



**A Kúria  
mint felülvizsgálati bíróság  
végzése**

**Az ügy száma:** Pfv.III.20.904/2022/3. szám

**A tanács tagjai:** Salamonné dr. Piltz Judit a tanács elnöke

Dr. Zumbók Péter előadó bíró

Dr. Döme Attila bíró

**A felperes:** Felperes1

(Cím2)

**A felperes képviselője:**

Mocsai Ügyvédi Iroda

(Cím4,

ügyintéző: dr. Mocsai Zoltán ügyvéd)

**Az alperes:** Alperes1

(Cím1)

**Az alperes képviselője:**

Dr. Kelemen Kornél ügyvéd

(Cím3)

**A per tárgya:** foglaló és kártérítés megfizetése

**A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:**

alperes

**A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:**

egyéb érdekelt1 4.Pf.21.001/2021/10.

**Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:**

Ceglédi Járásbíróság 5.P.20.899/2019/42.

**Rendelkező rész**

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.

Megállapítja, hogy az 51.460 (ötvenegyezer-négyszázhatvan) forint le nem rótt felülvizsgálati engedélyezési illetéket a Magyar Állam viseli.

A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

**Indokolás**

**A felülvizsgálat engedélyezése szempontjából lényeges tényállás**

[1] A felek 2019. július 11-én adásvételi szerződést kötöttek az alperes tulajdonában álló ingatlanra. A szerződés szerint az ingatlan vételárát 12.550.000 forintban határozták meg,

amelyből a felperes 3.050.000 forintot önerőből, míg a további vételárrészt pénzügyi kölcsön igénybevételeivel kívánta megfizetni. A foglaló összegét 1.255.000 forintban állapították meg. A szerződésben a felperes kötelezettséget vállalt arra, ha és amennyiben a pénzügyi 9.500.000 forintnál kevesebb kölcsönt folyósít, a fennmaradó részt önerőből megfizeti. A felek megállapodtak abban, amennyiben a vevő nem kapja meg a banki kölcsönt – annak ellenére, hogy minden szükséges intézkedést megtett –, úgy a felek nem alkalmazzák a foglaló jogkövetkezményét. Az eladó kötelezettséget vállalt továbbá arra, hogy minden észszerű nyilatkozatot megtesz annak érdekében, hogy a vevő kölcsönfelvételét elősegítse.

[2] Az adásvételi szerződés megkötését megelőzően a felperes két alkalommal tekintette meg az ingatlant, másodszorra – az ingatlanon észlelt repedésekre tekintettel – kőműves szakemberrel, aki a felmérést követően akként nyilatkozott, hogy azokat meg lehet javítani.

[3] Az adásvételi szerződés megkötését követően, a bankhoz benyújtott hitelkérelem elbírálásakor, az értékbecslési eljárás során derült ki, hogy az épület repedésből adódó hibája akadályt képez a hitel nyújtásának. A felperes felkérésére egy építőmérnök 2019. július 30-án szakértői nyilatkozatot adott, amelyben megállapította, hogy az épület utcai homlokzati falán repedések találhatók, amelyek javíthatók, javításuk után további tartószerkezeti kockázatot nem jelentenek.

[4] Egy másik bank a statikai szakvélemény ismeretében arról tájékoztatta a vevőt, hogy nem áll módjában hitelezni az ingatlant.

[5] Az alperes 2019. augusztus 30-án kelt levelében arról tájékoztatta az okiratszerkesztő ügyvédet, amennyiben a vevő az épület hibáját nem hajlandó megjavítani, úgy, annak érdekében, hogy a vevő a kölcsönigénylést eredményesen tudja teljesíteni, a javítási munkálatokat szakszerűen elvégezteti. Az okiratszerkesztő ügyvéd továbbította a levelet a vevő részére, aki azt 2019. szeptember 9-én vette át.

[6] A felperes 2019. szeptember 5-én kelt levelében tájékoztatta az eladót, hogy a szerződéstől eláll, arra tekintettel, hogy az ingatlan szerkezeti állapota miatt két bank elutasította a hitelkérelmét. Kérte a foglaló részére történő visszafizetését.

#### **A kereseti kérelem és az alperes védekezése**

[7] A felperes keresetében 2.510.000 forint, a foglaló kétszeresének, valamint 188.500 forint költség megfizetésére kérte kötelezni az alperest arra hivatkozással, hogy az adásvételi szerződés az alperes érdekkörébe tartozó okból hiúsult meg.

[8] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

#### **Az első- és másodfokú ítélet**

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Rögzítette, hogy az ingatlan falazatának repedései jól láthatóak voltak, amelyeket a felperes kőműves szakemberrel is megtekintett. Mind a kőműves, mind a statikus szakember állította, hogy a hiba kijavítható. Megállapította, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:62. § (1) bekezdése alapján a felek között az ügyletkötés során fennállt az együttműködési kötelezettség, amely – a Ptk. 1:3. § (1) és a (2) bekezdésében írt jóhiszeműség és tisztesség alapvető rendelkezéseivel összhangban – azt jelentette, hogy az alperes köteles volt a felperes hitelkérelméhez szükséges valamennyi észszerű nyilatkozatot megtenni, a felperes pedig a kölcsön igénylése érdekében minden tőle telhető szükséges intézkedést megtenni. Utalt arra, hogy a szerződésben írt határidő lejártáig reális lehetőség volt a hiba kijavítására, az alperes ennek eleget téve, felajánlotta annak szakszerű elvégzését; és e körben a feleket szintén együttműködési kötelezettség terhelte. Rámutatott: a felperes – a szerződésben vállalt kötelezettsége ellenére – kizárólag

egy banknál kezdeményezett hiteligénylést, további bankhoz nem nyújtott be teljeskörű hiteligénylést. Mindezek alapján megállapította, hogy a szerződés teljesítésének megghiúsulásaért a felperes a felelős, mivel nem tudta a szerződésben vállalt határidőre teljesíteni a kötelezettségét, a vételár fennmaradó részének a megfizetését, ami az ő érdekkörében merült fel. Az alperes a maga részéről nem gátolta a felperes szerződésszerű teljesítését; az együttműködési kötelezettségének eleget téve felajánlotta, hogy a hibákat kijavíttatja. Az elsőfokú bíróság a kártérítés megfizetése iránt előterjesztett keresetet – a Ptk. 6:142. §-ban rögzített feltételek hiányára tekintettel – szintén megalapozatlannak találta.

[10] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét megváltoztatta, mellőzte a felperes perköltség viselési kötelezettségét, és 2.573.000 forint megfizetésére kötelezte az alperest. Indokolásában leszögezte: a felperes a vételár egy részét lakásvásárlási kölcsön igénybevételével kívánta megfizetni, ezért a szerződés rendelkezése alapján egyértelmű volt, hogy az alperesnek egy olyan ingatlant kellett a szerződés alapján szolgáltatnia, amely a lakáshitel felvételére alkalmas. Megállapította, hogy a felperes a hitelfelvétel során megfelelően járt el, a hitelfelvétel akadályát nem a felperes érdekkörében merült fel, annak oka kifejezetten az ingatlan állapota volt, amely fedezetül nem szolgálhatott. Utalt arra, hogy a felperes a keresetét nem hibás teljesítésre alapította, így nem azt kellett vizsgálni, hogy a teljesítés jogi értelemben hibás volt-e, hanem azt kellett megállapítani, hogy a teljesítés megghiúsulása melyik fél érdekkörében merült fel; és mivel a hitelezés akadályát az ingatlan állapota volt, ezért a teljesítés megghiúsulásaért az alperes a felelős. Nem osztotta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a felperes megszegte az együttműködési kötelezettségét; a felperes részére ugyanis az elállást tartalmazó levele postára adását követően került kézbesítésre az alperesnek az ingatlan szakszerű kijavítására tett ajánlatát. Kiemelte továbbá, hogy a bankok az ingatlan állapotára tekintettel nem kötöttek kölcsönszerződést a felperessel; kölcsönt egyáltalán nem folyósítottak, ezért az adásvételi szerződésben meghatározottak nem alkalmazhatók. Azt is megállapította, hogy a banki kölcsön nyújtása az eladó érdekkörében felmerült okból hiúsult meg; ezért a felperesnek a foglaló kétszerese jár vissza.

#### **A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem**

[11] A jogerős ítélet ellen az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak hatályon kívül helyezését és a kereset elutasítását kérte. Megsértett jogszabályhelyként a Ptk. 6:185. § (3) bekezdését jelölte meg.

[12] A felülvizsgálati kérelméhez felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is csatolt, amelyben a Pp. 409. § (2) bekezdés a) pontja alapján, arra hivatkozással kérte a felülvizsgálat engedélyezését, hogy az ügy érdemére kiható jogszabálysértés vizsgálata a joggyakorlat egységének vagy továbbfejlesztésének biztosítása miatt indokolt. Az engedélyezést megalapozó jogkérdést abban jelölte meg, hogy milyen jogkövetkezmény rendelhető a foglalomhoz akkor, amikor az ingatlan adásvételéhez kapcsolódó jogügylet azért hiúsul meg, mert a vevő által választott pénzügyi intézmény az igényelt kölcsönt nem folyósítja. Álláspontja szerint a jogerős ítélet eltér az állandó bírói gyakorlattól. Ennek alátámasztására hivatkozott a Békéscsabai Járásbíróság P.20.580/2020/8. számú, a Fővárosi Ítéltábla Pf.20.038/2022/6. számú, a Kúria Pfv.IV.21.842/2011. számú, a Kúria Pfv.21.215/2021/3. számú, a Pesti Központi Kerületi Bíróság P.86.726/2021/21. számú, a Legfelsőbb Bíróság Pfv.22.416/2005/2. számú, a Legfelsőbb Bíróság Pf.IX.24.530/2002/5., a Legfelsőbb Bíróság Pfv.V.22.907/2001/5. számú, valamint a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.265/2012/4. számú ítéletére. Állította, hogy az irányadó joggyakorlattól való eltérés miatt fennáll az eltérő bírói döntés megismétlődésének a veszélye.

### **A Kúria döntése és jogi indokai**

[13] A felülvizsgálat az alperes által megjelölt okból nem engedélyezhető.

[14] A felülvizsgálat engedélyezésével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 1/2021. (VII. 12.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 1. pontja szerint a Kúria a joggyakorlat egységének biztosítása érdekében a felülvizsgálatot akkor engedélyezi, ha a jogerős ítélet olyan elvi jelentőségű jogkérdést vet fel, amellyel kapcsolatban a Kúria jogegységi határozatban, az általa a Bírósági Határozatok Gyűjteményében (a továbbiakban: BHGY) közzétett eseti határozatban még nem foglalt állást, feltéve, hogy a jogértelmezést igénylő elvi jelentőségű jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy a joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének, ezáltal a jogegység megbomlásának a veszélye áll fenn. A fél az engedélyezés alapjául szolgáló határozatokat a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében köteles pontosan megjelölni azzal, hogy első fokon jogerőre emelkedett határozatra nem hivatkozhat.

[15] Nem elegendő ugyanakkor, hogy a Kúria a felmerült elvi jelentőségű jogkérdésben még nem foglalt állást, az is szükséges, hogy a fél az engedélyezés iránti kérelmében arra hivatkozzon, hogy az adott jogkérdésben a bírói gyakorlat nem egységes, vagy, hogy a bírói joggyakorlattól eltérő bírói döntés megismétlődésének a veszélye áll fenn. A félnek az eltérő bírói döntéseket meg kell jelölnie, azzal, hogy kizárólag másodfokon jogerőre emelkedett, vagy legfelsőbb bírósági döntésekre hivatkozhat.

[16] Az alperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében az irányadó joggyakorlattól eltérő jogerős ítélet miatt a jogegység megbomlásának és az eltérő döntés megismétlődésének a veszélyére hivatkozott, míg a jogkérdést abban jelölte meg, hogy a foglalóhoz milyen jogkövetkezmény rendelhető akkor, amikor az ingatlan adásvételéhez kapcsolódó jogügylet azért hiúsul meg, mert a vevő által választott pénzügyintézet az igényelt kölcsönt nem folyósítja. Ennek megfelelően az alperes kizárólag olyan döntésre hivatkozhatott, amelyben a bíróságok kifejezetten az általa felvetett jogkérdésben foglaltak állást. Az alperes kérelmében több elsőfokú, valamint kúriai döntést is megjelölt, amelyek azonban a PK vélemény 1. pontjában kifejtettekre tekintettel nem vehetők figyelembe. A hivatkozott ítéletábrái és legfelsőbb bírósági határozatok ugyanakkor más tényálláson alapultak, azokban az alperes által felvetett jogkérdés nem merült fel.

[17] A Kúria a kifejtettekre tekintettel, a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján a felülvizsgálatot megtagadta.

[18] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 39. § (1) bekezdése és az 50. § (2a) bekezdés a) pontja szerint meghatározott mértékű felülvizsgálati engedélyezési illetéket az alperes részére engedélyezett teljes személyes költségmentességre figyelemmel a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján a Magyar Állam viseli.

[19] A végzés elleni felülvizsgálatot a Pp. 407. § (1) bekezdés d) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. szeptember 21.

Salamonné dr. Piltz Judit s.k. a tanács elnöke, Dr. Zumbók Péter s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

bírószági ügyintéző

HM