

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VI.30.042/2024/6.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna előadó bíró

Salamonné dr. Piltz Judit bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: név

A felperes képviselője: Dr. Simon Sándor ügyvéd

Az alperes: név

Az alperes képviselője: Dr. Szász Dániel ügyvéd

A per tárgya: szerződésszegéssel okozott kár megtérítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: A Fővárosi Törvényszék
1.Gf.75.177/2023/13.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budai Központi Kerületi Bíróság
18.P/G.XXII.20.435/2022/14.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 145.887 (száznegyvenötezer-nyolcszáznyolcvanhét) forint fellebbezési és 729.434 (hétszázhuszonkilencezer-négyszázharmincnégy) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes mint vevő és az alperes mint eladó 2021. március 4. napján adásvételi szerződést kötöttek a szám alatt található, számú, kivett megnevezésű, 1254 m² térmértékű ingatlan alperes tulajdonában álló 606/1000 tulajdoni hányadára. A szerződésben a felek

rögzítették, hogy a 606/1000 arányú tulajdoni illetőséghez a szerződés mellékletét képező vázrajzon besatírozással jelölt terület rész kizárólagos használati joga tartozik. A szerződésben az alperes tájékoztatta a felperest, hogy az ingatlant részben bérlet útján hasznosítja.

[2] A felek a vételár összegét nettó 155.000.000 forintban határozták meg. A szerződés III.3.1. pontja szerint a felperes kötelezettséget vállalt arra, hogy 2021. április 30. napjáig az alperes Zrt.-nél vezetett óvadéki számlájára megfizet 15.500.000 forintot foglaló jogcímén azzal, hogy a foglaló a vételárba beszámít. A III.3.2. pontja szerint a felperes a fennmaradó 139.500.000 forint vételárrészletet két részletben teljesíti: 1.) 60.000.000 forintot 2021. június 24. napjáig egyenlítő ki az alperes Zrt.-nél vezetett óvadéki számlájára. Az alperes ezen összeg átvételét követően tizenöt napon belül – de legkésőbb 2021. július 15. napjáig – köteles hiteles tulajdoni lap másolattal igazolni, hogy az ingatlant érintő terhek törlésével kapcsolatos pénzügyi nyilatkozatot széljegyként a vétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni lapján feltüntették. Az alperes a megjelölt számlaszámra történő teljesítést saját kezéhez történő teljesítésként fogadja el; 2.) 79.500.000 forintot – amennyiben az alperes a terhek törlésének széljegyen való feltüntetését tulajdoni lappal igazolja – a törlési engedély kormányhivatal részére igazolt módon való benyújtásától számított tizenöt napon belül köteles a felperes az alperes részére megfizetni a Zrt.-nél vezetett, megadott számú számlára. A III.3.4. pont szerint a felperes mindaddig megtagadhatja az utolsó vételárrészlet (79.500.000 forint) megfizetését, amíg az alperes a törlési nyilatkozat széljegyen való feltüntetését nem igazolja. A szerződés V.1. pontja szerint a felperes a vétel tárgyát képező ingatlanilletőség birtokába a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg lép, e naptól viseli annak terheit, húzza hasznait és viseli a kárveszélyt, figyelembe véve a bérleti jogviszony fennállását is. A felek rögzítették, hogy a teljes vételár megfizetésétől számított három napon belül az alperes köteles a bérletet tájékoztatni arról, hogy a tulajdonosváltással egyidejűleg a bérbeadót megillető jogok és kötelezettségek a vevőt, azaz az új tulajdonost illetik meg. A felek rögzítették, hogy a teljes vételár kifizetésétől számított három napon belül a bérlet által fizetett, és az esetleges tárgyhót illető bérleti díj tekintetében egymással elszámolnak. A szerződésben foglaltak szerint a felek az ingatlan bérbeadás útján nem hasznosított területeiről tényleges birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, amiben rögzítik a közüzemi mérőórák számát és állását.

[3] Az alperes az ingatlanra részben a M P Zrt.-vel, részben az Kft.-vel, részben pedig a Nyrt.-vel kötött bérleti szerződést.

[4] A felperes a foglalót március 8-án, a teljes vételárat 2021. április 21. napján az alperes részére megfizette a szerződésben rögzített számlaszámokra való utalással. Az alperes az ingatlan birtokát 2021. július 19. napján engedte át a felperesnek.

[5] Az alperes a 2021. április 21. és július 15. napja közötti időszakra vonatkozóan a M P Zrt.-vel kötött bérleti szerződés alapján 359.833 forint bérleti díjat szedett be, az Kft.-vel kötött bérleti szerződés alapján 768.688 forint bérleti díj beszedésére volt jogosult, míg a Nyrt.-vel kötött bérleti szerződés alapján összesen 13.208,78 euró bérleti díj és üzemeltetési költség illette meg.

[6] A bérleti, illetve üzemeltetési díjakat felhívás ellenére az alperes nem fizette meg a felperesnek.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[7] A felperes keresetében az alperes kötelezését kérte szerződésszegéssel okozott kár megtérítése címén 1.128.521 forint, 13.208,78 euró és ezen összegek után 2021. április 21.

napjától a kifizetésig járó, az adott pénznemre alkalmazandó pénzpiaci kamat szerinti késedelmi kamat megfizetésére.

[8] Előadta, hogy a vételárat 2021. április 21. napján hiánytalanul megfizette, azonban a birtokba adás csak 2021. július 19-én történt meg. Az alperes az ingatlan hasznosításából származó bérleti díjat 2021. április 22. és július 19. napja közötti időszakra beszedte, és azzal felé nem számolt el. Álláspontja szerint az alperes szerződésszegést követett el azzal, hogy az ingatlan birtokát nem engedte át neki, ezáltal a vagyonában elmaradt haszonként kár jelentkezett. Hivatkozott arra, hogy az alperes a szerződés teljesítése során az általa vállalt kötelezettségeket figyelmen kívül hagyta, azzal kifejezetten ellentétes magatartást tanúsított, és ezzel okozati összefüggésben érte a kár.

[9] Az adásvételi szerződés 5. pontja és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:217. §-a alapján az adásvételi szerződés teljesülése esetén a tulajdon-átruházás megtörténik, a tulajdonos személyében változás áll be, tehát a felperes szerződésszerű teljesítésére tekintettel a vételár egyidejű megfizetésével az eladóról a vevőre átszálltak a tulajdonost megillető jogok és kötelezettségek, így a hasznok szedésének a joga. A vételárat a szerződés rendelkezéseinek megfelelően fizette meg, de amennyiben nem, akkor a Ptk. alapján a teljesítési határidőt megelőzően jogosult volt a vételárat teljesíteni. Vitatta, hogy a felek között megállapodás jött létre arra, hogy a felperes a törlési engedély kiadását megelőzően nem jogosult a vételárat megfizetni.

[10] A kár összegszerűsége körében előadta, hogy a kártérítési igénye azon összegekre terjed ki, amelyeket az alperes a Nyrt.-vel és a M P Zrt.-vel kötött bérleti szerződések alapján beszedett, és azzal a felperes felé nem számolt el, míg az Kft.-vel fennálló bérleti szerződésben beszedni és a felperesnek az elszámolás keretében átadni elmulasztott.

[11] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

[12] Előadta, hogy a felek a szerződésben a Ptk. szerinti szabálytól eltérve az előteljesítés lehetőségét kizárták. E körben előadta, hogy a felek megállapodása arra jött létre, hogy a felperes a foglalón túli vételárat csak akkor fizeti meg, amikor az ingatlan tehermentes. Szóban jelezte, hogy az adásvételi szerződést csak akkor kívánja megkötni, amennyiben a vételárrészletek három szakaszban érkeznek hozzá: a 10% foglaló, a tehermentesítéshez szükséges összeg és a tehermentesítés megtörténtét követően fennmaradó vételárrész. A felperes arról is tájékoztatást kapott, hogy előtörleszteni/végtörleszteni csak és kizárólag negyedéves fizetési ütemezés szerint tud az alperes, és ezen metodika alapján történhet meg csak a törlési engedély kiállítása. A felperes elfogadta ezt a feltételt. Hivatkozott arra is, hogy az óvadéki számlára teljesített összegekhez csak akkor fért hozzá, miután a tehermentesítés megtörtént, ekként az azt megelőzően megfizetett rész nem is tekinthető teljesítettnek.

[13] A felek között a perben hivatkozott szerződést megelőzően, 2021. február 5. napján már létrejött egy adásvételi szerződés, amelyben abban állapodtak meg, hogy az alperes a teljes kifizetést csak a törlési engedély kiadását követően tudja elfogadni, és a három hónapi meghosszabbításra vonatkozóan az új szerződésben is rögzítették a feltételeket.

