

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.21.559/2008/4.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Csárdásné dr. Szeleczy Ilona ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Turek Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Budai Központi Kerületi Bíróságnál 22.P.XI.22.271/2006. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 52.Pf.637.808/2007/2. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen az alperes 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.

Kötelei az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 50 000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 180 000 (egyszáznyolcvanezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A perbeli ingatlan 1/2 részben a felperes, 1/4 részben az alperes, és 1/4 részben a perben nem álló T. J. közös tulajdona volt.

Az ingatlan az alperes és a perben nem álló társtulajdonos használatában állt, emiatt a felperes 1992-ben az ingatlan birtokba bocsátása, valamint a közös tulajdon megszüntetése iránt indított pert az alperessel és T. J.-vel szemben. A felperes keresetében használati díj megfizetésére is kérte a tulajdonostársak kötelezését, amellyel szemben az alperes az ingatlanra fordított értéknövelő beruházásai megtérítését kérte a felperestől.

A tulajdonostársak a perbeli ingatlant 2001. február 2-án 24 000 000 forint vételárért értékesítették K.-né Sz. T., K.-né P. J., H. J., valamint K. L. részére. Ezt követően a per megszüntetését kérték. A bíróság a pert 2001. június 7-én jogerőre emelkedett végzésével megszüntette.

Az alperes a szerződéses tárgyalások folyamán a vevőkkel abban állapodott meg a felperes tudta nélkül, hogy az ingatlan tényleges vételára a szerződésben foglaltakkal szemben 30 000 000 forint, amelyből 6 000 000 forint őt illeti meg. Az alperes ezt a 6 000 000 forintot a vevőktől részben átvette, illetve részben egy per folyamán és végrehajtási eljárásban érvényesítette.

A felperes 2005. áprilisában szerzett tudomást arról, hogy az alperes a megkerülésével ténylegesen 30 000 000 forint összegű vételáron adta el az ingatlant.

A felperes keresetében 3 000 000 forint és kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Keresete vagylagos jogcímeként kártérítést, illetve vételárhátralék elszámolást jelölt meg.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A követelés elévülésére is hivatkozott.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az alperest a kereset szerint marasztalta. Megállapította, hogy az alperes a 6 000 000 forinthez vételár jogcímén jutott hozzá, a vételár azonban az eladókat megegyezésük szerint illeti meg, vagyis a felperesnek a tulajdoni hányada szerint az őt megillető 1/2 vételárrész jár. Kifejtette, hogy az alperes azzal, hogy a 6 000 000 forintot kizárólag a maga részére tartotta meg, a felperesnek 3 000 000 forint összegű kárt okozott. Nem találta alaposnak az alperes elévülési kifogását sem, mert a felperes 2005. április 26-án kelt levelében felszólította az alperest a 3 000 000 forint és járulékai megfizetésére, amely a felperesi igény esetleges elévülését abban az esetben is megszakítaná, ha az adásvételi szerződés 2001. február 2-ai időpontjától lehetne számítani az elévülést. Nem találta alaposnak azt az alperesi hivatkozást sem, hogy a felperes azért nem követelheti tőle az említett összeget, mert az opciós szerződés 14. pontjában minden követeléséről lemondott. Megállapította, hogy a felperesnek ezek a nyilatkozatai kizárólag a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereseti kérelemre vonatkoztak, valamint az ingatlan jogi helyzetére és sorsára, amely azt jelenti, hogy az ingatlan a korábbiakkal egyezően a tulajdonostársak közös tulajdona a bejegyzett tulajdoni hányadok szerint. A joglemondás egyebekben a felperes által ismert és aláírt szerződésre tekintettel történt.

Az elsőfokú ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereset elutasítása iránt, az alperes fellebbezett.

A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokaira utalással helybenhagyta. A fellebbezésben foglaltakkal kapcsolatban kifejtette, hogy az alperes az elsőfokú

eljárás során nem hivatkozott arra, hogy két külön adásvételi szerződést kötöttek volna, egyet 24 000 000 forintra és egyet 6 000 000 forintra, így ezt mint új tényelőadást a Pp. 235. § (1) bekezdése alapján érdemben nem vehette figyelembe. Megjegyezte, hogy erre vonatkozóan az elsőfokú eljárásban semmilyen bizonyíték nem volt. Ellentmond ennek az alperesnek a korábbi perben tett tanúvallomása, amely szerint 30 000 000 forint volt a vételár és ő egyezett meg a vevőkkel, hogy a szerződésbe ne ezt az összeget írják és a fennmaradó vételárat neki adják át. Hivatkozott az egyik vevő tanúvallomására, aki előadta, hogy az alperes kérte: ne írják be a szerződésbe a valódi vételárat, mert így próbálta kijátszani a két tulajdonostársát. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok mérlegelésével helyesen jutott arra a következtetésre, hogy legalább ráutaló magatartással létrejött az a megállapodás a felek között, hogy a korábbi perben egymással szembeni igényeikről kölcsönösen lemondanak, ezért szűnt meg - közös kérelemre - a per és a vételár felosztásának aránya a bejegyzett tulajdoni hányadokhoz igazodott. Ezt támasztotta alá a felperes korábbi jogi képviselőjének a tanúvallomása, valamint részben az alperes korábbi jogi képviselőjének a tanúvallomása is.

Utalt arra, hogy az elsőfokú bíróság a marasztalás alapjául szolgáló jogszabályhelyet helyesen jelölte meg a Ptk. 339. §-ában. Nem osztotta azt az alperesi álláspontot, hogy a jelen per tulajdoni per lett volna, mert a felperes keresete egyértelműen pénzkövetelésre irányult. Egyetértett azzal is, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte a per tárgyalásának felfüggesztését, mert az alperes által a tulajdonjog megállapítása iránt az elsőfokú tárgyalás berekesztése előtti napon benyújtott keresetlevél idézés kibocsátása nélkül elutasításra került, majd ismét idézés kibocsátása nélkül elutasította azt a bíróság és arra pedig nem volt adat, hogy az alperes a keresetlevelét újból benyújtotta volna.

A jogerős ítélet ellen az elsőfokú bíróság ítéletére kiterjedő hatályon kívül helyezése és a jogszabályoknak megfelelő új határozat meghozatala érdekében az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a jogerős ítélet jogszabályt sért, mert az ügyben eljáró bíróságok nem tettek eleget a tényállás teljeskörű felderítésére vonatkozó kötelezettségüknek, illetve a feltárt tényállásból jogszabálysértő következtetéseket vontak le.

Előadta, hogy a felperes a 24 000 000 forintra megkötött szerződéssel egyetértett, azt aláírta és a tulajdoni arányának megfelelő rá eső 12 000 000 forintos vételárrészt megkapta. Álláspontja szerint közte és a vevők között külön szerződéses jogviszony jött létre, amely alapján 6 000 000 forintra volt

jogosult. Ez a jogviszony azonban csak köztük jött létre, a felperes nem volt alanya, így sem előnye, sem kára nem származhatott belőle. Kifogásolta, hogy a jogellenességet sem az első, sem a másodfokú bíróság nem határozta meg, nem fejtette ki miben áll az a magatartás jogellenessége, hogy ő vevőt keres önmaga részére megindokoltan és a vevők által elfogadott - a szerződésben szereplő vételárat meghaladó - vételárat köt ki. Hangsúlyozta, hogy nem áll fenn jogviszony közte és a felperes között a többletvételár tekintetében, ezért sem szerződéses, sem szerződésen kívül okozott kárról nem lehet szó.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság a felperes keresetének elbírálása szempontjából irányadó tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogkövetkeztetések is helytállóak.

A perbeli ingatlan tulajdonosai az ingatlan 24 000 000 forint vételáron történő értékesítésében állapodtak meg; ezt tartalmazza az opciós szerződés és a 2001. február 2-án kelt adásvételi szerződés.

Az adásvételi szerződés alapján a jogviszony nemcsak az eladók és a vevők között jött létre, hanem az eladók egymás közötti viszonylatában is, ami abban nyilvánult meg, hogy szándékuk az ingatlan közös értékesítésére irányult 24 000 000 forint vételár ellenében.

A felperes állította, hogy megállapodásuk szerint a vételáron a tulajdoni hányaduk szerint osztoznak. Ezt igazolta dr. P. E. és nagyjobb részt dr. B. T. tanú is.

A felperes 6 000 000 forint vételárral kapcsolatos - külön - megállapodás jogszerűségét azzal kívánta igazolni, hogy az ingatlanon végzett értéknövelő beruházások ilyen módon térültek volna meg. Az értéknövelő beruházások megtérítésére ilyen módon még akkor sem kerülhetett volna sor, ha erre a társtulajdonosok megállapodása nem terjed ki.

A korábbi per per megszüntetésére ugyanis éppen azért került sor, mert a felek eltekintettek a használati díj iránti igény érvényesítésétől, illetve a beruházások megtérítésétől. A per

megszüntetése iránti kérelem előterjesztésére az adásvételi szerződés megkötését követően került sor.

A közös tulajdonban álló ingatlan közös értékesítés útján történő megszüntetése esetén a szerződő felek szándék- és akarategységére figyelemmel nem ismerhető el az egyik tulajdonostárs saját érdekét szolgáló külön megállapodása, ami egyértelműen a másik (többi) tulajdonostárs sérelmével jár. Ez az eljárás ellentmond a Ptk. 140-143. §-aiban foglalt, a tulajdonostársak jogaira és kötelezettségeire vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek és a felek megállapodásának is. Ez alapozza meg az alperes kártérítési felelősségét a Ptk. 318. § (1) bekezdés és a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdése alapján.

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

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, valamint illetékfeljegyzési joga folytán az állam által előlegezett felülvizsgálati illeték megtérítésére a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2009. február 24.

. Kollár Márta sk. a tanács elnöke, dr. Róth Pálné sk. előadó bíró,
Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.