

Pfv.VII.21.194/2010/4.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Szabó Ottó ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Miklós József ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. alperes ellen 1.330.000 forint vételár és járulékai megfizetése iránt a Tiszafüredi Városi Bíróságon 2.P.20.194/2007. szám alatt indult, és a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 3.Pf.20.277/2010/4. számú ítéletével befejezett perében a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. és a II.r. alperes részére együttesen 30.000 (Harmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes a tulajdonát képező ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlanon lakásokat alakított ki, amelyeket - az épületet társasházzá alakítva - értékesíteni kívánt. Az építkezés során a ... Bt., melynek az I.r. alperes kültagja, édesapja pedig a beltagja volt, 697.881 forint értékű villanyszerelési munkát végzett, valamint 900.000 forint értékben elvégezte 12 lakás kábelbekötését.

A kialakítandó társasházi lakások egyikét az alperesek a 2001. április 2-án megkötött adásvételi szerződés alapján 4.400.000 forint vételár ellenében megvásárolták. A vételárból 3.070.000 forintot készpénzben megfizettek.

A felperes keresetében 1.330.000 forint és járulékai megfizetésére kérte az alpereseket kötelezni. Arra hivatkozott, hogy a megvásárolt lakás vételárát maradéktalanul nem egyenlítették ki.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érveltek, hogy a felperessel kötött megállapodásuk szerint a vételárat részben készpénzben, részben munkavégzéssel teljesíthették. A 3.070.000 forint átadásával és a társasház villanyszerelési munkáinak elvégzésével a vételár teljes egészében kiegyenlítésre került.

Az elsőfokú bíróság ítéletében az alpereseket 632.119 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította.

A jogerős ítélet indokolása szerint ..., a ... Bt. beltagjának tanúvallomása alapján megállapítható volt, hogy a betéti társaság a társasház villanyszerelési munkáit az alperesek által megvásárolt lakás vételárának kiegyenlítéseként végezte el a felperes részére. A felperes ügyvezetője, B. L. maga is elismerte, hogy a munkák ellenértékét elszámolták, állítása szerint azonban nem a perbeli, hanem más ingatlan vételárában. További ingatlant azonban nem vitásan sem az alperesek, sem a ... Bt. nem vásárolt a felperestől. Ezért az alperesek érdemi ellenkérelmében foglaltaknak megfelelően megállapítható volt, hogy a villanyszerelési munkálatok elvégzésével a perbeli lakás vételárának teljesítésére került sor. Annak pedig nem volt akadálya, hogy a ... Bt. a munkálatok elvégzéséből eredő, a felperessel szembeni vállalkozóidíj-követelését a Ptk. 328. § (1) bekezdése alapján az alperesekre engedményezze, az alperesek pedig az így megszerzett követelést a Ptk. 296. § (1) bekezdése értelmében vételártartozásukba beszámíthatták. A tartozás ezzel megszűnt, a felperes az alperesekkel szemben további vételárigényt megalapozottan nem támaszthat.

A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása és a keresetének teljes egészében helyt adó döntés meghozatala, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a bíróság a Pp. 206. § (1) bekezdését megsértve, a rendelkezésre álló bizonyítékokkal ellentétesen állapította meg azt, hogy a villanyszerelési munkálatokat a perbeli lakás vételárának kiegyenlítéseként végezték el. B. L. ugyanis ilyen tartalmú nyilatkozatot szerinte sohasem tett, K. A. és Cs. L. tanúknak a felek közötti megállapodás tartalmáról nem volt tudomásuk, a további bizonyítékok, mindenekelőtt a ... Bt. által a vállalkozói díjköveteléséről kiállított számla pedig mindezt kifejezetten cáfolják.

Érvelése szerint iratellenesen került sor annak a megállapítására is, hogy a ... Bt. a vele szembeni követelését az alperesekre engedményezte, ezt ugyanis a per során maguk az alperesek sem állították, és végképp nem bizonyították. Az adott követelés szerinte engedményezés tárgyát nem is képezhette.

A Pp. 3. § (1) és (2) bekezdésébe és 215. §-ába ütköző módon állapította meg a véleménye szerint a másodfokú bíróság azt is, hogy az engedményezéssel megszerzett követelésüket az alperesek a vételártartozásukba beszámították. A per során ugyanis az alperesek beszámítási kifogást egyáltalán nem terjesztettek elő.

Mindezekre figyelemmel az 1.330.000 forint összegű vételár követelése az álláspontja szerint változatlanul fennáll. Megjegyezte, hogy az ügyvezetője, B. L. és az alperesek között korábban folyamatban volt perben is megállapította a bíróság, hogy e vételárhátralék megilleti.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A felperes ügyvezetője és az alperesek közötti perben hozott jogerős ítélet megállapításaihoz a bíróság a jelen per eldöntése során - a Pp. 4. §-ából következően - nem volt kötve. Az előzményi perben egyébként a felperes vételár követelésének megalapozottságát érdemben nem is vizsgálták.

A felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül állapította meg a bíróság azt is, hogy a ... Bt. a társasház villanyszerelési munkáit a perbeli lakás vételárának kiegyenlítése érdekében végezte el. B. L. felperesi ügyvezető nyilatkozata és ... tanúvallomása ugyanis mindezt egyértelműen alátámasztotta. Arra kétséggkívül tévesen következtetett a másodfokú bíróság, hogy a ... Bt. a vállalkozói díjkövetelését az alperesekre engedményezte, és az alperesek a vételártartozásukat e követelés beszámításával rendezték. A periratokból kitűnően ugyanis valójában a felperesi vételár-követelés harmadik személy (a ... Bt.) által történő teljesítésének felajánlására került sor, amelyet a felperes elfogadott.

A harmadik személy általi teljesítés, illetve az, hogy a felperes elfogadta a vételár részben munkavégzéssel történő kiegyenlítését, a peres felek közötti írásbeli adásvételi szerződés módosítását nem igényelte. Az pedig, hogy az elszámolás kapcsán a felperes, illetve a ... Bt. mennyiben tettek eleget a kapcsolódó számviteli és adószabályok előírásainak, a teljesítéshez fűződő joghatásokat nem érinti.

A perbeli lakáson kívül az alperesek az érintett időszakban más ingatlant nem vitásan nem vásároltak a felperestől, és a felek a szerződés tárgyát illetően érvényesen (Ptk. 365. § (3) bekezdés, 218. § (3) bekezdés, XXV. számú Polgári Elvi Döntés) a közöttük 2001. április 2-án létrejött adásvételi szerződést sem módosították. Így a felperes a ... Bt. teljesítését csak a perbeli vételár követelésre számolhatta el. A teljesítéssel, illetve annak elfogadásával pedig a követelés megszűnt, további vételárigényt a felperes az alperesekkel szemben megalapozottan nem támaszthat.

Ezért a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és a felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az alperesek felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2010. november 04.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila sk. előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k bíró