

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.873/2007/6.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a jogtanácsos által képviselt felperesnek a dr. Tollmann Judit ügyvéd által képviselt alperes ellen vételár visszafizetése iránt a Fővárosi Bíróságnál 20.P.24.974/2004. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.20.894/2006/3. számú ítéletével befejezett perében az említett számú jogerős ítélet 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.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 100 000 (egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, továbbá felhívásra az államnak 600 000 (hatszázezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

Az alperes a 2002. szeptember 17-én létrejött adásvételi szerződéssel 120 000 000 forint vételárért eladta a B.-F. Kft.-nek a B.-I M/7., N/1., 7, 8, 9. hrsz.-ú ingatlanokkal kapcsolatos hiteles eredeti dokumentumokat, - adásvételi szerződéseket, bírósági végzéseket - melyekhez többéves kutató munka eredményeként jogszerűen jutott hozzá. A dokumentumok alapján az ingatlanok tulajdonjoga mindenki számára megnyugtatóan bejegyezhető a földhivatalba és a magánszemélyek tulajdonjogának bejegyzését követően a Kincstári Vagyonkezelő Igazgatóság (KVI) tulajdona pontosan behatárolható, így a rendezés során összefüggő, egységes és önálló állami tulajdon keletkezik.

A B.-F. Kft. a dokumentumokat abból a célból vásárolta meg, hogy KVI számára azokat a további rendezés céljából átadja ellenérték fejében. A szerződés 2. pontja szerint a KVI a B.-F. Kft. számára három ingatlant ajánl fel.

A szerződés szerint az alperes és a B.-F. Kft. a 120 000 000 forint vételár kifizetésében akként állapodtak meg, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg a B.-F. Kft. 30 000 000 forintot letétként helyez el dr. P. Gy. egyéni ügyvéd letéti számlájára, amelyből az ügyvéd a letevő rendelkezése szerint 10 000 000 forintot a szerződés aláírását követő három napon belül az alperes kezéhez köteles kifizetni. A letét felvételére az alperes akkor jogosult, ha a KVI a szerződés második pontjában írt ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést legkésőbb 2002. november 30-áig aláírja a B.-F. Kft. javára. Ebben az esetben a B.-F. Kft. adásvételi szerződést ír alá az alperessel és feleségével a szerződésben meghatározott lakás és garázs ingatlanokra.

A szerződés 4. pontjában a felek tudomásul vették, hogy a vételár kiegyenlítése - letét felszabadítása, adásvételi szerződés megkötése - a KVI és a vevő közötti szerződések megkötésétől függ. Amennyiben erre 2002. november 30-áig nem került sor, úgy a letevő jogosult a letétet visszavenni, ennek megfelelően dr. P. Gy. a letett összeget köteles a B.-F. Kft. számlájára visszautalni. A szerződő felek ebben az esetben kölcsönösen kijelentették, hogy egymással szemben kárigényt nem terjesztenek elő és semmilyen egyéb követeléssel nem lépnek fel.

A szerződésben foglaltak szerint a 30 000 000 forint letétbe helyezett összegből 10 000 000 forint az alperes javára 2002. szeptember 19-én kifizetésre került.

A B.-F. Kft. és a KVI között a szerződésben megjelölt ingatlanokra adásvételi szerződés 2002. november 30-áig nem jött létre.

A B.-F. Kft. erre tekintettel keresetet terjesztett elő az alperessel szemben 10 000 000 forint és ezen összeg 2002. december 1. napjától járó kamatának a megfizetése iránt.

A per során, 2004. december 31-én a B.-F. Kft., melynek ügyvezetője S. A. volt, az alperessel szemben fennálló követelését a felperesre engedményezte, melynek egyik ügyvezetője szintén S. A..

Az alperes kérte a per tárgyalásának felfüggesztését arra hivatkozással, hogy a B.-F. Kft. a felperessel szemben az engedményezési szerződés érvénytelenségének a megállapítása érdekében pert indított. Ennek hiányában a kereset elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a 10 000 000 forint, mint megbízási díj került ténylegesen a részére kifizetésre évekig tartó munkája eredményeként. A 10 000 000 forinttal nem kell elszámolnia, mert a szerződés 4. pontjában meghatározott elszámolási kötelezettség a letétben lévő összegre vonatkozott.

A bíróság jogerős ítéletével arra kötelezte az alperest, hogy a felperesnek tizenöt nap alatt fizessen meg 10 000 000 forintot és ezen összeg után 2002. december 1. napjától a kifizetés napjáig járó és a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott mértékű késedelmi kamatát, valamint perköltséget.

Indokolása szerint a felek között - tartalma szerint - nem adásvételi, hanem egy megbízási jellegű szerződés jött létre. Ennek teljesítéséhez szükség volt a felperesi jogelőd és a KVI közötti megbízási szerződés megkötésére, másrészt az alperes a díjazásra kizárólag a szerződés 2. pontjában írt eredmény elérése esetén vált volna jogosulttá. A KVI és a felperesi jogelőd között a megbízási szerződés nem jött létre, mely azt jelenti, hogy a perbeli szerződés a Ptk. 481. § d/ pontjában foglalt ok szerint tárgytalanná vált. A felperesi jogelőd a KVI részéről nyújtandó ellenszolgáltatáshoz 2002. november 30-ai határidőben nem jutott hozzá.

2002. november 30-án letétben már valóban csak 20 000 000 forint volt, azonban az alperes tevékenységet nem végzett és a szerződés tárgytalanná válása folytán a dokumentumokat visszakapta, így nincs magyarázat arra, hogy miért tarthatná meg az ellenértéküket is. A szerződés 4. pontja önmagában, pusztán nyelvtani jelentése szerint nem értelmezhető, a felek feltehető akarataira és az eset körülményeire pedig az alperes maga nyilatkozott egy másik perben úgy, hogy a 10 000 000 forintot előlegnek minősítette.

Értékelte továbbá az alperes 2004. szeptember 29-én kelt ellenkérelmében foglaltakat, mely szerint a dokumentumok tárgyában kötött szerződéssel kapcsolatban felvett 10 000 000 forint előlegre vonatkozó tartozását elismeri.

Az engedményezési szerződés érvénytelenségével kapcsolatban kifejtette, hogy az eziránt indított per mikénti befejeződése a jelen per eldöntését nem befolyásolja. Az engedményezési szerződés érvénytelensége a szerződés alanyainak egymáshoz való viszonyára hat ki. Az alperesnek az engedményezésről történt értesítést követően a felperes javára kell teljesítenie. A perbeli jogutódlásról jogerős végzés rendelkezik, melyet a másodfokú bíróság már nem bírálhatott felül.

A jogerős ítélet ellen - elsődlegesen annak hatályon kívül helyezése és új eljárás elrendelése, másodlagosan annak megváltoztatása és a kereset elutasítása érdekében - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Ebben kifejtette, hogy a felperes perbeli legitimációját csak biztosan érvényes engedményezési szerződés alapozhatja meg. Ennek hiányában a felperes a per tárgyával érvényesen nem rendelkezhet. Jelen esetben az engedményezési szerződés érvényessége vitatott, ez tehát a jelen

per előkérdése. Állítása szerint a felperes jogelődje nem követel és nem is fog követelni semmilyen összeget az alperestől.

Hivatkozott arra is, hogy a B.-F. Kft. 2003. június 13-án a perbeli követelést B. G.-re engedményezte.

Álláspontja szerint az alperes és a felperes jogelődje által megkötött adásvételi szerződés nemcsak adásvételi szerződés volt. Az megbízási elemet is tartalmazott és a B.-F. Kft. nem lehetett biztos abban, hogy a KVI közreműködik a szerződés teljesítésében. Ehhez az alperes közreműködései, kapcsolatai kellettek. A megbízás ellenértéke volt a 10 000 000 forint, melyhez az alperesnek nem kellett eredményt produkálnia. Az eredmény a szerződésben rögzített további 110 000 000 forint megszerzése érdekében volt szükséges. Állítása szerint a felek nem kívánták a 10 000 000 forint visszaadását a szerződés megszűnése esetén.

Utalt a szerződés 4. pontjának nyelvtani értelmezésére, mely szerint letétben már csak 20 000 000 forint volt. Ennek a visszautalásában állapodtak meg a felek. Ez pedig nem értelmezhető kiterjesztően a 30 000 000 forintra. A felek abban is megállapodtak, hogy egyéb követeléssel nem lépnek fel egymással szemben. Ennek a rendelkezésnek pedig nem lett volna értelme, ha a 10 000 000 forint nem járt volna az alperesnek.

Hivatkozott továbbá arra is, hogy a másodfokú bíróság által figyelembevett nyilatkozatát nem a felpereshez intézte és azt az alperes nem személyesen tette meg. Így tehát a 10 000 000 forint vonatkozásában tartozáselismerés nem történt.

A felperes ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult. Utalt arra, hogy a B.-F. Kft. által a jelen per felperese ellen szerződés semmisségének a megállapítására indított pert a Pest Megyei Bíróság megszüntette.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Nem tévedtek az eljáró bíróságok akkor, amikor a per tárgyalásának a felfüggesztését mellőzték. Az alperessel szemben a kereseti kérelmet a B.-F. Kft. nyújtotta be, majd követelését a felperesre engedményezte. Az engedményezés a Ptk. 328. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint a jogosult és az engedményes megállapodása, mely a kötelezettre a 328. § (4) bekezdésében foglaltak szerint csak annyiban hat ki, hogy az engedményezésről szóló értesítés után csak az új jogosultnak teljesíthet. Az engedményezés az alperes teljesítési kötelezettségét nem érinti, az engedményezési szerződés esetleges érvénytelenségének a megállapítása esetén a jogosult és az engedményes lesz köteles egymással elszámolni, ez a megállapítás az engedményezési szerződés alanyainak a jogviszonyára hat ki. Ezt

az álláspontot fejtette ki a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletében is hivatkozott EBH.2003.868. szám alatt közzétett döntésében.

Jogerős ítéletében a bíróság helyesen járt el akkor, amikor a felperes keresete szerint marasztalta az alperest. Felülvizsgálati kérelmében az alperes egyetértett a másodfokú bíróság ítéletének azzal a megállapításával, hogy a felek között nemcsak adásvételi szerződés jött létre, az megbízási elemeket is tartalmazott. Az alperes álláspontja szerint azonban az alperesnek a 10 000 000 forintos megbízási keretein belül nem kellett eredményt produkálnia.

Az alperesnek ezt az álláspontját a felek között 2002. szeptember 17-én létrejött szerződés tartalma nem támasztja alá. A szerződés 4. pontjában a felek úgy állapodtak meg, hogy a 120 000 000 forint vételár kiegyenlítése a 2. pontban írt feltétel teljesülésétől függ. Az pedig nem vitás, hogy a szerződés 2. pontjában írt feltétel, a felperes jogelődje és a KVI között a megjelölt ingatlanokra szerződés létrejötté, nem következett be. Az alperes tehát a 120 000 000 forint vételárra nem tarthat igényt. Miután az általa felvett 10 000 000 forint a 120 000 000 forint vételár része volt, az alperes ezt az összeget a felperesnek visszafizetni tartozik. A jogerős ítélet helyesen hivatkozott arra, hogy nincs olyan ok, amely miatt az alperes a 10 000 000 forintot megtarthatná. Az alperes az általa átadott dokumentumokat visszakapta, a felperes a KVI-vel semmilyen szerződést nem kötött, ezért az alperes a felperes részére olyan szolgáltatást nem végzett, melyért a Ptk. 201. § (1) bekezdése értelmében ellenszolgáltatásra tarthatna igényt.

Az alperes abban az esetben nem lenne kötelezhető a 10 000 000 forint visszafizetésére, ha a felperes jogelődjével kötött szerződés alapján egyértelműen megállapítható lenne, hogy az alperes a felperesi jogelőd és a KVI közötti szerződéskötés elmaradása esetén is jogosult a 10 000 000 forint vételárra, vagy megbízási díjra. Ez azonban a szerződés rendelkezései alapján egyértelműen nem állapítható meg. Kizárólag abból a körülményből, hogy a szerződés 4. pontja szerint a letevő a letétet jogosult visszavenni, nem következik, hogy az alperes a 10 000 000 forintot megtarthatná. Erre akkor kerülhetne sor, ha a felek a szerződésben egyértelműen megállapodtak volna abban, hogy a 120 000 000 forint vételárból az alperest 10 000 000 forint megilleti abban az esetben is, ha a felperes jogelődje a KVI-vel a szerződésben meghatározott időpontig nem köti meg az adásvételi szerződést.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében arra alappal hivatkozott, hogy nem tett a Ptk. 242. § (1) bekezdése szerinti tartozáselismerő nyilatkozatot. A tartozáselismerés ugyanis olyan egyoldalú címzett jognyilatkozat, melyben a nyilatkozó fél közli, hogy kötelezettsége

áll fenn a nyilatkozat címzettjével szemben. A másodfokú bíróság által hivatkozott 2004. szeptember 29-ei okirat ügyvéd által ellenjegyzett perbeli beadvány és nem a felperesnek címzett jognyilatkozat. Annak tartalma azonban bizonyítékként figyelembe vehető, mely szerint az alperes maga is úgy gondolta, hogy a 10 000 000 forint előleget visszafizetni tartozik.

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

Az alperes észrevételében foglaltakkal kapcsolatban, mely szerint a felperes jogelődje a követelést Barta Gabriellára engedményezte, a Legfelsőbb Bíróság nem foglalkozott, mert a Pp. 273. § (5) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelmet nem lehet megváltoztatni, valamint a Pp. 275. § (1) bekezdése szerint a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt. A per során az alperes a Barta Gabriella javára történt engedményezésre nem hivatkozott ezért ez a kérdés a felülvizsgálat tárgyává már nem tehető.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alperest kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárás során felmerült költségének a megtérítésére.

Az alperes illetékfeljegyzési joga folytán köteles az állam által előlegezett felülvizsgálati illetéket megtéríteni a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint.

Budapest, 2007. november 27.

Dr. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Róth Pálné sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bírósági írnok