

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.187/2015/10.szám

A Kúria a Fejes Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fejes János ügyvéd) által képviselt felperesnek az ügyvezető által képviselt I. rendű, Kiss és Kurunczi Ügyvédi Iroda (ügyintéző dr. Kiss Gábor ügyvéd) által képviselt II. rendű, a személyesen eljáró III. rendű, IV. rendű, V. rendű, a dr. Ress Zoltán Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Ress Zoltán ügyvéd) által képviselt VI. rendű és a VII. rendű alperesek ellen eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot helyreállítása iránt a Törvényszék előtt 4.P.23.827/2012. szám alatt folyamatban volt és a Ítélet Tábla 19.Pf.20.362/2014/15. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélettel szemben a VI. rendű alperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a VI. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 20.000 (húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az állam részére 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélettel szemben további felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felperes jelentős összegű tartozást halmozott fel az I. rendű

alperessel szemben. Az ügyleteik kapcsán és a tartozás rendezése érdekében megállapodtak, hogy az I. rendű alperes közreműködik a felperes ingatlanai értékesítésében. Az I. rendű alperes ezért továbbértékesítési céllal megvásárolta a felperestől 2004. december 13-án a sz.-i 1216/1. és 1216/2. hrsz. alatti jelzálogjoggal terhelt ingatlanokat 135 millió forintért. Megvásárolta továbbá ugyanezen a napon a felperestől a k.-i 110/6. hrsz. alatti, szintén jelzálogjoggal terhelt, ingatlant is 20 millió forintért. A szerződések szerint a vételárat a szerződés megkötésétől számított 120 napon belül kellett a vevőnek megfizetnie, az ingatlanok birtokba adása pedig 15 napon belül volt esedékes. A felperes 2004. december 13-án eladta az I. rendű alperesnek a b.-i 16589/3. hrsz. alatti ingatlanát is, amelynek a vételárából a vevő ekkor 40 millió forintot megfizetett, a további 41 millió forintot pedig a vevő határidő szabása nélkül volt köteles megfizetni. A felperes mindhárom ingatlan tekintetében hozzájárult a vevő tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. A földhivatal ennek megfelelően a tulajdonjog-változást a szerződések alapján bejegyezte.

A felperes a szerződések alapján nem tett eleget a birtokbaadási kötelezettségének, az I. rendű alperes pedig nem fizette ki a vételárat. A bíróság jogerős ítéletével elutasította a felperes szerződések érvénytelenségének a megállapítása iránt előterjesztett keresetét és az I. rendű alperes viszontkeresete alapján kötelezte őt 158.110.798 forint kölcsöntartozás és járulékai megfizetésére.

A felperes 2010. december 10-én elállás terhe mellett felhívta az I. rendű alperest a szerződésekben kikötött vételár megfizetésére. A felhívás eredménytelensége folytán 2010. december 29-én közölt nyilatkozatával a szerződésektől elállt. Az elállást az I. rendű alperes a 2011. január 3-án írt levelében nem fogadta el. A bíróság időközben meghozott jogerős ítéletével kötelezte a felperest az ingatlanok birtokbaadására, de azok közül az I. rendű alperes csak a sződligeti ingatlanokat adta birtokba. Az I. rendű alperessel kötött vételi jogot alapító szerződés alapján gyakorolt vételi joga folytán azóta a VI. rendű alperes tulajdonjogát ezen per kimenetelétől függő hatállyal bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes cégben a VI. rendű alperes üzletrészét a III. rendű alperes szerezte meg és ő lett a társaság ügyvezetője is. A perbeli ingatlanon a II.- V. és VII. rendű alperesek javára jelzálogjog, illetve végrehajtási jog van bejegyezve.

A felperes keresetében kérte a szerződésektől való elállására hivatkozással az alpereseket annak túrására kötelezni, hogy tulajdonjoga a per kimenetelétől függő hatállyal történő bejegyzések törlése mellett az ingatlan-nyilvántartásba visszajegyzésre kerüljön.

Az I. rendű alperes módosított ellenkérelmében, továbbá a III.- IV. és V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, míg a II. és VI. rendű alperesek annak elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak túrésára kötelezte az I.- IV. és a VI. rendű alpereseket, hogy a perrel érintett ingatlanok vonatkozásában a VI. rendű alperes tulajdonjoga törlésre, míg a felperes tulajdonjoga - a szerződéstől való elállás miatti eredeti állapot helyreállítása jogcímén - visszajegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az ítélet indokolása szerint az I. rendű alperes nem is vitatottan nem tett eleget a szerződésekből eredő vételár fizetési kötelezettségének sem a szerződésekben erre biztosított teljesítési határidőben, sem pedig a szerződésektől való elállásig terjedő időszakban. A felperes a szerződések érvénytelensége miatti jogvita lezárását követően felhívta - eredménytelenül - az I. rendű alperest a teljesítésre. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 298. §-ának a) pontja és 300. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján a kötelezett késedelme miatt ezért az elállási jog jogszerűen gyakorolható volt.

A régi Ptk. 303. § (3) bekezdése szerint a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárná, ezért vizsgálni kellett, hogy fennállt-e a felperes régi Ptk. 302.§-a szerinti jogosulti késedelme. Az I. rendű alperes feltétel nélkül vállalta a szerződésekben kikötött határidő alatt a vételár megfizetését, az ingatlanok birtokba adásának az elmaradása ezért nem volt olyan ok, amely a jogosulti késedelmet kimeríthette volna.

Erre irányuló védekezés hiányában az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, hogy a b.-i ingatlan esetében a felperes képes-e a már megkapott szolgáltatás visszaszolgáltatására. Az elállásról szóló jognyilatkozatot a felperes az I. rendű alperes székhelyére küldte meg és annak kézbesítése is megtörtént az I. rendű alperes akkori ügyvezetője, a VI. rendű alperes részére, ami a jognyilatkozat joghatályos közlését jelentette. A beszerzett szakértői vélemény szerint a VI. rendű alperes vitatásával szemben a tértivevényeken a VI. rendű alperes aláírása található, így a jognyilatkozat az I. rendű alperessel közlésre került. Az elsőfokú bíróság mindezekre tekintettel - az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 62. § (2) bekezdésének b) pontja alapján - elrendelte a megszűnt tény törlését és a felperes tulajdonjoga visszajegyzését. A VI. rendű alperes csak a per kimenetelétől függő hatállyal szerzett tulajdonjogot az ingatlanokon, így jogszerzése a felperes tulajdonjoga helyreállításának nem képezte akadályát. A kereset megalapozottsága folytán alaptalan volt az I. rendű alperes használati díj iránti igénye.

Az VI. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az I. rendű alperes viszontkeresetét is elutasító ítéletnek tekintette és annak nem fellebbezett részét nem érintve, a fellebbezett részét azzal a szövegezésbeli pontosítással hagyta helyben a földhivatali megkeresést illetően, hogy az I. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjog törlését és a felperes javára törölt tulajdonjoga visszajegyzését rendelte el azzal, hogy e jogerős ítéleten alapuló változás bejegyzésével egyidejűleg törölni kell a perfeljegyzést és a függő hatállyal történt bejegyzéseket.

A jogerős ítélet indokolásában a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az I. rendű alperesnek a felperessel és a III. rendű alperessel kapcsolatos jogvitái, valamint az I. rendű alperes cégben a tulajdonos és az ügyvezető személye körüli jogviták a per eldöntése szempontjából nem voltak relevánsak. Az Inyvtv. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet (Inyvtv. vhr.) 29.§-a alapján a perfeljegyzés utáni jogokat jogszabályon, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló, továbbá az Inyvtv. 16.§ e)-f) pontjában meghatározott jogok kivételével csak a per eredményétől függő hatállyal lehet feljegyezni. A feljegyzés időpontját követően bejegyzett jogok csak akkor hatályosulnak, ha a bíróság ítélete az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján indított perben nem érinti az ingatlan-nyilvántartásba korábban bejegyzett adatokat. A VI. rendű alperes jogosultságai a perfeljegyzést követően kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ezért az ügyben a perben állása nem volt kötelező. Beavatkozóként léphetett volna perbe, de nem volt akadálya annak sem, hogy a felperes őt perbe állítsa.

A perben mindezek alapján csak az volt értékelhető, hogy a felperes jogszerűen gyakorolta-e elállási jogát. A jogviszony alanyai csak a felperes és az I. rendű alperes voltak, az elállási jog pedig csak a szerződésben rögzített kötelezettségek, valamint az elálláskor megjelölt indokok kapcsán volt vizsgálható. A másodfokú bíróság e tekintetben egyetértett az elsőfokú bírósággal, de kiemelte, hogy a szerződő felek egyike sem tett eleget a szerződéses kötelezettségének. A felperes teljesítése csak állami kényszerrel volt elérhető, míg az I. rendű alperes már nem is teljesítőképes. Az I. rendű alperes késedelme nem volt vitás, míg a felperest a kötelezett késedelmét kizáró - régi Ptk. 302. § a)-c) pontok szerinti - késedelem nem terheli. A felperes saját szolgáltatása, erre irányuló szerződéses kikötés hiányában nem volt szükséges az I. rendű alperes szerződésszerű teljesítéséhez. A felperes szolgáltatáshoz nem jutott, így a régi Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése alapján élhetett az indokoláshoz kötött elállás jogával. Ezt a jogot a régi Ptk. 320.§-ának (1) bekezdése alapján gyakorolhatta, amelynek ex tunc hatályú jogkövetkezménye a szerződés felbontása és az I. rendű alperes tulajdonjogának

megszűnése, amely így az Inyvtv. 62.§ (1) bekezdésének b) pontja alapján törölhető volt. A VI. rendű alperes részére a perben hozott határozattól függő hatállyal bejegyzett tulajdonjog nem volt ennek a pernek a tárgya, mindezek alapján a másodfokú bíróság, szövegezésbeli kiegészítéssel és pontosítással, helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A jogerős ítélettel szemben a VI. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Kúria annak hatályon kívül helyezésével az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg és utasítsa el a keresetet.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint a jogerős ítélet a valóságtól és a tényleges gazdasági folyamatoktól elszakadva adott helyt a keresetnek, megszegve ezzel a Pp. 1. §-át, 2. §-ának (1) bekezdését és a 3. §-ának (2) bekezdésében foglalt alapelveket, valamint a Pp. 221. § (1) bekezdését.

A jogerős ítélet a felek jogvitájából önkényesen kiemelt egy momentumot és pusztán ennek a megítélését tartalmazta és ezáltal nem a VI. rendű alperesnek a jogvita elbírálásához való jogát érvényesítette. Az érdemi döntés a per eldöntése szempontjából jelentős előzményi kérdéseket figyelmen kívül hagyott és a releváns történeti környezetből kiragadott okirat szerkesztési kérdésekre korlátozta a vizsgálódását, így az ügy megalapozott elbírálásához szükséges alaposág, lelkiismeretesség hiányzott annak elintézéséből.

A Pp. 2. §-ának (1) bekezdése szerinti korlát nem jelentheti azt, hogy bíróság egy részletkérdés kiemelésével oldja meg az ügyet, mert az azt is jelenti, hogy a kérelem vagy a jognyilatkozat keretei között említettek a bíróságnak vizsgálnia és mérlegelnie kell. A Pp. 221. §-ának (1) bekezdése szerint a mellőzött bizonyítékokra és a nem bizonyítottak tekintett tényekre is ki kellett térni, de a jogerős ítéletből nem derült ki, hogy az előzményi tények és előzményi akta megismerése miért maradt el.

A másodfokú bíróság sem lépett túl az első fok önkorlátozásán és nem vizsgálta a szerződések megkötéséhez vezető folyamatot, valamint az azt követően történteket. A jogügylet ennyire szűk keresztmetszetének a vizsgálatával azonban csak helytelen következtetésekre lehetett jutni. A VI. rendű alperes mindvégig vitatta az elállás közlésének megtörténtét és csak az újabb írásszakértői vélemény beszerzésétől lépett vissza. Nem bizonyított azonban az sem, hogy mi volt a küldeményben, a megküldött boríték lehetett üres, vagy tartalmazhatott más küldeményt és az sem állapítható meg, hogy a VI. rendű alperes a válaszlevelében mire kívánt válaszolni. Nem került tehát bizonyításra, hogy a felmondás megtörtént volna és az eljáró bíróságok sem indokolták meg, hogy mi

alapján tekintették ténynek az elállás közlésének megtörténtét.

A másodfokú bíróság nem tett hozzá semmit az elsőfokú bíróság megállapításaihoz. Az indokolásában csak újabb kérdéseket vetett fel és alaptalanul hivatkozott arra, hogy a szerződések teljesítése körében a felek nem úgy jártak el, ahogy az általában elvárható lett volna. A VI. rendű alperes az I. rendű alperes ügyvezetőjeként kísérletet tett az elszámolásra és az ingatlanok továbbértékesítésére, az ítéletből pedig nem kap magyarázatot arra, hogy ezen felül mit kellett volna még megtennie. Álláspontja szerint érthetetlen, hogy mit jelentett a másodfokú bíróság ítéletében az, hogy a felperes teljesítése bírói kényszer útján vált kikényszeríthetővé, az I. rendű alperes pedig a vételár megfizetésére nem is képes. Utalt arra, hogy a felperes 158.000.000 forint és járulékai összeggel tartozik a VI. rendű alperesnek, így aligha lehet megalapozottan állítani, hogy a felperes szolgáltatáshoz egyáltalán ne jutott volna hozzá. A per tárgyává tett szerződések önmagukban egyáltalán nem léteznének, azokat nem lehet elszakítani azoktól a körülményektől, abból a folyamatból, amelyek között kötötték. A cél az ingatlanok továbbértékesítése, a felperes adósságának a rendezése, valamint közös üzleti célok megvalósítása volt.

A felülvizsgálati eljárásban nincs helye bizonyítás felvételének, de kérte a VI. rendű alperes, hogy a Kúria a teljes peranyag és az előzmények ismeretében hozzon döntést az ügyben.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és a VI. rendű alperes perköltségben történő marasztalására irányult, ellenkérelmének részletes indokolását azonban nem adta elő.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, jogszabálysértés nem történt.

A bíróság a jogvitát a Pp. 3. §-ának (1) bekezdése alapján az erre irányuló kérelem esetén bírálja el, a (2) bekezdés értelmében pedig a felek által előadott kérelmekhez, jognyilatkozatokhoz általában kötve van. Ennek megfelelően a bíróság a jogvitát a kereseti, viszontkereseti, valamint az ellenkérelemben foglalt keretek között kell, hogy elbírálja (Pp. 215. §). A polgári bírósági eljárás ennek megfelelően tehát mindig valamilyen, a felek által behatárolt keretek között folyik. A VI. rendű alperes a felülvizsgálati kérelemben egyebekben viszont helyesen fejtette ki, hogy ilyen jellegű ügyekben általában nem lehetséges a szerződéskötés körülményeinek a kellő feltárása nélkül megalapozott döntés

meghozatala.

Ennek a pernek a tárgyát - a jogerős ítéletben helytállóan megállapítottaknak megfelelően - annak a vizsgálata képezte, hogy a felperes elállása jogszerű volt-e és ennek alapján teljesíthető-e a keresete, van-e mód a felperes tulajdonjoga visszajegyzésére a perbeli ingatlanokra. Ez a jogviszony tehát a felperes és az I. rendű alperes között fennálló jogviszonyt jelentette, amelynek vizsgálata során viszont nem lehet figyelmen kívül hagyni a felek jogviszonyát rendező szerződéseket, azok tartalmát és azt, hogy azok milyen jogokat és kötelezettségeket róttak a felekre (régai Ptk. 198. § (1) bekezdés).

A perbeli szerződések a felek által sem vitatottan egybehangzó akaratsnyilvánítással jöttek létre, a bíróság már döntött azok érvényességéről is, módosításra pedig nem kerültek, de a felek egyébként sem hivatkoztak alappal arra, hogy az azokban foglaltak ne lennének irányadóak a részükre. A szerződések alapján az ingatlanok az I. rendű alperes tulajdonába kerültek, de tény, hogy az I. rendű alperes a szerződésekben kikötött 120 nap alatt, majd ezt követően sem tett eleget a szerződés szerinti vételár fizetési kötelezettségének. Tény az is, hogy a felperes az ingatlanokat szerződéses kötelezettsége ellenére nem adta sem 15 napon belül, sem ezt követően önként az I. rendű alperes birtokába. Tény továbbá az is, hogy a felek a szerződésben nem tették az egyikük, vagy másikuk teljesítését feltételessé, azaz a vételár megfizetésének nem volt feltétele a birtokba adás, míg a birtokba adásnak sem volt feltétele a vételár megfizetése. Az adott esetben ez még csak nem is volt hátrányos, vagy méltánytalan az I. rendű alperes részére, hiszen az ingatlanok tulajdonjogát már a vételár megfizetése nélkül is megszerezhetette, azaz a szerződés - az ilyen jellegű szerződésektől eltérően - kifejezett előnyöket biztosított az I. rendű alperes részére.

A másodfokú bíróság indokolásának a VI. rendű alperes által teljesen félreértett része éppen arra utalt, hogy felek egyike sem tett eleget a szerződésekben vállaltaknak, mert a felperes nem adta birtokba az ingatlanokat, az I. rendű alperes pedig nem fizetett vételárat. (A jogerős ítélet indokolás 8. oldal harmadik bekezdése.) A felperes teljesítése, a birtokba adásra való kötelezés vált az egyik párhuzamos perben meghozott ítélet alapján - bírósági végrehajtás útján, állami kényszerrel - kikényszeríthetővé. A felperes részéről azonban már eleve teljesen reménytelen lett volna, hogy a lényegében fizetéseképtelenné vált I. rendű alperestől a magas összegű vételár megfizetését követelje és erre pert indítson. Amennyiben pernyertessé válik, követelésének az I. rendű alperessel szemben már bizonyosan nem tud érvényt szerezni. Ilyen jogi helyzetben a felperes részéről az egyetlen célszerű lépés az volt, ha a szerződésektől eláll, mivel annak

teljesítését az I. rendű alperestől már nem tudja kikényszeríteni.

Az első- és másodfokon eljáró bíróságok - a Kúriához hasonlóan - a teljes iratanyag, a felek előadása és az előzményi ügyek ismeretében hozták meg döntésüket. Ennek megfelelően a kellő mértékben megismerhették és átláthatták az ügy előzményeit és a szerződéskötés körülményeit is. A VI. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében alapvetően ennek a hiányára hivatkozott, de adós maradt annak a megindokolásával, hogy ez miért jelenthetett volna a számára kedvezőbb döntést. A megállapítottak szerint a felperesnek valóban jelentős adósságai halmozódtak fel az I. rendű alperessel szemben és ahogyan a felülvizsgálati kérelemében a VI. rendű alperes is leírta, ennek rendezése, valamint további közös üzleti tevékenység érdekében állapodtak meg abban, hogy az I. rendű alperes - továbbértékesítés céljából - megszerzi a perbeli ingatlanok tulajdonjogát. Ez volt az oka annak, hogy a megszokott adásvételi szerződésektől eltérő módon a vevő a vételár megfizetése nélkül jutott az ingatlanok tulajdonjogához. A feleknek ez a célja azonban nem vitathatóan megghiúsult. Az I. rendű alperes nem értékesítette tovább az ingatlanokat, nem folyt be vételár amivel elszámolt volna a felperessel. Ezt követően pedig ahelyett, hogy fizetett volna vagy visszaadta volna az ingatlanokat a felperesnek csak annyi történt, hogy átruházta azokat az ügyvezetője és tulajdonosa, a VI. rendű alperes részére. A felek ezen túlmenően közös üzleti tevékenységet sem folytattak így az sem lehetett hatással a jogviszonyra. A felperes adósságai nem kerültek rendezésre az I. rendű alperessel szemben, ezért került sor arra, hogy a bíróság jogerős ítéletével kötelezte őt 158.110.798 forint és járulékai megfizetésére.

Mindezen körülmények figyelembevételével mellett kérdéses maradt tehát a felülvizsgálati kérelem alapján is az, hogy a VI. rendű alperes milyen alapon tarthatná meg ezeknek az ingatlanoknak a tulajdonjogát, ha azok vételárát sem ő sem pedig az I. rendű alperes nem fizette ki. A polgári jog alapelvei közé tartozik egyebek mellett az is, hogy a szolgáltatásért, ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik, ellenszolgáltatás jár (régi Ptk. 201.§ (1) bek.). A perbeli esetben a felek egyike, még a nem szerződő fél VI. rendű alperes sem állította, hogy a felperes bármely okból ingyenesen mondott volna le az ingatlanairól. A felperes valóban nagy összeggel tartozik az I. rendű alperesnek, de ennek megfizetésére az I. rendű alperes viszontkeresetének megfelelően meghozott jogerős ítélet alapján már kötelezték, arra pedig nincsen jogi lehetőség, hogy az elállással és az eredeti ingatlan-nyilvántartási állapot visszaállításával kapcsolatos perben ez a pénzkövetelés beszámítható legyen (Ptk. 296.§ (1) bekezdés). Az ingatlanokért fizetendő vételár összege ugyanakkor meghaladja a felperessel szemben megítélt követelés mértékét, így változatlanul maradna fenn vételár fizetési

kötelezettség. A felperessel szembeni igény érvényesítésére van lehetőség, ami történhet akár a perbeli ingatlanokra vezetett végrehajtás útján is, de ez nem vezethet oda, hogy ezért az elállás jogszerűtlennek legyen minősíthető.

A felperes jogai és kötelezettségei nem lehetnek sem terhesebbek, sem könnyebbek az I. rendű, illetve a III. rendű alperes és a VI. rendű alperes közötti jogviták folytán, így nem értékelhetőek az ezzel kapcsolatos előadások, bizonyítékok. Ez a szerződéses jogviszony a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyát érinti, így a felperes és a VI. rendű alperes közötti egyéb jogviták sem képezhetik alapját a kereset elutasításának. A VI. rendű alperes tehát fejtegetései között csak arra az egyetlen lényegi kérdésre nem tért ki, hogy ha a felperes nem kapta meg az ingatlanai ellenértékét - viszont ettől függetlenül köteles a tartozásai megfizetésére - akkor az I. vagy VI. rendű alperes milyen alapon tarthatná meg vételár fizetés nélkül az ingatlanait. Nem lehet olyan következtetésre jutni, hogy a felperes ellenértékhez jutott az ingatlanok után, akkor, amikor jogerős ítélet kötelezi az általa kapott kölcsönök visszafizetésére és e mellett a jogerős ítélet meghozataláig az ingatlanok sem voltak a tulajdonában. A szerződéskötés körülményei alapján legfeljebb annyi lett volna vitatható, hogy a 120 napos fizetési határidő be nem tartása súlyos szerződésszegést valósított-e meg az I. rendű alperes részéről, ha a felek még bíztak a továbbértékesítés lehetőségében. A felperes azonban nem a 121. napon, hanem évekkel később állt el a szerződéstől, amikor a szerződéssel elérni kívánt célok már nyilvánvalóan meghiúsultak és esélye sem volt arra, hogy az I. rendű alperestől megkapja a kikötött vételárat.

Az elállás közlésével kapcsolatosan a VI. rendű alperes a megállapított tényállást vitatta, amire azonban a felülvizsgálati eljárás során általában már nincs lehetőség, mivel ebben az eljárásban a felülvizsgálati kérelem alapja a jogerős ítélet által megvalósított jogszabálysértés lehet. A felperes azonban megállapíthatóan tértivevényes levéllel küldte el az elállását az I. rendű alperesnek, ami az ilyen jellegű jognyilatkozatok megtételének általánosan bevett és elfogadott módja. Nincs olyan kötelezettsége a félnek, hogy közjegyzői úton érvényesítse az elállását. A VI. rendű alperes a perben még csak nem is állította, hogy egy üres borítékot kapott volna a felperestől, vagy a levélben valami egészen másról lett volna szó, hanem arra hivatkozott, hogy a küldeményt nem kapta meg, a tértivevényeken nem az ő aláírása szerepel. Amennyiben valóban egy üres borítékot kap az ellenérdekű féltől vagy egy teljesen más lényegtelen kérdésről írt levelet, akkor nyilvánvalóan erre azonnal reagál, majd a perben is erre hivatkozik, ami egyébként a jóhiszemű pervitel alapján egyben kötelezettsége is lett volna. A tértivevényeket azonban a kirendelt írásszakértő által megállapítottan - az állításával szemben - a VI.

rendű alperes írta alá, azaz a VI. rendű alperes ezzel kapcsolatos állítása megdőlt. Kifejezetten iratellenes és rosszhiszemű ezt követően az a magatartása, amikor a bizonyítékokkal megdöntött nyilatkozata helyett újabb, eddig általa sem hivatkozott kifogásokat próbál felhozni. Különösen alaptalanná teszi a hivatkozásait az a tény, hogy 2011. január 3-án az I. rendű alperes képviselőjében eljárva, saját maga közölte - egyéb módon nem értelmezhető nyilatkozatában - a felperes jogi képviselőjével, hogy az elállást nem fogadja el. Az elállás joghatályos közlése tehát megalapozottan bizonyításra került, az első- és másodfokú bíróság kellően indokolta azt, hogy ezt milyen tények és körülmények alapján fogadta el, a VI. rendű alperes ezzel kapcsolatos állításai pedig alaptalanok.

A jogerős ítélet mindezek alapján helyesen állapította meg, hogy a felperes a vételár meg nem fizetése miatt jogosult volt a szerződésektől való elállásra, az elállása a szerződéseket felbontotta és a felperes tulajdonjoga visszajegyezhető volt az ingatlan-nyilvántartásba [Ptk. 300.§ (1) bekezdés, 320.§ (1) bekezdés]. A VI. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében csak hivatkozott arra, hogy valamely okok és körülmények miatt a jogerős döntés nem megalapozott, de azokat nem jelölte meg, csak általánosságban hivatkozott a szerződések megkötéséhez vezető folyamatokra, vagy az azt követően történt eseményekre. Nem tudott indokot adni arra, hogy a vételár megfizetése elmaradásának ellenére miért ne állhatott volna el jogszerűen a felperes a szerződésektől, a Kúria ezért - a Pp 274.§-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270.§-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78.§-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő VI. rendű alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A.§ (1) bekezdése szerint ÁFA-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Figyelembe vette a perköltség megállapításánál, hogy a felperes részletes indokolást nem terjesztett elő.

Kötelezte továbbá a VI. rendű alperest az Itv. 74.§-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárás illeték állam javára történő megfizetésére.

Budapest, 2016. február 2.

*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.

bírósági ügyintéző