

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság

Gfv. IX. 30.240/2010/6.szám

A Magyar Köztársaság nevében!

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Ruttkay Gábor ügyvéd által képviselt **felperesnek**, dr. Walde Zsolt ügyvéd által képviselt **alperes** ellen kártérítés iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság 13.P.XI.22.340/2007. szám alatt indult és a Fővárosi Bíróság 43.Pf.642.348/2009/2. 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 mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Bíróság 43.Pf.642.348/2009/2. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint a peres felek 420/3000-420/3000-ed részben tulajdonosai a hat lakásos ingatlannak. A tulajdonosok 1995. november 7-én egyhangú határozattal elhatározták az ingatlan társasházzá történő átalakítását. Elfogadták az alapító okiratot, amely szerint a társasházi tulajdoni illetőségét a tulajdonostárs a többi tulajdonostárs megkérdezése nélkül eladhatja. Az alapító okiratot 1996. január 12-én nyújtották be bejegyzés végett az illetékes földhivatalhoz, amelyet a földhivatal hiánypótlás végett visszaadott. A társasház bejegyzésére a mai napig sem került sor.

A felperes az 1999. április 14-én kötött adásvételi szerződéssel bérlők által lakott állapotban eladta a tulajdonában álló ingatlan illetőséget a felperes ügyvezetője gyerekének 3,000.000 Ft vételár ellenében. A szerződést 1999. május 4-én nyújtották be az illetékes földhivatalhoz, egyben a vevő a bentlakó bérlők elhelyezésének megoldására is intézkedéseket tett. A vevő két nyilatkozatot

szerkesztett 2004. márciusában tulajdonszerzése bejegyzésének felgyorsítása érdekében, amelyet a többi tulajdonostárssal kívánt aláíratni; az egyik a társasházi alapító okirat bejegyzése iránti kérelem visszavonását, a másik az elővásárlási jog gyakorlásáról szóló lemondást tartalmazta. E nyilatkozatokat az alperes nem írta alá, egyben állította, hogy a társasházi alapító okiraton lévő aláírás nem tőle származik.

A felperes és a vevő közötti ingatlan adásvételi szerződést 2004. május 3-án felbontották, megállapodtak abban, hogy a vevő által végzett beruházásokat felméri és az eladó annak értékét megtéríti. A felbontásról szóló megállapodást 2004. május 25-én nyújtották be a földhivatalhoz. A felperes megrendelése alapján készített forgalmi értékbecslés szerint az ingatlan értéke a felbontás időpontjában, üres állapotban 18,100.000 Ft-ot tett ki.

Az alperes a felperes részére a 2004. május 20-án postára adott levelében bejelentette, hogy élni kíván az elővásárlási jogával, ezt követően a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 13.P.XI.22.434/2004. szám alatt pert indított a jelen per felperese és a vevő ellen és annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés az 1999. április 14-ei tartalommal között és a jelen per felperese között jött létre. A Budai Központi Kerületi Bíróság az ottani felperes (jelen per alperese) kérelmére perfeljegyzést rendelt el a perbeli ingatlanra, amelyet a földhivatal 2004. december 8-ai keltű határozatával az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett.

A bíróság a fenti perben hozott ítéletével a felperes keresetét elutasította. Megállapította, hogy a társasházi alapító okiratot jelen per alperese írta alá, amelyben lemondott az elővásárlási jogáról, így arra utóbb jogot nem alapíthat.

A felperes a 2007. augusztus 17-én benyújtott jelen keresetében melyet később módosított kártérítés címén a Ptk. 339. §-ára alapítva 4,247.270 Ft és kamatai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. A kárát az adásvételi szerződés felbontását tartalmazó megállapodás alapján őt terhelő 18,100.000 Ft visszafizetendő vételár 10 %-os késedelmi kamatát kitevő 3,016.660 Ft-ban, és mert a vételár visszafizetéséhez bankhitelt kellett igénybe venni, az ezzel felmerült 1,230.610 Ft költségben határozta meg.

Az alperes károkozó magatartását abban jelölte meg, hogy az elővásárlási joga megsértésével kapcsolatos korábbi perindítást visszaélésszerűen gyakorolta, e perben perfeljegyzést kért, amely cselekménnyel az ingatlant mintegy másfél évi időtartamra forgalomképtelenné tette. Az

adásvételi szerződés felbontásával járó kiadásokat az ingatlan vételárából kívánta rendezni. A perfeljegyzés miatt az ingatlant értékesíteni és a szerződésben írt fizetési kötelezettségének időben eleget tenni nem tudott, ezért merültek fel a keresettel érvényesített többletkiadásai.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokon eljáró Budai Központi Kerületi Bíróság a 13.P.XI.22.340/2007/14. számú ítéletében a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a jelen per alperesének az a magatartása, miszerint a korábbi perben vitatta a társasházi okirat általa történt aláírását jogellenes volt, és bizonyította a felperesnek a késedelmi kamatban mutatkozó kára is. A kár és a jogellenes magatartás közötti okozati összefüggést azonban az elsőfokú bíróság nem látta megállapíthatónak.

A Fővárosi Bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott 43.Pf.642.348/2009/2. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Az volt a jogi álláspontja, hogy a kártérítésnek a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésében írt konjunktív feltételei közül az alperes jogellenes magatartása sem állapítható meg. A másodfokú bíróság megítélése szerint az alperes részéről az elővásárlási jog gyakorlásával kapcsolatos perindítás nem tekinthető a perindítási jog visszaélésszerű gyakorlásának a jelenleg is közös tulajdonban álló ingatlan tekintetében, így a kártérítés törvényi tényállási elemei közül nem csupán az okozati összefüggés, hanem az alperes felróható magatartása is hiányzik, így nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a keresetet elutasította.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és az alperes kereset szerinti marasztalását; másodsorban a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 5. §-ában, a 318. §-ának (1) bekezdésében, a 339. §-ának (1) bekezdésében és a 145. §-ának (2) bekezdésében, továbbá a Pp. 8. §-ában foglaltak megsértésében jelölte meg. Előadta, hogy az elsőfokú bíróságnál szerződésen kívül okozott kár megtérítése iránt indított keresetet az alperes ellen. A keresetét arra alapította, hogy az alperes a korábban általa indított perben visszaélt a keresetindítás jogával, amikor valótlán tényeket állított, ezáltal elérte a perfeljegyzés elrendelését, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, és ezáltal azt, hogy mintegy másfél éven keresztül az ingatlan forgalomképtelenné vált. Az alperesi valótlán tényállítás hiányában a korábbi perben az elsőfokú bíróság az első tárgyaláson ítéletet hozhatott volna a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdésére alapított elővásárlási jog tekintetében. A károsodáshoz vezető okfolyamatot az alperes által a korábbi perben a keresetlevélben tett valótlán tényállítások indították el, az folytatódott a perindításnak az ingatlan-nyilvántartásba történő

bejegyzésével és a huzamos bizonyítási eljárás alatt az ingatlan forgalomképtelenségével.

Azzal érvelt, hogy az Alkotmánybíróság a 173/D/2005. számú határozatának indokolása szerint is a bírói gyakorlat a Ptk. 339. §-a alapján a kárt okozó magatartás jogellenességét vélelmezi, azaz főszabályként minden károkozó magatartás jogellenes, ezáltal tilos. Ez azt jelenti, hogy a kár és az okozati összefüggés bizonyítása után a jogellenességet a károsultnak nem kell bizonyítani, ehelyett a károkozó mentheti ki magát a felelősség alól.

A perbeli esetben az alperes bizonyítottan aláírta a társasházi alapító okiratot, amely az elővásárlási jogát kizárta. Később valóttanul tagadta az aláírása sajátkezűségét, ezzel elérte a perfeljegyzést, valamint azt, hogy másfél évre forgalomképtelenné vált az ingatlan. A perlés jogának az alperes által történt gyakorlása a rendeltetésével össze nem férő célra irányult, és a perjogi szabályok megsértésével történt, így jogellenes volt, ezért az alperes kártérítési felelőssége fennáll.

Az alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte.

Hivatkozott arra, hogy a társasházi alapító okirat ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elmaradása miatt a közös tulajdon szabályai szerint őt az elővásárlási jog mindenképpen megillette, ezért indította a pert. Állította továbbá, hogy az ingatlan értékesítését egyébként sem a perfeljegyzés akadályozta, az adásvételi szerződés felbontását követően a perfeljegyzés elrendeléséig a felperesnek hat hónap állt rendelkezésére az értékesítésre és arra a perfeljegyzés törlése - 2007. április 23-a - óta sem került sor. Az adásvételi szerződés vevője a felperes ügyvezetőjének gyereke, az adásvételi szerződés felbontása óta is az ingatlanban lakik. Az alperes elővásárlási jogát nem jogellenesen gyakorolta, a szerződésről való tudomásszerzést követően a vételárat letétbe helyezte és vállalta a vevő által elvégzett beruházások értékének a megtérítését is, amelyet a vevő mintegy 4,000.000 Ft-ra becsült. Az összesen 7,000.000 Ft-os vételárat a felperes késedelem nélkül megkaphatta volna, így károsodás nem érte volna. Vitatta a kár összegszerűségét is.

-.--

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül, és azt a felhozott okból nem találta jogszabálysértőnek.

A felperes az alperes felróható magatartását a felülvizsgálati kérelmében abban jelölte meg, hogy a korábbi eljárásban a perindítás jogát az alperes visszaélésszerűen gyakorolta, az általa történő joggyakorlás a rendeltetésével össze nem függő célra irányult és a "perjogi szabályok megsértésével történt, így jogellenes volt." Azt nem jelölte meg és nem indokolta, hogy a

perindítással a jelen per alperese konkrétan mely eljárási jogszabályt sértette meg, holott a jogsértés megjelölése a Pp. 272. §-ának (2) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemben kötelező. Amennyiben ez alatt a Pp. 8. §-ában foglaltak értendők az e §-ban foglaltak megsértése a később kifejtendők szerint nem hatott ki jelen jogvita érdemi megítélésére.

Az alperes perindítása nem tekinthető jogellenes magatartásnak.

A per adatai nem utaltak arra, miszerint a jelen per alperesének a korábbi perindításával az lett volna a célja, hogy megakadályozza, vagy hátráltassa a perbe hozott ingatlan értékesítését. A perindítással éppen az volt a célja, hogy a felperes által értékesíteni kívánt ingatlan tulajdonjogát a felperes és a szerződésben írt vevő között kialakult szerződési feltételek mellett maga szerezhesse meg. Tekintve, hogy az elővételi jog jogosultja ugyanazokat a szerződési feltételeket köteles teljesíteni, mint az adásvételi szerződésben félként szereplő vevő, az eladót az elővásárlási jog gyakorlásával semmiféle hátrány nem éri. (Ez alól kivétel ha valamilyen, a szerződésből ki nem tűnő ok folytán a szerződésbeli vevőt előnyökben kívánja részesíteni. Ez azonban az elővásárlási jog jogosultja szempontjából nem bír jogi jelentőséggel.)

Tény, hogy az alperesnek a korábbi perben tett azon állítása, miszerint a társasházi alapító okiratot nem maga írta alá, utóbb valótlannak bizonyult. Valótlan tény állítása jogellenes, ugyanakkor a korábbi perben arra is hivatkozott, hogy mivel a társasház alapítása az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzést nem nyert, úgy vélte, hogy a Ptk. 145. §-ának (2) bekezdése szerint az elővásárlási joga mindenképpen fennáll. Ez a vélekedése, álláspontja jogellenes magatartásnak nem tekinthető. A fentiekből következően nem lehet az alperes jogellenes magatartása következményeként értékelni a perfeljegyzés tényét sem. A perfeljegyzés iránti kérelem a perindító fél saját jogainak biztosítását és nem az ellenérdekű fél jogainak csorbítását szolgálja, azt az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 64. §-ának (1) bekezdése szerint a bíróság kérelemre köteles elrendelni ha a törvényi feltételek fennállnak. Az a körülmény, hogy az alperes ottani keresetét utóbb a bíróság alaptalannak ítélte, a felperes kárigényét nem alapozza meg.

Mindezek alapján helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy az alperesi magatartás és a felperes által állított kár közötti okozati összefüggés nem állapítható meg, de nem róható az alperes terhére a perindítással megvalósuló felróható magatartás sem, ezért nem sértette meg a másodfokú bíróság a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdését azzal, hogy az elsőfokú bíróságnak a felperes keresetét elutasító rendelkezését helybenhagyta.

A kifejtettekre figyelemmel a Fővárosi Bíróság 43.Pf.642.348/2009/2. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme sikertelen volt, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint köteles az alperesnek a felülvizsgálati eljárással okozott költségét megtéríteni. Az alperes felülvizsgálati perköltsége a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a (2) bekezdésének a/ pontja, valamint (5) és (6) bekezdése szerint felszámítható, az ÁFA-t is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

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

Budapest, 2010.november 23.

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

(PBné)