

A Pesti Központi Kerületi Bíróság

dr. Rédei Katalin és dr. Pál Tibor Ügyvédi Iroda (1146 Budapest, Thököly út 106/B.) által képviselt **felperesi Kft. neve** (felperes székhelye) **felperesnek,**

Balogh – B.Szabó-Jean és Társai Ügyvédi Iroda (1036 Budapest, Bécsi út 52.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) **I. rendű,**
II.rendű alperes neve (ugyan ottani lakos) **II. rendű alperesek ellen,**

lakáskiürítés és használati díj megfizetése iránt indított perében a bíróság meghozta az alábbi

Ítéletet:

A bíróság a kereseti kérelmet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek 62.500,- (Hatvankettőezer-öttszáz) Ft ügyvédi munkadíjat.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására fizessen meg az államnak 75.000,- (Hetvenötezer) Ft kereseti illetéket.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezésnek van helye, melyet ennél a bíróságnál kell írásban előterjeszteni 3 példányban, a Fővárosi Törvényszékhez címezve.

A fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálást is.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, vagy az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel kapcsolatos, illetve ha a fellebbezés csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, de bármelyik fél kérheti, hogy ezt a fellebbezést is a másodfokú bíróság tárgyaláson bírálja el.

Ha a fellebbezésben vitatott érték az egymillió forintot, vagy a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértésére vagy az ügy érdemi elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú eljárásában új tények állításának, illetve új bizonyítékok előterjesztésének helye nincs, kivéve, ha a tények előadására, illetve bizonyítékok előterjesztésére az elsőfokú eljárásban a bíróság eljárási szabálysértése vagy téves jogalkalmazása miatt nem kerülhetett sor. Ha a fellebbezés a megjelölt hivatkozást nélkülözi, a másodfokú tanács elnöke a fellebbezést hivatalból elutasítja. A másodfokú bíróság az ügy érdemében ez esetben tárgyaláson kívül határoz, a felek bármelyikének kérelmére azonban tárgyalást tart. Tárgyalás tartását a fellebbező fél a fellebbezésben kérheti.

Indokolás:

A felperes, mint eladó, és az alperesek, mint vevők között 2002. február 14-én társasházi ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződés jött létre a meghatározott helyrajzi számú, alperesek címe szerinti lakás vonatkozásában. Az adásvételi szerződés 5. pontjában az ingatlan vételárát 15.740.295,- Ft-ban határozták meg, és megállapodtak abban, hogy a vevők a szerződés aláírását követő 24 órán belül megfizetnek 4.422.089,- Ft vételár előleget. A szerződés 5.3. pontjában megállapodtak a felek abban, hogy a vevők a hátralékos vételárból - azaz 11.018.206,- Ft-ból - 10.000.000,- Ft-ot a Bank 1.-től állami kiegészítő kamattámogatású lakáshitel igénybevételével kívánnak megfizetni, ezen felül 400.000,- Ft-ot mint áfa tartalmat fizetnek meg. A fennmaradó 618.206,- Ft vételárhátralékot a vevők legkésőbb 2002. február 28-ig készpénzben fizetik meg az eladónak.

A szerződés 9. pontja szerint az eladó a szerződés megkötésétől számított egy hónapon belül vállalta az ingatlan birtokba adását.

Az alperesek 2002. február 15-én 4.722.089,- Ft-ot, 2002. március 1-jén 618.206,- Ft-ot a felperes ügyvezetője részére átadtak. A felperes volt ügyvezetője 2003. január 25-én kelt okirat szerint elismerte, hogy az adásvételi szerződésben meghatározottakon túlmenően elvégzett munkáért 200.000,- Ft-ot átvett.

A felek 2003. február 10-én jegyzőkönyvet vettek fel, melyben rögzítették, hogy a lakás birtokba adása 2003. január 25-én megtörtént. Rögzítették azt is, hogy az adásvételi szerződésben megállapodottaktól eltérően a lakás átadásának időpontjában az erkély és a homlokzat végső kivitelezése nem történt meg, továbbá a riasztó, mely megállapodás alapján benne szerepel az ingatlan vételárában, nem került beszerelésre. A jegyzőkönyvben az eladó vállalta, hogy az ingatlan homlokzati színezését, az erkély talaj-, és a külső tartóoszlopainak burkolását, az erkélyrács festését, továbbá a kültéri lámpák bekötését legkésőbb 2003. április 15-ig kivitelezi. Megállapodtak a felek abban is, hogy a riasztó lakásba történő beszerelését a vevők szakemberrel elvégeztetik, a beszerelés költségeit a kivitelezőnek megfizetik, mely költséget a felperessel szemben fennálló kiegyenlítetlen összegekből automatikusan levonnak, és az így fennmaradó összeget kötelesek csupán az eladónak megfizetni.

A vevők vállalták, hogy az Bank 2. javára bejegyzett jelzálogjog törlését bizonyító hiteles tulajdoni lap másolatának az eladótól történő kézhez vételét, valamint az adásvételi szerződésnek a hitelkérelem benyújtásához szükséges banki feltételeknek megfelelően történő megújítását követő 30 napon belül intézkednek a lakás fennmaradó vételárát fedező hitelre vonatkozó, hiteligénylés benyújtásáról. Amennyiben a hitelkérelem benyújtása április 15. napját követően történhet meg, a vevők csak azt követő 30 napon belül kötelesek a hitelkérelmet benyújtani, ha az erkély munkálatai is elkészültek. Amennyiben a hitelkérelem bank által történő elfogadása a vevők önhibáján kívüli okból nem történik meg, úgy a 30 napos határidő az okok megszüntetésétől számítandó.

A Fővárosi Bíróság végzésével elrendelte a felperes elleni felszámolási eljárás közzétételét. A felszámolás kezdő időpontja 2004. augusztus 17.

A felperes képviselőjében eljáró felszámoló biztos 2004. november 19-én felszólította az alpereseket az adásvételi szerződés alapján 10.400.000,- Ft nyolc napon belül történő megfizetésére.

A Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal a 2006. március 23. napján kelt határozatával a társasház alapítását bejegyezte, a felperes tulajdonában álló az adásvételi szerződés tárgyát képező öröklakást a nyilvántartásba bejegyezte.

Az alperesek 2007. március 27-én terjesztettek elő hitelező igényt. Annak alapjaként a hibás teljesítés miatt felmerülő szavatossági igényt jelölték meg.

A felperes a Fővárosi Bíróság előtt peres eljárást kezdeményezett az alperesekkel szemben, melyben az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni 10.400.000,- Ft hátralék és annak 2003. július 1. napjától számított törvényes kamata megfizetésére. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság a Ptk. 295. §-a alapján pótolja az alperesek által elmulasztott az adásvételi szerződés módosítására vonatkozó jognyilatkozatot.

A Fővárosi Bíróság 2008. március 25-én kelt 22.G.41.059/2006/29. számú ítéletében egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 10.400.000,- Ft-ot, ennek 2003. július 1. napjától járó kamatát, valamint 624.000,- Ft perköltséget.

A Fővárosi Ítéletábrla 15.Gf.40.279/2008/7. szám alatti ítéletében az első fokú bíróság ítéletét megváltoztatta, és a kereseti kérelmet elutasította. Az ítéletének indokolásában kiemelte, hogy a felek között 2002. február 14-én létrejött, majd 2003. február 10-én módosított szerződés az alperesek fennmaradó vételár rész megfizetésére vonatkozó kötelezettségét feltételhez kötötte. Ennek alapján azt kellett vizsgálni, hogy az alperesek vételár rész megfizetésére vonatkozó kötelezettsége beállt-e. A felek a 2002. február 14-én kelt szerződésben rögzítették, hogy a 10.000.000,- Ft vételár részletet a vevők lakáshitel igénybevételével kívánták megfizetni. A szerződő felek sem a fizetés, sem a hitelkérelem benyújtásának határidejét nem határozták meg. A felek között 2003. február 10-én létrejött szerződésmódosításban úgy rendelkeztek, hogy a vevők vállalták, hogy a hitelkérelmet a rögzített feltételek teljesülése esetén nyújtják be. Megállapítható tehát, hogy a fennmaradó vételár részlet megfizetésére az alperesek lakáshitel igénybevételével voltak kötelesek, a hitelkérelem benyújtására vonatkozó kötelezettségük beállt pedig a felperes által teljesítendő szolgáltatásokhoz (a jelzálogjog törlését igazoló tulajdoni lap átadása, szerződés megfelelő megújítása, 2003. április 15-ét követően az erkély munkálatainak elvégzése) kötötték. Ebből következik, hogy az alperesek a hitelkérelem benyújtására, ennek folytán a vételár összeg megfizetésére vonatkozó kötelezettsége e feltételek teljesülése esetén állt volna be. Megállapítható, hogy az alpereseknek sem a hitelkérelem benyújtására vonatkozó, sem az e forrásból teljesítendő vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettsége nem állt be, ezért a vételár megfizetésére irányuló kereset megalapozatlan. A bíróság megalapozatlannak találta a másodlagos kereseti kérelmet is.

A felperes 2012. február 1-jén az alperesekhez írt levelében az adásvételi szerződést azonnali hatállyal felmondta az 1991. évi XLIX. törvény 47. § (1) bekezdése alapján. Hivatkozott a Ptk. 321. § (1) bekezdésére, valamint a 319. § (2) bekezdésére.

A felperes 2013. január 14-én kereseti kérelmet nyújtott be az alperesekkel szemben, melyben kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket a alperesek címe szerinti lakás kiürítésére, 2012. február 8. napjától a birtokba adásig havi 60.000,- Ft használati díj, ennek középátlagos késedelmi kamata, valamint a perköltség megfizetésére. Kérte továbbá a Budapesti 1. számú Földhivatal megkeresését, a lakás vonatkozásában feljegyzett tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének törlése végett. A kereseti kérelmében arra hivatkozott, hogy a Csódtörvény 47. § (1) bekezdése alapján a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani. Az adós tevékenységének megszüntetését is célzó felszámolási eljárásban a Csódtörvény a felszámoló számára speciális - a Ptk. szabályaitól független - felmondási jogot is biztosít. A felszámoló feladata az adós gazdasági

viszonyainak lezárása, és ennek érdekében biztosít számára a Csődtörvény olyankor is elállási, felmondási jogot, amikor azt a szerződések vagy egyéb jogszabályok kizárják. A felszámolóknak minden szerződés vonatkozásában fennállnak ezek a jogosítványai. A felperes hivatkozott arra is, hogy az alperesek 10.400.000,- Ft vételárhátralékot nem fizettek meg. A lakás továbbra is a felperesi társaság tulajdonában áll és a felszámolási vagyonba tartozik. Hivatkozott arra, hogy a felszámoló a Csődtörvényben biztosított jogánál fogva az adásvételi szerződést felmondta, figyelemmel arra a körülményre is, hogy más módon a több mint 10.000.000,- Ft-os vételártartozás megfizetését kikényszeríteni nem tudta. Kiemelte azonban, hogy a felszámolóknak ezen speciális felmondási joggyakorlásához semmilyen feltételt nem ír elő a jogszabály. Tekintettel arra, hogy az alperesek a lakást jogcím nélkül használják, kötelesek használati díjat fizetni a felmondás kézhezvételét követő naptól, melynek összegét 60.000,- Ft-ban jelölte meg. A felperes a kereseti kérelmében hivatkozott a Ptk. 321. § (1) bekezdésére és (2) bekezdésére, a Ptk. 319. § (2) bekezdésére is. Becsatolta az adásvételi szerződést és mellékletét, cégkivonatát, valamint a felmondó leveleket és azok kézbesítését igazoló tértivevényeket, a tulajdoni lapot.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását, felperes perkoltségben marasztalását kérték. Előadták, hogy a hatályos és a fennálló adásvételi szerződés alapján adásvétel jogcímén birtokolják és használják az ingatlant. A 2003. február 10-én felvett jegyzőkönyvben rögzítették a birtokba adást. Az adásvételi szerződés nem szűnt meg, az fennáll és hatályos, tekintettel arra, hogy az adásvételi szerződés természetéből fakadóan felmondással nem szüntethető meg. A Csődtörvény 47. § (1) bekezdése a felszámoló részére nem biztosít a tényállástól független abszolút felmondási jogot. Hivatkoztak a BH 1997. 142. számú döntésre. Álláspontjuk szerint jelen ügyben sem áll fenn folyamatos jogviszony. Az alperesek az adásvételi szerződés tekintetében az addig esedékes szolgáltatásokat maradéktalanul teljesítették, így a felmondás jogával jogszerűen a felperes nem élhet. Hivatkoztak arra, hogy az adásvételi szerződés módosításának megfelelően jártak el, a felperes van késedelemben, tekintettel arra, hogy a lakás több hiányossággal bír jelenleg is, amelynek kivitelezése a felperes kötelezettsége lett volna. Álláspontjuk szerint a felperes a jegyzőkönyvben részére előírt kötelezettségeket, amelyek a vételárhátralék megfizetésének előfeltételei voltak, a mai napig nem teljesítette. Így a felperes félrevezetően hivatkozik a keresetében arra, hogy a vételártartozás megfizetését kikényszeríteni nem tudta. Az alperesek álláspontja az volt, hogy a felperes a 2012. február 1-jén tett felmondását azért tette, mert a fenti kötelezettségeinek teljesítése nélkül akart szabadulni a kötelemből. Becsatolták a 2003. február 10-én kelt jegyzőkönyvet, a Fővárosi Ítéltábla határozatát.

A kereseti kérelem a l a p t a l a n.

A csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény 47. § (1) bekezdése szerint a felszámoló jogosult az adós által kötött szerződéseket azonnali hatállyal felmondani, vagy ha a felek egyike sem teljesített szolgáltatást, a szerződéstől a felszámoló elállhat. A másik felet ennek folytán megillető követelés az elállás illetve a felmondás közlésétől számított 40 napon belül a felszámolóknak való bejelentéssel érvényesíthető.

A (3) bekezdés szerint a felszámoló nem gyakorolhatja az (1) bekezdésben meghatározott azonnali hatályú felmondás, illetőleg elállás jogát a természetes személyeknek - a szolgálati lakás és garázs kivételével - a lakásokra fennálló bérleti szerződése, az iskolával vagy tanulóval a gyakorlati képzés szervezésére kötött szerződések, a munkaszerződések, a nem gazdasági tevékenységgel összefüggő kölcsönszerződés, a szövetkezeti tagok vállalkozás jellegű jogviszonyával összefüggő szerződése, valamint a kollektív szerződés tekintetében. A pozíciólezáró nettósításról rendelkező szerződés vagy keretszerződés hatálya alá tartozó szerződésektől elállni, azokat felmondani csak egyszerűen lehet.

A Ptk. 321. § (1) bekezdése szerint aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva felmondásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. A felmondás a szerződést megszünteti.

A Ptk. 365. § (1) Adásvételi szerződés alapján az eladó köteles a dolog tulajdonát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni.

A Ptk. 376. § (1) A felek megállapodhatnak, hogy a vevő a vételárat meghatározott időpontokban, több részletben fizeti meg, és a dolgot a vételár teljes kiegyenlítése előtt neki átadják (részletvétel). A (2) bekezdés szerint az eladó írásban kikötheti az elállás, illetőleg a részletfizetési kedvezmény megvonásának jogát arra az esetre, ha a vevő a részletet az esedékességkor nem fizeti meg. Ezzel a jogával az eladó a részlet megfizetésének első ízben való elmulasztása esetében csak akkor élhet, ha a vevőt erről előzőleg értesítette, és neki a teljesítésre megfelelő időt engedett. A (3) bekezdés kimondja, hogy ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles használati díjat fizetni, továbbá meg kell térítenie azt a kárt, amely a dolog rendeltetésszerű használatával járó értékcsökkenést meghaladja.

A Pp. 164.§ (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A perben a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes jogosult-e az adásvételi szerződés felmondására.

A szerint a Csódtörvény 47.§ (1) bekezdésében foglaltak olyankor is elállási, felmondási jogot biztosítanak, amikor azt a szerződések vagy egyéb jogszabályok kizárják.

A bíróság nem osztotta a felperes álláspontját.

A Csódtörvény 47. § -hoz fűzött magyarázat alapján a bíróság arra az álláspontra jutott, hogy ez a jogszabályi rendelkezés folyamatban lévő jogviszonyok felmondására ad speciális felmondási jogot a felszámolási eljárásban. Ezt a felmondási lehetőséget a jogszabály azért engedélyezi, hogy a felszámolás alatt álló adós további költségeket ne halmozzon fel.

Jelen esetben adásvételi szerződést kíván a felperes felmondani, amely azonban más természetű jogviszonyt jelent, hiszen nem folyamatos jogviszonyról van szó.

A 47. § (3) bekezdésében a jogalkotó felsorolja azokat a szerződéseket, amelyek esetében nem élhet az azonnali felmondás jogával a felszámoló. Ebből a tiltó rendelkezésből egyértelműen megállapítható, hogy a jogalkotó nem szándékozott a felszámolónak olyan széles körű jogosítványt biztosítani a szerződések felmondására, mint amelyre a felperes hivatkozott. A felszámoló például lakásbérleti szerződés esetén nem élhet az azonnali felmondás jogával. A felperes tehát alaptalanul hivatkozik arra, hogy a Csódtörvény 47. § (1) bekezdése alapján a felszámolónak minden szerződés vonatkozásában fennáll a felmondás joga.

A Ptk. 321. §-ban biztosított - és a felperes által hivatkozott - felmondás szabályai kizárják az adásvételi szerződés felmondását, hiszen a felmondás a másik félhez címzett olyan egyoldalú jognyilatkozat, amely a szerződést ex nunc hatállyal, tehát a jövőre nézve megszünteti. A felmondás határozott vagy határozatlan időre szóló jogviszonyok megszüntetésére ad lehetőséget. Adásvételi

szerződés esetében az eladó – jelen esetben a felperes – részére a szerződéstől való elállási jogot biztosít a jogalkotó.

A bíróság a fentiek alapján megállapította, hogy a felperes nem jogosult a felek között fennálló adásvételi szerződés felmondására.

Az alperesek a perbeli ingatlan használatához érvényes jogcímmel – adásvételi szerződés – rendelkeznek, így nem kötelesek azt kiüríteni. Ennélfogva a felperes használati díj iránti igénye is megalapozatlan.

A bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdés alapján rendelkezett a perköltség viseléséről, melynek összegét a 32/2003 (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a.) pontja alapján állapította meg.

A bíróság a le nem rótt illeték megfizetéséről a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

, 2013. augusztus 28.

dr. Donner Andrea Mária s. k.
bíró

A kiadmány hitelül: