

Fővárosi Ítéltábla
3.Pf.20.942/2012/7.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Puskás István pártfogó ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I.r. és a személyesen eljáró II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek a személyesen eljáró I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2012. február 21. napján kelt 39.P.23.232/2007/75. számú ítéletével szemben az I.r. felperes által 76. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbeezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a le nem rótt fellebbezési illetéket az állam viseli, az ezt meghaladó másodfokú perköltség az I. rendű felperes terhére esik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I.r. felperes módosított keresetében 8.214.743 Ft megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az alpereseket. A fenti összegből szerződésszegésre hivatkozással 3.000.000 Ft-ra és ennek 2001. január 18-tól járó törvényes mértékű késedelmi kamatára tartott igényt elismerve, hogy 2.265.257 Ft beszámítható a tőketartozásba. Kártérítésként 2001. szeptember 2-től havi 60.000 Ft albérleti díj megfizetését kérte azzal, hogy a 2003. december 1-től 2006. október 31-ig és a 2006. november 1-től 2007. január 31-ig terjedő időszakra követelést ezen a címen nem támaszt. A lejárt tartozás összegét 4.980.000 Ft-ban határozta meg. Ezt meghaladóan a perbeli ingatlanban elhelyezett, az alperesek által elvitt, illetve tönkrement ingóságok ellenértékeként 1.500.000 Ft-ra tartott igényt általános kártérítés címen. Végül a II. rendű felperessel együtt nem vagyoni kártérítést kért, amelynek összegét személyenként 1-1.000.000 Ft-ban jelölték meg.

A kereseti tényállás szerint 2000-ben az I.r. felperes eladta a II.r. alperesnek a perbeli ingatlanon fennálló 1 tulajdoni hányadát. Az alperesek azt vállalták, hogy a 3.000.000 Ft-os vételárnak megfelelő értékben felújítják a felperesek részére 2001 szeptemberéig az ingatlanon található egyik épületet, majd a telken egy önálló lakást építenek maguknak. A kötelezettségüknek azonban nem tettek eleget, így a felperesek a lakhatásukat csak albérletben tudják megoldani. Előadásuk szerint az ingatlanban tárolt ingóságaikat az alperesek elvitték, továbbá a kialakult helyzet miatt az emberi méltósághoz és a szociális biztonsághoz való jogaik sérültek. Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Állították, hogy az I.r. felperes kérésére költöztek be a romos ingatlanba, amelyből 2002 nyarán költöztek át a saját

házukba. Az I.r. felperes 2005. november 10-én eladta az ingatlant, és valójában soha nem állt szándékában, hogy itt lakjon, a beköltözését, a bejutását nem is akadályozták. A II.r. alperes hivatkozott arra, hogy a megállapodás szerint csak a saját házuk felépültét követően kellett megkezdeniük a romos ház felújítását. Erre végül az I.r. felperes magatartása miatt nem került sor, mert sem a szükséges terveket, sem az építési anyagokat nem biztosította. A házban bútorzat nem volt, kartondobozokba csomagolt ingóságaiából pedig az I.r. felperes egy részt elszállíttatott, egy rész pedig jelenleg is ott található. Az I.r. felperes által időközben felvett kölcsön biztosítékként készfizető kezességet vállalt, és kérte az I.r. felperes helyett kezesként kifizetett összeg beszámítását a kereseti követelésbe.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. és a II.r. alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I.r. felperesnek 734.743 Ft-ot, valamint ezen összeg után 2001. szeptember 2-tól a kifizetés napjáig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot. Az I.r. felperesnek az ezt meghaladó, a II.r. felperesnek pedig a teljes keresetét elutasította. Rögzítette, hogy az I.r. felperes 8 %-ban, míg a II.r. felperes 100 %-ban pervesztes lett. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak külön felhívásra 44.100 Ft eljárási illetéket azzal, hogy a további 508.800 Ft le nem rótt eljárási illetéket az állam viseli.

Tényként állapította meg, hogy az I.r. felperes és a II.r. alperes 2000. január 18-án adásvételi szerződést kötött, amelynek értelmében az I.r. felperes eladta a perbeli ingatlan 1 tulajdoni hányadát a II.r. alperesnek 3.000.000 Ft vételárért. A felek abban állapodtak meg, hogy az alperesek a gyermekeikkel beköltöznek a telek egyik felén álló két romos ingatlanba, a telek másik felén építenek maguknak egy új házat, a romos épületet pedig felújítják az I.r. felperes részére 3.000.000 Ft értékben. 2001. január 19-én egy kölcsönszerződést írtak alá, amely szerint az I.r. felperes 2000. január 18-án 3.000.000 Ft kölcsönt nyújtott az alperesek részére azzal, hogy ezen összegből a közös ingatlanon fennálló kétlakásos, illetve különálló 30 m²-es épület teljes felújítását elvégzik 2001. szeptember 1-jéig. 2001. január 29-én megállapodtak abban is, hogy a telket 1 -1 arányban használják. A felújítás ténylegesen nem történt meg. Az I.r. felperes időközben kölcsönökből ingatlant vásárolt a lakhatása megoldására. A tartozását azonban nem tudta szerződésszerűen törleszteni, ezért az ingatlant elvesztette és ezt követően a fiával - a II.r. alperessel - különböző albérletekben lakott. 2002. június 14-én 1.000.000 Ft-os kölcsönt vett fel az Általános Értékforgalmi Bank Rt-től, amelynek visszafizetéséért a II.r. alperes készfizető kezességet vállalt. A bank a szerződést 2003. november 20-án felmondta, a II.r. alperes készfizető kezesként 2.033.538 Ft-ot fizetett meg a tartozásra. Az I.r. felperes a Kereskedelmi és Hitelbanktól is vett fel kölcsönt, amelyet a perbeli ingatlanon fennálló 1 tulajdoni hányadára alapított vételi joggal biztosítottak. A bank által kijelölt G. Bt. 2005. november 10-én gyakorolta a vételi jogot és a földhivatal 2006. március 6-án kelt határozatával bejegyezte a tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában rámutatott, hogy a felek megállapodásának tartalmát lényegében az egyező előadásuk alapján tudta megállapítani. A Ptk. 365.

§-ának (1) bekezdésében szabályozott adásvételi szerződés jött létre közöttük azzal, hogy a vételár kifizetése helyett az alperesek az ingatlan felújítását vállalták a megjelölt értékben. Ezen kötelezettségüket nem vitásan elmulasztották, ugyanakkor a felperesek elismerték, hogy a II.r. alperes készfizető kezesként teljesített az I.r. felperes helyett és az általa kifizetett összeget a Ptk. 296. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján a felperesi követelésbe be kell számítani, amit a felperesek sem kifogásoltak.

Az elsőfokú bíróság nem osztotta az I.r. felperes azon álláspontját, mely szerint kártérítés címén jogosult a kifizetett bérleti díjra. A lefolytatott bizonyítás eredményeként ugyanis azt állapította meg, hogy nem tett meg mindent a kár elhárítása érdekében, illetőleg az túlnyomó részt a saját gondatlan magatartásának a következménye. Már a szerződés megkötésekor sem tanúsította a tőle elvárható gondos magatartást, ezért nem sikerült tisztázni, hogy a felek mit értettek felújítás alatt, milyen elvárásai voltak, és milyen közreműködést vállalt ebben a körben. Nem rögzítették azt sem, hogy az ingatlanrész lakhatása tekintetében mi a megállapodás tartalma. Nem lehetett meghatározni, hogy az alperesek mikor költöztek ki az érintett házrészről, de ez nagy valószínűséggel 2002 nyarán megtörtént. Az I.r. felperes maga állította, hogy az ingatlanrészt értékesíteni kívánta, vagyis nem az alperesi szerződésszegés miatt vett fel kölcsönöket. Ezeket nem fizette vissza és a pénzt nem is a felújításra, a saját házának építésére, vagy másik ingatlan vásárlására fordította, pedig ilyen módon elkerülhetők lettek volna az általa megjelölt károk. A bérleti díjakat tehát nem azért kellett viselnie, mert az alperesek nem teljesítettek, hanem azért, mert a kölcsönt nem fizette szerződésszerűen, így nincs közvetlen okozati összefüggés a kár és az alperesek szerződésszegő magatartása között.

Az ingóságokkal kapcsolatos követelés tekintetében a Ptk. 359. §-ának (1) bekezdése értelmében általános kártérítésnek csak akkor van helye, ha biztosan bekövetkező kárról van szó, amelynek csupán a mértéke bizonytalan. Az I.r. felperes nem tudta bizonyítani, hogy milyen ingóságok voltak az ingatlanban és azok milyen értéket képviseltek. Még amennyiben megfelelő módon igazolni tudta volna az ingóságok eltűnését vagy tönkremenetelét, általános kártérítés jogcímén az alpereseket akkor sem lehetne marasztalni, mert a kár mértékére a bizonyítást kellett volna felajánlani. A Ptk. 355. §-ának (1) bekezdése szerint nem alapos a nem vagyoni kártérítés iránti igény sem. A felperesek ugyanis nem bizonyították, hogy a személyhez fűződő joguk sérült, illetőleg ennek következtében nem vagyoni hátrányuk keletkezett. A lakhatáshoz fűződő személyiségi jogaik egyébként sem az alperesek magatartásával közvetlen okozati összefüggésben sérülhettek.

Az ítélet ellen az I.r. felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak részben történő megváltoztatását és a bérleti díjjal, valamint a nem vagyoni kárral kapcsolatos kártérítési igényének megfelelően az alperesek marasztalását. Kifejtette, hogy a szerződéskötéskor jogi képviselővel járt el, így a szerződések alkalmatlansága nem róható a terhére, gondatlan magatartást nem tanúsított. Az alperesi teljesítés elmaradása miatt kellett bérleti díjat fizetnie, illetőleg hitelből

lakást vásárolnia. Ha az ingatlant felújítják és annak rendeltetésszerű használatára lehetősége nyílik, vagy azt értékesítheti, akkor a lakhatását meg tudta volna oldani. Irreleváns, hogy a felújított lakást maga használta volna, vagy annak ellenértékét fordította volna másik lakás megvásárlására. A nem vagyoni kártérítés körében arra hivatkozott, hogy a folyamatos és időben elhúzódó szerződésszegés nyilvánvalóan jogellenes magatartás és ezzel okozati összefüggésben szenvedte el a kárt. Részletezte, hogy 1999 novemberétől kezdődően a mai napig mindösszesen 7.042.500 Ft bérleti díj fizetési kötelezettsége merült fel, amelyhez csatolta az érintett bérleti szerződéseket. Utalt arra is, hogy ezen időszak alatt az egészsége teljesen tönkrement, el kellett viselnie a hajléktalanságot, sok gorombaságot, megaláztatást, csalódást, és személyiségi jogainak megsértése miatt 3.000.000 Ft a nem vagyoni kára.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedett az alpereseket marasztaló, az I.r. felperes keresetéből az ingóságokkal kapcsolatos kártérítési igényt elutasító, valamint a II.r. felperes keresetét teljes egészében elutasító rendelkezése, ezeket az ítéltábla a Pp. 228. §-ának (4) bekezdése alapján nem érintette.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást a felek előadása, továbbá a 2001. január 19-én kötött és csatolt kölcsönszerződés alapján kiegészíti azzal, hogy az alperesek a perbeli ingatlanon a megjelölt épület falazási és kőműves munkáit, burkolását, asztalosszerkezeti munkáit, a tetőtér beépítését, a villanszerelést, a fűtés-, víz- és emésztőrendszer szerelését, valamint a garázs átalakítását vállalták. Az ehhez szükséges építési engedély beszerzése az I.r. felperes kötelezettsége volt.

Az így kiegészített tényállásra is tekintettel az elsőfokú bíróság érdemi döntésével egyetért, azonban részben eltérő jogi indokok alapján.

Az elsőfokú bíróság az I.r. felperes és a II.r. alperes között létrejött megállapodást a Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerint adásvételi szerződésnek minősítette. Az ítéltábla álláspontja szerint valójában egy atipikus megállapodás jött létre a felek között, hiszen - ahogy erre az elsőfokú bíróság is utalt - a II.r. alperes nem a vételár megfizetését vállalta, hanem az I. r. alperessel együtt azt, hogy a vételár összegének erejéig az ingatlanon álló épületeken különböző munkálatokat végez. Ezt a vállalást a 2001. január 19-én megkötött kölcsönszerződésnek nevezett megállapodásban megerősítették, és ebben megjelölték teljesítési határidőként 2001. szeptember 1. napját. Az alperesek hivatkoztak arra, hogy a munkálatok elvégzéséhez építési engedély lett volna szükséges, amelynek beszerzése az I.r. felperes kötelezettsége volt, aki a másodfokú eljárásban ezen kötelezettségének a fennállását nem is vitatta.

A Ptk. 302. §-ának b) pontja alapján a jogosult késedelembe esik, ha elmulasztja azokat az intézkedéseket, vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon. A Ptk. 303. §-ának (3) bekezdése szerint pedig a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

A fentiekből az következik, hogy az I.r. felperes mint jogosult a szükséges tervek és engedélyek szolgáltatására vonatkozó kötelezettségét nem teljesítette. Ennek hiányában az alperesek a saját kötelezettségüknek nem tudtak eleget tenni. A Ptk. 392. §-ának (4) bekezdése értelmében építési engedély nélkül a munkát nem is végezheték el. Mindezek alapján az alperesek a megállapodás teljesítésével nem estek késedelembe, a Ptk. 318. §-ának (1) bekezdése és 339. §-ának (1) bekezdése értelmében tehát szerződésszegés - jogellenes magatartás - hiányában a kártérítési felelősségük nem állapítható meg.

Az ítéltábla nem osztja az elsőfokú bíróság azon álláspontját, mely szerint a bérleti díjakból álló kár és az alperesek szerződésszegő magatartása közötti közvetlen okozati összefüggés hiánya miatt nem alapos az I.r. felperes kártérítési igénye, ugyanis a kártérítési felelősség közvetett okozati összefüggés esetén is fennállhat. Az pedig, hogy az I.r. felperes nem tett meg mindent a kár elhárítása érdekében, illetőleg az túlnyomó részt a saját gondatlan magatartásának a következménye, legfeljebb a kár megosztását eredményezhetné a Ptk. 340. §-ának (1) bekezdése értelmében. Helyesen mutatott rá ugyanakkor az elsőfokú bíróság, hogy a felújítás, illetőleg az átépítés elmaradása még szerződésszegés esetén sem áll okozati összefüggésben az I.r. felperest ért kárral. A kölcsönszerződésben meghatározottak szerint ugyanis az alperesek 2001. szeptember 1-jéig tehettek eleget a szerződésben vállalt kötelezettségüknek. A felperes ettől kezdődően a 2003. november 30-ig terjedő időszakra érvényesítette elsődlegesen a bérleti díj megtérítése iránti igényét, figyelemmel arra, hogy később saját lakásában lakott. A személyes előadása szerint azonban csak 2003-ban jelezte, hogy vissza szeretne költözni az ingatlanba a (61. sorsz. jegyzőkönyv 1. old., 63. sorsz. előkészítő irat, 64. sorsz. Jegyzőkönyv), holott a használatra a 2001. január 22-ei megállapodás alapján egyértelműen jogosult volt. A tanúként meghallgatott V. I. a fentieket alátámasztotta, amikor elmondta, hogy csak 2003 nyarán kereste meg az I.r. felperes az alpereseket, hogy felszólítsa őket a ház szabaddá tételére. Az eljáró ügyvéd tanúvallomása szerint radikális lépések megtételére tett javaslatot, az I. r. felperes azonban arra az esetre, ha nem költöznek ki, használati díjról tárgyalt.

Mindebből az következik, hogy a megjelölt épületek lakhatásra alkalmasak voltak. Ennek ellenkezőjét az I.r. felperes nem bizonyította és nem igazolta azt sem, hogy ebben az időben 2003. november 30-ig a birtokba vételhez szükséges intézkedéseket megtette. A jegyzőnél kezdeményezett birtokvédelmi eljárás ugyanis csak 2005-ben indult. A bérleti díjjal kapcsolatos követeléssel érintett későbbi időszakban az I.r. alperes a lakhatását azért tudta csak albérletben megoldani, mert a tulajdonában lévő lakást a kölcsönszerződés nem megfelelő teljesítése miatt elvesztette. Osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, hogy emiatt

kellett albérletbe költöznie, ezért nem a felújítás, illetőleg az átépítés elmaradására vezethető vissza a bérleti díj fizetési kötelezettsége.

A nem vagyoni kártérítés iránti igény vonatkozásában az ítéltábla maradéktalanul osztja az elsőfokú bíróság álláspontját, mely szerint az I.r. felperes nem bizonyította a jogellenesség és az okozati összefüggés mellett a kár bekövetkezését sem.

Mindezek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú perköltség körében megállapította, hogy az I.r. felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli. Az ezt meghaladóan felmerült pártfogó ügyvédi munkadíj tekintetében a Pp. 87. §-ának (2) bekezdése alapján csak arról rendelkezett, hogy az a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I.r. felperest terheli, a díjról a Jogi Segítségnyújtó Szolgálat fog határozni.

Budapest, 2012. november 28.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Sándor Ottó s.k.
Angyalka s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő