

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.22.160/2016/5.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Cseh Attila előadó bíró

Dr. Madarász Anna bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Kálmándy László ügyvéd

Az alperesek:

... I. rendű

... II. rendű

Az alperesek képviselője:

dr. Bacskó László ügyvéd I. rendű-II. rendű

A per tárgya:

Kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.398/2016/6/III.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Fővárosi Törvényszék 69.P.22.116/2015/14.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű és a II. rendű alperesek mint egyetemleges jogosultak részére 600.000 (Hatszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 3.281.800 (Hárommillió-kétszáznyolcvanegyezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperesek 1994. február 10-én megvásárolták ... eladótól a ...

helyrajzi számú, tehermentes ingatlant (a továbbiakban: perbeli ingatlan). Tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba az illetékes földhivatal bejegyezte.

- [2] 1994. április 1-jén ... a Szentendrei Városi Bíróságon ... ügyszámon pert indított a ... tulajdonjoga alapjául szolgáló öröklési szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt.
- [3] Az alperesek mint eladók és a felperes mint vevő 1994. november 11-én adásvételi előszerződést, majd - miután az alperesek tudomást szereztek az öröklési jogi perben elrendelt perfeljegyzésről és alpereskénti perbevonásukról - 1994. december 28-án a felek adásvételi szerződést kötöttek a perbeli ingatlanra.
- [4] A szerződés 3. pontjában foglaltak szerint az eladók kijelentették, hogy az ingatlan a kizárólagos tulajdonukban áll, annak per-, igény- és tehermentességéért szavatosságot vállaltak. Tájékoztatták a felperest a perfeljegyzésről és a felek egyező akaratából a II. rendű alperes a szerződés ugyanezen pontjánál kézírással feltüntette: „eladó tudomásul veszi, hogy a Szentendrei Városi Bíróságnál feljegyzett ... számú per jogi következményeit vállalja”, a felek azonban ennek tartalmát nem vitatták meg.
- [5] A felperes a perbeli ingatlan 2,5 millió forint összegű vételárát kifizette az alpereseknek, majd birtokba vette az ingatlant (egy utcafronton szélesebb, hátra felé keskenyedő telket pincével, kerekeskúttal, felújításra szoruló parasztházzal).
- [6] A felperes a ház teljes felújítása mellett jelentős ráfordítással értéknövelő beruházást végzett az ingatlanon.
- [7] A felek 2010 márciusában, a folyamatban lévő perben szereztek tudomást arról, hogy az alperesek a perbeli ingatlannal együtt a ... helyrajzi számú, 225 m² területű ingatlant is a felperes birtokába adták. Ennek az ingatlanak az alperesek nem voltak tulajdonosai.
- [8] A Szentendrei Városi Bíróság előtti öröklési jogi perrel egyidejűleg a jelen per alperesei által indított külön perben a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság a ... számú - a Fővárosi Bíróság ... számú ítéletével helybenhagyott - ítéletében megállapította, hogy az alperesek az 1994. február 10-i adásvételi szerződés megkötésekor jóhiszemű jogszerzők voltak.
- [9] Az öröklési jogi perben keletkezett, jogerős és felülvizsgált ítéletben a bíróság megállapította a ... által kötött öröklési szerződés érvénytelenségét és az ottani felperesi jogutód (...) perbeli ingatlanon fennálló tulajdonjogát, őt a jelen per felperese részére jogalap nélküli gazdagodás címén 9.000.000 forint megfizetésére, míg a jelen per felperesét az ingatlan ... birtokába adására, lejárt és a birtokba adásig járó folyamatos használati díj, a perrel felmerült illeték és egyéb perköltségek megfizetésére kötelezte.
- [10] A felperes és ... 2012. március 26-án több szerződést kötöttek, amelyekben egyrészt teljes körűen elszámolták a folyamatban volt peres eljárásokból fakadó kötelezettségeiket, másrészt a felperes 21.500.000 forintért megvásárolta a perbeli, és házastársával

együtt további 500.000 forint vételárért a ... helyrajzi számú ingatlant, amelyeknek 1994. óta birtokában volt.

- [11] A szerződésekben részletesen feltüntették a fizetési kötelezettségeiket és esedékességeiket.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [12] A felperes módosított keresetében 32.817.532 forint és kamatai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket kártérítés jogcímén, egyrészt jogszavatosságra, másrészt lehetetlenülésre hivatkozva.
- [13] Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Elévülési kifogás előterjesztése mellett álláspontjuk szerint a közöttük létrejött szerződés érvénytelen volt, de mivel a felperes jogszavatosságra hivatkozva érvényesnek állította azt, ezért ők is érvényesnek tekintették, ám a szerződés utóbb jogilag lehetetlenült. Utaltak arra, hogy a perfeljegyzés tényét a szerződés tartalmazta, a lehetetlenülésért egyik fél sem felel. Így elszámolni legfeljebb a 2,5 millió forintos vételárat kellene, de a fizikai lehetetlenülés miatt (ami a felperesnek felróható) ez sem lehetséges. Érvelésük értelmében a felperes nem állt el a szerződéstől, ezért kártérítésre nem jogosult. A ... helyrajzi számú ingatlanra nem kötöttek szerződést, így ezen ingatlannal összefüggésben felelősségük fel sem merülhet, egyébként pedig az ezzel kapcsolatos felperesi követelés is elévült.

Az első- és másodfokú ítélet

- [14] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.
- [15] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [16] A jogerős ítélet indokolása szerint az alperesek jóhiszeműek voltak, amikor ... megvásárolták a perbeli ingatlant.
- [17] A felperes azon hivatkozásával kapcsolatban, miszerint „alperesek a per jogi következményeiért felelősséget vállaltak”, a bíróság rámutatott, hogy ennek tartalmát (azaz azt, hogy a felek pontosan miben állapodtak meg, az alperesek a jogszavatosságon túl mit vállaltak) a felperesnek kellett volna bizonyítania, amely kötelezettségének azonban nem tudott eleget tenni.
- [18] A bíróság megállapította, hogy a felek nem tárgyaltak e kötelezettségvállalás konkrét tartalmáról, ezért az sem állapítható meg, hogy az alperesek vállalták volna ... adásvételi szerződés kötését, illetve használati díj megfizetését. Emellett a végrehajtási eljárás sem az alperesek magatartásának a következménye.
- [19] A bíróság kifejtette, hogy - az ügyben alkalmazandó - a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 369. §-a szerint az elállás és kártérítés joga illetve volna meg a

felperest, ő azonban a szerződéstől nem állt el, így kártérítést sem követelhet.

- [20] A bíróság döntése értelmében a jogszavatosság mellett a felperes lehetetlenülésre is alapította kártérítési igényét. A Ptk. 312. § (2) bekezdése alapján kártérítést olyan lehetetlenülési ok miatt követelhetne a felperes, amelyért a kötelezettek, azaz az alperesek felelősek. A lehetetlenülés oka azonban az öröklési szerződés érvénytelensége volt, emiatt törölték a ... jóhiszeműen szerző alperesek tulajdonjogát, így az alperesek nem felelősek a lehetetlenülésért, következésképpen kártérítés megfizetésére ezen okból sem kötelesek.
- [21] A bíróság hangsúlyozta: a felperes csak kártérítési igényt terjesztett elő, sem elszámolás, sem az eredeti állapot helyreállítása iránti igénye nem volt, a kereseten a Pp. 215. §-ára tekintettel nem terjeszkedhetett túl, ezért a keresetet el kellett utasítania.
- [22] Kiemelte továbbá, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan kapcsán a felek között nem jött létre szerződés. Megjegyezte, a felperes megtekinthette volna a nyilvános ingatlan-nyilvántartási térképet, amely alapján észlelhette volna a megvásárolni szándékozott ingatlan alakjának eltérését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [23] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak - az elsőfokú ítéletre is kiterjedő - hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a keresete szerinti 32.817.532 forint és járulékai, másodlagosan 8.652.370 forint és járulékai egyetemleges megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 312. §-át, 313. §-át, 318. §-át, 355. § (1) és (4) bekezdéseit, 365. §-át, 367. §-át és 369. §-át jelölte meg.
- [24] Részletesen kifejtette, hogy keresetében kártérítés megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket, tekintettel arra, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségüket nem teljesítették, nevezetesen: nem hártották el az ő tulajdonszerzésének akadályát, és nem viselték a per ő rá terhes jogi következményeit sem. A teljes kártérítés elvéből kiindulva olyan mértékű kártérítés megfizetését kérte, amely az őt az alperesek magatartásával okozati összefüggésben ért károkat kompenzálhatja.
- [25] Kitért arra, hogy a szerződés teljesítése nem lehetetlenült sem jogi, sem fizikai értelemben, az alpereseknek módjában állt volna tulajdonszerzésének akadályát elhárítani, amint saját költségén ő is megtette.
- [26] Szerinte a jogerős ítélet megalapozatlan. Az alperesek oldalán az ingatlan per- és tehermentességének szavatolásán túl, többletként jelentkezett a per következményeire vonatkozó kötelezettségvállalás. A szerződés jogi sorsa a per kimenetelétől függött, ám az alperesek nem a per eredményétől függően vállalták a

tulajdonjog átruházását az ő részére. Kötelezettségvállalásuk kettős volt: egyrészt a tulajdonjog átruházása, másrészt a per jogi következményeinek vállalása, amelyek nem egyszerre terhelték őket, mert az egyik teljesítése mintegy szükségtelenné tette a másikat.

- [27] Utalt arra, a jogerős ítélet indokolása szerint az alperesek nem tehettek arról, hogy a tulajdonjogot nem tudták átruházni. Ebben az esetben ennek következményeit kellett jogviszonyukban vizsgálni: egyrészt az általa az alpereseknek nyújtott pénzszolgáltatás jogi sorsát, másrészt a per eredményeként az ő terhére megállapított kötelezettségeket és az ezzel összefüggésben felmerült költségeket.
- [28] A felperes felülvizsgálati kérelmében részletesen levezette kérelmének összepszerúségét is.
- [29] Kitért továbbá arra is, hogy nem érvénytelen és nem lehetetlen szolgáltatásra irányul az a szerződés, amelyben a fél olyan dolog tulajdonjogának átruházását vállalja, amelynek nem tulajdonosa. Hivatkozott ezzel kapcsolatos eseti döntésekre.
- [30] Érvelése értelmében az alperesek a jogvita befejezését követően sem tettek semmit a per jogi következményeinek elhárítása érdekében, és a jelen perben sem hivatkoztak arra, hogy bármit – mint adott helyzetben általában elvárható – megtettek volna ennek érdekében.
- [31] Hangsúlyozta, hogy az elvárható magatartás nem a per eredményének bevárása, hanem a jogvita mielőbbi megszüntetése lett volna.
- [32] Összegző álláspontja szerint az eljáró bíróságok tévesen állapították meg, hogy az alperesek tulajdonjog átruházására vállalt kötelezettsége lehetetlenült, és tévedtek abban is, hogy a per jogi következményei nem róhatók a terhükre. Hiányolta e körben a bíróságok döntésének ténybeli indokát, nevezetesen, hogy az alpereseknek erre vonatkozó kifejezett kötelezettségvállalásuk ellenére miért nem kell helytállniuk a per jogi következményeiért.
- [33] Arra is utalt, hogy a jogcím esetleges téves megjelölése a fél részéről az előadott tények valósága esetén nem vezethet a kereset elutasítására. A szavatossági kötelezettségvállalás és a per jogi következményeivel kapcsolatos helytállási kötelezettség teljes elutasítása – mint a teljesítés megtagadása – felróható és jogellenes magatartás.
- [34] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérték, érveiket összefoglalóan kifejtették.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A Kúria a felülvizsgálati eljárás kereteit illetően rögzíti, hogy a felülvizsgálati eljárás nem egy újabb – harmadik – eljárási fok, nem a per folytatása, hanem szigorú eljárásjogi szabályok szerinti rendkívüli perorvoslat, amelynek tárgya a jogerős ítélet [Pp. 270. § (2) bekezdés], és amelyben a Kúria csak a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabálysértéseket vizsgálhatja.
- [36] A felperes felülvizsgálati kérelmében anyagi jogi

jogszabálysértésekre hivatkozott.

- [37] A felülvizsgálati eljárás eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a megjelölt okokból nem jogszabálysértő, ezért a felülvizsgálati kérelem alaptalan.
- [38] A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogcímhez kötöttséggel összefüggésben írtak kapcsán a Kúria előjáróban rögzíti: pénzkövetelésre irányuló keresetnél valóban helye lehet a felperes keresetében megjelölt jogcímtől eltérő jogcímen történő marasztalásnak, de ez a Pp. 3. § (2) bekezdése [kérelemhez kötöttség elve] és 215. §-a [az érdemi döntés korlátai] értelmében nem vezethet az érvényesített igényen történő túlterjeszkedéshez.
- [39] Az eljárt bíróságok helyesen állapították meg, hogy a felperes keresetében érvényesített jog [Pp. 121. § (1) bekezdés e) pont] kizárólag kártérítési igény volt.
- [40] Ebből kiindulva kellett megítélni, hogy - a perbeli tényállás mellett - az I. rendű és a II. rendű alperesek részéről megállapítható-e olyan felróható, jogellenes magatartás, amely részükről kártérítési felelősséget keletkeztetett a felperes irányában.
- [41] Ennek vizsgálata során a felek közötti jogviszonyból kellett kiindulni.
- [42] Nem vitatott tény, hogy a felek a ... helyrajzi számú ingatlan tekintetében adásvételi szerződést kötöttek, és a felperes ebből eredeztette kártérítési igényét, utalva a II. rendű alperes által kézírással rögzített „kötelezettségvállalásra”. A Kúria e ponton hangsúlyozza: a ... helyrajzi számú ingatlan - a felek tévedésétől függetlenül - nem képezte a szerződés tárgyát, így ezzel az ingatlannal összefüggésben az adásvételi szerződés alapján a felperes semmilyen igényt nem érvényesíthetett.
- [43] Az adásvételi szerződésre tekintettel az eladókat a Ptk. 365. § (1) bekezdése folytán tulajdonátruházási, a Ptk. 367. § (1) bekezdése szerint tájékoztatási, továbbá a Ptk. 369. § (1) bekezdésével szabályozott jogszavatossági kötelezettségek terhelték a jelen perben releváns tényállásra tekintettel.
- [44] A bíróságok helyesen állapították meg, hogy az alperesek tulajdonátruházási kötelezettségüket az adásvételi szerződés jogi lehetetlenülése [Ptk. 312. § (1) bekezdés] miatt nem tudták teljesíteni. A Kúria megjegyzi: az alperesek a felperessel kötött adásvételi szerződésben valóban nem lehetetlen szolgáltatásra szerződtek - ez a Ptk. 227.§ (2) bekezdése értelmében semmisséget eredményezne - hiszen a perbeli ingatlannak a szerződéskötéskor az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosai voltak. A szerződésre kézírással feljegyzett „kötelezettségvállalás” lehetetlensége pedig annak tartalma alapján ítéelhető meg.
- [45] A bíróságok a lehetetlenülés okát is helytállóan rögzítették az alperesek eladója (...) által kötött öröklési szerződés jogerős ítéletben megállapított érvénytelenségében, amely miatt az alperesek végül is annak tulajdonjogát a felperesre nem tudták átruházni.

- [46] A Kúria rámutat: a felperes - mint a ... és az alperesek közötti adásvételi szerződést követően kötött jogügyletben érintett ún. további jogszerző - alapvetően a teljesítés lehetetlenné válásának szabályai szerint érvényesíthette igényeit [BH2008.87.II.]. A lehetetlenülésért azonban az alpereseket nem terheli felelősség. A Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróság jogerős ítéletében megállapította, hogy az 1994. február 10-i szerződéskötéskor jóhiszemű jogszerzők voltak. A felperest pedig az 1994. december 28-i szerződéskötéskor nem vitásan tájékoztatták a perfeljegyzés tényéről. Ennél tágabb körű tájékoztatási kötelezettség nem terhelte az alpereseket, a Ptk. 367. § (1) bekezdése csak a dologra vonatkozó jogokról, terhekről történő tájékoztatást írja elő az eladók számára, nem teszi azonban kötelezettségükké az adott jogokból, illetve terhekből fakadó lehetséges jogkövetkezményekről való részletes tájékoztatást is.
- [47] A Ptk. 369. § (1) bekezdése értelmében, ha a vevő tulajdonszerzésének akadályja van, elállhat a szerződéstől és kártérítést követelhet. Ennek megfelelően a vevő jogszerű elállása a szerződés felbontásához [Ptk. 320. § (1) bekezdés], ennek következményeként a teljesített szolgáltatások (tipikusan: a vételár) visszatérítési kötelezettségéhez [Ptk. 319. § (3) bekezdés], és - ezeken felül - kártérítési igényének érvényesítéséhez vezethet, amely az eladó jó-, illetve rosszhiszeműségének függvényének a szerződés megkötéséből eredő károk [ún. negatív interessel], illetve a vevő teljes kára [ún. pozitív interessel] megtérítését jelentheti.
- [48] Mindezen igények alapja - egyúttal feltétele - azonban a vevő jogszerű elállása, amelyre a felperes esetében sem a pert megelőzően, sem a per alatt nem került sor.
- [49] Mindebből következően a felperes sem jogszavatossági, sem a szerződés lehetetlenüléséből eredő jogalapon nem követelhetett kártérítést az alperesektől.
- [50] A felperes az alperesekkel szembeni kártérítési igénye tekintetében az adásvételi szerződéshez kapcsolódó, a II. rendű alperes által kézírással rögzített kötelezettségvállalást illetően különböző nyilatkozatokat tett. Ezzel összefüggésben hivatkozott egyrészt arra, hogy az alperesek „a per jogi következményeiért” vállaltak kötelezettséget, amely a jogszavatosságon túli, egyfajta „többletkötelezettség” [felülvizsgálati kérelem 5. oldal felülről 4. bekezdés] volt, másrészt arra is, hogy „Alperesek helytállási kötelezettsége nem azért állapítható meg, mert az 1994. december 28-án kelt szerződésben a per jogi következményeit vállalva kártérítésként vállaltak felelősséget. Azért kell helyt állniuk kártérítéssel, mert a szerződésben vállalt kötelezettségüket nem teljesítették.”[felülvizsgálati kérelem 8. oldal utolsó bekezdés].
- [51] A másodfokú bíróság helytállón mutatott rá, hogy a kézírással rögzített kötelezettségvállalás konkrét tartalmát - az alperesek ellenkérelmére figyelemmel - a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperesnek kellett volna bizonyítania, aki azonban e

kötelezettségének nem tett eleget. A szerződésbe illesztett szövegrészből, és a per további adataiból sem lehetett okszerű következtetést vonni a „kötelezettségvállalás” konkrét (többször) tartalmára. A rendelkezésre álló bizonyítékokból csupán az állapítható meg, hogy ez a bejegyzés az alpereseket mint eladókat – a jogszabály erejénél fogva – terhelő jogszavatossági kötelezettségvállalás megismétlése volt a laikus alperesek részéről a laikus felperes irányában.

- [52] A kötelezettségvállalás konkrét tartalmának feltárása nélkül arra sem lehetett következtetést levonni, hogy azt az alperesek megszegték volna, azaz, hogy a Ptk. 318. § (1) bekezdése szerinti szerződésszegés miatti kártérítési felelősségük jogalapja megállapításához szükséges tényállási elem – maga a szerződésszegés ténye és ebből eredően az alperesek jogellenes magatartása – fennállna.
- [53] Ennek hiányában pedig a hivatkozott további, a kártérítési felelősség mértékével, összegszerűségével összefüggő [a Ptk. 355. § (1) és (4) bekezdéseivel kapcsolatos] jogszabálysértés sem állapítható meg.
- [54] A kifejtettekből következik, hogy az alperesek sem az adásvételi szerződésből eredő alapkötelezettségüket [tulajdonjog átruházás, jogszavatosság], sem a felperes által állított, de nem bizonyított „többször kötelezettségvállalás” tekintetében nem tagadták meg a teljesítést, így a Ptk. 313. § alkalmazása – ezáltal annak az eljárás bíróságok általi megsértése – sem következett be.
- [55] Minderre tekintettel a Kúria a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [56] A pervesztes felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdés szerint köteles az alperesek felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni, amelynek összegét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5)-(6) bekezdéseire tekintettel állapította meg.
- [57] Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésének megfelelően köteles felhívásra megfizetni az állam részére.
- [58] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján a felperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.
- [59] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2017. október 26.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Cseh Attila s.k. előadó
bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró