

A Kúria a dr. Tálos Zsuzsanna Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Tálos Zsuzsanna ügyvéd által képviselt felperesnek a jogtanácsos által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Törvényszéken 17.P.24.074/2011. számon megindított és a Ítélet tábla 8.Pf.20.217/2013/10. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság 31. sorszám alatti ítéletét részben megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.000.000 (tizenhárommillió) forintot és annak 2005. január 1. napjától járó késedelmi kamatát.

A felperes által az alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 1.050.000 (egymillió-ötvenezer) forintra, az állam javára fizetendő kereseti illetéket pedig 630.000 (hatszázharmincezer) forintra leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 70.000 (hetvenezer) forint fellebbezési és 150.000 (egyszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra, az állam részére 1.750.000 (egymillió-hatszázötvenezer) forint fellebbezési és 2.450.000 (kétmillió-negyszázötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket. Az ezt meghaladóan le nem rótt kereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperes 1996. szeptember 27-én eladta az Ó. Kft. (Ó. Kft.)

részére a 32977. helyrajzi szám alatti ingatlan 262/10000 tulajdoni hányadát 13.000.000 forint és Áfa vételáron. A vétel tárgyát az ingatlanon található üzletház üzlethelyiségből és ahhoz tartozó kisegítő helyiségekből álló csoportja képezte. A vételárat a vevő kifizette és az ingatlanon birtokba lépett. Az O. Kft. 1996. december 18-án 13.000.000 forintért eladta a perbeli ingatlan tulajdoni hányadát a felperesnek. A felperes a vételárat kifizette és az ingatlant birtokba vette, majd azon átalakításokat, beruházásokat végzett.

Az 1998. június 24-én létrejött megállapodással az O. Kft. átengedett minden, az ingatlan tulajdoni hányaddal kapcsolatos igényérvényesítési jogot és követelést a felperesnek. Az ingatlan tulajdonjogi hányad ugyanis a szerződés megkötésekor még nem állt az alperes tulajdonában és annak tulajdonjogát az alperes ezt követően sem szerezte meg, így nem tudta átruházni azt az O. Kft.-re. Az O. Kft. felszámolás alá került, majd 2002. június 4-én törölték a cégnyilvántartásból. Az alperes eljárta tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének érdekében, de a földhivatal végül a kérelmét és ennek alapján az O. Kft. és a felperes tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmét elutasította. Amikor a felperes erről 2004. áprilisában tudomást szerzett, kárigénnyel fordult az alpereshez.

A felperes többszörösen módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest az ingatlan 13.000.000 forint nettó vételárából, az átalakítás 2.654.248 forint költségéből, ezeknek a 2004. április 15-től 2012. november 19-ig lejárt kamataiból, valamint az ugyanezen időszakra számított, az üzletek bérbeadásának elmaradása miatti elmaradt haszonból eredő 27.121.754 forint követeléséből eredő, összesen 52.872.710 forint kára megtérítésére. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 6. §-ában, 339. §-ának (1) bekezdésében és 369. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra alapította azzal, hogy az alperes az O. Kft.-vel kötött szerződésének érvénytelensége, valamint a felperesnek az O. Kft.-vel kötött engedményezési szerződése folytán a felperes részére ilyen összeg megfizetésére köteles.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy az O. Kft.-vel kötött szerződése nem volt semmis, a felperessel jogviszonyban nem állt, de a követelés elévült.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a felperes által hivatkozott engedményezési szerződés csak egy jogviszonyt rögzített, de azt is csak általános jelleggel. A felperes által a perben követelt vételár, a beruházások ellenértéke és az elmaradt haszon a szerződésben nem került megjelölésre, de ilyen követelése az O. Kft.-nek nem volt az

alperessel szemben és nem is lehetett. Az engedményezési szerződés időpontjában létre sem jött követelés – miután annak a tartalmi elemei nem határozhatóak meg – nem engedményezhető. Nem volt azonban megállapítható az alperes jogellenes magatartása sem abból eredően, hogy a földhivatal a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba nem jegyezte be, ezért a régi Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére alapított kereset ez okból sem lehetett megalapozott.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A jogerős ítélet szerint az alperes a szerződés alapján hibásan teljesített, ezért vele szemben kellékszavatossági, illetve a jogszavatossági, valamint, ha a hibás teljesítésből eredően a jogosultnak kárt okozott, akkor ebből eredő kártérítési igény érvényesíthető. Amikor a felperes tudomást szerzett arról, hogy tulajdonjogot nem szerezhett az ingatlanon, az O. Kft.-t már két éve felszámolták, ezért a felperes a perben az O. Kft.-vel kötött engedményezésre hivatkozott. Az engedményezési szerződésből azonban egyértelműen ki kell tűnnie annak, hogy az engedményezés mely követelésre és milyen terjedelemben vonatkozik. Nem kizárt a jövőben lejáró követelés engedményezése sem, ha az engedményezéskor már létezett az a jogviszony, amelyből a követelés fakadt. A felperes által érvényesíteni kívánt követelés azonban az engedményezési szerződés megkötésekor még nem jött létre, sőt az O. Kft.-nek ilyen igénye nem is lehetett az alperessel szemben, hiszen a vételárat a felperestől megkapta, a beruházás a felperes pénzeszközeiből valósult meg és az elmaradt haszonból bekövetkező kár is a felperesnél jelentkezett.

Az engedményezési szerződés ezért a felperes keresetösségi jogát az alperes és az O. Kft. közötti adásvételi szerződésből, illetve az alperes általi hibás teljesítésből eredő kártérítési követelés tekintetében nem alapozta meg.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a szerződésen kívüli károkozásra alapított kereseti kérelem tekintetében nem volt megállapítható, hogy az alperes a szerződés megkötésekor tudomással bírt volna arról, hogy a tulajdonszerzése akadályokba fog ütközni. Ezt támasztotta alá az is, hogy az alperes tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmét elutasító határozat 2004. április 7-én kelt, korábbi ilyen tartalmú határozatot a felperes nem tudott bemutatni. Nem volt tehát megállapítható, hogy az alperes az ingatlan értékesítése során bármely okból olyan felróható magatartást tanúsított volna, amely megalapozhatná a felperes kárigényét, ezért a kereset e tekintetben is elutasításra került.

A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte annak az elsőfokú bíróság

ítéletére is kiterjedő hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát kérte.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint tévedett az elsőfokú bíróság akkor, amikor azt állapította meg, hogy az alperes mindent megtett a tulajdoni viszonyok rendezésére. Az alperes olyan ingatlant értékesített, amely nem állt a tulajdonában, az elsőfokú eljárás során pedig elmaradt a kártérítési igény vizsgálata.

Megalapozatlan és jogszabálysértő azonban véleménye szerint a másodfokú bíróság ítélete is, amely érthetetlen módon azt állapította meg, hogy a Földhivatal 161.412/1996. számú határozatának kelte 2004. április 7-e volt. Ez a dátum a 31.128/1/1997. számú határozathoz tartozott, a másik határozaton semmiféle dátum nem volt megtalálható.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy az alperes az ingatlan értékesítésekor már tudott volna arról, hogy a megszerzése akadályba ütközik. Ez a megállapítás azonban valótlan, hiszen az alperes már 1994-ben tudott erről, de nem a felperesnek kellett volna bizonyítani azt, hogy az alperes 1996-ban neki felróható módon adta el a tulajdonában nem álló ingatlant az O. Kft.-nek. Az eladónak kellett volna ugyanis igazolni azt, hogy az értékesíteni kívánt ingatlan a tulajdonát képezi. A felperes megkísérelte beszerezni a földhivaltól a rendelkezésre álló iratokat, de az ott tapasztalható káosz miatt nem volt megállapítható, hogy a 161.412/1996. számú határozat kézbesítésére mikor került sor. Nem eshet azonban a felperes terhére az a tény, hogy az alperes más ingatlanát értékesítette. Minderről az alperes nyilvánvalóan tudott, így a másodfokú bíróság nem tehetett volna olyan megállapítást, amely szerint az alperes nem tanúsított a felperes kárigényét megalapozó felróható magatartást.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a felperes perköltségben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem részben alapos.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból részben téves jogi következtetéseket vont le, ezért az e részében jogszabálysértő.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy ha az alperes a szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére az ingatlan

tulajdonjogát nem tudta átruházni a vevőre, akkor vele szemben jogszavatossági igény érvényesíthető (régi Ptk. 305. § (1) bekezdés, 306. §, 369. § (1) bekezdés). Az alperes a rendelkezésre álló peradatok szerint egészen 2004. évig a folyamatban volt eljárásokkal elérhette volna, hogy tulajdont szerezzen a perbeli tulajdoni illetőségen, ezért a szerződéses kötelezettségvállalása nem irányult lehetetlen szolgáltatásra. Nem érvénytelen önmagában egy adásvételi szerződés azért sem, mert annak megkötésekor az eladó még nem volt az adásvétel tárgyát képező dolog tulajdonosa, a felperes által hivatkozott okokból tehát a szerződés érvénytelensége nem volt megállapítható. (EBH1999. 96.)

Az alperes és az O. Kft. között, majd a felperes és az O. Kft. között tehát az adásvételi és engedményezési szerződések érvényesen létrejöttek, ezért az ügyben elsődlegesen a szerződéses jogviszonyok voltak irányadóak. A felperes keresetében az ingatlan vételára, az általa végzett beruházások, valamint az elmaradt haszna vonatkozásában érvényesített követelést az alperessel szemben.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet, hogy ezeket a követeléseket az O. Kft. 1998-ban nem tudta a felperesre engedményezni, mert ilyen követelései az alperessel szemben nem állhattak fenn. Az O. Kft. a vételárat a felperestől megkapta és a felperes azt nem követelte tőle vissza, ebből eredően tehát bekövetkezett kára nem volt. A beruházásokat nem az O. Kft. hanem a felperes végezte és a felperesnél jelentkezett az elmaradt haszon is. A felperes tehát ezeket a követeléseit a vele szerződéses viszonyban álló O. Kft.-vel szemben érvényesíthette volna és ennek eredményessége esetén lett volna módja az O. Kft.-nek esetleges igényérvényesítésre az őt ért károk tekintetében az alperessel szemben. A még fel sem merült, létre sem jött követelések előzetes engedményezésére ennek megfelelően tehát nem volt lehetőség, egy ilyen engedményezésnek ugyanis nem állapítható meg a tárgya, így annak vonatkozásban konszenzus sem jöhetett létre a szerződő felek között. (régi Ptk. 205. § (1) bekezdés, BH1996. 380.)

A felperes kára abból eredt, hogy az általa megkötött és teljesített szerződés ellenére nem tudta megszerezni az ingatlan tulajdonjogát. Kárigénye tehát nem szerződésen kívüli károkozásból ered, ezért elsődlegesen a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében foglaltak nem lehetnek irányadóak a jogviszonyban. A jogerős ítéletben leírtaknak megfelelően ugyanis ezen jogszabályi rendelkezés alapján csak akkor lett volna megállapítható az alperes kártérítő felelőssége, ha az alperes a felperes irányában tanúsított olyan magatartást, amely ok-okozati összefüggésben áll a felperes kárának bekövetkeztével. Helyesen állapította meg azonban a jogerős ítélet, hogy ilyen jogellenes magatartást az alperes nem tanúsított és tőle elvárható módon eljárta a tulajdonjog

megszerzésének érdekében. Az, hogy ez nem járt sikerrel, az O. Kft.-vel kötött szerződésének a részéről történő megszegéséhez vezetett, de ez önmagában nem alapozza meg az O. Kft.-től jogot szerző felperes kárigényét. Közvetlenül a felperessel szemben olyan magatartást nem tanúsított, amellyel arra bízta volna a felperest, hogy az ingatlant vegye meg, vagy ott beruházásokat végezzen. Figyelembe kellett venni ebben a tekintetben azt is, hogy a felperesnek az ingatlan-nyilvántartásból tudnia kellett arról, hogy nem tulajdonostól vásárolt és így a vétel kockázatait vállalta viselni. A beruházásaiból és az elmaradt haszonból eredő károkat tehát a felperes az alperessel szemben nem érvényesítheti.

Eltérő azonban mindezekről a vételár helyzete. Az O. Kft. ugyanis kifizette a 13.000.000 forintot az alperesnek, aki ennek fejében a tulajdonjogot nem tudta átruházni rá. A szerződésben bízva a vételárat a felperes is kifizette az O. Kft.-nek, akitől azonban azt már nem tudja visszakövetelni. A cég a törlése folytán nem léphet fel ezzel az igénnyel az alperessel szemben, aki azonban így jogalap nélkül van a kifizetett vételár birtokában. A vételárat az alperes szerződésszegése miatt elvesztő felperes ezért - a régi Ptk. 361. §-ának (1) bekezdése alapján - jogosult a rovására vagyoni előnyhöz jutott alperestől az alpereshez került vételár visszakövetelésére.

A felperes keresete az általa megjelölt ténybeli alapon a vételár visszafizetésére irányult, ugyanaz a ténybeli alap jelenti az ítéleti döntés alapját is, ezért a felperes jogcímben való tévedése, annak eltérő megítélése nem vezethetett a kereset elutasításához.

A felperes egészen 2004. áprilisáig abban a hiszemben volt, hogy az ingatlan tulajdonát megszerezheti, aminek érdekében - saját előadása szerint - az alperes el is járt. Ezt követően vált csak egyértelművé a felperes számára is, hogy tulajdonjogot nem fog szerezni, ekkor viszont - a felek előadása szerint legkésőbb 2004. decemberében - fellépett a vételár kifizetéséből eredő kárigényével az alperessel szemben és azt érvényesíteni kívánta. Addig amíg eljárások folytak, reális esély volt a szerződés teljesítésére, a régi Ptk. 326. §-ának (2) bekezdése alapján ezért az elévülés nyugodott, majd az akadály megszűnésétől számított egy éven belül a felperes a követelését érvényesítette. A felek az elévüléssel kapcsolatos álláspontjukat az eljárás során részletesen kifejtették, de az alperes által hivatkozottak alapján - 2004. decemberéig - a követelés elévülése nem következett be. (17.P.24.074/2011/9. Számú jegyzőkönyv)

A Kúria mindezek alapján - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, az

elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 253. § (2) bekezdésének megfelelően - részben megváltoztatta és kötelezte az alperest a felperes javára a vételár és a visszakövetelésének időpontjától számított, régi Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamata megfizetésére.

A Kúria a határozatának megfelelően - a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban, a Pp. 239. §-a alapján pedig a fellebbezési eljárásban is irányadó - Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján döntött a részleges pernyertesség-pervesztesség arányában a perköltségek viseléséről. Az érvényesített követelés tekintetében a felperes 30 %-ban vált pernyertessé, ennek megfelelő mértékben került ezért sor az általa az alperesnek fizetendő perköltség, továbbá az állam javára fizetendő le nem rótt eljárási, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére. A munkadíjból álló költség - figyelemmel a Pp. 67. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra - a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a került meghatározásra. Az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján pervesztességének arányában az illetékeljegyzési joga folytán a felperes köteles a le nem rótt illeték megfizetésére, míg a további illeték az alperes személyes illetékmentessége folytán az állam terhére marad.

Budapest, 2015. május 12.

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

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírószági ügyintéző