[14] A felperes március 8-án utalta át a foglalót, ez alapján az alperes szerződési kötelezettségei szerint elkezdte intézni a tehermentesítést, és beszerezte a Zrt. tájékoztatását, valamint megkereste az elővásárlási jogosultat. Április 14-i levelében tájékoztatta a felperest arról, mikor kell teljesíteni a második vételárrészletet, és mikor fogja a Zrt. azt felhasználni. Arról is tájékoztatást adott, hogy az utolsó vételárrészletet a szerződésben is szerepeltetett kötelelemnek megfelelően mikor lehet szerződésszerűen teljesíteni. Álláspontja szerint a felperes 2021. április 21. napján átutalt összegei nem minősíthetők szerződésszerű

teljesítésnek, mert azok időelőttiék, így az alperest a hasznosítás jogának átengedésére vonatkozó kötelezettség nem terhelte.

[15] Hivatkozott arra is, hogy az utolsó vételár részlet megfizetésére a szerződésben meghatározott július 15. és július 30. közötti időszakot megelőző teljesítés az alperes jogi érdekét sértette, hogy az óvadéki számlára teljesített fizetések nem tekinthetők teljesítésnek, mivel az alperes az összeggel a tehermentesítést megelőzően nem rendelkezhetett.

[16] Az ingatlant más társaság üzemeltette, így a beszedett üzemeltetési díjakat a T.-nek megfizette 719.666 forint összegben. Az ingatlan közüzemi számláit mint felmerült költségeket is megfizette. Az Kft.-vel kötött megállapodás alapján a bérleti díjat a perbeli időszakban nem szedte be. Az alperes vitatta a késedelmi kamatra vonatkozó igény megfelelő kidolgozottságát.

Az első- és másodfokú ítélet

[17] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

[18] A keresetet a Ptk. 6:35. § (1), 6:36. § (1), (2) bekezdése, 6:43. §-a, 6:215.§ (1), (2) bekezdése, 6:137., 6:142., 6:217. §-a keretében vizsgálta.

[19] A felperes a szerződésben meghatározott teljesítési időszakot megelőzően utalta át a vételár harmadik részletét. Az alperes védekezése értelmében bár a felperes a vételár utolsó részletét a szerződésben meghatározott határidő előtt teljesítette, a felek előtörlesztés lehetőségét kizárták, így a felperesi teljesítés nem volt szerződésszerű. Ezt az elsőfokú bíróság nem találta megalapozottnak, minthogy a szerződés szövegezésének értelmezéséből nem állapítható meg, hogy a felek a megállapodásukkal azt kifejezetten kizárták. Nem találta megalapozottnak azt az alperesi hivatkozást sem, hogy a teljesítés elfogadására nem volt köteles, mivel az lényeges jogi érdekét sértette. A Ptk. 6:43. §-ában a pénztartozás megfizetésére alkalmazandó speciális szabályozás ezt a megtagadási okot nem tartalmazza.

[20] Az eredeti teljesítési határidőt megelőzően történő felperesi teljesítés jogszerű volt, ugyanakkor a Ptk. 6:36. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésre figyelemmel a teljesítést elfogadó jogosult, az alperes kötelezettségének esedékessége nem változott, vagyis nem volt köteles azért korábban teljesíteni, mert a kötelezett az ő részére korábban teljesített. Ennyiben a felperes a saját veszélyére teljesített korábban, az alperes a korábbi teljesítéssel nem kerülhet hátrányosabb helyzetbe. Erre figyelemmel az alperes részéről a szerződésszegés nem volt megállapítható, és az elsőfokú bíróság az erre alapított kártérítési igény jogalapját nem találta megalapozottnak.

[21] Az ítélet ellen a felperes fellebbezett.

[22] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 1.128.521 forintot, ezen összeg után 2022. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát, 13.208,78 eurót, ezen összeg után 2022. január 1. napjától a kifizetés napjáig járó az által közzétett alapkamat 8 százalékponttal növelt mértékű késedelmi kamatát.

[23] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a szükséges körben a bizonyítást lefolytatta, az irányadó tényállást a per szempontjából releváns körben helyesen állapította meg, azonban a jogi következtetéseivel, érdemi döntésével nem értett egyet.

[24] Idézte a Pp. 373. § (1) bekezdését, 7. § (1) bekezdés 12. pontját. A felperes az elsőfokú eljárás során a keresetét leszállította, 13. számú beadványában a késedelmi kamat esedékességét 2022. január 1. napjában jelölte meg, fellebbezésében a késedelmi kamat kezdőidőpontját 2021. április 21. napjában határozta meg, ami a Pp. 7. § (1) bekezdés *b)* pontja alapján keresetváltoztatásnak minősül, és ami a Pp. 373. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárásban nem terjeszthető elő. Ekként a másodfokú bíróság a keresetváltoztatást elutasította.

[25] A Pp. 369. § (4) bekezdésére figyelemmel megállapította, hogy az elsőfokú bíróság részéről anyagi pervezetési hiba nem történt, ilyen érvelést a fellebbezés sem tartalmazott, a felperes által hivatkozott Pp. 369. § (4) bekezdése szerinti felülbírálati jogkör alkalmazásának nem volt helye. A Pp. 369. § (3) bekezdés *c)* és *d)* pontjára figyelemmel rámutatott, hogy az elsőfokú bíróság nem hozott az anyagi jogszabályok szerinti mérlegelési jogkörben döntést, így ezt a felülbírálati jogkört sem kellett alkalmazni. Végül a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálattal kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes a Pp. 2., 3., 5., 6., 263., 279. §-aira hivatkozott, azonban nem vezette le, hogy mely alapelv sérelme milyen eljárási mulasztás folytán valósult meg. A felperes maga állította, hogy a tényállást az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, így sem a tényállás szabad megállapításának elve, sem a bizonyítékok mérlegelése körében megjelenő eljárási előírás nem sérült.

[26] A Ptk. 6:34. §-a, 6:35. § (1), 6:36. § (1) és (2) bekezdése felhívását követően rögzítette, hogy az idő előtti teljesítés elfogadása szerződések esetében a saját kötelezettség teljesítésének határidejét nem módosítja, vagyis a másik fél számára nem eredményez előteljesítési kötelezettséget. A Ptk. 6:43. §-ának megfelelően a jogosult a teljesítési idő előtt felajánlott teljesítést köteles elfogadni.

[27] Az alperes fellebbezési ellenkérelmében hangsúlyozta, hogy a felek a szerződésben rögzítették, milyen határidőben melyik vételárrészlet teljesítése a szerződésszerű (adásvételi szerződés III.2. pont), a felperes kötelezettséget is vállalt, hogy a vételárat ennek megfelelően teljesíti. Ennek oka az a körülmény volt, hogy az ingatlanon jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom állt fenn. Az elsőfokú bíróság ítéletének azon érvelése, hogy az előtörlesztés kizártsága nem volt megállapítható, fellebbezés hiányában nem volt vizsgálható, a fellebbezésben előadottak ezen következtetést nem sérelmezték, így a másodfokú bíróság is kiindulópontnak tekintette.

[28] Az elsőfokú bíróság téves következtetésének minősítette, hogy a Ptk. 6:36. § (2) bekezdése alapján az alperes birtokba adási kötelezettsége nem állt be. A birtokba adás időpontja a teljes vételár megfizetéséhez és nem egy meghatározott határnaphoz volt fűzve, azaz az alperes birtokbaadási kötelezettségének esedékessége a teljes vételár megfizetésével volt egyidejű. Csak a tulajdonátszállás körében volt jelentősége a tehermentesítésnek, a birtokba adás körében nem. Az alperest terhelő teljesítési határidő nem változott a felperes előteljesítésével, nem rövidült meg, így a vételár megfizetésével köteles volt a birtokot a felperesre átruházni, a hasznok szedésének joga ezen időponttól kezdődően a felperest illette meg.

[29] Nem tulajdonított jelentőséget a másodfokú bíróság annak az alperesi hivatkozásnak, hogy a teljesítés óvadéki számlára történt, így 2021. április 21. napján az alperes nem rendelkezett a vételárral. A felperes a kötelelem tartalmának megfelelően teljesített, a fennmaradó vételárrészletet bár egy napon, de az alperes által megjelölt számlákra utalta, így a teljesítés hiánya ezen okból sem volt megállapítható.

[30] A másodfokú bíróság a Ptk. 6:137., 6:153., 6:142. §-a, 6:143. § (1) és (2) bekezdése körében értékelte, az a körülmény, hogy a felperes az ellenjegyző ügyvédet, az általa ismert bérloket megkereshette volna, hogy bérleti díjkövetelést támasszon, a kárigény jogalapját és összecszerűségét nem érinti. A Ptk. 6:340. § (2) bekezdése alapján a tulajdonos személyében

bekövetkezett változással történik meg a bérleti jogviszonyban a szerződésátruházás, így ezen időpontot megelőzően a bérelővel szemben a felperes közvetlenül igényt nem támaszthatott.

