

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.22.139/2007/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Németh Jenő ügyvéd által képviselt felperesnek a személyesen eljáró I.r., valamint a dr. Ferencz Márta ügyvéd által képviselt II.r. és III.r. alperesek ellen 3 499 000 forint és járulékai megfizetése iránt a Pécsi Városi Bíróságnál 8.P.20.004/2007. szám alatt megindított és másodfokon a Baranya Megyei Bíróság 2.Pf.20.647/2007/4. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a II.-III.r. alpereseknek, mint egyetemleges jogosultaknak 70 000 (hetvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felmerült felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes és az I.r. alperes 2005. május 31-én 14 000 000 forint vételárért eladták a II.-III.r. alpereseknek a **n-i** házasingatlanukat. Az I.r. alperes ugyanakkor megvásárolta a II.r. alperestől a **b-i**. ingatlant 10 500 000 forint vételárért. Az adásvételi vétellel vegyes csereszerződés keretében két okirat készült, de a tulajdonjog átruházásával kapcsolatos elszámolás körében beszámították a II.r. alperes ingatlanának értékét oly módon, hogy az I.r. alperes a 7 000 000 forint értékű tulajdoni illetőségéhez igazodó összeg helyett 10 500 000 forint értékű ingatlanhoz jutott, a II.-III.r. alperesek pedig vállalták a 3 500 000 forint vételárrész felperes részére történő megfizetését pénzügyi hitelfelvétel keretében. Egyik fél sem rendelkezett hitelképességgel, ezért a szerződésekben megjelölt pénzügyi hitelfelvételek eredménytelenül zárultak. Ennek következtében a felek a **n-i**. ingatlanra vonatkozó szerződésüket felbontották és 2005. november 11-én újabb adásvételi szerződést kötöttek, amely annyiban tért el az előzőtől, hogy új hitelintézeteket jelöltek meg

a kölcsön felvételét illetően. Ezt a szerződést is felbontották, mert a megjelölt újabb hitelintézettől sem kaptak hitelt. Ezt követően került sor a végleges adásvételi szerződés megkötésére 2006. február 13-án. A szerződés szerint a 14 000 000 forint értékű ingatlant a II.-III.r. alperesek úgy szerezték meg, hogy 3 000 000 forint vételárrészt az eladók részére megfizettek, míg a fennmaradó 11 000 000 forintot pénzügyi kölcsön útján teljesítik. A szerződésben foglaltaktól eltérően a II.-III.r. alperesek 2006 júliusában megfizettek a felperesnek 3 501 000 forintot és a **n-i.** ingatlant birtokbavették. Az I.r. alperes a felperesnek az általa vállalt vételárhátralék megfizetését többszöri felszólítás ellenére sem teljesítette.

A felperes keresetében az alperesek egyetemleges kötelezését kérte 3 499 000 forint vételárrész megfizetésére.

Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 3 499 000 forintot, valamint ennek 2006. február 14-étől a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatát. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Megállapította, hogy a felek között 2006. február 13-án megkötött adásvételi szerződések keretében adásvétellel vegyes csereszerződések jöttek létre. A felperes és az I.r. alperes a **n-i.** ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntették meg, hogy a vevőkkel létrejött megállapodás szerinti 14 000 000 forintos vételárhoz részben a II.r. alperes tulajdonában álló **b-i.** ingatlan tulajdonjogának az I.r. alperesre történő átruházása és a felperes részére 3 500 000 forint vételár megfizetése útján jutottak. A bizonyítási eljárás adataira alapítottnak azt állapította meg, hogy a felek közötti tényleges megállapodás az volt, hogy a felperesnek a II.-III.r. alperesek 3 500 000 forintot fizetnek meg, míg a további vételárrész megfizetésére az I.r. alperes köteles. Nem fogadta el a felperesnek azt az állítását, hogy a II.-III.r. alperesek az I.r. alperes tartozása fejében kezességet vállaltak, vagy tartozáselismerő nyilatkozatot tettek. Hivatkozott dr. **L. M. J.** ügyvéd által becsatolt nyilatkozatra, valamint tanúvallomására, amelynek alapján az a következtetés vonható le, hogy a II.-III.r. alperesek a felperes felé fennálló 3 500 000 forint megfizetésének biztosítékeként írták alá a tartozáselismerő nyilatkozatot. Hivatkozott a felperest terhelő bizonyítási kötelezettségre, amely szerint igazolnia kellett volna, hogy a II.-III.r. alperesek ténylegesen vállalták-e az I.r. alperes tartozásáért a kezességet, vagy az ő tartozását magukénak elismerve kötelezettséget vállaltak-e annak megfizetésére. A bíróság azt állapította meg, hogy a felperes ezen tényeket bizonyítani nem tudta, ezért a II.-III.r. alperesek vonatkozásában a kezességre vonatkozó szabályokat nem alkalmazhatta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása és az alperesek egyetemleges marasztalása érdekében a felperes fellebbezett. A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezését helybenhagyta. Módosította a tényállást annyiban, hogy az adásvételi szerződés felbontása a **b-i.** ingatlanra nem vonatkozott, mellőzte az indokolásból azt, hogy az I.r. alperest dologi hatállyal terheli a tulajdoni illetőségéhez képest megszerzett többletjuttatás, továbbá mellőzte a Csjt. 27. § (1) bekezdésének, valamint a 31. § (2) és (3) bekezdésének a felhívását is. Arra hivatkozott, hogy a jogvitára okot adó helyzet csupán az, hogy a felperes és az I.r. alperes a közös tulajdonukat képező ingatlant közösen értékesítették és megállapodtak egymással, valamint a II.-III.r. alperesekkel a vételár megfizetésének mikéntjéről. A felperes és az I.r. alperes (volt házastársa) a vételár megfizetésének módjáról, illetve az elszámolásról szerződést kötöttek, amelynek keretében az I.r. alperes vállalta, hogy 3 500 000 forintot a felperesnek megfizet. Ezt a kötelezettségvállalását szegte meg az I.r. alperes, ezért - helyesen - kötelmi hatállyal tartozik azt a felperesnek megfizetni.

A fellebbezéssel kapcsolatban megállapította, hogy a II.-III.r. alperesek nem tettek kezességvállalásnak minősülő tartozáselismerő nyilatkozatot, mert az okirat tartalma egyértelmű: a II.-III.r. alperesek az őket megillető vételárból vállalták 3 500 000 forintot a felperesnek megfizetni. Nem értett egyet a felperesnek az engedményezés alkalmazásának hiányával kapcsolatos felvetésével sem, mert ő mint engedményes nem kötött engedményezési szerződést a II.-III.r. alperesekkel, már pedig csak ebben az esetben felelhetnének az alperesek, mint engedményező kezesként az I.r. alperes tartozásáért.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése és keresete szerinti, az alpereseket egyetemleges marasztaló határozat meghozatala érdekében - a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben előadta, hogy a **n-i.** ingatlannal kapcsolatos ügyletben eladó volt, a II.-III.r. alperesek pedig vevők, akikről 7 000 000 forint vételárat kellett volna kapnia, de csak a felét fizették meg. Az I.-II.r. alperesek között létrejött csereszerződés alapján az I.r. alperest 3 500 000 forint csereérték különbözet fizetési kötelezettség terhelte a II.r. alperessel szemben. A **n-i.** ingatlan vonatkozásában az I.r. alperes a III.r. alperessel szemben nem minősül eladónak, mert teljes tulajdoni hányadát lekötötte a II.r. alperessel történt csere. A szerződés alanyainak tisztázása után ezért nem kétséges, hogy a 14 000 000 forint tartozásból 7 000 000 forint illeti meg a II.-III.r. alperesekkel szemben. Hivatkozott az I.-II.r. alperesek között létrejött szerződésben foglalt megállapodásra, amely szerint a csereérték különbözetet a hitelintézet közvetlenül részére utalja át. Álláspontja szerint engedményezésnek minősül az, amelynek teljesítéséért kezesként

felel a II.r. alperes. Tagadta, hogy az I.r. alperessel szerződést kötött, ezért ténszerűtlen és iratellenes a másodfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy az I.r. alperessel a vételár megfizetésének módjáról, illetve elszámolásáról szerződést kötöttek. Hivatkozott a II.-III.r. alperesek tartozáselismerésére, amelyben biztosították, hogy az ügyletből járó összeget megkapja. Ez pedig önmagában megalapozza az egyetemleges kötelezettségüket. Kifogásolta a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy a II.-III.r. alperesek a 2005. május 31-én nem tartozáselismerő nyilatkozatot tettek, hanem az őket megillető vételárból vállalták a 3 500 000 forintot részére megfizetni. Hangsúlyozta, hogy a III.r. alperes csak vevő volt, akinek emiatt csak vételár fizetési kötelezettsége keletkezhetett.

A II.-III.r. alperesek ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A felperes felülvizsgálati kérelem a bizonyítékok értékelését vitatta. A Legfelsőbb Bíróság felülvizsgálati ügyekben követett töretlen gyakorlata szerint a felülvizsgálati eljárás keretében csak igen kivételesen kerülhet sor a bizonyítás adatainak újabb egybevetésére és értékelésére. A jelen ügyben ez a kivételes eset nem állapítható meg, mert a bíróságok okszerűen értékelték az adásvétellel vegyes csereszerződés létrejöttének tényét és a vételár különbözet megfizetésének módjában való megállapodás tartalmát.

A perben az nem volt vitás, hogy a felperest - az alperessel közös tulajdonában álló - **n-i.** ingatlan értékesítéséből befolyt vételár fele összege, vagyis 7 000 000 forint illette meg. Ebből a II.-III.r. alperesek a felperes által is elismerten 3 501 000 forintot fizettek meg. A további 3 499 000 forintot az I.r. alperestől kellett volna megkapnia. Téves a felperesnek az az állítása, hogy a II.-III.r. alperesek az I.r. alperest terhelő tartozásért kezességet vállaltak. A II.-III.r. alperesek tagadták, hogy tartozáselismerő nyilatkozatot tettek, vagy kezességet vállaltak az I.r. alperesnek a felperes felé fennálló tartozása megfizetéséért (10. sorsz.). A 10/T/2. alatt csatolt okiratban a II.-III.r. alperesek elismerték, hogy a „**b-i.** ingatlanra kötött adásvételi szerződés szerint őket megillető vételárból 3 500 000 forintot a felperes részére kell megfizetniük”. Az okiratban foglalt nyilatkozatból még csak következtetni sem lehet, hogy az I.r. alperesnek a felperes felé fennálló 3 500 000 forintos tartozásáért a II.-III.r. alperesek kezességet vállaltak, vagy az ő tartozását a magukénak elismerték. Az okiratban foglaltakkal áll összhangban dr. **L. M. J.** 10. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvben foglalt vallomása, aki valamennyi szerződést, illetve azok módosítását, felbontását

szerkesztette, így a felek akaratára, szerződéses nyilatkozatára és megállapodására vonatkozóan kellő ismerettel rendelkezett. Azt adta elő, hogy a felek megállapodása értelmében **n-i.** ingatlanból a felperest megillető 7 000 000 forint vételárrészt úgy rendezik, hogy a II.-III.r. alperesek vállalták, hogy 3 500 000 forintot átutalnak a felperes részére, míg a fennmaradó vételárrészt az I.r. alperesnek kell megfizetnie, mivel ő a **b-i.** ingatlanhoz hozzájutva magasabb értéket kapott, mint a közös tulajdonból rá eső rész. A perbeli szerződések a felperes akaratával megegyezően jöttek létre, mivel a tényvázlat felvételére, annak részbeni módosítására, egyebekben megerősítésére a felek és jogi képviselőik együttes jelenlétükben és aláírásukkal igazoltan került sor. Nem volt vitás, hogy a felperesnek szándékában állt a közös tulajdon megszüntetése és maga adta elő, hogy a 3 499 000 forint megfizetésére az I.r. alperes köteles. A tartozáselismerő nyilatkozat az 1/F/1. alatt csatolt tényvázlat mellékletét képezte, amelyben az I.r. alperes valóban még említésre sem került.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles a II.-III.r. alperesek felülvizsgálati eljárással felmerült költségének a megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

, 2008. április 8.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
dr. Wellmann György sk. bíró.