

Fővárosi Ítéltábla
9.Pf.20.146/2016/4/II.

A Fővárosi Ítéltábla a dr. ifj. Szilágyi János ügyvéd (**felperesi jogi képviselő címe**) által képviselt **felperes neve**(felperes címe) felperesnek – a dr. Vágó Zsuzsanna ügyvéd **alperesi jogi képviselő címe**) által képviselt **I.rendű alperes neve**(I.rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen **elállásból eredő elszámolási igény** iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. október 7. napján meghozott 15.P.21.281/2011/114. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperes 116. sorszámon előterjesztett és 120. sorszám alatt kiegészített fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 200.000 (kétszázezer) forint + áfa másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 25.689.920 forint és járulékai megfizetése iránt indított keresetet az alperesekkel szemben. Előadta, hogy az alperesekkel 2010. október 26-án megkötött adásvételi szerződéstől elállt, amelynek következtében a szerződés megszűnt, ezért az alperesek kötelesek a már teljesített vételárat a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 319. § (3) bekezdése alapján visszafizetni.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Vitatták, hogy a felperes 19.689.920 forint vételárat megfizetett, azt azonban elismerték, hogy a felperes által átutalt 6.000.000 forintból az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant tehermentesítették. A felperessel szemben viszontkeresetet indítottak 7.408.598 forint és járulékai megfizetése iránt. Kérelmük egyrészt azon alapult, hogy 1.050.000 forint kiadást fordítottak a felperes tulajdonában álló ingatlan építésére, továbbá a felperes 3.000.000 forint kárt okozott az alpereseknek azzal a magatartásával, hogy perfeljegyzés elrendelése iránti kérelmet terjesztett elő. Előadták, hogy a perben nem álló I. Bt. (a továbbiakban: engedményező) az alperesekre engedményezte a felperessel szemben fennálló követelését, amely egyrészt az engedményező és a felperes között fennállt bérleti szerződésből eredő 1.506.000 forint kaució visszafizetéséből, másrészt az engedményező által működtetett pizzeriában történt étel- és italfogyasztás alapján 247.610 forintból, továbbá az engedményezőt megillető 1.504.988 forint szállítási díjból áll. Az engedményező és a felperes megállapodása alapján a felperes köteles az alpereseknek további 100.000 forintot is megfizetni.

A felperes érdemi ellenkérelme az alperesek viszontkeresetének elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 25.689.920 forintot, valamint annak 2011. január 31. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát. Az I. és II. rendű alperesek viszontkeresetét elutasította. Kötelezte az I. és II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 1.341.128 forint ügyvédi munkadíjból álló perköltséget, továbbá az államnak külön felhívásra 2.400.000 forint kereseti és viszontkereseti illetéket.

Ítéletének indokolásában elsődlegesen a szerződés érvénytelenségére alapított érdemi védekezést bírálta el, és megállapította, hogy az ügyvédi ellenjegyzés nem érvényességi feltétele az ingatlan adásvételi szerződésnek, csupán az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés alapjául szolgáló okirat kelléke {az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 32. § (3) bekezdés}, így a Ptk. 217. § (1) bekezdése alapján a szerződés semmisségét nem lehet megállapítani. Az alperesek megtámadási nyilatkozata sem alkalmas a szerződés érvénytelenségének megállapítására, mert az alpereseknek az az állítása, hogy a felperes a vételár-részletet nem fizette meg, a szerződés érvényességét nem érinti. Idézte a Ptk. 300. § (1) bekezdését és 320. § (1) bekezdését, valamint 319. § (3) bekezdését. Az alperesek azt nem vitatták, hogy a felperes elállása folytán az adásvételi szerződés megszűnt, továbbá azt is elismerték, hogy a bejegyzéshez szükséges törlési engedélyt a felperes részére nem adták meg. Ebből következik, hogy a Ptk. 365. § (1) bekezdéséből eredő főkötelezettségüknek nem tettek eleget, így a felperes 2011. január 31-ei elállása a szerződést felbontotta. A Ptk. 312. § (2) bekezdésére alapított védekezés sem fogadható el, mivel a teljesítés lehetetlenné válásának okát az alperesek nem jelölték meg. A szerződés tehát a felek között megszűnt, és az elszámolás során a Ptk. 361-364. §-ait kell alkalmazni. Idézte a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 163. § (2) bekezdését. Valóként fogadta el, hogy a felperes a szerződés II.2. pontjában írt vételár-részletet 6.000.000 forint összegben a bank részére az ingatlan tehermentesítése céljából átutalta. A továbbiakban a fennmaradó 19.689.920 forint vételár megfizetését vizsgálta. A szerződéskötéskor jelen lévő személyek tanúvallomása alapján arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes ezt teljesítette, míg a Pp. 164. §-a értelmében a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt elismeréssel szemben az ezzel ellentétes állításukat az alpereseknek kellett bizonyítani. Az alperesek által megjelölt bizonyítási eszközök azonban nem voltak alkalmasak annak alátámasztására, hogy a felperes a vételár fizetési kötelezettségének nem tett eleget. Nem volt vitás az elsőfokú eljárásban, hogy az alpereseknek a felperessel szemben tartozásuk állt fenn, míg az engedményezőnek a bérleti szerződésekből eredően bérleti díj hátraléka volt. Maga az I. rendű alperes tájékoztatta a felperest arról 2010. december 6-án, hogy 2.066.631 forinttal tartozik. A kihallgatott tanúk vallomása pedig igazolta, hogy a felek a szerződéskötéssel egyidejűleg az engedményező és az alperesek tartozásait a vételár-részletbe beszámították. Mindezekből következik, hogy az alperesek a Ptk. 337. § (1) bekezdése értelmében egyetemlegesen kötelesek visszafizetni a felperes részére az ingatlan vételáraként teljesített 25.689.920 forintot és annak járulékait.

Az alperesek az 1.050.000 forint beruházási költség alapján előterjesztett viszontkereseti követelésüket nem bizonyították. A felperes azt nem vitatta, hogy az alperesek végeztek építési munkát, azonban a beruházások értékét és a gazdagodás tényét vitássá tette, ugyanakkor az alperesek által megjelölt Ptk. 165. § (2) bekezdése, valamint 162. §-a a felek jogviszonyában nem alkalmazható, és nem irányadó a Ptk. 6. §-a sem. A perindítás tényének feljegyzése iránti kérelem előterjesztése jogellenes magatartást nem valósít meg, így a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján kárkötelmet sem keletkeztet, ezért a 3.000.000 forint összegű viszontkereseti követelést is el kellett utasítani. A Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az alpereseknek kellett bizonyítani, hogy a

rendelkezésre álló okiratok tartalmával szemben a kaució összege magasabb volt, illetve a felperes által elismert 340.230 forintnál magasabb összegű kauciót fizettek meg. A tanúvallomások és az okiratok azonban az alperesek tényállítását nem bizonyították, és az alperesek azt sem igazolták, hogy a bérleti szerződésből eredő követeléseket az engedményező kiegyenlítette, és ezáltal a kauciók visszajárnak. Az étel- és italfogyasztással kapcsolatban előterjesztett viszontkereset alapjául szolgáló tényeket az alperesek ugyancsak nem bizonyították, és nem támasztották alá megfelelő bizonyítékokkal az áruszállításból eredő követelésüket sem. Az alperesek azt sem tudták igazolni, hogy a beépített bútorok értékének megtérítése tárgyában megállapodás jött létre. Mindezek alapján a viszontkeresetet teljes egészében elutasította.

Az alperesek az ítélet elleni fellebbezésükben elsődlegesen a kereset elutasítását és viszontkeresetük teljesítését kérték, amelynek összegét 14.729.284 forintban és járulékaiban határozták meg. Másodlagos kérelmük az ítélet hatályon kívül helyezésére irányult.

Állították, hogy az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet csak részben bírálta el, mert a 2014. július 15-ei beadványukban azt 14.729.284 forintra felemelték. Ebből 9.774.584 forint az engedményezett, míg 4.954.700 forint a saját követelésük.

Azt nem vitatták, hogy a szerződésben foglaltakkal szemben nekik kellett bizonyítani, hogy a felperes nem fizette meg a vételár egy részét. Miután az ítélet indokai szerint az I. rendű alperes bűnössége megállapítható lett volna, az elsőfokú bíróság megsértette a Pp. 4. § (1) bekezdését. Idézték a Pp. 206. § (1) bekezdését azzal, hogy az elsőfokú bíróság a mérlegelésnél sematikusán járt el. Felsorolták az alperesek állításait alátámasztó tényeket, és kiemelték a tanúvallomásokban rejlő ellentmondásokat. Hangsúlyozták, hogy a felperes állítása szerint a szerződés megkötésekor több mint 16.000.000 forinttal számoltak el, amelyről nem készült semmilyen elismervény. Az elsőfokú bíróság nem vett tudomást az adásvételi szerződéssel, valamint a közmű átírásával kapcsolatos hamisított okiratokról és a bizonyítékként benyújtott hangfelvételtől sem. A bizonyítékok kirívóan okszerűtlen értékelése miatt indítványozták azok felülmérlegelését, és új tényállás megállapítását. Továbbra is állították, hogy a 19.689.920 forintot a felperes nem fizette meg. A vételár követeléssel kapcsolatban előadták, hogy vételárat az alperesek nem vettek át, és a még alá nem írt szerződésből nem kaptak példányt. Ezekben a kérdésekben lényeges eltérés áll fenn a felek előadásai között. Miután a felperes a vételárat nem fizette meg, az adásvételi szerződés a felek között a Ptk. 234. § (2) bekezdése alapján semmis, illetőleg létre sem jött. A felperes birtokbalépése is ellentmondásos. Az alperesek becsatolták az ingatlan fenntartásával felmerült számlákat és a hiteltörlesztés okiratait, míg az elsőfokú bíróság a birtokbalépéssel kapcsolatos ellentmondást sem tárta fel. Indítványozták a büntetőiratok beszerzését, és sérelmezték, hogy nem hallgatták meg az alperesek által becsatolt magnófelvételeket.

Az elsőfokú bíróság valamennyi viszontkereseti követelésnél egyoldalúan mérlegelte a bizonyítékokat, és nem tett eleget a tájékoztatási kötelezettségének sem. A viszontkereset elbírálásával kapcsolatosan kiemelték az elsőfokú ítélet ellentmondásokat magában hordozó egyes megállapításait. A felperes az engedményező követelését elismerte, azonban azösszegekre nem történt semmilyen bizonyítás. Indítványozták a felperes bankszámláját vezető pénzügyintézet megkeresését a vételárral kapcsolatos állításuk alátámasztására. Sérelmezték azt is, hogy a felek által megkötött kölcsönszerződésből sem kaptak példányt.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

Előadta, hogy az alperesek az ítéletet több ponton is tévesen értelmezik. A felperes a keresetét a Pp. 166. § és 190. § rendelkezéseinek megfelelő okirati bizonyítékokkal alátámasztotta. Az elsőfokú bíróság többször felhívta a feleket bizonyítékaik előterjesztésére, a megfelelő tájékoztatással ellátta őket, különösképpen a viszontkereset tekintetében. Az utolsó tárgyaláson az alperesek képviselője úgy nyilatkozott, hogy nem vitatja a bank felé történt teljesítést, és a tetőkeretet érintő

vizontkeresetet nem tartja fenn, és nem kéri igazságügyi szakértő kirendelését. Az elsőfokú bíróság az eljárási kötelezettségeinek messzemenően eleget tett. Az a körülmény pedig kizárólag az alperesek terhére értékelhető, hogy a vizontkeresetet nem bizonyították. Az alpereseknek kellett azt is alátámasztani, hogy a vételárat nem vették át, de ennek a bizonyítási kötelezettségüknek sem tudtak eleget tenni. Mindezekre tekintettel az elsőfokú ítélet megalapozott és a jogszabályoknak mindenben megfelel.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 228. § (4) bekezdése szerint nem volt fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét teljes egészében bírálta felül.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetének és az alperesek vizontkeresetének elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást teljes körűen lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, és az irányadó jogszabályok megfelelő alkalmazásával helytálló érdemi döntést hozott, amelynek indokaival a másodfokú bíróság a per érdemét nem érintő kisebb pontosításokkal az alábbiak szerint maradéktalanul egyetértett.

