

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr.Pócsi Tamás ügyvéd által képviselt **felperesnek** dr. Gál Ferenc ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **10.000.000 Ft és járulékai megfizetése** iránt a Heves Megyei Bíróság előttl.G.20.246/2008. szám alatt indult és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.398/2009/8. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által 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 13.Gf.40.398/2009/8. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az Államnak - külön felhívásra - 600.000 Ft (Hatszázezer) Ft le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az irányadó tényállás szerint a felperes mint vevő és az alperes mint eladó az e-i 5437 és 5438 hrsz. alatt felvett ingatlanok tekintetében kötöttek egymással ingatlan adásvételi előszerződéseket azzal, hogy a végleges adásvételi szerződést legkésőbb a felperes által létrehozott új gazdasági társaság cégbírósi bejegyzését és az ingatlan építési telekké történő átminősítését követően, az utóbbi feltétel teljesülésétől számított 8 napon belül megkötik egymással. Mindkét szerződés rögzítette, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a felperes foglalként átadott az alperesnek 2.500.000 - 2.500.000 Ft-ot.

Miután a felperes által alapított V. Kft. cégjegyzékbe való bejegyzése 2008. február 15-én megtörtént, a felperes észlelte, hogy 2007. augusztusában az e-i 547 hrsz-ú ingatlan A/1., A/2. és A/3. hrsz. alatt nyilvántartott társasház külön lapjain 13.436.946 Ft adótartozás és járulékai erejéig végrehajtási jog került

bejegyzésre az APEH javára. 2008. május 22-én kelt levelében felszólította az alperest az ingatlanok 15 napon belüli tehermentesítésére, majd miután az alperes a felszólításnak nem tett eleget, 2008. VI. 6-án kelt levelében a szerződéstől elállt és kérte, hogy az alperes fizesse meg az átadott összesen 5.000.000 Ft foglaló kétszeres összegét, azaz 10.000.000 Ft-ot.

A felperes keresetében 10.000.000 Ft és ennek 2008. VI. 16-tól járó kamatai megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 19. sorszámú ítéletében az alperest 10.000.000 Ft és ennek 2008. VI. 16-tól járó kamataiban marasztalta.

Tényként állapította meg, hogy az előszerződés megkötésekor a felperes is tisztában volt azzal, hogy jelzálogjoggal terhelt ingatlanok tekintetében kötött adásvételi előszerződést, de az alperes jogszavatosságot vállalt az ingatlanok per-, teher- és igénymentességéért. Az előszerződés megkötése után azonban - új teherként - 2007. augusztus 8-án az APEH végrehajtási joga, majd 2008. szeptember 1-én E. Megyei Jogú Város Önkormányzatának végrehajtási joga is bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 208. § (6) bekezdése alapján alkalmazandó Ptk. 370. § (1) és (3) bekezdésének alkalmazása mellett megállapította, hogy miután a felperes által a tehermentesítésre megszabott 15 napos határidő eredménytelenül telt el, a felperes viszont nem kívánta a dolgot tehermentesíteni, jogosult volt a szerződéstől való elállásra. A felperes jogszerű elállására tehát az alperes magatartása miatt került sor, így az előszerződés teljesítésének meghíúsulásáért felelős alperes köteles a foglaló kétszeres összegének megfizetésére a Ptk. 245. § alapján.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A jogerős ítélet szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte megfelelően a felperes elállásának körülményeit. Álláspontja szerint az elállás nem volt jogszerű, mert a felperesnek a tehermentesítésre 15 napnál hosszabb határidőt kellett volna biztosítania és csak annak eredménytelen eltelté után állhatott volna el a szerződéstől. A felperes nem megfelelő, túl rövid határidőt adott az alperesnek a tehermentesítésre, és annak leteltét be nem várva gyakorolta elállási jogát. A végleges szerződés megkötését tehát a felperes hiúsította meg a jogszerűtlen elállással, ennek folytán a Ptk. 245. § (1) bekezdése értelmében az adott foglalt elvesztette.

A felperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és elsődlegesen a jogszabályoknak megfelelő új

határozat hozatalát, másodlagosan az ügyben eljáró első, vagy másodfokú bíróság új eljárásra, új határozat hozatalára utasítását kérte. Előadása szerint az alperes fellebbezésében új tényállítást tett, ugyanis első ízben fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a felperesnek a tehermentesítésre hosszabb határidőt kellett volna biztosítania, és az elállás előtt meg kellett volna várnia annak leteltét. A perbeli esetben a fellebbezésben új tény állításának a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében nem volt helye. Az alperesnek ugyanis már az első fokú határozat meghozatala előtt pontos tudomása volt a fellebbezésben bejelentett tényekről, melyeket annak ellenére nem közölt az első fokú eljárásban, hogy az elsőfokú bíróság 17. sorszámú végzésével kifejezetten felhívta az elállással kapcsolatos ellenkérelem előterjesztésére. A jogerős ítélet tehát olyan új tényeken alapul, melyeket az alperes a másodfokú eljárásban már nem hozhatott volna fel, ezért a jogerős ítélet a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközik.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, vizsgálhatta felül és arra a megállapításra jutott, hogy a jogerős ítélet nem sérti a Pp. 235. § (1) bekezdésében írtakat.

A Pp. 235. § (1) bekezdése korlátozottan, csak abban az esetben ad lehetőséget arra, hogy a fél fellebbezésében új tényt állítson, vagy új bizonyítékot adjon elő, ha az új tény, vagy új bizonyíték csak az első fokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására és elbírálása esetén reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna, vagy ha az új tény, vagy bizonyíték az első fokú határozat jogszabálysértő voltának az alátámasztására irányul azzal, hogy a Pp. 141. § (6) bekezdésében foglaltakat ez esetben is alkalmazni kell. Tény, hogy az alperes, mely a fizetési meghagyás kibocsátásával indult eljárás során ellentmondást terjesztett elő, majd az első fokú eljárás során 5., 9. és 16. szám alatti beadványaiban nyilatkozott a kereseti kérelemre, illetve előterjesztette perbeli védekezését, ugyanakkor először fellebbezésében hivatkozott arra, hogy a felperes 2008. május 22-én kelt levele csak május 26-án került postai feladásra és azt az alperes csak „június legelején” vette át, továbbá, hogy a felperes a saját maga által megszabott 15 napos határidő leteltét meg sem várva állt el a szerződéstől. Ez a fellebbezési előadás azonban nem minősül a Pp. 235. § (1) bekezdése által tiltott új tényállításnak. A felperes már a per kezdőiratához csatolta az alpereshez intézett felszólító levelét és annak tértivevényét, valamint elállási nyilatkozatát. Ezen iratokból egyértelmű volt, hogy a felperes az ingatlan 15 nap alatti tehermentesítésére szólította fel az alperest, hogy a felszólító levelét 2008. május 26-án adta postára és annak kézbesítésére 2008. május 28-án került

sor, az elállási nyilatkozat pedig 2008. VI. 6-án kelt. Ehhez képest az alperes az első fokú ítélet elleni fellebbezésében új tényállítást nem tett, csupán a korábban előadott ténybeli és jogi álláspontját kiegészítette annak alátámasztása céljából, hogy a felperes elállása nem volt jogszerű, és a felperes által 1. szám alatt csatolt mellékletek lényeges tartalmi elemeire hívta fel a figyelmet. Az alperes jogosult volt korábban előadott védekezését ily módon módosítani és kiegészíteni, és ezt a fellebbezési előadását a másodfokú bíróságnak nem kellett figyelmen kívül hagynia.

A fenti álláspont felel meg a Legfelsőbb Bíróság kialakult gyakorlatának, pl. az EBH.2009/1967. számú Pfv.IX.21.443/2009/7., illetve a Pfv.XI.20.807/2004/5. számú határozatában kifejtetteknek.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint döntött.

A felperes a Pp. 270. § (1) bekezdése, 78. § (1) bekezdése és a 6/1986./VI.26./ IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére. Az alperes javára felülvizsgálati perköltség megfizetéséről -annak felmerülése hiányában - a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

Budapest, 2010. június 29.

.Vezekényi Ursula sk. a tanács elnöke

.Lőrincz Györgyné sk.előadó-bíró

Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk. bíró