[31] Az alperesi birtokba adás szerződésszerű elmulasztása, az a tény, hogy a hasznok szedésének jogát nem engedte át, szerződésszegésnek minősül, amely miatt a felperes oldalán fennáll a szerződésszegésből eredő kárigény jogalapja. Nem volt akadálya a kártérítési igény elbírálásának, hogy a felperes tapadókárt vagy következményi kárt érvényesített-e. A másodfokú bíróság rögzítette, hogy a felperes igénye következményi kárnak minősült, a birtokba adás folytán elmaradt haszon megtérítésére irányult.

[32] A másodfokú bíróság hivatalból semmisségi okot nem észlelt, e tárgyban az alperes semmisségi hivatkozása kidolgozatlan volt.

[33] Az összegerszerűséget a keresettel egyezően határozta meg figyelemmel arra, hogy a beszedett bérleti díjak összege nem volt vitás, a beszedni elmulasztott bérleti díjak körében a bérelővel kötött megállapodás a felperesre nem hat ki figyelemmel arra, hogy arról előzetesen nem tájékoztatta az alperes.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[34] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, és tartalma szerint az elsőfokú ítélet helybenhagyását, másodlagosan a másodfokú bíróság, harmadlagosan az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárásra és új határozat hozatalára.

[35] A tényállást illetően előadta, hogy nem pusztán szóban jelezte, hanem írásban is egyeztettek arról, hogy mikor és milyen fizetési feltételek mentén kíván adásvételi szerződést kötni. E körben a jogerős ítélet iratellenes. Az alperes megjelölte a felperesnek, hogy az ingatlant milyen terhek terhelik, hogy a bérleti díjbevételeken zálogjogot alapítottak, ami a törlésig fennáll. A tényállásból kizárólag az a következtetés volt levonható, hogy a felek az előteljesítést kizárták.

[36] A teljesítés nem történt meg 2021. április 21-én. Az alperes a teljesítést a Zrt. óvadéki számlájára kérte, amely felett rendelkezési jogosítványa az érintett napon nem volt, így a teljesítés sem történt meg. 60.000.000 forint megfizetése nem vitásan egy óvadéki számlára történt. A tehermentesítés kizárólag 2021. június 30. napján történt meg. A különbözeti összeget a tehermentesítést követően vezették át a javára. Amennyiben a felperes az utolsó vételárrészt a szerződésben megszabott feltételek mentén szerződésszerűen teljesíti, úgy abban az időpontban már az alperes a különbözeti összeggel is szabadon rendelkezett volna. A felperes a szerződést megszegve teljesített, így az alperes abba a helyzetbe került, hogy a vételárral nem tudott rendelkezni, ennek ellenére a saját szolgáltatását teljesítenie kellett volna.

[37] A saját szolgáltatásának teljesítése körében a másodfokú bíróság a birtokba adás elmaradását jelölte meg, ugyanakkor egyrészt a nem bérelt területekre történt meg kizárólag a birtokba adás, míg a hasznok szedését illetően a másodfokú bíróság is kimondja, hogy a felperes nem volt jogosult beszedni a bérleti díjakat, így az alperesre telepítette azt a kötelezettséget, ami alapján később a károkozó magatartást is megállapította.

[38] A felperes magatartása sértette az alperes érdekeit azzal, hogy amennyiben a felperes nem a megállapított időben teljesít, úgy az alperesnek érdeksérelmet okoz. Az alperes rögtön jelezte a felperesnek, hogy a teljesítést nem tudja elfogadni, és azt a vételárat, amellyel rendelkezni tud, visszautalja vagy a felelős őrzés szabályai alapján tartja magánál, amíg esedékessé nem válik a követelés, és akkor beszámítja.

[39] Az orvosolható semmiséggel (konvalidálódás) kapcsolatban hivatkozott a BH2007. 191. számú döntésre. Az eljárás során állította, hogy az adásvételi szerződés 2021. július 9. napjáig (a törlési engedély kibocsátásának napja az elidegenítési és terhelési tilalom vonatkozásában) orvosolható semmiségben szenvedett, amelyet az alperesnek a felperessel együttműködve utólagosan kellett orvosolnia. Mindaddig, amíg a szerződés orvosolható semmiségben szenvedett, a szerződésből eredő kártérítés nem érvényesíthető, mert az alperes birtokbaadási kötelezettsége 2021. április 21. napján, egy akkor semmis szerződés szerint nem következhetett be. A bíróságoknak figyelembe kell venni a felek eredeti szándékát, helyzetét is, amely mentén a szerződést megkötötték. A bíróságnak azt kellett volna figyelembe venni, hogy az orvoslást (konvalidálódást) követően az alperes követett-e el szerződésszegést, mivel ezt megelőzően a semmis szerződés vonatkozásában fogalmilag kizárt a szerződésszegés.

[40] Az alperes a szerződés megkötésekor jóhiszeműen járt el, felróhatóság nem terheli, ebből fakadóan kártérítési kötelezettsége nem keletkezett. A jogerős ítélet ez okból sérti a Ptk. 6:111. §-át.

[41] A Ptk. 6:34., 6:58. §-a, 6:59. § (1), (2), 6:42. § (1) bekezdése, 6:43. §-a, 6:36. § (1), (2) bekezdése felhívását követően kifejtette, hogy a felperes nem a kötelelem tartalmának megfelelően teljesített. A felek a szerződésükben kifejezetten rendelkeztek arról, hogy a felperes mikor teljesíthet az elidegenítési és terhelési tilalom miatt, amellyel kapcsolatban mindkét fokon eljáró bíróság a tényállással ellentétes, iratellenes, logikai ellentmondásokat tartalmazó érvelést tett. E körben a BH1994. 196. számú döntést hívta fel.

[42] A másodfokú bíróság álláspontja, hogy fellebbezés hiányában az elsőfokú bíróság ítéletének az az érvelése, hogy az előtörlesztés kizártsága nem volt megállapítható, nem volt vizsgálható. Ezzel kapcsolatban a Kúria Pfv.20.006/2021/3. számú határozatára hivatkozott. A teljes felülbírálat kérdésében a jogerős ítélet sérti a Pp. 369. és 370. §-át.

[43] A teljes vételár megfizetése 2021. április 21. napján nem történhetett meg. A másodfokú bíróság kimondta, hogy az alperes volt jogosult a Ptk. 6:340. § (2) bekezdése alapján igényt támasztani, és ennek kockázatát is viselni, amiből iratellenes és logikai ellentmondásokat tartalmazó jogerős ítélet született, ami ellentétes a BH1994. 85., BH1993. 768., BH+2010.8.350, BH2012. 119.II., BH2001. 197. és BH2002. 29. számú döntésekkel.

[44] A jogerős ítélet sérti a Ptk. 1:4. §-át, mert a felperes a neki felróható magatartásból (nem szerződésszerű teljesítés) kártérítés vonatkozásában előnyt szerzett.

[45] A [42] bekezdésben írtak szerint a szerződésszegés fogalmilag kizárt, így az alperes terhén szerződésszegés a hasznok szedése miatt nem állapítható meg. A jogerős ítélet nem kizárólag a bérleti díj, hanem az üzemeltetési díj tekintetében is megítélte a kártérítést, azonban nem indokolta meg, hogy mi alapján számítana kárnak egy összeg, amit nem vitásan az üzemeltetésre fordítottak.

[46] A másodfokú bíróság a kártérítési felelősség felróhatósági és okozati összefüggés elemét nem indokolta meg. Az előbbi körében kifogásolta, miként kellett volna előre látnia, hogy a felperes szerződésszegést fog elkövetni. Az alperes úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható. A jogerős ítélet e körben a Ptk. 6:142. és 6:143. §-át sérti.

[47] A tapadó és következmény kár kérdését a felperes nem konkretizálta, ami az alperes szerint tiltott keresethalmazatot eredményezett.

[48] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

[49] Álláspontja szerint az alperes az ügy érdemére kiható jogszabálysértést nem jelölt meg. A felülvizsgálni kért jogerős ítélet az elsőfokú bírósággal azonosan állapította meg a tényállást, amelyet a felperes a fellebbezésében nem is vitatott. Az előteljesítés kizártságával kapcsolatos álláspontot már az elsőfokú bíróság sem találta alaposnak. Az sem megalapozott alperesi hivatkozás, hogy a teljesítés elfogadására nem volt köteles. Az eredeti teljesítési határidőt megelőzően történő felperesi teljesítés jogszerű volt. Az alperes arra alapította a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát, hogy a másodfokú bíróság nem vizsgálta az előteljesítés kizártságát. Az elsőfokú ítélet ugyenezen megállapításával szemben az alperes fellebbezéssel nem élt. Amennyiben az alperes az időelőtti teljesítést ki akarta volna zárni, azt lényeges kikötésnek kellett volna minősítenie, és mint ilyet a Ptk. 6:63. § (2) bekezdése szerint a szerződés részévé kellett volna tennie.

[50] A felperes a szerződésben foglaltak szerint teljesített, amit az alperes saját kezeihez történő teljesítésként fogadott el, az alperes alappal nem hivatkozhat arra, hogy a vételár teljesítése nem történt meg 2021. április 21. napján, mivel annak egy része az alperes rendelkezése szerint valósult meg óvadéki számlára történt teljesítéssel.

[51] Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés nem semmis, hanem hatálytalan, és nem mindenki vel szemben hatálytalan, csak a tilalom jogosultjával szemben. Így alaptalanul hivatkozik az alperes arra, hogy a szerződés a megkötésének időpontjában és 2021. április 21. napján orvosolható semmisségben szenvedett.

[52] A felperes a pénztartozást a Ptk. szerint jogosult volt idő előtt teljesíteni, így ezzel szerződésszegést nem követett el.

[53] A birtokátruházás és tulajdonjog átruházás körében a felperes már a fellebbezésében kifejtette az álláspontját, azt nem kívánta megismételni. Annyit adott elő, hogy az alperes vállalta, hogy a vételár megfizetésével egyidejűleg az ingatlan tulajdoni hányad birtokát – a bérelt területek vonatkozásában ennek sajátosságait figyelembe véve – átruházza a felperesre. A tulajdonjog átszállása és a birtokátruházás kötelezettsége az adásvételi szerződésben is rögzítetten elvált egymástól, és alperes elmulasztotta a birtokátruházásra vonatkozó szerződéses kötelezettségét teljesíteni, így a felperes az alperes szerződésszegésére tekintettel nem volt abban a helyzetben, hogy érvényes jogcíme legyen a bérleti díjak beszedésére.

[54] Megalapozatlannak minősítette azt az alperesi állítást, hogy felróhatóan járt volna el.

A Kúria döntése és jogi indokai

[55] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint alapos.

[56] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. Az e tárgyban irányadó 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmében a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés *b)*, *c)* pont, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[57] A felülvizsgálati kérelem három kérdéskörben állította a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát: 1.) az előteljesítés kizártsága, 2.) 2021. április 21. napján nem történt meg a teljesítés, 3.) a szerződés orvosolható semmissége.

[58] Az előteljesítéssel kapcsolatosan rögzítendő, hogy bár az alperes a számára kedvező elsőfokú ítélet indokolása ellen nem élt fellebbezéssel, fellebbezési ellenkérelmében vitatta az előteljesítés kizártságára vonatkozó elsőfokú ítéleti álláspontot. Ezt tehát a másodfokú bíróságnak a Pp. 370. § (1) bekezdése értelmében vizsgálnia kellett volna, e körben a jogerős ítélet [75] bekezdésében írtak nem felelnek meg a jogszabályi rendelkezésnek.

[59] Ettől független körülmény, hogy az alperesnek az előteljesítés kizártságára vonatkozó okfejtése nem volt alapos. A Ptk. 6:36. § (1) bekezdése értelmében a jogosult a teljesítési idő előtt felajánlott teljesítést köteles elfogadni, ha az lényeges jogi érdekét nem sérti, és a kötelezett az ezzel járó többletköltséget viseli. Az alperes nem adott elő olyan elfogadható érveket, amely szerint az idő előtti teljesítés az ő lényeges jogi érdekét sértette volna. A pénztartozás idő előtti teljesítését pedig a jogosult a Ptk. 6:43. §-a alapján lényeges jogi érdekeire tekintet nélkül is köteles elfogadni.

[60] A Ptk. 36. § (1) bekezdése és 43. §-a a felperest joggal ruházta fel, és az alperes odalán kötelezettséget határozott meg, köteles volt az előteljesítés elfogadni. Ide tartozóan utal a Kúria a Ptk. 6:8. § (3) bekezdésére, amely szerint jogról lemondani vagy abból engedni kifejezett jognyilatkozattal lehet. Ilyen jognyilatkozat a felek szerződésében nem szerepel.

[61] Az előteljesítés körében tulajdonképpen a 139.500.000 forint vételárrész második 79.500.000 forint összegű tétele jöhetne szóba, hiszen csak erre vonatkozóan határozott meg a szerződés esedékességi feltételt, de annak tényszerű elfogadása után az alperes már nem hivatkozhat érdeksérelemre, aminek a Ptk. 6:43 §-ából következően jogi jelentősége sincs.

[62] Az óvadéki számlára történt felperesi teljesítés tekintetében a jogerős ítélet [77] bekezdése szerinti érvelés helyes, a felperes a szerződés tartalmának megfelelően teljesített. Erre tekintettel helyes megállapítás volt a 2021. április 21-i felperesi teljesítés.

[63] Az alperesnek az orvosolható semmisséggel kapcsolatos érvelése szintén megalapozatlan volt. A Ptk. 5:32. § (1) bekezdése értelmében az elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző rendelkezéshez a jogosult hozzájárulása szükséges. Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés hatálytalan azzal szemben, akinek jogát a tilalom biztosítja. Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés a tilalommal biztosított jog jogosultjának a rendelkezés jogosultjához intézett hozzájáruló nyilatkozatával hatályossá válik. Az elidegenítési és terhelési tilalommal ellentétes rendelkezés nem semmisségi okot eredményez, hanem a jogosulttal szembeni hatálytalanságot. A két jogintézmény eltérő jellege folytán az alperesnek az orvosolható semmisséggel kapcsolatos okfejtése irreleváns volt.

[64] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet azon jogi indokolás miatt tekintette alaposnak, ami a Ptk. 6:340. § (2) bekezdésével függ össze. Eszerint, ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. A bérbeadó és az új tulajdonos a bérlővel szemben egyetemlegesen kötelesek helytállni a bérbeadót a bérleti szerződés alapján terhelő kötelezettségek teljesítéséért. Az adásvételi szerződés V.1. pontja szólt a birtokba adást érintő megállapodásról, amely rendelkezés megfelel a Ptk. 6:217. §-ában foglaltaknak (Ha az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokát a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése előtt a vevőre átruházza, a vevő a birtokátruházás napjától kezdve szedi a dolog hasznait, viseli terheit és a dologban beállott azt a kárt, amelynek megtérítésére senkit sem lehet kötelezni.) A bérleti szerződés alapján fizetendő bérleti díj az ingatlan hasznának minősül.

[65] A szerződésátruházás általános szabályait a Ptk. 6:208-211. §-ai tartalmazzák. A bérleti jogviszonyra vonatkozóan azonban a Ptk. speciális rendelkezést fogalmaz meg. A Ptk.

6:340. § (2) bekezdése értelmében a tulajdonos személyében bekövetkezett változás minősül a bérbeadói oldalon történt változásnak, ettől az időtől illetik meg az új tulajdonost a bérbeadó jogosultságai, így a bér beszedésének a joga. A szerződés V.1. pontja szerint az alperes a teljes vételár megfizetésétől számított három napon belül volt köteles a bérlőt tájékoztatni arról, hogy a Ptk. 6:340. §-a értelmében a tulajdonosváltozással egyidejűleg a bérbeadót megillető jogok és kötelezettségek a vevőt, azaz az új tulajdonos illetik. Ez a rendelkezés önmagában nem értelmezhető a felperes tulajdonjoga bejegyzése előtti előzetes szerződésátruházásként, hiszen éppen a Ptk. 6:340. §-ra utalva határozza meg a bérbeadói jogok és kötelezettségek átszállását, ami a tulajdonos személyében bekövetkezett változással esik egybe. A Ptk. 5:38. § (2) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának átruházással való megszerzéséhez az átruházásra irányuló szerződés vagy más jogcím és erre tekintettel a tulajdonjog átruházásának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése szükséges. A perben nincs igazolt adat arra, mikor jegyezték be a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, azt viszont az alperes igazolta – igaz nem volt része a megállapított tényállásnak –, hogy a Zrt. 2021. július 9. napján adta ki a jelzálogjog, az elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó nyilatkozatát, és a törlés 2021. július 15-i keltezéssel történt meg.

[66] A felperes tulajdonjoga bejegyzésig a tulajdonosváltozás nem következett be, ezt megelőzően a tulajdon tárgyra vonatkozó bérleti jogviszonyokban sem változott a bérbeadó személye, ezért az előteljesítésétől a birtokba adásig számított időszakra eső bérleti díj a felperest az adásvételi szerződés alapján nem illette meg.

[67] A Kúria a Pp. 424. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és az érdemben helyes elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

[68] Pervesztésére tekintettel a felperes köteles az alperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban felmerült képviseleti költsége és a lerótt felülvizsgálati eljárási illeték megtérítésére [Pp. 364. §, 405. § (1) bekezdés, 82. § (1), 83. § (1) bekezdés, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés].

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[69] Ptk. 5:32. § (1), 6:8. § (3), 6:36. § (1), 6:340. § (2) bekezdés

[70] Pp. 370. § (1) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[71] Ingatlan esetében is ha a bérbeadó a bérleti szerződés megkötését követően a bérbe adott dolog tulajdonjogát átruházza, a tulajdonos személyében bekövetkezett változással a bérleti szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek tekintetében az új tulajdonos lép a bérbeadó helyébe. Eltérő megállapodás hiányában a tulajdonos személyében bekövetkezett változás az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel következik be.

Budapest, 2024. június 12.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Salamonné dr. Piltz Judit s.k. bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