Az elsőfokú bíróság az adásvételi szerződés tartalmát alátámasztó teljes bizonyítóerejű magánokirat, valamint a tanúvallomások együttes értékelésével, mindenben helytálló indokolással jutott arra a következtetésre, hogy az alperesek által megjelölt okokból a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg. Arra is helyesen mutatott rá, hogy önmagában a felperes számviteli nyilvántartásának esetleges hiányosságaiból nem következik, hogy a teljes bizonyítóerejű magánokiratba foglalt szerződéses nyilatkozatokkal ellentétben a felperes a vételárat az alpereseknek nem fizette meg, míg az alperesek a védekezés alapjául előadott állításukat a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt bizonyítási kötelezettségük ellenére sem tudták bizonyítékokkal alátámasztani. Ezzel szemben a kihallgatott tanúk vallomásai kifejezetten ellentétben álltak az alperesek által előadottakkal. A felperes elállási nyilatkozatának joghatásaként a felek közötti adásvételi szerződés a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján nem vitásan megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt, majd az alperesek a per tárgyát képező ingatlant ismét értékesítették. Az adásvételi szerződés felbontásának jogkövetkezményeként a Ptk. 319. § (3) bekezdése alapján a már teljesített szolgáltatások visszajárnak, ezáltal a felperest megilleti a jogosultság az általa kifizetett pénzbeli szolgáltatás visszakövetelésére. A felperest megillető jog kizárólag a Ptk. 365. §-ában foglalt szolgáltatások teljesítési kötelezettségét tartalmazó adásvételi szerződés felbontásának jogkövetkezményeként a Ptk. 319. § (3) bekezdésén alapul, ezért a felek jogviszonyában az elsőfokú ítéletben írtakkal ellentétben a Ptk. 361-364. §-ai egyáltalán nem alkalmazhatók. Mindez azonban a szerződés megszűnésének jogkövetkezményein alapuló érdemi döntés helyességét nem érinti.

Az alperesek alaptalanul sérelmezték a fellebbezésükben, hogy az elsőfokú bíróság a vizontkeresetüket nem bírálta el. Maga az elsőfokú ítélet is rögzítette, hogy az alperesek a különböző ténybeli alapon előadott vizontkeresetüket határozottan és egyértelműen az elsőfokú bíróság által is elbírált 7.408.598 forint összegben terjesztették elő egyrészt a 2013. április 3-án benyújtott beadványukban, másrészt a 2014. szeptember 24-én megtartott tárgyalási határnapon előadott nyilatkozatukban (84. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv). Ezen a tárgyalási határnapon az elsőfokú bíróság részletesen nyilatkoztatta az alperesek jogi képviselőjét az egyes vizontkereseti követelésekről, amelyek tételesen és összecszerűen is megfeleltek a korábbi beadványban előadottaknak. Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában helyesen utalt rá, hogy a 2014. július 1-

jén benyújtott beadvány tartalma nem felelt meg a határozott viszontkereseti kérelem eljárásjogi feltételeinek, ezért a jogszabályoknak megfelelően járt el, amikor a 2013. április 3-án benyújtott beadvány és a 2014. szeptember 24-ei tárgyalási határnapon előadott nyilatkozatok egyező tartalmát tekintette a Pp. 147. § (1) bekezdése szerint olyan viszontkeresetnek, amelyről a Pp. 213. § (1) bekezdésében előírtaknak megfelelően érdemi döntést kellett hoznia.

A felperes érdemi ellenkérelmére tekintettel az alpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy jogosultak a felperes ingatlanán eszközölt beruházások értékének megfelelő 1.050.000 forint követelésére, azonban bizonyítási kötelezettségüknek nem tettek eleget, és a per utolsó tárgyalási határnapján a szakértő kirendelése iránti kérelmüktől is elálltak. Tényállításuk azonban önmagában sem alkalmas a követelésük alátámasztására. A 3.000.000 forint összegű kártérítés iránti követelés elbírálásánál az elsőfokú bíróság helyesen állította meg, hogy az alperesek által előadottak önmagukban sem tekinthetők olyan kárkötelmet keletkeztető jogellenes magatartásnak, amely alapján a Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében jogosultak kártérítés követelésére. Az okiratban foglaltakkal szemben azt sem sikerült bizonyítaniuk, hogy a bérleti szerződések megszűnése folytán az engedményező a felperesnek a viszontkeresetben előadott összegű kauciót fizette meg, ezáltal a viszontkereset elutasításának ez a része (1.506.000 forint) is helytálló volt. Az étel- és italfogyasztással kapcsolatosan előadottak szerint az alperesek az engedményező szolgáltatásának ellenszolgáltatásaként nem vételárat, hanem vállalkozói díjat követeltek a felperestől, így a másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy az alperesek ezt a követelést a Ptk. 365. §-a szerinti adásvételi szerződés alapján terjesztették elő. Mindez azonban az elsőfokú bíróság helytálló érdemi döntését azért nem érinti, mert a felperes és az engedményező közötti jogviszonyt – ahogyan azt az elsőfokú ítélet is helyesen tartalmazza – semmilyen bizonyítékkal nem támasztották alá, az engedményező által kiállított számlák mindezt nem igazolják. Ugyancsak alaptalanul kifogásolták az alperesek az áruszállításból eredő követelések elutasítását. A szállítóleveleken vevőként nem a felperest tüntették fel, míg az alpereseknek a cégcsoportok összefonódására történő hivatkozása nem elegendő annak bizonyítására, hogy a szállítási szerződés az engedményező és a felperes között jött létre. Az alperesek semmilyen bizonyítékkal nem támasztották alá azt sem, hogy a virágüzletbe beépített bútorok megtérítése tárgyában 100.000 forint összegű megállapodás jött létre.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az alperesek viszontkeresetét az anyagi és eljárási jogszabályok mindenben megfelelő alkalmazásával bírálta el. Helyesen állapította meg, hogy a viszontkereset alapjául szolgáló tényeket az alperesek a Pp. 164. § (1) bekezdésében előírtakkal szemben nem tudták bizonyítani, így a bizonyítás sikertelenségének következményeit is ők kötelesek viselni [Pp. 3. § (3) bekezdés].

A felperes a kereseti követelés alapjául szolgáló tényeket okirattal és tanúvallomásokkal teljes körűen bizonyította, míg az érdemi ellenkérelem és a viszontkereset alapjául szolgáló tények bizonyítása sikertelen volt, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét – visszaulva a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján annak helyes indokaira – a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt nem vétett, a tárgyalás kiegészítése és a további bizonyítás szükségtelen, ezért az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének a Pp. 252. § (2)-(3) bekezdéseiben foglalt egyetlen eljárási feltétele sem áll fenn.

Az eredménytelenül fellebbező alperesek a Pp. 239. §-a szerint irányadó 78. § (1) bekezdése értelmében kötelesek a felperes ügyvédi munkadíjban felmerült másodfokú perköltségét is

megfizetni, amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdéseinek alkalmazásával a kifejtett érdemi tevékenységgel arányban állóan állapította meg.

Az alperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékről szóló rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapul.

, 2016. május 19.

. Hóbl Katalin s.k.
a tanács elnöke

. Bleier Judit s.k.
előadó bíró

Egriné dr. Salamon Emma s.k.
bíró

A kiadmány hitelül: