

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.21.320/2013/8.szám

A Kúria a dr. Csuppely Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperesnek a Németh Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Németh Imre ügyvéd által képviselt alperes ellen pénzkövetelés megfizetése iránt a Törvényszék előtt 11.P.20.718/2010. szám alatt megindított és másodfokon az Ítéltábla Pf.II.20.460/2012/4. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 140.000 (száznegyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg külön felhívásra az államnak 922.900 (kilencszázhuszonkettő-ezerkilencszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az alperes kizárólagos tulajdonában állt a gy.-i ingatlan, amelyet 3.000.000 forint és járulékai erejéig a Téli Takarékszövetkezet javára jelzálogjog terhelt. Az alperes az ingatlant 2003-ban eladásra hirdette, amire a felperes jogelődje Z. M. jelentkezett. A szerződés feltételeiről az alperes fiával, K. F.-fel egyeztetett. 2003. augusztus 4-én a felek „adásvételi szándéknyilatkozat” elnevezésű okiratot írtak alá a felperesi jogelőd mint vevő, az alperes pedig mint eladó. Ebben az ingatlan vételárát 8.500.000 forintban határozták meg azzal, hogy a vevő részletfizetéssel egyenlíti ki azt az eladónak. Megegyeztek abban, hogy az alperes tehermentesíti az ingatlant és egy általuk közösen meghatározott időpontban ügyvéd előtt végleges adásvételi szerződést kötnek. A

felperesi jogelőd részletekben 7.000.000 forintot fizetett ki az alperes megbízottjának, K. F.-nek és az ingatlan birtokába is lépett. A tényleges kifizetés a felperesi jogelőd ügyvezetése alatt működő E.-T. BAU Kft. részéről történt meg a felperesi jogelőddel történt megállapodás alapján. A felperesi jogelőd az alperes engedélyével a birtokbalépése után az ingatlan lakhatóvá tétele érdekében beruházásokat végzett.

Az alperes a felperesi jogelőd sürgetése ellenére a tehermentesítésről nem gondoskodott. 2006. május 25-én még 2.047.084 forint összeg terhelte az ingatlant. A felperesi jogelőd erre tekintettel 2008. április 13-án felszólította az alperest a 7.000.000 forint vételár, továbbá az ingatlanra fordított 4.500.000 forintban megjelölt beruházásainak megfizetésére. Az alperes a levelet átvette, az abban foglaltakat tudomásul vette, de annak nem tett eleget. A felperesi jogelőd ezt követően az ingatlanból kiköltözött és ennek során az általa beépített, de mozdítható dolgokat elvitte. Az ingatlanban maradó értéknövelő beruházás értéke a perbeli szakértői vélemény szerint 2.228.794 forint volt.

Az alperes fia, K. F. 2007. március 16-án elhalálozott, a vételárrészletet teljesítő E.-T. BAU Kft-t pedig felszámolási eljárást követően 2007. október 4-én törölték a cégjegyzékből. A felperesi jogelőd a követelését 2009. szeptember 23-án jelen per felperesére engedményezte.

Az alperes az ingatlant 2010. március 4-én értékesítette egy perben nem álló személynek, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A felperes végleges keresetében 9.228.294 forint és annak 2008. április 13-tól járó törvényes késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Ptk. 369., 370. és 361. §-ára alapítottnan. Hivatkozott arra, hogy az alperes a szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére az ingatlant nem tehermentesítette és végleges adásvételi szerződés megkötésére sem volt hajlandó, ezért a felperesi jogelőd a előszerződéstől elállt. Ennek következtében megilleti a kifizetett 7.000.000 forint vételárrész, valamint az ingatlanra fordított 2.228.794 forint összegű beruházási költség.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Tagadta, hogy a felperesi jogelőddel adásvételi szerződést kötött volna. A felperesi jogelőd - állítása szerint - szívésségi lakáshasználóként lakott az ingatlanban, majd utóbb úgy nyilatkozott, hogy az ingatlant bérelte. Előadta, hogy a felperes által hivatkozott összeg nem a felperesi jogelőd részéről került kifizetésre, ezért a felperesi jogelőd jogán a felperes ezt nem érvényesítheti. Hivatkozott arra is, hogy az összeget a felperesi jogelőd cége a fiának adta át nem pedig neki, ezért tőle azt a felperes jogszerűen nem követelheti.

Az értéknövelő beruházását elismerte, azonban arra hivatkozott, hogy az alperes a gazdagodástól a visszakövetelés előtt elesett az által, hogy az ingatlant perben nem álló harmadik személynek értékesítette.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 9.228.794 forintot ennek 2008. április 13-tól a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamatát, valamint a perköltséget és rendelkezett az egyéb eljárási költségek viseléséről is. Álláspontja szerint a felperesi jogelőd és az alperes között 2003. augusztus 4-én adásvételi szerződés jött létre nem pedig adásvételi előszerződés, mert a megállapodás az adásvételi szerződés valamennyi lényeges elemét tartalmazta. Az alperes ebben tehermentesítést vállalt, csak a tulajdonjog változás bejegyzésére került volna sor az ügyvéd által ellenjegyzett okirat elkészülte után. A felperesi jogelőd a vételár döntő részét - 7.000.000 forintot - megfizette, így alappal igényelhetette a tehermentesítést annak ellenére, hogy a szerződésben erre konkrét időpont nem volt meghatározva. A Ptk. 370. § (1) és (3) bekezdése alapján a felperesi jogelődöt választási jog illette meg, ő a szerződéstől való elállást választotta. Az alperes az elállást tudomásul vette, így a szerződés felbontásra került, ezért a Ptk. 320. §-ának megfelelően a felperest megilleti az általa kifizetett vételárrész és kártérítésként a beruházásai ellenértékének megtérítésére is igényt tarthat.

Az elsőfokú bíróság szerint nincs jelentősége annak, hogy a felperesi jogelőd cége fizette ki a vételárrészletet az alperesnek, ez a felperesi jogelőd és az ügyvezetése alatt álló gazdasági társaság közötti ügylet, amelynek vizsgálatára a jelen perben nincs lehetőség. Annak sincs jelentősége, hogy a vételárrészletet az alperes fia vette át, az alperes fia teljeskörű meghatalmazottja volt az alperesnek. Az alperes a rendőrségi tanúkihallgatása során közokiratba foglaltan elismerte a 7.000.000 forint vételárrészlet átvételét. Az alperes a szakértői vélemény alapján elfogadta, hogy a felperes az ingatlanban 2.228.794 forint összegű beruházást teljesített, az elállásra tekintettel ez a felperest szintén megilleti.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes nyújtott fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perben releváns tényeket túlnyomórészt helytállóan állapította meg és érdemi döntése is helytálló, az indokolással azonban a másodfokú bíróság nem értett maradéktalanul egyet. Helytállónak találta az alperes azon fellebbezési hivatkozását, hogy a felek között valójában az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben nem végleges adásvételi szerződés, hanem a Ptk. 208. §-a szerinti adásvételi előszerződés jött létre, a felek szándéka erre irányult. A perbeli

okirat azt tartalmazza a 4. pontjában, hogy a felek egy általuk közösen meghatározott időpontban ügyvéd előtt végleges adásvételi szerződést kötnek. Az elsőfokú bíróság a másodfokú bíróság szerint a felperesi jogelőd 2008. április 13-i nyilatkozatát megalapozatlanul tekintette elállási nyilatkozatnak, ugyanis ebben a felperes csak a vételárrészlet visszafizetésére, valamint a beruházásai megtérítésére szólította fel az alperest, kifejezetten elállási nyilatkozatot nem tett. Az azonban nem vitás, hogy a felperesi jogelőd és az alperes között létrejött előszerződés mindkét fél számára szerződési kötelezettséget keletkeztetett. Ennek az alperes már nem tud eleget tenni, hiszen az ingatlant 2010. március 4-én értékesítette, a vevő tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Így az alperes az előszerződést a saját felróható magatartása miatt nem tudja teljesíteni, végleges szerződést nem tud kötni. Az előszerződés tehát lehetetlenült, így a felek jogviszonyára a Ptk. 312. §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni vagyis a teljesített szolgáltatásokat kölcsönösen el kell számolni. Ebből következően a felperesi jogelőd által átadott 7.000.000 forint vételárrészlet a felperesi jogelődnek, illetve engedményezés folytán a felperesnek visszajár. A másodfokú bíróság szerint sincs jelentősége annak, hogy a felperesi jogelőd helyett a cége teljesített. A Ptk. 286. §-a lehetőséget ad arra, hogy harmadik személy más helyett teljesíthessen. Alaptalannak találta az alperes védekezését abban a körben is, hogy az összeg a fiának került átadásra, az alperes ugyanis a büntetőeljárásban közokiratban tett nyilatkozatával igazolta a 7.000.000 forint vételárrészletként való kifizetését. A 20. sorszámú jegyzőkönyvben pedig úgy nyilatkozott, hogy az ingatlannal kapcsolatos ügyintézésre a fiának teljeskörű felhatalmazása volt. A vételár átvételéhez külön írásbeli meghatalmazásra az alperes fellebbezési hivatkozásával ellentétben nem volt szükség.

A másodfokú bíróság szerint a felperes alappal igényli a felperesi jogelőd beruházásai ellenértékének megtérítését is, figyelemmel arra, hogy az előszerződés az alperesnek mint kötelezettnek felróható okból lehetetlenült. A Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján a beruházási költségek is megilletik a felperest.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben a Pp. 206. §-ára hivatkozva az eljáró bíróságok mérlegelését támadta. Álláspontja szerint az eljáró bíróságok ítéletei jogszabálysértőek, ugyanis a másodfokú bíróság szerint is létrejött előszerződésben nem szerepel határozott időpont, hogy a felek mikor kötnek egymással végleges szerződést, ez pedig a BH1996.421. számú eseti döntésben foglaltakra figyelemmel szükséges lett volna. Megismételte azt az állítását, hogy jelentősége van annak, miszerint a vételárrészleteket nem a felperesi jogelőd fizette ki és, hogy azt nem az alperes kezeihez teljesítette. Az alperes szerint a felperesi jogelőd cégének könyvelési anyagát

kellett volna megvizsgálni annak érdekében, hogy ott szerepel-e az, hogy a Kft. kölcsönt adott az ügyvezetőjének a vételárrészlet kifizetésére.

Az alperes szerint azt a tényt, hogy a fia a nevében eljárhatott nem lehet kiterjesztően értelmezni, írásbeli meghatalmazással ugyanis nevezett nem rendelkezett sem értékesítésre, sem a vételár átvételére. A Ptk. 223. § (1) bekezdése szerint a meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek mint a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előírtak. Ebből következik, hogy írásban kellett volna a fia részére meghatalmazást adnia ahhoz, hogy a fia a vételárat átvehesse. Az alperes a fia érdekében nyilatkozott úgy, hogy a 7.000.000 forint kifizetésre került, ellenkező esetben a saját fiát csalással vádolta volna.

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

Az alperes felülvizsgálati kérelmében az eljáró bíróságok mérlegelését támadta. A Kúria 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 sem. Felülmérlegelésre csak igen kivételesen akkor kerülhet sor, ha a tényállás feltáratlan maradt, iratellenes, vagy okszerűtlen, illetve logikai ellentmondást tartalmaz. Ez a jelen ügyben nem állapítható meg. A másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felek között adásvételi előszerződés jött létre, a feleknek ugyanis az volt a szándéknyilatkozata, hogy a későbbiekben egymással végleges adásvételi szerződést kötnek, amelyet ügyvéd által ellenjegyzett, teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalnak. Az alperes alaptalanul hivatkozik arra, hogy az előszerződésben határozott időpontot a felek nem jelölték meg, az előszerződés ugyanis tartalmazza, hogy a vételár megfizetése, illetve az ingatlan tehermentesítése függvényében a felek által közösen meghatározott időpontban fognak végleges szerződést kötni. A dátumszerű időpont megjelölése nélkül is nyilvánvaló volt a felek előtt, hogy az ehhez szükséges vételárrészlet rendelkezésre állása esetén az alperesnek az ingatlant tehermentesítenie kell. A Kúria egyetért az eljáró bíróságok azon álláspontjával, hogy a végleges szerződés megkötése az alperes felróható magatartása miatt hiúsult meg. Az alperes a vételárrészletből a tehermentesítést nem végezte el, majd később az ingatlant más személy részére értékesítette a felperesi jogelődötől átvett összeggel azonban nem számolt el.

A másodfokú bíróság azonban jogszerűen állapította meg, hogy a felek között érvényes adásvételi előszerződés jött létre, amely lehetetlenült, ezért a Ptk. 312. §-a szerint kell a felek között

elszámolni, a kölcsönösen már teljesített szolgáltatásokat vissza kell szolgáltatni. Ebből következően a felperesi jogelőd által átadott 7.000.000 forint vételárrész a felperesnek visszajár, ugyanúgy megilleti a felperest a jogelődje által elvégzett beruházások értéke, amelynek összecszerűségét a perben az alperes nem vitatta. Az alperes nem esett el ettől az értéktől, hiszen amikor a perben nem álló harmadik személy részére az ingatlant értékesítette a vételárban nyilvánvalóan érvényesíthette a felperesi jogelődnek az ingatlan értékét emelő beruházásai költségeit is.

A másodfokú bíróság már részletesen megindokolta az alperesi érveléssel szembeni helyes jogi álláspontját ítéletében, amivel a Kúria is egyetért. Nem tartozik erre az ügyre, hogy a felperesi jogelőd mint ügyvezető milyen megállapodással érte el a saját cégénél, hogy helyette az alperes részére vételárrészletet teljesítsen. Az alperes a felperesi jogelőddel mint magánszeméllyel állapodott meg, a vételárrészletet megkapta, annak forrásához nincs köze. Az a tény, hogy a felperesi jogelőd helyett a cége teljesített esetleg e cég hitelezőinek érdekeit sérthette, a cég jogerős törlése miatt azonban ennek ma már nincs jelentősége.

Ugyancsak alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy a 7.000.000 forint vételárrészletet a fia vette át. Az alperes a rendőrségi meghallgatása során elismerte, hogy a 7.000.000 forint vételárrész átadásra került a felperes részéről. A 20. sorszámú jegyzőkönyvben, ahogy arra a másodfokú ítélet helyesen utal ő maga adta elő, hogy a fia a teljeskörű meghatalmazottja volt ebben az ügyben. A szerződéskötés folyamatában, illetve a per során is az alperes a fia eljárását a saját nevében történt eljárásnak tekintette, a rendőrségi meghallgatása során sem adott elő olyan körülményt, hogy a fia a vételárrészletet nem adta volna át a részére. Egyetért tehát a Kúria azzal, hogy a fiának kifizetett vételárrészlet az alperes terhére számolandó el.

A jogerős ítélet a kifejtettek alapján nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az alperes köteles megfizetni a felperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült perköltségét. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján az ügyvédi munkával arányban állóan határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Az alperes illetékfeljegyzési jogban részesült, pervesztességére tekintettel azonban köteles megfizetni külön felhívásra az államnak

az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése,
valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15.
§-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Budapest, 2014. április 1.

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

Szné

A kiadmány hitelül:
tisztviselő