

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
végzése**

Az ügy száma: Gfv.V.30.041/2025/2.

A tanács tagjai: Dr. Puskás Péter a tanács elnöke
Dr. Csesznok Judit Anna előadó bíró
Dr. Gyarmathy Judit bíró
Dr. Suba Ildikó bíró
Dr. Varga Edit bíró

A felperes: név1
cím1

A felperes képviselője: Ügyvédi Iroda
cím2
ügyintéző: dr. Németh Mátyás ügyvéd

Az alperes: név2
cím3

Az alperes képviselője: Dr. Pauli Szilárd ügyvéd
cím4

A per tárgya: Kötelmi igény érvényesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:
Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:
Székesfehérvári Törvényszék
1.Gf.40.116/2024/5. számú ítélet

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:
Székesfehérvári Járásbíróság
13.G.40.100/2023/17. számú ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a felülvizsgálatot megtagadja.
A végzés ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az engedélyezési kérelem alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperes a 2022. május 14-én kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta az alperestől a Sz. .../1 hrsz-ú, természetben Sz., ... út... szám alatti kivett lakóház, udvar, raktár megjelölésű ingatlant (a továbbiakban: ingatlan). A felek a szerződéskötést megelőzően az ingatlant megtekintették, a tárgyalások során nem tértek ki az ingatlanban lévő 94 darab világítótest, fali és mennyezeti lámpa jogi helyzetére. A szerződés 2.1. pontja rögzítette, hogy az ingatlant a felperes megtekintett és megismert állapotban, minden beépített alkotórészával együtt vásárolja meg 140.000.000 forint vételár ellenében. A szerződés 5.3. pontjában az eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy az ingatlant a jelen megállapodás teljesítéséig, vagy lehetetlenüléskéig semmilyen további jogcímen meg nem terheli és annak a vevő általi megtekintésekor rögzített állagát fenntartja.

[2] Az alperes a szerződésnek megfelelően az ingatlan birtokát a felperesre átruházta, amelyről a felek jegyzőkönyvet készítettek. A jegyzőkönyv mellékletében a felperes úgy nyilatkozott, hogy az ingatlanból 26 darab világítótest kibontásra és elszállításra került, amelyek pótlásának kötelezettsége az eladót terheli. A felperes jelezte, hogy a leszerelt lámpák helyett elfogad hasonló funkciójú, kereskedelemben kapható, legolcsóbb árfekvésű, funkcionálisan megfelelő és alkalmas világítótesteket is.

[3] A felek között a leszerelt lámpákkal kapcsolatban nem jött létre megállapodás, ezért a felperes fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelmet terjesztett elő és kérte az alperestől 330.000 forint megfizetését. Az eljárás az alperes ellentmondása folytán perré alakult.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[4] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy az ingatlanba az onnan leszerelt 26 darab lámpatestet szállítsa vissza és szerelje fel, vagy ennek elmaradása esetén fizessen meg 601.103 forintot és ezen összeg után késedelmi kamatot.

[5] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú és másodfokú ítélet

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes keresetét elutasította.

[7] Az ítélet indokolása szerint a ingatlan rendeltetésszerű használatához a világítás lehetősége szükséges, amely a perbeli ingatlanban adott volt, a világítást nem a dekorációs célú lámpatestek biztosítják. Rámutatott, hogy a bírói gyakorlat alapján a fali lámpák, csillárok nem minősülnek sem alkotórésznek, sem tartozéknak. Az általános forgalmi szokások szerint a csillárokat, mennyezeti, fali lámpákat az eladó külön megállapodás hiányában jogosult magával vinni, arra a tulajdonjog nem terjed ki, azok nem minősülnek az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges ingóságnak. Álláspontja szerint a felperes igényét a szerződés 5.3. pontja (az eladó az ingatlan megtekintéskori állagát fenntartja) önmagában nem alapozza meg. Tartozék esetében két különálló dologról van szó, a tartozék nem vesztí el önálló dologi létét, nem lesz az ingatlan része, hanem ingó dolognak minősül,

így az ingatlan állagmegőrzésre vonatkozó rendelkezésből a felperesi igény nem vezethető le, mivel az valójában ingók kiadására irányul.

[8] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 386. § (4) bekezdése alapján – annak helyes indokaira tekintettel – helybenhagyta.

[9] A fellebbezésben előadottak kapcsán hangsúlyozta, az alkotórészi kapcsolat megállapíthatóságához két konjunktív feltétel megléte szükséges, egyrészt a tartós egyesítettség, másrészt az, hogy az elválasztással számottevő értékcsökkenés következzen be. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen utalt arra, hogy a lámpatest és a hozzá tartozó foglalat nincsen tartósan egyesítve az ingatlanhoz, leszerelésük megoldható és azzal az ingatlan használhatósága nem változik, számottevően nem csökken.

[10] Utalt arra is, hogy a világítótestek jelen esetben tartozéknak sem minősülnek, mert a fődolog és tartozék esetében két különálló dologról van szó, tulajdonjoguk elválíthat egymástól, mert a tartozék nem veszti el önálló dologi létét, funkciója a fődolog használatának elősegítése (pl. csónak esetén az evezőlapát). Tartozék az, ami nem alkotórész, de a dolog rendeltetésszerű használatához, vagy épségben tartásához rendszerint szükséges vagy azt elősegíti. A lakóház rendeltetésű ingatlan rendeltetésszerű használatához a világítás megléte szükséges, azonban különbséget kell tenni a világításhoz szükséges vezetékhálózat és a világításhoz szükséges fényforrás között. Jelen esetben a világításhoz szükséges áramellátást biztosító vezetékhálózat az ingatlanban biztosított volt. Az alperes a leszerelt lámpatestek helyett minden helyiségben új fényforrást helyezett el, így az ingatlan rendeltetésszerű használatához szükséges világítás biztosított volt, amelyből következik, hogy az alperes által leszerelt lámpatestek nem voltak az épület tartozékai sem, hanem ingóságnak tekintendők.

[11] Kifejtette, amennyiben az adásvétel útján történő tulajdonátruházások esetén a felek nem állapodnak meg arról, hogy a vételár a berendezési tárgyakat, és más ingóságokat is magába foglalja, úgy azok nem képezik a vétel tárgyát. A felperesnek kellett volna igazolnia, hogy a felek megállapodása a lámpatestekre is kiterjedt. A bizonyítatlanság a felperes terhére esik, ezért úgy kell tekinteni, hogy az ingóságokra az adásvétel hatálya nem terjedt ki, így az alperes jogosult volt azok elvitelére.

[12] Az ingatlan megtekintéskori állapotával kapcsolatban hangsúlyozta, hogy az ingóságok nem tartoznak bele az ingatlan állagának fogalmába, így az eladó nem volt köteles azokat az ingatlanban tartani.

A felülvizsgálati kérelem

[13] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben – tartalma alapján – a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát kérte.

[14] Megsértett jogszabályhelyként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:34. §-át, a 6:137. §-át, a 6:157. § (1) bekezdését jelölte meg.

A felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem

[15] A felperes felülvizsgálati kérelmével együtt felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet is előterjesztett. A Pp. 408. § (1) és (2) bekezdése alapján kizárt felülvizsgálat engedélyezését a Pp. 409. § (2) bekezdés *b)* pontjának második fordulatára, a felvetett jogkérdés társadalmi jelentőségére alapította, a megsértett jogszabályhelyeket a felülvizsgálati kérelmében foglaltakkal egyezően jelölte meg.

[16] Hivatkozása szerint az első-és másodfokon eljáró bíróságok tévedtek, amikor a jogvitát a Ptk. dologkapcsolatokra vonatkozó, 5:15-5:16. §-ainak alkalmazásával bírálták el. Jelen ügyben nem az absztrakt dologkapcsolati elemzés eredményének van ügydöntő jelentősége, amely alapján az ingatlanban felszerelt lámpabúrák önálló ingóságok, hanem a felek közötti szerződésnek, mint a felek megállapodásának.

[17] Egy ingatlan megtekintésekor a megtekintő egy műszaki-fizikai állapotot lát, amibe beletartozik az ingatlan felszereltsége is, ami kiterjed az olyan funkcionális és egyben esztétikai, az ingatlan alkotórészében rögzített felszerelési tárgyakra is, mint például a lámpatestek. A szerződés rendelkezését, mint egybehangzó, tehát az eladó által is megtett jognyilatkozatot a vevő minden alappal érthette úgy, hogy a Ptk. dologkapcsolati szabályozásától függetlenül a lámpatestekre kiterjedő állapot változatlan lesz a birtokbaadáskor is. A lámpabúrák hiánytalan megléte által mutatkozó esztétikai állapot messze nem ugyanaz, mint amikor a lámpabúrák részben hiányoznak, és a részben hiányzó lámpabúrák helyett részben csak villanyizzó van, részben pedig semmi. A felperesi álláspont szerint az alperes hibásan teljesített, megszegte a szerződés 5.6. pontját, valamint a Ptk. fent idézett rendelkezéseit. A másodfokú bíróság jogkérdésbeli tévedése a felperes szerint tehát abban áll, hogy a felek jogvitáját nem a konkrét ügyben létrejött szerződés rendelkezése alapján döntötte el.

[18] A Pp. 409. § (2) bekezdés *b)* pontja szerinti társadalmi jelentőség alátámasztására előadta, hogy az ingatlan adásvételi szerződés a társadalomban igen elterjedt szerződéstípus, annak súlya és jelentősége kiemelkedik azon szerződések közül, amiket a jogalanyok életük során jellemzően kötnek. Az ingatlan-adásvételi szerződések körén belül pedig – az ügylet tárgyánál és értékénél fogva – nagy arányban fordulnak elő olyan ügyletek, ahol a megtekintés, a szerződéskötés és a birtokbaadás időben elválik egymástól, és a felek azt rögzítik, hogy a birtokbaadás kori állapotnak a megtekintés kori állapotnak kell megfelelnie.

A Kúria döntése és jogi indokai

[19] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelme nem megalapozott.

[20] A Kúria a felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 411. § (1) bekezdése alapján vizsgálta, figyelemmel arra is, hogy a rendelkezési elvben megfogalmazott kérelemhez kötöttség perjogi szabályából [Pp. 2. § (2) bekezdés] következően a Kúria a felülvizsgálatot kizárólag a fél által megjelölt okból engedélyezheti. A Kúria a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmet csak abból a szempontból vizsgálhatta, hogy az abban előadottakra figyelemmel az engedélyezés a Pp. 409. § (2) bekezdés *b)* pont második fordulata alapján lehetséges-e. E vizsgálat eredményeként a Kúria azt állapította meg, hogy a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelem tartalma nem alkalmas a Pp. 409. § (2) bekezdés *b)* pontjának második fordulatában foglaltak teljesítésére az alábbiak szerint.

[21] A felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmét a Pp. 409. § (2) bekezdés *b)* pontjának második fordulatra alapította, ezen jogszabályi rendelkezés alapján az engedélyezés feltétele, hogy a fél által állított jogsértés vizsgálata az ügy által felvetett jogkérdés társadalmi jelentősége miatt legyen indokolt. Társadalmi jelentősége olyan jogkérdéseknek van, amelyek a társadalom széles körét közvetlenül, vagy közvetett módon érintik. A felvetett jogkérdésnek azonban ezen engedélyezési pont esetében olyannak kell lennie, amelyben a Kúria korábban, közzétett ítélezési gyakorlatában még nem foglalt állást (Pfv.V.20.242/2024/3.).

[22] A felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében a jogerős ítélet által álláspontja szerint megsértett jogszabályi rendelkezések által felvetett jogkérdésként azt jelölte meg, hogy egy ingatlan megtekintésekor a megtekintő egy műszaki-fizikai állapotot lát, amibe beletartozik az ingatlan felszereltsége is, ami kiterjed az olyan funkcionális és egyben esztétikai, az ingatlan alkotórészében rögzített felszerelési tárgyakra is, mint például a lámpatestek. A szerződés rendelkezését, mint egybehangzó, tehát az eladó által is megtett jognyilatkozatot a vevő minden alappal érthette úgy, hogy a Ptk. dologkapcsolati szabályozásától függetlenül a lámpatestekre kiterjedő állapot lesz változatlan a birtokbaadásakor is.

[23] A másodfokú bíróság nem az ingatlan állapotának, hanem az ingatlan szerződés 5.3. pontjában rögzített, az alperes teljesítése szerződésszerűségének megítélésénél irányadó „állagát” vizsgálta. E körben tulajdonított jelentőséget annak, hogy a lámpatestek a Ptk. dologkapcsolati szabályai alapján az ingatlannal alkotórészi vagy tartozéki kapcsolatban állnak-e és jutott arra, hogy azok – a felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelme 2. oldalán leírtak szerint már általa sem vitatottan – nem tekinthetők sem alkotórésznek, sem tartozéknak, hanem önálló ingó dolognak minősülnek. Erre tekintettel állapította meg, hogy az ingatlannak a szerződés 5.3. pontjában rögzített, az alperes teljesítése szerződésszerűségének megítélésénél irányadó, vevő általi megtekintésekor rögzített „állagába” azok megléte nem tartozik bele.

[24] Az ügy által felvetett jogkérdés tehát nem a felperes által hivatkozottak szerinti ingatlan megtekintéskori állapotának meghatározása, hanem az az eljáró bíróságok által is vizsgált kérdés, hogy mi tartozik a felek egyedi szerződésében rögzített „ingatlan állaga” körébe, mert ezen az alapon ítélt meg a szerződés megszegésére alapított keresetet alapossága. Mindez azt eredményezte, hogy a felperes felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelme nem lehet alapos, mert nincs helye engedélyezésnek, ha az ügy nem azt a jogkérdést veti fel és a jogerős ítélet sem azt a jogkérdést bírálta el, amit a felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében megjelölt (Kúria Gfv.30.253/2022/2.).

[25] A Kúria mindezekre tekintettel a jogerős ítélet felülvizsgálatát a Pp. 411. § (1) és (2) bekezdése alapján megtagadta.

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

A határozat elvi tartalma

A felülvizsgálat nem engedélyezhető, ha az ügy nem azt a jogkérdést veti fel és a jogerős ítélet sem azt a jogkérdést bírálta el, amit a felperes a felülvizsgálat engedélyezése iránti kérelmében megjelölt.

Záró rész

Budapest, 2025. március 19.

Dr. Puskás Péter s.k. a tanács elnöke, dr. Csesznok Judit Anna s.k. előadó bíró, dr. Gyarmathy Judit s.k. bíró, dr. Suba Ildikó s.k. bíró, dr. Varga Edit s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Sz.Sz.

bíróági ügyintéző