvagyoni ingatlan eladási árát más célra is felhasználhatták volna. Kárként értékelendőnek tartotta igényének elhárítása érdekében általa kezdeményezett eljárások költségeit is. Másodlagosan, arra az esetre ha a kártérítésre irányuló elsődleges keresete nem lenne teljesíthető, annak megállapítását kérte, hogy vételi jogának gyakorlásával a perbeli

ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségét megszerezte. Állította, hogy 1997. január 8.-án teljes bizonyítóerejű okiratba foglalt nyilatkozattal vételi jogot engedett részére.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ítéletét a következőkkel indokolta:

Az ingatlan adásvételi szerződést tartalmazó teljes bizonyítóerejű magánokirattal szemben a felperesnek kellett bizonyítania, hogy a perbeli ingatlan vételára nem 2.000.000 Ft, hanem 18.000.000 Ft volt és, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzési engedélyt nem volt hajlandó kiadni amíg ő az adásvételi szerződésben feltüntetett és a valóságos vételár közötti különbözet megfizetésére kötelezettséget nem vállal. A felperes a szóban lévő állítását igazoló bizonyítékot megjelölni nem tudott. Ezzel szemben a tartozásátvállalásról 1996. december 20.-ával keltezett okirat a felperes 16.325.000 Ft-os tartozását két helyen is, amint a felperes saját és nem más személy felperes által átvállalt tartozását említi. A kérdéses okirat szövegének egészéből sem lehet olyan következtetést levonni, hogy az 1996. december 6.-ai adásvételi szerződés vételára és a felperes december 20.-ai tartozáselismerése között kapcsolat lenne. Alaptalan volt a felperes másodlagos keresete is. A Ptk. 375. §-a értelmében a vételi jogra vonatkozó megállapodást -a dolog és a vételár megjelölésével- írásba kell foglalni. A határozatlan időre kikötött vételi jog hat hónap elteltével megszűnik. A felperes arra hivatkozott, hogy a vételi jogra vonatkozó megállapodást az 1997. január 8.-án kelt okiratba foglalták. Ez az okirat azonban vételi jogra vonatkozó megállapodást egyáltalán nem tartalmaz. A vételi jog a hat hónapi határidő eltelte folytán a keresetindításkor egyébként is megszűnt volna.

A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta. Az elsőfokú ítélet jogi okfejtését helyesnek tartotta. A felperes által indítványozott tanúbizonyítást nem tartotta célravezetőnek, ezért mellőzte... kihallgatását. A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes ... tanúvallomásával azt kívánta bizonyítani, hogy nem ő tartozott, hanem az alperes. A jogerős fizetési meghagyásra tekintettel a felperes már nem tehetette kétségessé, hogy ő tartozott. A felperes a másodfokú tárgyaláson pedig kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy nem az alperes helyett teljesített. A felperes kártérítési követelése erre tekintettel semmiképpen nem lehetett megalapozott.

A felperes felülvizsgálati kérelmében -annak tartalma szerint- a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó határozat meghozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy az adásvételi szerződést és a tartozás elismerését tartalmazó okiratok dátuma megegyezik, ami bizonyítja, hogy a vevők vételártartozását ismerte el. Előadta, hogy az ellene kibocsátott fizetési meghagyást azért

nem támadta meg ellentmondással, mert erről az alperes és ... lebeszéltek. Az alperes és ... azért ajándékozták el az ingatlant, mert „menekülni” akartak a vételár tartozásuktól. ... keresete alapján a Városi Bíróság az ajándékozási szerződést hatálytalanította. Mindezek azt bizonyítják, hogy a vételárhátralék adósai az alperes és ... voltak. A felülvizsgálati eljárásban szerinte a Kúriának arról is döntenie kell, hogy a tartozáselismerő nyilatkozata érvényes-e vagy sem.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) bekezdése értelmében a Kúria a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján bírálja felül. Ettől a tényállástól csak az esetben térhet el, ha azt a jogerős ítéletet hozó bíróság a bizonyítékok nyilvánvalóan okszerűtlen mérlegelésével, ellentmondásos következtetéssel állapította meg, vagy ha az az iratok tartalmával ellentétes. A jogerős ítélet mentes az említett hibáktól. A tényállást az eljárás bíróságok a Pp. 206. § (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján helyesen állapították meg, ezért azt a felülvizsgálati eljárásban is irányadónak kellett tekinteni.

A felperesnek a perben saját tényállításait okiratokkal szemben kellett volna bizonyítania. Erre a legalkalmasabb az lett volna, ha a korábban ügyvéd foglalkozású felperes maga is okirati bizonyítékokat tud bemutatni. A felperesnek azonban a tényállításait igazoló okirati bizonyítékai nem voltak. Az adásvételi szerződést tartalmazó okiratban a vételárat a kavicsbányászati lehetőségre tekintettel jelölték meg 2.000.000 Ft-ban. A kikötött és a felperes által valóságosnak mondott vételár között a különbség olyan jelentős, hogy a valóságos, de eltitkolt vételárról is okiratot kellett volna kiállítani. Nincs magyarázata annak, hogy a jogi képzettségű felperes erről miért nem gondoskodott. Nem adta a felperes a magyarázatát annak sem, hogy a valóságos vételár eltitkolásának mi volt az oka. A vagyonátruházási illeték mértékének csökkentése nem lehetett, mert a forgalmi értéktől többszörösen eltérő vételárat illetékkiszabás alapjául az illetékhivatal nem fogadta volna el; az illeték csökkentésére csak jelentősen kisebb mértékű eltérés lett volna alkalmas. A perbeli ingatlannak ... 23.353/73.299 tehát csak mintegy 1/3 részben volt tulajdonosa. A felperes nem adta annak okát sem, hogy a teljes általa állított vételártartozás miatt illetve ... egyedül, s abból miért nem jutott a tulajdonostársainak. Tévesen állította a

felperes, hogy az adásvételi szerződés és a tartozáselismerése ugyanazon a napon kelt; a szerződést tartalmazó okirat dátuma 1996. december 6. a tartozás elismerésről kiállított okirat keltezése pedig 1996. december 20. A tartozáselismerésről kiállított okirat sem tartalmazza a tartozás jogcímét. A jogcím megjelölésére az esemény idején még ügyvédi gyakorlatot folytató felperestől ugyancsak elvárható lett volna. A tartozást elismerő nyilatkozat érvényessége ebben a perben nem vizsgálható, annak címzettje ugyanis ... és nem az alperes volt. A nyilatkozat érvényességéről pedig a bíróság ... és a felperes közötti viszonyban már állást foglalt. A másodfokú bíróság ... tanúkénti kihallgatásának mellőzését kellőképpen megindokolta. A felperes a bizonyítási indítványának nem teljesítését alaptalanul sérelmezte. Az eljáró bíróságok a jogkérdésben is helytállóan foglaltak állást. A Kúria mindezért a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles megtéríteni az alperes felülvizsgálati perköltségét és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket is az államnak külön felhívásra.

Budapest, 2014. március 31.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő