

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.417/2015/6.szám

A Kúria a Sziklainé dr. Kiss Erzsébet ügyvéd által képviselt felperesnek a Dr. Fördös Péter Ügyvédi Iroda, ügyintéző: dr. Fördös Péter ügyvéd által képviselt I.r., II.r. és a személyesen eljáró III.r., IV.r., V.r. alperesek ellen szerződés érvényességének a megállapítása iránt a Járásbíróságnál 13.P.20.949/2012. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 9.Pf.20.948/2014/7. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül eljárva meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. és II.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 15 napon belül 30.000 (harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 145.000 (száznegyvenötezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A peres felek - eltérő mértékű - közös tulajdonát képezi a Sz., H. 6/A. szám alatti, helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 724 m² térmértékű ingatlan - amelyet folyamatosan, annak természetben is megosztott, illetve közös udvaros elrendezésére tekintettel több család használ.

V. L., a III.r. alperes gyermeke, a IV.r. alperes testvére 2007. évben az ingatlan 6/32 tulajdoni hányadának tulajdonosa volt, vele szemben végrehajtási eljárás volt folyamatban, melynek keretében árverési értékesítésre került kitűzésre az ingatlanon fennálló tulajdoni hányada.

A felperes és V. L. 2007. augusztus 29. napján megállapodtak abban, hogy a felperes V. L. tartozását megfizeti, ekként összesen - helyesen - 49.723 forint megfizetésére került sor részéről a végrehajtási eljárásban. Az ezzel kapcsolatos megállapodást az érintettek kockás papírra vetették, annak szövege szerint a felperes a H. 6/A. számú házat terhelő tartozást kifizeti, ennek fejében V. L. elismerte, hogy a házához tartozó összes terület felperest illeti meg, "későbbi megegyezésükig a házrész eladását, illetőleg ezt, foglalónak tekintik." Ezt követően azonban sem előszerződés, sem adásvételi szerződés V. L. tulajdoni hányadára vonatkozóan megkötésre nem került, majd V. L. 2008. május 7. napján elhunyt. Hagyatékát a közjegyző akként adta át, hogy a III-IV.r. alperes tulajdonába került egyenlő arányban 3/32-3/32 tulajdoni hányada a perbeli Sz., H. 6/A. szám alatti ingatlannak.

A későbbiekben a III-IV.r. alperesek, mint eladók, valamint az I-II.r. alperesek, mint állagvevők és az V.r. alperes, mint haszonélvezeti vevő között 2009. június 4. napján adásvételi szerződés jött létre az örökség tárgyát képező összesen 6/32 tulajdoni hányad vonatkozásában, majd az állagvevők a haszonélvezeti vevőnek ezen összesen 6/32 tulajdoni hányadot 2009. november 16. napján tovább ajándékozták.

A felperes módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy a perbeli ingatlan 6/32 tulajdoni hányadára vonatkozóan közte és V. L. között 2007. augusztus 29. napján létrejött adásvételi szerződés érvényes, kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, valamint annak megállapítását, hogy az ingatlan e tulajdoni hányadára vonatkozóan a későbbiekben létrejött adásvételi és ajándékozási szerződések érvénytelenek. Kérte továbbá a III-IV.r. alperesek kötelezését 500.000 forint kár megtérítésére, azzal, hogy az ingatlant jogellenesen adták tovább, ezáltal a felperest az általa korábban is gyakorolt használatból kizárták. Ezen túlmenően a végrehajtási eljárásban megfizetett összesen - helyesen - 49.723 forint, mint foglaló megfizetésére is kérte másodlagosan kötelezni a III-IV.r. alpereseket.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása

szerint a perbeli 2007. augusztus 29. napján kelt elismervény nem alkalmas ingatlan résztulajdonjogának átruházására, - az sem az adásvételi szerződés, sem az előszerződés formai, illetve tartalmi kellékeivel nem rendelkezik. A perbeli okirat nem felel meg a teljes bizonyítóerejű magánokiratokra vonatkozó Pp. 196. § (1) bekezdés a)-b) és c) pontjában foglaltaknak, - miután azt nem V. L. írta sajátkezűleg, hanem a felperes, azon a tanúk személye nem beazonosítható, lakcímüket nem tartalmazza, - továbbá ügyvédi ellenjegyzésre sem került sor.

Hivatkozott még az elsőfokú bíróság a XXV. Polgári Elvi Döntés tartalmára is azzal, hogy a felperes által bemutatott okirat ezen - ott megjelölt - tartalmi követelményeknek sem felel meg. Az elsőfokú bíróság utalt továbbá arra, hogy egyebekben a Ptk. 208. § (6) bekezdése, szerinti előszerződésnek sem minősülhet az érintettek megállapodása, miután a fentiekben írt formai, illetve tartalmi követelményeknek az előszerződés is eleget kell, hogy tegyen.

A fentiekre tekintettel alaptalan a felperes kártérítési igénye is, miután a III-IV.r. alperesek, mint örökösök, a vitatott 6/32 tulajdoni hányad tulajdonosaiként jogszerűen értékesítették a tulajdoni hányadot az állag, illetve haszonélvezeti vevők részére, illetve ezt követően került sor annak ajándékozására.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és helyt adott a felperes másodlagos kereseti kérelmének, így kötelezte a III. és IV.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperes részére 49.723 forintot és ennek törvényes késedelmi kamatait. A perköltségre vonatkozó rendelkezést a fentieknek megfelelően részben megváltoztatta.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme alaptalan. Helytállónan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy V. L.-lel a felperes által bemutatott okirat alapján sem adásvételi szerződés, sem előszerződés létrejötte nem állapítható meg. Az okirat tartalmából a felek személye mellett az ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítás nem tűnik ki és nem derül ki az okiratból az ellenszolgáltatás összege, vagy hogy az átruházás ingyenes-e. Az okirat csak utalásszerűen jelöli meg, hogy a kertrészt követően V. L. házrészének átruházására is sor kerülhet, de hogy erre

vonatkozóan a felek milyen időpontban kötnek megállapodást, azt az okirat nem tartalmazza, így az érvényes előszerződés szükséges tartalmi feltételei sem teljesültek.

Ugyanakkor a másodfokú bíróság utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság nem döntött a felperes másodlagos kereseti kérelméről, vagyis arról, hogy az általa V. L. helyett a végrehajtnak kifizetett összeget a III., IV.r. alperesek, mint a néhai örökösei térítsék meg a részére. Az 1959. évi IV.törvény (Ptk.) 677. § (1) bekezdésének c) pontja alapján a másodfokú bíróság kötelezte erre a III., IV.r. alpereseket.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, ebben az elsődleges kereseti kérelmének teljesítését kérte. Megismételte, hogy álláspontja szerint az okiratból kitűnik a felek ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó akaratnyilvánítása és az okirat tartalmazza az ingatlan és az ellenszolgáltatás megjelölését is. A hátsó udvarrész adásvétele tárgyában ezen okirat alapján V. L. eladó és a felperes között a 6/32 tulajdoni hányad megfelelő részére (2/32) létrejött az adásvétel, a házrészt illetően, a felépítmény vonatkozásában pedig előszerződés jött létre. Hivatkozott arra, hogy az általa kihallgatni kért tanúk vallomásai alapján a felek akaratá tisztázható volt és a vételár is megállapítható volt, a bíróság azonban a tanúvallomásokat nem vette figyelembe. Ebben a körben utalt a felperes P. G., ifj. Z.J. tanúvallomására.

A felperes fenntartotta a kártérítési keresetét is. III.rendű és IV.rendű alpereseket egyetemlegesen 300.000 forint vagyoni (elmaradt jövedelem) és 200.000 forint megfizetésére kérte kötelezni nem vagyoni jellegű kárként. Kérte továbbá a foglaló kétszeresét is.

Az I-II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A felperes arra hivatkozott, hogy az ingatlanhányad kertrészét illetően az alperessel a 6/32 tulajdoni hányadból 2/32 tulajdoni hányadot megszerzett a 2007. augusztus 29-én létrejött okirat alapján és ez egyben előszerződésnek is minősül a felépítmény vonatkozásában a további tulajdoni hányadrész megszerzése tekintetében. A felperes hivatkozott arra is, hogy az általa a

végrehajtónak kifizetett 49.723 forint összeg a hátsó kertrész vételára volt, ugyanakkor azt is előadta, hogy ez az összeg az előszerződés vonatkozásában foglalónak minősült. A felperes által bemutatott okiratban ezzel szemben nem szerepel az, hogy a hátsókert az eladó tulajdoni hányadából mekkora részt képviselt és az sem állapítható meg, hogy a felperes által a végrehajtónak kifizetett összeg ezen ingatlanhányad vételára lett volna. Abban az esetben, ha a felek között adásvételi szerződés jön létre a hátsó kertre vonatkozóan és külön a felépítményre vonatkozóan egy előszerződés, úgy fogalmilag kizárt, hogy az eladót megillető vételár az előszerződés vonatkozásában foglalóként kerüljön figyelembe vételre, hiszen a foglalót a vevőnek kell adnia, a vételár viszont már az eladó tulajdonává vált, ha a felperes tényállítását elfogadná is a bíróság.

A felperes állításával szemben az általa előszerződésnek tekintett iratban a felek nem határozták meg az ingatlanhányadot és annak vételárát. A felperes a per során maga kérte, hogy azt a bíróság határozza meg a közjegyző által a hagyatékátadó végzésben megjelölt összeg, illetve az alperesi vevők által fizetett vételár figyelembe vételével. A Kúria álláspontja szerint tehát helytállóan állapították meg az eljáró bíróságok, hogy az ingatlan átruházási szerződés érvényességéről szóló XXV. számú Polgári Elvi Döntés követelményeinek a felek között a 2007. augusztus 29-én létrejött okirat nem felel meg, a felek személyén kívül az eladó ingatlan tulajdonjogának átruházását célzó, kifejezett akaratnyilvánítása az okiratból nem tűnik ki, és nem tartalmazza az okirat az ellenszolgáltatás megjelölését sem. Az, hogy a vételár a néhai és a felperes között nem került meghatározásra, a peradatokból is megállapítható. A 17. sorszám alatti tanúvallomásában V. T. L., IV.r. alperes fia előadta miszerint a felperes az árról a III.r. alperessel, mint örökösrel próbált egyezkedni. A 17. sorszámú jegyzőkönyvben pedig a felperes személyesen azt adta elő, hogy a vételár kifizetését úgy tervezte, hogy havi 30-40-50.000 forintot ad V. L.-nek a vételárból folyamatosan, mert ha azt egy összegben kapná meg, elpazarolná.

A fentiekre tekintettel a Kúria is azt állapította meg, hogy a felperes és V. L. között adásvételi szerződés a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint nem jött létre és nem állapítható meg a Ptk. 208. §-a szerinti előszerződés létrejötte sem.

A Kúria szerint a felperes maga sem gondolta azt, hogy az ingatlan tulajdonjogát akár a kertrész vonatkozásában is ezen okirat alapján megszerezte volna. A perben az 4/A/4. alatt csatolt okiratban maga is "hagyatéki hitel"nek nevezte a követelését, azt az összeget, amelyet a néhai helyett a végrehajtónak kifizetett. Utalt ebben az

okiratban arra, hogy V. L.-nek szándékában állt az ingatlan értékesítése, ezt később kívánták megbeszélni, erre azonban nevezett halála miatt nem került sor. A felperes a "felajánlotta", "felkínálta" kifejezéseket használja ebben az okiratban, tehát maga sem értékelte úgy, hogy az ingatlant a néhai eladta volna a részére akármelyik részében is.

Az adásvételi szerződés érvényes létrejöttét tanúbizonyítással nem lehet pótolni. Függetlenül attól, hogy a tanúk esetleg mit tudtak meg a felektől, az okiratnak kell tartalmaznia az adásvételi szerződés leglényegesebb kellékeit. Egyébként a tanúbizonyítás sem támogatta a felperes állítását. 15. sorszám alatt a fia azt adta elő, hogy a néhai azt ígérte az édesapjának, ha eladásra kerül az ingatlan, elsődleges vásárló az apja lesz. Ezt a nyilatkozatot a tanú szerint akkor tette a néhai, amikor a felperes kifizette helyette a végrehajtnak járó összeget.

A kifejtettek alapján a felperes megalapozatlanul támadta az eljáró bíróságok Pp. 206. §-a szerinti mérlegelését is. Miután a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján nem tudta azt a perben bizonyítani, hogy a III-IV.r. alperesek jogellenes magatartást tanúsítottak, így az erre alapított, Ptk. 339. §-a szerinti kártérítési igénye sem volt megalapozott, ahogy arra az eljáró bíróságok helyesen rámutattak.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért a kifejtettekre tekintettel a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az I., II.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet terjesztettek elő, erre tekintettel a Kúria a felperest pervesztességére tekintettel kötelezte az I., II.r. alperesek részére a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeik megfizetésére. Ennek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, az ügyvédi munkával arányban határozta meg azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes részleges költségmentességben részesült, amely az illetékmentességre kiterjedt, erre tekintettel az általa létrehozni kért szerződések értéke, valamint a kártérítési igénye értéke alapján megállapítható pertárgy értéke után az illetékekről szóló

1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) és 14. §-a alapján a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Budapest, 2015. október 27.

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

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző