

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA
mint felülvizsgálati bíróság
Pfv.VI.20.999/2007/8.

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Zolnay Péter ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Kapás Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen ingatlan kiürítése iránt a Miskolci Városi Bíróságnál 10.P.21.915/2004. szám alatt megindított és másodfokon a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 2.Pf.20.054/2007/2. 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 ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 420 000 (négy száz húsz ezer) forint felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A m.-i X hrsz.-ú lakóház és garázs elnevezésű ingatlan a felperes tulajdona. Az önálló ingatlan kialakítására 2004. április 20-án került sor, ezt megelőzően a perbeli lakásingatlan az ÉÁÉV Szövetkezet által épített több lakásos sorházi épület részeként a lakásszövetkezet tulajdonában állt. A felperes az ingatlant 1986 óta tulajdonosként használja. Annak egy részét 1997-ben bérbe adta, a tetőtér maradt a használatában.

Az ingatlan bérlője a felperest 1998. április 18-án a lakásból kizárta.

A felperes megkísérelte az ingatlan birtokbavételét, az azonban nem járt eredménnyel. Az ingatlanba az alperes költözött és abban jelenleg is benn lakik.

A peres felek 1998. november 20-án előszerződést kötöttek egymással. Arra kötelezték magukat, hogy legkésőbb egy hónapon belül adásvételi szerződést kötnek, melyben az eladó eladja a vevő megveszi a perbeli lakóingatlant lakottan az eladó ezen ingatlant terhelő tartozásainak átvállalása fejében. Az előszerződés szerint az alperes a felperesnek 100 000 forintot adott át.

Ezt követően, 1998. december 2-án a felek között adásvételi szerződés keletkezett. A szerződés szerint a felperes 7 000 000 forint vételárért eladta az alperesnek a perbeli lakóingatlant azzal, hogy a vételár kifizetése az ingatlant terhelő tartozások jogosultaknak történő megfizetését jelenti.

Az alperes a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének nem tett eleget, az adásvételi szerződést azonban tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelemmel 1998. december 18-án a földhivatalhoz benyújtotta.

A felperes az alperessel szemben büntetőfeljelentést tett arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződésen nem az ő aláírása szerepel. A bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy az 1998. december 2. napján kelt adásvételi szerződésen szereplő aláírás nem a felperestől származik, hanem az egy valódi aláírás felhasználásával, átkopírozás útján keletkezett. A bíróság az alperes bűnösségét jelentős kárt okozó csalás bűntettének kísérletében és közokirat hamisítás bűntettének kísérletében állapította meg és ezért őt három év próbaidőre felfüggesztett egy év börtönbüntetésre és 200 000 forint pénz mellékbüntetésre ítélte.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a Miskolcon 1998. december 2. napján kelt adásvételi szerződés a peres felek között nem jött létre. Kérte az 1998. november 20. napján kelt előszerződés érvénytelenségének a megállapítását és az alperes kötelezését az általa birtokban tartott ingatlan kiürítésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy mind az előszerződésen, mind a szerződésen lévő aláírás a felperestől származik. A felperes legalább egy szerződéspéldányt maga írt alá, ezért a büntetőbíróság által hozott ítélet tartalmától függetlenül a szerződés a felek között érvényesen létrejött.

Viszontkeresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az 1998. december 2-án kelt adásvételi szerződés érvényesen létrejött. Másodlagosan az 1998. november 20. napján megkötött előszerződés alapján az adásvételi szerződés létrehozását kérte. Harmadlagosan arra hivatkozott, hogy az előszerződés tartalma szerint adásvételi szerződésnek minősül és ennek alapján megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát.

A bíróság jogerős ítéletével megállapította, hogy az 1998. december 2. napi keltezéssel ellátott adásvételi szerződés a peres felek között nem jött létre. Kötelezte az alperest, hogy a perbeli ingatlant adja a felperes birtokába, ezt meghaladóan a keresetet és az alperes viszontkeresetét is elutasította.

Indokolása szerint az 1998. november 20-án kelt adásvételi előszerződést a felperes írta alá, az 1998. december 2-án kelt adásvételi szerződéseken lévő aláírás azonban nem a felperes kezétől származik.

Az előszerződés nem minősíthető adásvételi szerződésnek, mert a felek ügyleti akarata nem adásvételi szerződés, hanem kifejezetten előszerződés létrehozására irányult. Az előszerződés létrehozására irányuló viszontkeresetet pedig azért nem tartotta alaposnak, mert az alperes az ingatlan tulajdonjogának a megszerzése érdekében bűncselekményt követett el. Ez pedig a felperesnek a Ptk. 208. § (5) bekezdésére való hivatkozását alapozza meg. Az alperes a jogellenes, bűncselekményt megvalósító magatartást az előszerződés alapján a szerződés megkötésére nyitvaálló harminc napos határidőben tanúsította, így a felperes joggal hivatkozott arra, hogy ilyen körülmények között tőle a szerződés megkötése nem várható el.

A jogerős ítélet ellen - annak megváltoztatása és új határozat meghozatala érdekében - az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet. Elsődlegesen kérte annak megállapítását, hogy az előszerződés adásvételi szerződésnek minősül és ennek alapján az alperes megszerezte a perbeli ingatlant. Másodlagosan az előszerződés alapján kérte az adásvételi szerződés létrehozását. Mindkét esetben kérte az alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének elrendelését és a felperes ingatlan kiürítésére vonatkozó keresetének az elutasítását.

Indokolása szerint a jogerős ítélet jogszabálysértő. A viszontkereset megítélésénél ugyanis mind az első, mind a másodfokú bíróság tévedett és a jogszabályi rendelkezéseket helytelenül alkalmazta. Az előszerződés a felek között érvényesen létrejött és az a tény, hogy utóbb büntetőbírói ítélet megállapítása szerint az

alperes éppen a szerződéskötés körében a felperes kárára bűncselekményt követett el, önmagában nem alapozza meg a viszontkereset elutasítását, mert az alperes igénye a bűncselekményt megelőzően keletkezett. Az előszerződés vonatkozásában elállás, vagy a felmondás jogának gyakorlása a felperest nem illette meg, de ilyen tartalmú nyilatkozatot nem is tett. A vételár megfizetésével az alperes nem esett késedelembe és a felperes egyéb teljesítés megtagadására irányuló védekezése nem alkalmas a Ptk. 208. § (5) bekezdésében foglaltak alkalmazására.

Hivatkozott arra is, hogy a XXV. sz. PED értelmében az előszerződés szerződésnek minősül. A vételárat nem kell az okiratban számszerűen, pontosan megjelölni. A jogban járatlan szerződő felek a vételár összegszerű, pontos kiszámítását és megjelölését lényeges kérdésnek tekintették és emiatt szerződésüket előszerződésnek minősítették, az azonban tartalmában adásvételi szerződésnek felel meg. Az alperes jóhiszeműen 100 000 forint foglalt is átadott, melyet a felperes elfogadott.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

Jogerős ítéletében a bíróság a kereset és a viszontkereset elbírálása szempontjából irányadó tényállást helyesen állapította meg és az abból levont jogkövetkeztetések is mindenben helytállóak.

Helytálló a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy az 1998. november 20-án létrejött előszerződés nem minősíthető végleges adásvételi szerződésnek. A felek ugyanis abban állapodtak meg, hogy legkésőbb egy hónapon belül egymással adásvételi szerződést kötnek. Akaratuk tehát előszerződés és nem adásvételi szerződés megkötésére irányult (Ptk. 205. § (1) bekezdés).

A jogerős ítélet helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperes alappal tagadta meg az előszerződés alapján a szerződés létrehozását. Az alperes éppen a perbeli ingatlan tulajdonjogának a megszerzése érdekében, a szerződés megkötésére nyitvaálló határidőben követett el a felperes sérelmére bűncselekményt. Téves az alperesnek az a hivatkozása, hogy igénye a bűncselekményt megelőzően keletkezett. Az alperes a bűncselekmény elkövetésével létrejött szerződést 1998. december 18-án nyújtotta be a földhivatalhoz, ekkor az 1998. november 20. napján létrejött előszerződésben meghatározott, a végleges szerződés megkötésére nyitvaálló egy hónapos határidő még nem telt le.

Az alperes felülvizsgálati kérelmében alappal hivatkozott arra, hogy a másodfokú bíróság ítéletében megjelölt jogesetben a Legfelsőbb Bíróság az adásvételi szerződés létrehozására nyitvaálló

határidő elteltét követően tanúsított birtokháborító magatartást nem tartotta olyan körülménynek, melynek alapján a szerződés megkötése a Ptk. 208. §-ának (5) bekezdése alapján megtagadható lenne. A perbeli esetben az alperes a bűncselekményt a szerződés megkötésére nyitvaálló határidőben tanúsította. A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint azonban a bűncselekmény elkövetése a szerződés létrehozásának a megtagadását megalapozza abban az esetben is, ha azt a végleges szerződés megkötésére meghatározott határidőn túl tanúsítják. Az előszerződés alapján a szerződés létrehozása a Ptk. 208. §-ának (3) bekezdése alapján kérhető, az igényeket azonban a törvény rendes útján kell érvényesíteni. A bíróság nem támogathatja az önkényes, bűncselekményt is megvalósító magatartást oly módon, hogy létrehozza a szerződést annak a félnek az érdekében, aki a másik fél érdekeit semmibe véve, önkényesen kíván az ingatlan tulajdonjogához hozzájutni. Az ilyen magatartás alapot ad a szerződés megkötésének a megtagadására, mert senkitől nem várható el, hogy olyan féllel kössön szerződést, aki a sérelmére bűncselekményt követett el.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Legfelsőbb Bíróság a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint kötelezte az illetékeljegyzési jogba részesült alperest, hogy a felülvizsgálati illetéket az államnak felhívásra térítse meg.

A felülvizsgálati eljárásban a felperesnek költsége nem merült fel, ezért arról a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdés szerint rendelkezni nem kellett.

Budapest, 2007. november 27.

. Baranyai János sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó bíró, dr. Wellmann György sk. bíró.

A kiadmány hitelül:

bírósági tisztviselő