

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Pintér Zsuzsanna ügyvéd (8660 Tab, Virág utca 2.) által képviselt **I.rendű felperes neve** I. rendű, **II.rendű felperes neve** II. rendű és **III.rendű felperes neve** III. rendű (mindhárman I.rendű felperes címe szám alatti lakos) felpereseknek - a dr. Keller András ügyvéd (8600 Siófok, Fő utca 47-53. I. emelet 5.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) II. rendű és a dr. Paller Zsuzsanna ügyvéd (8600 Siófok, Bányász utca 12.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. május 23. napján kelt 23.P.21.254/2005/45. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 46. sorszám alatt előterjesztett és 47. sorszám alatt indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - fellebbezett részében - részben megváltoztatja.

A felpereseket terhelő, II. rendű alperesnek fizetendő vételár-hátralék összegét 2.772.840 (kettőmillió-hétszázhetvenkettőezer-nyolcszáznegyven) forintra felemeli.

A II. rendű alperest terhelő felpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 245.000 (kettőszáznegyvenötezer) forintra leszállítja.

A II. rendű alperest terhelő - államnak járó - elsőfokú eljárási illeték összegét 453.400 (négy százötvenháromezer-négy száz) forintra felemeli.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az államnak - az állami adóhatóság felhívására - 161.800 (egyszázhatvanegyezer-nyolcszáz) forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 napon belül a II. rendű alperesnek 128.500 (egyszázhuszonnyolcezer-öt száz) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A felperesek módosított keresetükben kérték, hogy a 2001. június 13. napján megkötött adásvételi előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződést a bíróság ítélettel hozza létre a felperesek és a xy Bt. jogutódja, a II. rendű alperes között oly módon, hogy az adásvételi szerződéssel átruházott lakásingatlan tulajdonjoga az I. rendű felperest, a II-III. rendű felperesek holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltlen illeti meg. Az eladó felé a felperes vevőket terhelő vételár hátralékba az eladó késedelmes és hibás teljesítésére tekintettel beszámítási kifogásként kártérítési igényt érvényesítettek és annak megállapítását kérték, hogy további vételártartozásuk nincs. Kártérítési igényként egyebek mellett a 2001. októbertől 2007. április 30-ig terjedő időszak vonatkozásában 2.040.000 forint és annak késedelmi kamatai, mint az ingatlan bérbeadásának megghiúsulása miatti elmaradt haszon beszámítását kérték. Kérték továbbá az illetékes földhivatal megkeresését az I. rendű felperes tulajdonjoga, a II-III. rendű felperesek haszonélvezeti joga bejegyzése iránt, a III. rendű alperest pedig a kereseti kérelemben foglaltak tűrésére kérték kötelezni.

A II. rendű alperes nem ellenezte közte és a felperesek között a végleges adásvételi szerződés létrehozását, részben vitatta azonban a felperesek beszámítási kifogásának egyes tételeit, ezek között a perbeli ingatlan bérbeadásának elmaradása kapcsán támasztott felperesi követelést is. Hivatkoztak arra, hogy 2002. márciusától a felperesek az ingatlan birtokában voltak, így módjukban állt volna azt bérbeadás útján hasznosítani. Vitatta azt az állítást, hogy a perbeli ingatlan rendezetlen tulajdoni helyzete miatt nem volt lehetősége a felpereseknek az ingatlan bérbeadására.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperesek és a xy Bt. között 2001. június 13. napján létrejött adásvételi előszerződés alapján az adásvételi szerződést a felperesek és a II. rendű alperes, mint a xy Bt. jogutódja között létrehozta. Megállapította, hogy a 10.370.000 Ft-os vételárból a felperesek 6.074.000 forintot megfizettek, s a fennmaradó 4.296.000 forintos vételárhátralékkal szemben összesen 3.173.160 forint tekintetében találta megalapozottnak a felperesek beszámítási kifogását azzal, hogy ebből 2.040.000 forint a bérbeadás elmaradása miatt a felpereseket ért kár összege. A beszámítást követően a felperesek vételárhátralékát 1.122.840 forintban határozta meg. Rendelkezett az így létrehozott szerződés alapján a felperesek tulajdon- illetve haszonélvezeti joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről. A III. rendű alperest mindezek tűrésére kötelezte, egyebekben a keresetet elutasította. Kötelezte a II. rendű alperest a felperesek részére 310.000 forint perköltség, az állam javára pedig 190.400 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték megfizetésére.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, annak részbeni megváltoztatása és a 2.040.000 forint elmaradt bérleti díj beszámításának mellőzése, s ennek megfelelő összeggel a felperesek vételárhátralék tartozásának felemelése iránt. Fellebbezésében arra hivatkozott, hogy 2002. február 25-én a felek közötti elszámolást rendező, az utólagos javításokról, beruházásokról rendelkező megállapodás aláírásának napján a felperesek a perbeli lakásingatlant kizárólagos birtokukba vették, ezt követően az alperesi jogelőd a felpereseket az ingatlan használata és hasznosítása tekintetében semmiben nem korlátozta. Így a felpereseknek módjukban állt volna a lakás bérbeadás útján történő hasznosítása, amelynek érdekében az illetékes adóhatóságtól adószámot és számlatömböt kérhettek volna. E fellebbezési hivatkozás alátámasztására APEH állásfoglalást csatolt.

Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság úgy ítélné meg, hogy a felperesek a bérbeadás elmaradása miatt jelentkező káruk beszámítására jogosultak, az elsőfokú bíróság által figyelembe vett elmaradt haszon összegszerűségét vitatta előadva, hogy a bérleti díjat 25 %-os forrásadó terheli, így a felperesek tényleges kára az adózást követően fennmaradó 1.530.000 forint lehetne csak.

A felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Hivatkoztak arra, hogy a perbeli lakás tekintetében a kulcsátadás nem minősült korlátozás nélküli birtokbaadásnak, tekintettel arra, hogy ezt követően még a felpereseknek kellett a II. rendű alperes jogelődje által hiányosan és hibásan elvégzett kivitelezési munkákat befejezni, illetve kijavítani, amely munkálatok 2002. október-november hónapokra fejeződtek be, a közüzemi órák átírására, azonban csak 2004. évben került sor. Hivatkoztak arra is, hogy önmagában a lakás birtoklása a hasznosítási és rendelkezési jogra nem terjedt ki, fennállt ugyanis annak a lehetősége, hogy az eredeti állapotot bármikor helyre kell állítani, illetve annak a lehetősége is, hogy a III. rendű alperes élni kíván az elővásárlási jogával. Előadták, hogy a potenciális bérlők zöme nem csak a bérleti díj számláját igényelte volna, hanem a bérbeadási jogosultság igazolását is kérte. A számviteli törvény előírásaira hivatkozással előadták, hogy az elszámolásnak a bruttó összegek alapján kell megtörténnie, illetőleg, hogy az I. rendű alperes fellebbezésével ellentétben csak 2004. évtől kezdődően terheli 25 %-os mértékű személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség a bérbeadást, korábban ennek mértéke 20 %-os volt.

A fellebbezés részben, az alábbiak szerint alapos:

A másodfokú bíróság az elsőfokú eljárás adatai alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást azzal egészíti ki, hogy a perbeli lakásingatlan kulcsait a II. rendű alperes 2002. nyarán a felperesek részére átadta, ezt követően a felperesek a lakásingatlant birtokba vették és ott a II. rendű alperes, illetőleg jogelődje által megkezdett kivitelezés munkálatait befejezték, illetőleg a hibásan elvégzett munkákat kijavították, így a perbeli adásvételi szerződés tárgyát képező lakás 2002. október végére vált rendeltetésszerűen használhatóvá.

Az így kiegészített, egyébként helyes tényállás alapján részben téves következtetést vont le az elsőfokú bíróság, amikor úgy ítélte meg, hogy a felperesek vételárhátralékba való beszámítással történő kártérítési igényérvényesítése a 2001. októbertől 2007. áprilisig terjedő teljes időszak tekintetében megalapozott.

Az alperes sem vitatta azt a - xy tanú vallomásaival is alátámasztott - felperesi tényelőadást, hogy a kulcsok részükre történt átadását követően a hibák kijavítása és a kivitelezés befejezése a felperesek részéről 2002. október végén történt meg. Az ezt követő időponttól a felperesek az ingatlant rendeltetésszerűen használható állapotban ténylegesen birtokolták és az adásvételi előszerződés alapján várományosai voltak a tulajdonosi, illetőleg haszonélvezeti jogosultság megszerzésének is. A II. rendű alperes, illetőleg jogelődje a felperesek erre való jogosultságát soha nem vitatták, így az ingatlan kulcsainak felperesek részére történő átadása ráutaló magatartással egyben a rendelkezési jog (Ptk. 112.§-ának (1) bekezdése), mint a tulajdonost megillető részjogosítvány felperesekre történő átruházását is jelentette. Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság álláspontja szerint 2002. novemberétől a felperesek a lakásingatlant bérbeadás útján hasznosíthatták volna, így annak elmaradása az alperes szerződésszegő jogellenes magatartásával okozati összefüggésben nincs, az ezzel kapcsolatos elmaradt haszon az alperest megillető vételárhátralékba jogszerűen nem számítható be.

Alaptalannak találta ugyanakkor a másodfokú bíróság az alperes fellebbezését a bérleti díj havi összegének meghatározása tekintetében, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 15.§-ának (9) bekezdésében megfogalmazott bruttó elszámolás elvére tekintettel.

Rámutat ugyanakkor a másodfokú bíróság arra is, hogy az elsőfokú eljárás során kihallgatott xy, xy és xy tanúk vallomása nem csak a bruttó 30.000 forintos, hanem a bruttó 40.000 forintos bérleti díjat is alátámasztotta, erre tekintettel az elsőfokú bíróság által figyelembe vett havi 30.000 forintos bérleti díj megállapítás mindenképpen helyénvaló volt.

A fentiek alapján tehát a felperesek részéről az alperest megillető vételárhátralékba beszámítandó összeget a 13 hónapra járó 390.000 forintot meghaladó 1.650.000 forintos résszel csökkenteni kellett és ennek folyományaként az alperest megillető hátralékos vételár összege 2.772.840 forintra emelkedett. A másodfokú bíróság ezért az elsőfokú bíróság ítélet a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján fellebbezett részében részben, a kifejtettek szerint megváltoztatta.

A részben sikeres fellebbezés következményeként a felperesek 74, a II. rendű alperes 26%-ban lett pernyertes az elsőfokú eljárásban. A pernyertességi arányoknak megfelelően, a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján a II. rendű alperest terhelő, felpereseknek fizetendő elsőfokú perköltség összegét ezért a másodfokú bíróság leszállította.

Észlelte ugyanakkor a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság a pertárgy értékének téves figyelembe vételével határozta meg a II. rendű alperest az elsőfokú eljárásban terhelő elsőfokú eljárási illeték összegét, illetve mellőzte a részben pervesztes felperesek elsőfokú illeték viselésére kötelezését. Ezért a másodfokú bíróság a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésének 2. mondata alapján eljárva, 10.370.000 Ft elsőfokú pertárgyérték figyelembe vételével, a pernyertességi arányoknak megfelelően rendelkezett a le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viseléséről az Itv. 64.§-a folytán irányadó 6/1986. (VI.26. IM rendelet 13.§-ának (2) bekezdése alapján.

A 2.040.000 forintos másodfokú pertárgy értékhez viszonyítva II. rendű alperes 80, a felperesek 20%-ban lettek pernyertesek. Ugyancsak a pernyertességi arányoknak megfelelően a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte a másodfokú bíróság a nagyobb részben pervesztes felpereseket a II. rendű alperes javára 51.000 forint ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség fizetésére, amelynek mértékét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg. Ugyanennek az aránynak a figyelembe vételével kötelezte a felpereseket a II. rendű alperes által előlegezett fellebbezési eljárási illetékből 97.900 forint illeték viselésére.

P é c s , 2007. november 14.

Dr. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. bíró