

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Szeéphalmi István ügyvéd) által képviselt **felperesnek**, a dr. Paraizs József ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kártérítés iránt a Fővárosi Bíróságnál 35.G.41.295/2003. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.586/2006/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes által 54. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

**í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.586/2006/3. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 414.514 (Négyszáztizennégyezer-ötszázötvennégy) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

**I n d o k o l á s :**

A jogerős ítélet alapját képező tényállás szerint az alperes tulajdonát képezte a B 29.282 hrsz. alatt felvett ingatlan. 2001. december 13-án a perben nem álló (az alperes ügyvezetője) mint kötelezett, az alperes mint eladó és a perben ugyancsak nem szereplő vevő, a fentebb ismertetett ingatlanra opciós szerződést kötöttek, amely szerint az alperes mint eladó 2002. június 30-áig

gyakorolható vételi jogot engedett a vevő javára. Az opciós vételárát 200,000.000 Ft-ban határozták meg, amelyet a vevő alperesi ügyvezetőnek a vele szemben fennálló tartozásába beszámíthatott. A vevő jogosult volt maga helyett más gazdálkodó szervezetet vevőként kijelölni. Az ingatlant többek között a Illetékhivatal javára 5,564.200 Ft és járulékai erejéig jelzálogjog terhelte. Az alperes mint eladó az illetékhivatal javára bejegyzett 5,564.200 Ft összegű jelzálogjog kivételével az ingatlan per, - teher - és igénymentességéért szavatosságot vállalt.

A perben nem szereplő vevő 2002. január 28-án írásban a felperest jelölte ki az opciós jog gyakorlására, erről az alperes és a felperes az ugyanezen a napon kelt közös írásbeli nyilatkozattal értesítették az alperest, a felperes pedig ugyanezen nyilatkozatban közölte, hogy él a vételi jogával. A földhivatal a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelmet széljegyzésbe vette.

2002. február 4-én a felperes mint eladó és az alperes mint vevő opciós szerződést kötöttek a már ismertetett ingatlanra, eszerint a felperes mint tulajdonos vételi jogot engedett az alperes javára azzal, hogy az alperes 90 nap alatt 210,438.577 Ft vételár ellenében jogosult megvásárolni az ingatlant. A szerződésben kikötötték, hogy ha az illetékhivatal az 5,564.200 Ft és járulékai iránti igényét mint jelzálogjogosult érvényesíti, azt az alperes köteles megtéríteni az opciós vételáron felül a felperesnek. Végül a felperes 2002. október 29-én az illetékhivatalnak a jelzálogjoggal biztosított 5,564.200 Ft illetéket és annak járulékait, mindösszesen 12,472.770 Ft-ot kifizette.

A felperes 2002. december 13-án felszólította az alperest 6,908.570 Ft megfizetésére. Az igényét a 2001. december 13-án kelt opciós szerződésre alapította. Arra hivatkozott, hogy az alperes a fenti szerződésben csak 5,564.200 Ft tőke tekintetében zárta ki a szavatossági felelősségét, de mert a felperes az illetékhivatalnak 12,472.770 Ft-ot fizetett meg igényt tarthat a különbözethez mint mutatózó 6,908.570 Ft megfizetésére.

A peres felek között 2003. június 12-én a jelzálogszerződésnek nevezett megállapodás jött létre, amelyben többek között rögzítették, hogy a perbe hozott ingatlan vonatkozásában az alperesnek a felperessel szemben 7,508.570 Ft és kamatai tartozása áll fenn. A felek többek között e követelés biztosítására jelzálogjogot alapítottak a b-i 177.838/2. hrsz. alatt felvett, ingatlanra.

A felperes a módosított keresetében 6,508.570 Ft tőke, ennek 2002. december 13-ától járó kamatai, valamint a perköltségek megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Keresetét a 2003. június 12-én kötött - jelzálogszerződésnek nevezett - megállapodásra alapította. Arra hivatkozott, hogy az alperes a szavatossági felelősségét csak az 5,564.200 Ft jelzálogjog mint tőke erejéig zárta ki, az illetékhivatal által felszámított - ezt meghaladó - járulékokat azonban köteles megfizetni. Az alperes a kereset elutasítását kérte. Utóbb kifogásként megtévesztésre hivatkozással megtámadta a tartozás elismerést tartalmazó 2003. június 12.-én kelt szerződési nyilatkozatát.

Az első fokon eljáró Fővárosi Bíróság a 35.G.41.295/2003/48. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította és a felperest 200.000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte az alperes javára. A Fővárosi Ítélet tábla a felperes fellebbezése folytán hozott 3.Pf.21.586/2006/3. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és az alperest 6,908.570 Ft tőkében, ennek 2002. december 13-ától járó kamataiban, valamint 1,589.000 Ft első- másodfokú együttes perköltségben marasztalta.

Kifejtette, hogy a felperes a keresetét a 2001. december 13-án kötött opciós szerződésre, valamint a 2003. június 12-én tett alperesi tartozáselismerésre alapította. Az alperes a tartozását a 2003. június 12-én kötött megállapodásban elismerte. A tartozáselismerése következtében a bizonyítási teher megfordult és az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy az elismert követelés nem áll fenn, bírósági úton nem érvényesíthető avagy a szerződés érvénytelen. A szerződés érvénytelenségét megállapítani nem lehetett, mert az alperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a tartozáselismerő nyilatkozat megtételekor a másik fél megtévesztette. A másodfokú bíróság nem fogadta el az elsőfokú bíróság jogi álláspontját avonatközásban, hogy a vevő kijelölésével az opciós jog eredeti jogosultja nem ruházta át a szerződésből eredő valamennyi jogosultságát. Jogi álláspontja szerint a vevőkijelöléssel a felperes az opciós jog korábbi jogosultja helyébe lépett, a vevői pozícióval járó valamennyi jogosultságot és kötelezettséget megszerezte, így a felperes érvényesíthette az alperessel szemben az eredeti opciós szerződésben kikötött, - a jogszavatosságból eredő jogokat. Az opciós szerződés 8. pontjának a Ptk. 207. §-a szerinti értelmezésével - figyelemmel a Ptk. 370. §-ának (1) és (2) bekezdésére is - a másodfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy az alperes a jogszavatosságot kizárólag a tőkekövetelés tekintetében zárta ki, a nyilatkozata a járulékokra nem vonatkozott. Tekintve, hogy a felperes az illetékhivatalnak mind a tőkét, mind a járulékokat kifizette az alperes köteles a járulékok összegét a felperes részére visszatéríteni.

A jogerős ítélet ellen az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte. Anyagi és eljárásjogi jogszabálysértésre egyaránt hivatkozott. Előadta, hogy a felperes nevében eljáró jogi képviselő nem volt jogosult a fellebbezés benyújtására. A fellebbezés benyújtásának időpontjában a Kft. "megszűnt", mert végelszámolás alá került. A felperes és az Ügyvédi Iroda közötti meghatalmazás alapján végzett tevékenység teljesült, a megbízott ellátta a Kft. képviseletét "a perben". Az 1998. évi XI. törvény 25. §-ának (5) bekezdése szerint a meghatalmazás a megbízás teljesítésével megszűnt. A fellebbezést benyújtó ügyvéd nem csatolt be meghatalmazást a végelszámolás alá került felperes törvényes képviselőjétől, így meghatalmazás nélkül járt el, aminek a jogkövetkezménye, hogy a felperes nevében benyújtott fellebbezés hatálytalan. A Fővárosi Ítéltábla elmulasztotta vizsgálni a felperes jogi képviselőjének meghatalmazását és a fellebbezés hivatalból történő elutasítását. Kérte ezért a másodfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, a fellebbezés hivatalból történő elutasítását és annak kimondását, hogy a hatálytalan fellebbezéssel támadott első fokú ítélet jogerőre emelkedett.

Anyagi jogi jogszabálysértésként arra hivatkozott, hogy az alperes mint eladó és a felperes mint vevő között a kijelölés folytán az adásvételi szerződés nem jött létre, mert a felperes részéről a vételi jog gyakorlása csupán abban merült ki, hogy az ingatlannyilvántartásba a felperes magát tulajdonosként bejegyeztette, azonban az ingatlan vételárát nem fizette ki az alperesnek, így a vevői pozícióval járó jogosultságot és kötelezettséget nem is szerezhette meg. Az eredeti vevő teljesített az eladónak, nem pedig a vételre kijelölt felperes. Miután az ingatlan vételárát a felperes az alperesnek nem fizette ki, a felperes az alperessel semmiféle jogi kapcsolatba nem került, így az alperestől a felperes semmiféle teljesítést nem követelhet.

Hivatkozott továbbá arra, hogy ha létre is jön a kijelölés folytán az eladó és a kijelölt vevő között az adásvételi szerződés a vevő harmadik személy csak a vételi joga eredeti jogosultjával - a kijelölővel - kerül jogviszonyba, ehhez képest az eladónak pedig továbbra is csak a vételi jog eredeti jogosultjával van jogviszonya. A felperes ezért igényt vele mint eladóval szemben nem érvényesíthet. Álláspontja szerint a Ptk-nak a vételi jogra vonatkozó rendelkezései alapján egyébként senki nem kötelezhető arra, hogy az opciós szerződésben szabadon megválasztott szerződő fél helyett egy másik felet kelljen vevőként elfogadnia.

Előadta, hogy a 2001. december 13-án kötött opciós szerződés 8. pontjának a téves értelmezésével jutott a másodfokú bíróság arra a

megállapításra, hogy a jelzálogjoggal biztosított követelés összegszerűsége és járulékai együttes kezelése az opciós szerződés kiterjedő értelmezését jelentené. Az alperes a jelzálogjoggal kapcsolatosan zárta ki a szavatossági felelősségét, ezért tőle a vevő a jelzálogjogtól való mentesítést sem részben, sem egészben nem követelheti. Az alperes a tulajdoni lapon megjelölt jelzálogjoggal kapcsolatosan zárta ki a szavatossági felelősségét. A két kötelezettség elválasztásának nem is lett volna értelme tekintve, hogy az összeg, amivel kapcsolatban az alperes kizárta a szavatosságát attól függően változott, hogy mikor történt meg a jelzálogjog törlése a bizonyított összeg kifizetésével.

Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság bizonyítékként figyelembe vette a felek által 2002. február 4-én kötött, de a kikötött határidő lejárta miatt megszűnt opciós szerződés rendelkezéseit. Az alperes csak abban az esetben lenne köteles a szerződés szerinti vételáron felül megfizetni a felperesnek a 2002. február 4-ei szerződésben írt 7,508.570 Ft-ot, ha ez a szerződés teljesedésbe ment volna.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

-.-.-

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A másodfokú bíróság az alperes által felhozott jogszabálysértéseket nem követte el.

Alaptalanul állította az alperes, hogy a felperes által meghatalmazott Ügyvédi Iroda anélkül nyújtotta be az első fokú ítélet elleni fellebbezést, hogy arra jogosult lett volna. Az első fokú eljárásban 8-I. sorszám alatt csatolt 2004. április 9-én kelt meghatalmazásban a felperes meghatalmazta az ügyvédi irodát, hogy az ellene a Fővárosi Bíróság előtt 35.G.41.295/2003. szám alatt folyamatban lévő ügyben teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazás tehát a per vitelére szóló, korlátozás nélküli képviseleti jogot biztosított a jogi képviselőnek. A Pp. 70. §-ának (2) bekezdése értelmében a per vitelére szóló meghatalmazás kiterjed a perrel kapcsolatos minden cselekményre, egészen a végrehajtási eljárás lefolytatásáig. Az ügyvédekről szóló az alperes által is hivatkozott 1998. XI. törvény (Ütv.) 24. §-a (5) bekezdésének a/ pontja szerint a megbízási jogviszony a megbízás teljesítésével megszűnik. A két jogszabályhely egybevetésével az állapítható meg, hogy a per vitelére szóló meghatalmazás esetében a megbízás teljesítésére a végrehajtási eljárás befejezésével kerül sor. Az ezt megelőzően szükséges percselekmények megtételére az ügyvéd a megbízó külön rendelkezése nélkül is jogosult. Nem lépte túl ezért a felperes jogi képviselője az ismertetett meghatalmazás

alapján a perben öt megillető jogosultságokat. Tény, hogy a felperes ellen végelszámolási eljárás indult. Az eljárás megindításával a végelszámolás alá került szervezet nem szűnik meg, a törvényes képviselő személyében történő változás az Ütv. 24. §-ának (5) bekezdése szerint nem szünteti meg a megbízási szerződést, ezért a felperes jogi képviselőjének új meghatalmazást csatolnia nem kellett. Arra viszont nem volt adat, hogy a felperes törvényes képviselője visszavonta volna a meghatalmazást. A Pp. 71. §-a szerint a meghatalmazásnak visszavonás, felmondás vagy a fél halála folytán való megszűnése a bírósággal szemben a bíróságnak való bejelentéstől hatályos. Ilyen bejelentés hiányában a másodfokú bíróság nem követett el eljárási szabálysértést azzal, hogy a fellebbezést mint nem jogosulttól származót, nem utasította el.

Alaptalanul állította az alperes, hogy a felperes nem lépett az opciós szerződésben megjelölt korábbi vevő helyébe a vevő kijelölésével. E körben elsősorban arra hivatkozott, hogy a felperes mint kijelölt vevő és az alperes között az adásvételi szerződés nem ment teljesedésbe tekintve, hogy az ingatlan vételárát nem a felperes, hanem a Rt. fizette ki. Mivel az ingatlan vételárát nem fizette ki az alperesnek, az alperes és a felperes között semmiféle jogi kapcsolat nem jött létre.

Az iratokból megállapítható (9/F/1-2.), hogy a felperes a földhivatal által egyébként az ingatlannyilvántartásba bejegyzett opciós jogával - kijelölése folytán - élt és e nyilatkozattal megvásárolta a 29.282 hrsz. alatti ingatlant 200,000.000 Ft vételáron. A Ptk. 375. §-ának (1) bekezdése értelmében az opciós jog jogosultjának egyoldalú nyilatkozatával az adásvételi szerződés létrejön. Ha az opciós jog jogosultja a vételi jog gyakorlására harmadik személyt jelöl ki, az eladó a vevő kiválasztását nem kifogásolhatja. Lehetőség van arra, hogy a felek a szerződésükben kizárják a vevőkijelölési jog gyakorlását, a perbeli esetben azonban az alperes eladó kifejezett nyilatkozattal tudomásul vette e jog gyakorolhatóságát a vevő részéről. Az adásvételi szerződés ez esetben a kijelölt vevő egyoldalú nyilatkozatával jön létre az opcióval terhelt dolog tulajdonosa és a kijelölt vevő között. Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes a kijelöléssel a vevő helyébe lépett, így megszerezte a vevői pozícióval járó, a Ptk-ban a vevő részére biztosított valamennyi jogot és kötelezettséget is. A Ptk. 369. §-ának (1) bekezdés és 370. §-ának (1) bekezdése szerint a vevőnek joga van arra, hogy elháruljon minden olyan akadály, amely a tulajdonszerzését akadályozza vagy korlátozza. Az utóbbi jogszabályhely szerint, ha a harmadik személynek a dologon olyan joga áll fenn, amely a vevő tulajdonjogát korlátozza, a vevő tehermentesítést követelhet, és amíg ez meg nem történik, az ehhez szükséges összeg megfizetését megtagadhatja, illetőleg a dolgot az eladó költségére tehermentesítheti. A Ptk. 370. §-ának (4) bekezdése szerint a

jelzálogjogtól való mentességért az eladó akkor is szavatol, ha arról a vevőnek a szerződés megkötésekor tudomása volt. A perbeli ingatlant a Illetékhivatal javára bejegyzett 5,564.200 Ft és járulékai erejéig bejegyzett jelzálogjog terhelte. A Ptk. 370. §-ának (1) és (4) bekezdése szerint a vevő az eladót terhelő szavatosság alapján igényelheti a teljes tehermentesítést, kivéve ha a felek az eladó szavatossági felelősségét kizárják vagy korlátozzák.

A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerint e létrejött adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonjogát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. A perbeli esetben az alperes az ingatlan vételárához mint eladó hozzájutott. Annak a körülménynek, hogy az eladó a vételárat nem a felperestől, hanem az opciós jog korábbi jogosultjától kapta meg, a per mikénti elbírálása szempontjából nincs jogi jelentősége. Az eladó nem jogosult vizsgálni, hogy a vevő a vételárat a saját tulajdoni eszközei terhére, más forrásból beszerzett összegből, avagy az opciós jog korábbi jogosultjával kötött szerződés alapján rendezte. Amennyiben e rendezés sértette a számvitel rendjére vonatkozó jogi szabályokat, az adózás rendjéről szóló jogszabályokban írt szankciókat vonhatja maga után, nem érinti azonban a peres felek között létre jött szerződéses kapcsolatot.

A Ptk. 207.§-ában írtak szem előtt tartásával helyesen értelmezte a másodfokú bíróság az opciós szerződés 8. pontjában foglaltakat akként, hogy az alperes a szerződésben csupán a jelzálogjoggal biztosított illeték tőkeösszegére vonatkozóan zárta ki a szavatossági felelősségét. A Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akarata és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett. A (3) bekezdés értelmében, ha valaki jogáról lemond, vagy abból enged, nyilatkozatát nem lehet kiterjesztően értelmezni. A perbeli opciós szerződés 8. pontjában az alperes úgy nyilatkozott, hogy a Illetékhivatal javára bejegyzett 5,564.200 Ft összegű jelzálogjog kivételével az ingatlan per, igény és tehermentességéért szavatosságot vállal. A szerződésben csak a jelzálogjoggal biztosított tőkekövetelés összegét jelölték meg a felek olyanként, mint amelyekért az alperes a szavatossági felelősségét kizárta. Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a járulékok ebbe történő bevonása a felperes részéről a jogról való lemondás kiterjedő értelmezését jelentené. A másodfokú ítéletben kifejtett helyes indokokat a Legfelsőbb Bíróság megismételni nem kívánja. Az eljárt bíróságoknak a szerződés e vitás pontjának értelmezése során a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével azt kellett vizsgálnia, hogy hogyan kellett értenie ezt a nyilatkozatot a

felperes jogelődjenek tanúk vallomása szerint a felek képviselői közvetlenül tárgyaltak a szerződési feltételekről. A tárgyaló felek nem az ingatlan tulajdoni lapjának birtokában folytatták a tárgyalást. Felperes állítása szerint a tárgyalás során nem volt kéznél a tulajdoni lap, nem emlékezett, hogy ott lett volna amikor a szerződés feltételeit rögzítették. A felperes állítása szerint a teher összege közlése alapján került a szerződésbe. Mindkét tanú egybehangzóan állította, hogy a járulékok a tárgyalások során szóba sem kerültek.

A felperes előadása szerint amikor utóbb kiderült, hogy az illetéktartozást járulékok is terhelik, - az alperes ügyvezetője vállalta annak megtérítését. előadta, hogy valóban tett ilyen ételmű nyilatkozatot, de csak az illetéktartozáson kívüli követelésekre. Arra azonban nem adott elfogadható magyarázatot, hogy ha utóbb az illetéktartozás és járulékai kerültek szóba, miért vállalta volna egyéb kötelezettségek teljesítését.

Utóbb írásban két alkalommal vállalta el a járulékok rendezését. A peres felek azonban 2002. február 4-én (9/F/4.) kötöttek egy opciós szerződést, amelyben az alperes mint vevő a vételáron felül vállalta megfizetni az illetékhivatal által kért összeget a felperes részére. (Szerződés 3. pontja.) Ebben a vállalásban az 5,564.200 Ft-on felül benne szerepelt az illetékhivatal által felszámított kamat is. A felek között 2003. június 12-én létrejött "jelzálogszerződésnek" nevezett okiratban az alperes egyéb fizetési kötelezettségek mellett vállalta 7,508.570 Ft és ennek 2002. december 13-ától járó kamatai megfizetését is. Azt a peres felek egyezően adták elő az eljárás során, hogy ez a 7.508.570 Ft a felperes által az illetékhivatalnak az 5,564.200 Ft-on felül megfizetett további 6,908.570 Ft-ot és annak a kifizetéstől 2002. december 13-áig felszámított kamatait foglalja magában. A szerződéskötés körülményei, a feleknek a szerződéskötést követően tett nyilatkozatai alapján ezért helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a felperes (jogelődje) az opciós szerződésben csak az ott írt tőkeösszeg vonatkozásában járult ahhoz hozzá, hogy az alperes a Ptk. 370. §-ának (4) bekezdése alapján őt terhelő szavatossági jogát kizárja.

A másodfokú bíróság a fentiek szerint jogsértés nélkül kötelezte az alperest a jelzálogjoggal biztosított illetékkövetelés 6,908.570 Ft-ot kitevő kamatainak és járulékainak megfizetésére.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.586/2006/3. sz. ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 64. §-a alapján alkalmazandó, a költségmentességről szóló

6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése szerint az alperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

A felülvizsgálati eljárásban a felperesnek perköltség nem merült fel.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§-ának (1) bekezdése szerint a tárgyaláson kívül bírálta el.

**Budapest, 2007.szeptember 18.**

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s.k. a tanács elnöke, Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró, Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hitelével:

bírósági írnok  
(Prohászka Béláné)