

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Forgács Gábor ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (**I. rendű felperes címe**) I. rendű és I.rendű felperes neve hozzátartozó által képviselt II.rendű felperes neve (**II. rendű felperes címe**) II. rendű felpereseknek - a jogtanácsos által képviselt alperes neve (**alperes címe**) alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Törvényszék 2014. április 15. napján meghozott 36.P.26.343/2009/71. számú ítélete ellen az I. rendű felperes részéről 72. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

A le nem rótt 809.600 (nyolcszázkilencezer-hatszáz) forint fellebbezési illetéket az I. rendű felperes költségmentessége folytán az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I. és II. rendű felperesek végleges keresetükben mint egyetemleges jogosultak az alperest a 12/2001. (I. 31.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: Korm. rendelet) foglaltak alapján a harmadik gyermekük után járó, de nem folyósított 1.000.000 forint lakásépítési kedvezmény, valamint az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 339. § (1) bekezdése alapján 2007 júliusától havi 60.000 forint albérleti díj, továbbá az ingatlanukban bekövetkezett 8.400.000 forint összegű értékcsökkenés megfizetésére kérték kötelezni.

Előadták, hogy az alperes jogelődjétől 2000. augusztus 23-án 7.000.000 forint, majd 2001. május 29-én további 2.000.000 forint, kiegészítő kamattámogatás mellett nyújtott építési kölcsönt vettek fel. Az alperesi jogelőddel 2000. augusztus 23-án lakásépítési kedvezmény folyósítására és felhasználására is szerződést kötöttek, amely alapján két gyermekük után 1.200.000 forint lakásépítési kedvezményben részesültek. 2001. július 30-án előterjesztették igényüket az építkezés ideje alatt, 2001. július 12-én megszületett harmadik gyermekük után is a jogszabály alapján járó 1.000.000 forint lakásépítési kedvezményre, de azt az alperesi jogelőd nem folyósította részükre. A használatbavételi engedélyt 2001. november 15-én megkapták, eddigre viszont anyagilag teljesen kimerültek, ezért nem tudtak a felépített házukba beköltözni. A beköltözés lehetőségét a lakásépítési kedvezmény biztosította volna, abból ugyanis megvásárolhatták volna a szükséges bútorokat, valamint a fűtéshez nélkülözhetetlen kazánt, és várhatóan az építési hitelek törlesztőrészletét is megfelelően fizetni tudták volna. Ehhez képest albérletbe kényszerültek, melynek díja és a megélhetési költségeik mellett a felvett hiteleiket nem tudták fizetni, mely oda vezetett, hogy az alperes a munkabérből való letiltás végett megkereste a II. rendű felperes munkáltatóját, aki emiatt megszüntette a II. rendű felperes munkaviszonyát. Ezek után a II. rendű felperes

helyben nem talált másik munkát, így kénytelenek voltak 2003-ban ...-ba költözni, ahol szintén 60.000 forintos albérletben laktak. A magára hagyott, üresen álló házuk - a többszöri betörések következtében is - mára 8.400.000 forintot veszített az értékéből. Megpróbálták 2001 októberétől több alkalommal is értékesíteni, de a megkötött adásvételi szerződésekhez az alperesi jogelőd nem adta hozzájárulását, pedig a vételárból valamennyi követelése kielégítésre került volna.

A felperesek álláspontja szerint az alperesi jogelőd jogellenesen tagadta meg a harmadik gyermek után járó lakásépítési kedvezmény kifizetését, az ugyanis igazoltan megillette őket. A gyermek születési anyakönyvi kivonatán kívül egyéb iratot nem kellett benyújtaniuk. A Korm. rendelet 18. §-ának helyes értelmezése szerint a jegyző által kiállított igazolást nem nekik, hanem az alperesi jogelődnek kellett kérnie. A harmadik gyermek születésével kapcsolatos igazolás - melyet a jegyző 2000. július 7-én állított ki - az alperesi jogelőd rendelkezésére állt már a lakásépítési kedvezmény folyósítására és felhasználására 2000. augusztus 23-án kötött szerződés kapcsán. A Korm. rendelet szerint a kedvezmény összege 1.000.000 forint és az ő esetükben nem utólagos kedvezményről van szó, a harmadik gyermek ugyanis a használatbavételi engedély kiadása előtt született. A kölcsönszerződések teljesítésével nem voltak késedelemben, amikor a kedvezmény folyósítását igényelték, hiszen az alperesi jogelőd rendelkezésükre bocsátott 2001 áprilisában 1.200.000 forintot, májusban 1.800.000 forintot, majd 2001. december 18-án 488.000 forintot. Álláspontjuk szerint az igényelt lakásépítési kedvezmény nem csak a kölcsöntartozásuk csökkentésére lett volna elszámolható.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a felperesek valamennyi perbeli követelése elévült. Az alperesi jogelőd nem járt el jogellenesen, a lakásépítési kedvezmény folyósításának jogszabályi feltételei ugyanis hiányoztak és a szükséges iratok sem álltak rendelkezésre. A felperesek részére 2001. július 30-án kiállított elismervény a születési anyakönyvi kivonat átvételéről szól, mely a kedvezmény iránti kérelem és a jegyzői igazolás hiányában a jogosultsági feltételek fennállása esetén sem elegendő az igény elbírálásához. A jegyző 2000. július 7-i igazolása az akkor már meglévő két gyermek vonatkozásában került kiállításra. A felperesek azért nem voltak jogosultak a lakásépítési kedvezményre - melynek összege csak 200.000 forint lehetett volna -, mivel esetükben a hitelszerződés megkötése után, de a használatbavételi engedély kiadását megelőzően született a harmadik gyermek. Az alperes hivatkozott továbbá arra is, hogy hiányzik a perbeli legitimációja, mert a kedvezményt az állam folyósítja. Állította: az adásvételi szerződésről az alperesi jogelőd nem értesült, így a felperesek nem hivatkozhatnak arra, hogy nem járult hozzá az ingatlan eladásához. Az alperes rámutatott továbbá arra, hogy a lakásépítési kedvezményt a kölcsön tőkeösszegének csökkentésére kellett volna fordítani, ami kb. 1.000 forinttal alacsonyabb összegű törlesztőrészt eredményezett volna. A felperesek az ingatlanba beköltözni a kedvezmény folyósítása esetén sem tudtak volna, hiszen annak összegét nem költhették volna bútorokra, kazánra. A kedvezmény folyósításának elmaradása tehát nem okozhatta az épület befejezetlenségét. Az épületbe - mely az építésügyi hatóság szerint beköltözhető állapotban volt - a felperesek azért nem tudtak beköltözni, mert alulbecsülték az építési költségeket. A lakásépítési kedvezmény folyósítása esetén sem tudtak volna 2001 őszén beköltözni, így az albérleti díj nem terhelhető az alperesre. Az ingatlan eladása esetén sem oldódott volna meg a lakhatásuk, mivel a vételár csak az állami támogatás és a kölcsön visszafizetésére lett volna elegendő. A törlesztéssel 2001. január 15-től, illetőleg 2001. július 1-től folyamatosan késedelemben voltak, melyre tekintettel az alperesi jogelőd 2002. július 9-én felmondta a kölcsönszerződéseket. Az albérleti díj a felpereseket 2003 óta a munkavállalás miatt terheli. Elköltözésük volt az oka annak is, hogy az ingatlant nem fejezték be. Az állításuk szerint 2001. december 18-án felvett 488.000 forintból az

összes hiányzó munkálatot elvégezhetnék volna. A beköltözés azonban valójában nem is állt szándékukban, hiszen még a használatbavételi engedély megszerzése előtt megkísérelték az ingatlan eladását. A beköltözésük elmaradásának tehát nem az igényelhető lakásépítési kedvezmény folyósításának hiánya volt az oka.

A felperesek az elévülési kifogással szemben előadták: 2007. július 19-én megszakitották az elévülést azzal, hogy a.... számú ügyben a Városi Bíróságon érvényesítették a per tárgyát képező kártérítési követelést. A követelésüket a kölcsönszerződések 2002. július 9-i felmondásáig menthető okból nem tudták érvényesíteni, ugyanis csak ekkor vált számukra ismertté, hogy az alperesi jogelőd sem az 1.000.000 forint összegű lakásépítési támogatást nem számította be a kölcsöntartozásba. Hivatkoztak a felperesek emellett arra is, hogy az 1.000.000 forint összegű lakásépítési kedvezmény esedékessége 2003. január 22. napja, amikor az alperesi jogelőd második alkalommal közölte velük a kölcsönszerződések felmondását. Álláspontjuk szerint az albérlési díj fizetése iránti követelésük nem évülhetett el, hiszen a keresetindítást megelőző öt éven belüli időszakra terjesztették elő. Az ingatlanuk értékcsökkenése folyamatos, a káruk akkor válik esedékessé, ha a bíróság megállapítja, hogy az alperest terheli annak viselése, ezért fogalmilag kizárt a követelés elévülése.

A felperesi követeléssel szemben az alperes beszámítani kérte a kölcsönszerződésekből eredő tőke, ügyleti kamat és késedelmi kamat követelését. A felperesek a beszámítási kifogás elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, és kötelezte a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 15 napon belül 250.000 forint perköltséget, egyebekben akként rendelkezett, hogy a felperesek személyes költségmentessége folytán le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket és az állam által előlegezett 349.377 forint szakértői díjat az állam viseli.

Az elsőfokú ítélet indokolásában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a Ptk. 324. § (1) bekezdésében, 325. § (1) bekezdésében, 326. § (1) bekezdésében és 327. § (1), (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel alaposnak találta az elévülési kifogást. Megállapította, hogy a felperesek kártérítési követelésének elévülése akkor vette kezdetét, amikor a harmadik gyermek születési anyakönyvi kivonatát lakásépítési támogatás igénylése céljából 2001. július 30-án átadták az alperes jogelődjének. Az öt éves elévülési idő 2006. július 30-án letelt, ezen időpontig a felperesek az alperessel szemben semmilyen igényt nem érvényesítettek, a levelezésük kizárólag a fennálló kölcsöntartozással, a kölcsönszerződések felmondásával volt kapcsolatos. A felpereseknek tudniuk kellett, hogy míg az első két gyermekük tekintetében a lakásépítési kedvezményre nézve a kölcsönszerződéstől független külön szerződést kötöttek, a harmadik gyermek születését követően ilyen szerződés megkötésére nem került sor, mégsem tettek semmilyen lépést az igényük érvényesítése érdekében. Első alkalommal az elévülési idő eltelte után, a Városi Bírósághoz 2007. július 19-én benyújtott keresetlevelükben hivatkoztak arra, hogy a harmadik gyermekük születésével tetőződtek problémáik, a neki járó 1.000.000 forint lakásépítési kedvezmény kifizetését igénylés ellenére önkényesen megtagadta a bank. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint e hivatkozás nem értékelhető az alperessel szembeni igényérvényesítésként. Az alperesi jogelőd 2002. december 17-én kelt levele pedig nem a harmadik gyermek után igényelt lakásépítési kedvezménnyel kapcsolatos. A 2001. július 30-án leadott születési anyakönyvi kivonatot követően az alperesi jogelőd nem hívta fel a felpereseket hiányzó okirat csatolására, a felpereseknek viszont tudniuk kellett, hogy a harmadik gyermekük tekintetében nem kötöttek lakásépítési kedvezményre vonatkozó szerződést, ezért ennek hiányát mindenképpen írásban jelezniük kellett volna és kérniük kellett volna a lakásépítési kedvezmény megállapítását. A jegyző által 2000. július 7-én kiállított igazolás az első két gyermekre vonatkozik, azzal, hogy rögzíti: az

igazolás kiállítására a harmadik gyermek vállalása miatt került sor. Az elsőfokú bíróság arra tekintettel, hogy az elévült kereseti követelését elutasította, a beszámítási kifogást érdemben nem vizsgálta. Megállapította továbbá, hogy mivel alaptalan volt a lakásépítési kedvezmény folyósításának elmaradására alapított kereseti követelés, ezért alaptalan „az elévült kereseti követelésre alapított további közvetett kár megállapítására” vonatkozó kereseti követelés is. A peradatok szerint a felperesek maguknak okoztak kárt, az alperes terhére nem volt megállapítható semmilyen jogellenes magatartás azzal kapcsolatban, hogy nem költöztek be a felépített házba. Az alperes semmilyen módon nem akadályozta a beköltözésüket, és nem volt megállapítható, hogy a használatbavételi engedély kiadása előtt aláírt adásvételi szerződések vonatkozásában jogellenes magatartás terhelné. Az elsőfokú bíróság utalt a Korm. rendelet 5. § (6) bekezdésére, és rámutatott arra, hogy a jogszabály szerint a harmadik gyermek után 1.000.000 forint volt a lakásépítési kedvezmény, a felperesek harmadik gyermeke a hitelszerződés megkötését követően született. A Korm. rendelet 20. § (6) bekezdésében és 24. § (2) bekezdésében foglaltakra tekintettel a kedvezmény szabályszerű igénylése és annak pozitív elbírálása esetén is kizárólag a kölcsönből fennálló tartozás csökkentésére lett volna elszámolható. A felperesek albérleti díjra, és az ingatlanuk állagromlására alapított kártérítési keresete az elévülés mellett jogalapját tekintve sem alapos, hiszen a jogszabályból egyértelműen megállapítható, hogy a kölcsönszerződés megkötését követően született gyermek után a lakásépítési kedvezményt nem kapták volna kézhez, a jogerős használatbavételi engedélyből pedig az következik, hogy a felépült ház alkalmas volt a lakhatásra. A felperesek által indított végrehajtás megszüntetése iránti perben hozott jogerős ítélettel a bíróság azért szüntette meg a végrehajtást, mert az alperesnek végrehajtható okiratba foglalt követelése nem volt, ebből azonban nem vonható le olyan következtetés, hogy egyáltalán nem áll fenn kölcsönkövetelése.

Az I. rendű felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset teljesítését kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást kellőképpen felderítette, de a jogi álláspontja téves. A perbeli követelés elévülésének kezdete az I. rendű felperes szerint is ahhoz a körülményhez kapcsolódik, hogy 2001. július 30-án eljuttatta az alperesi jogelődhez a harmadik gyermek születési anyakönyvi kivonatát, de az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben ekkor már adott volt minden olyan jogszabályi feltétel, amely a lakásépítési kedvezmény folyósításához, illetve ennek előkészítéséhez szükségeltetett, és ehhez képest az alperesi jogelődnek ki kellett volna fizetnie a kedvezményt. A követelés az I. rendű felperes szerint 2001. július 30-tól nyugodott, ugyanis menthető okból nem volt érvényesíthető, mivel a jelen perben derült csak ki, hogy az alperesi jogelőd azért nem folyósított, mert a jegyzői igazolást hiányolta. Fellebbezésében az I. rendű felperes állította: az egyértelmű volt, hogy elindult az igénylés folyamata a születési anyakönyvi kivonat átadásával, arról azonban tájékoztatás hiányában nem tudott, hogy mi a folyósítás akadálya, és soha nem hivatkozott arra az alperesi jogelőd, hogy a kedvezményt máshová elszámolta volna. Amennyiben tudta volna mi a folyósítás akadálya, megkísérelte volna azt elhárítani, a tőle elvárható módon eljárta volna a jegyzőnél egy esetleges újabb igazolás beszerzése végett, illetve mindent megtett volna, hogy az ügyet előbbre mozdítsa, vagy, hogy elkerülje a kölcsönszerződések felmondását. Az igényelt kedvezmény összegének beszámításához is hozzájárult volna, de az alperesi jogelőd semmilyen információt nem nyújtott. Alappal feltételezte: egy fennálló kölcsön kötelem mellett „nem vezetne jóra”, ha a kedvezmény összegét illetően jogi lépéseket tenne. Az, hogy az alperesi jogelőd nem fogja a kedvezmény összegét folyósítani, akkor vált egyértelműen világossá a számára, amikor a kölcsönszerződések felmondásra kerültek. A felmondás 2003. január 22-én hatályosult, ezért eddig az időpontig a „kedvezmény-követelés” nyugodott, menthető okból nem követelte bírósági úton a kifizetést. A korábbi felmondást illetően az alperes által csatolt 2002. december 17-i okiratról arra következtetett, hogy a felmondást az alperesi

jogelőd sem tartotta hatályosnak. A Városi Bíróságon a II. rendű felperes által 2007-ben előterjesztett kereset megszakította az öt éves elévülési időt, így az alperes elévülési kifogása nem alapos. Az I. rendű felperes előadta továbbá: a harmadik gyermek esetében is ugyanúgy járt el, mint az első két gyermek esetében, mégsem kapta meg a lakásépítési kedvezményt. A jegyző igazolása a harmadik gyermek vállalása miatt már kiállításra került, külön igazolásra nem, csupán a harmadik gyermek születési anyakönyvi kivonatára volt szükség. Az alperes kötelessége lett volna egy a 2000. augusztus 23-ához hasonló tartalmú szerződés előkészítése és az ügyfelekkel való megkötése. Ennek elmaradása kizárólag az alperesi jogelőd felróható magatartására vezethető vissza. A Korm. rendeletben foglaltak helyes értelmezése szerint a használatbavételi engedély kiadásáig jár a kedvezmény az építkezőnek. A Korm. rendelet 24. § (2) bekezdése szerinti „utóbb született” gyermekek azok a gyermekek, akik a használatbavételi engedély kiadását követően születtek. Az I. rendű felperes szerint méltánytalan helyzetet eredményezne, ha olyan esetben, mint amilyen az övé a hitelszerződés megkötését követően, de még a használatbavételi engedély kiadását megelőzően született gyermek után járó kedvezményt csak a hitel törlesztésére lehetne fordítani.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és abból helytálló jogi következtetést vont le. A kártérítési követelés mindenképpen alaptalan, mivel a felperesek nem bizonyították a kártérítési felelősség tényállási elemeit. Tévesen értelmezik a Korm. rendeletben foglaltakat, mert a harmadik gyermek után 1.000.000 forint járna a támogatásra jogosultnak, és ez az összeg nem készpénzben, szabad felhasználási célra kerülne folyósításra az igénylőnek, hanem a meglévő kölcsöntartozás csökkentésére kerülhetne csak felhasználásra. A felperesek ezért abban az esetben sem tudták volna finanszírozni az ingatlan bútorozását, egyéb berendezését ebből az összegből, ha a támogatás igénybevételére jogosultak lettek volna, és az 1.000.000 forint folyósításra került volna a részükre. Az alperes rámutatott arra, hogy a felperesek által hivatkozott törlesztés nem azonos a szerződésszerű teljesítéssel. A felperesek figyelmen kívül hagyják azt a tényt, miszerint a jegyző 2000. július 7. napján kiadott igazolása nem a 2001. évben megszületett harmadik gyermek vonatkozásában került kiállításra. Sajátos jogértelmezés a részükről, miszerint nem is lett volna szükség külön igazolásra a harmadik gyermek születését illetően. A Korm. rendelet egyértelműen rögzíti az utóbb született gyermek vonatkozásában igényelhető utólagos lakásépítési kedvezmény igénybevételének feltételeit és felhasználásának célját. Az igénylés benyújtásához nem volt elegendő pusztán a gyermek születési anyakönyvi kivonata, szükséges lett volna egy ugyanolyan jegyzői igazolás is, mint amilyet a már meglévő gyermekeik vonatkozásában a felperesek a támogatás igényléséhez 2000. évben csatoltak.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét teljes terjedelemben bírálta felül, mert a felperesek egyazon követelés jogosultjaiként egységes pertársak [Pp. 51. § a) pont], ezért az I. rendű felperes fellebbezése kihatott a fellebbezéssel nem élő II. rendű felperesre is. Az elsőfokú ítéletnek tehát fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az ítéltábla az érdemi döntésével is egyetért, releváns jogi indokait azonban az alábbiak szerint pontosítja és kiegészíti.

Abból kellett kiindulni, hogy a felperesek kereseti követelése egyrészt a harmadik gyermek után járó lakásépítési kedvezmény folyósítására, másrészt a

folyósítás elmaradás miatti károk megtérítésére irányult. A követelésük ténybeli alapja az volt, hogy a lakásépítési kedvezményt készpénzben folyósítani kellett volna a részükre, és mivel ezt az alperes jogelődje elmulasztotta, nem tudták befejezni az építkezést, így az ingatlanuk nem volt beköltözhető, ezért albérletben laknak, melynek folytán leromlott a felépítményük állaga, ezáltal pedig az ingatlanuk veszített az értékéből.

Az ítéletábra mindezekre tekintettel elsőként azt vizsgálta, helytállóan hivatkoztak-e a felperesek arra, hogy a 2001. július 30-i igénylésük alapján folyósítani kellett volna számukra a harmadik gyermek után járó lakásépítési kedvezményt.

A Korm. rendelet 20. § (7) bekezdéséből mindenképpen kitűnik, hogy a lakásépítési kedvezmény nem mindössze az igény benyújtása alapján jár, hanem csak akkor, ha a kölcsönt nyújtó hitelintézet a folyósítására és felhasználására szerződést köt. Az igénylés - a Ptk.-t kiegészítő jelleggel alkalmazva - az adott esetben annyit jelentett, hogy a felperesek ajánlattételre hívták fel az alperesi jogelődöt, akit szerződéskötési kötelezettség terhelte. A Ptk. 212. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az alperesi jogelődnek 2001. július 30. napjától számítottan 30 napon belül közölnie kellett volna a felperesekkel az ajánlatát, ha pedig a felperesek ajánlattételre történő felhívását hiányosnak tartotta, úgy 15 napon belül fel kellett volna hívnia őket a hiány pótlására. Hiánypótlási felhívásra nem került sor, melyből az következik, hogy nem volt olyan, amely akadályát képezte volna a szerződéskötésnek. A 30 napos határidő lejártával nem a lakásépítési kedvezmény készpénzben való kifizetésére, hanem a szerződés megkötésére való igény nyílt meg és a felperesek kérhették volna a szerződés létrehozását (Ptk. 206. §). E követelésük öt év elteltével, 2006. augusztus 30-ával évült el.

Nem helytálló a felperesek hivatkozása, miszerint a kölcsönszerződések felmondásáig az elévülés nyugodott, mert csak akkor értesültek arról, hogy az alperesi jogelőd nem folyósít. A Ptk. 326. § (1) és (2) bekezdése értelmében az elévülés nyugvása meghosszabbítja az elévülési időt, ami azt jelenti, hogy amennyiben az elévülési idő még nem telt el, a követelés egy éven belül még érvényesíthető abban az esetben is, ha az elévüléshez ennél rövidebb idő van hátra. Az adott esetben a felperesek által hivatkozott felmondásra 2002. július 9-én került sor, amikor is a 2001. augusztus 30-ával megindult ötéves elévülési időből még négy év volt hátra. A felperesek a hátralévő idő alatt követelhatték volna a szerződés megkötését, ilyen követelést azonban nem támasztottak. Alapos ezért az alperes azon kifogása, hogy e követelésük elévült.

Kiemeli az ítéletábra, hogy a Pp. 121. § (1) bekezdés c) pontjában foglaltakra tekintettel a felperesnek kell előadnia azt a tényállást, amely alapján a perben jogot érvényesít. A felperesek azt adták elő, hogy a lakásépítési kedvezmény folyósítása után a felépítményt (családi házat) lakhatóvá tették volna. A peradatok azonban cáfolják e tényelődést. Az I. rendű felperes a per kezdetén, a Városi Bíróságon 2009. augusztus 24-én előterjesztett beadványában úgy nyilatkozott: nem azért nem tudtak beköltözni, mert a ház nem volt kész, hanem mert nem is akartak, egyrészt azért nem, mert az alperesi jogelőd, majd az alperes magatartása folyamatosan arra utalt, hogy végrehajtásra kerül sor ellenük, melynek nem tehették ki a gyermekeiket. Peradat továbbá, hogy az I. rendű felperes 2001. november 5-én adásvételi szerződéssel elidegenítette az ingatlant egy külföldi állampolgárnak, akivel 2001. október 9-én előszerződést kötött. Az adásvételi szerződésben szó sincs arról, hogy a felperesek bármit is befejeznének az épületen. Az eladás pedig azzal a következménnyel járt, hogy a korábban felvett lakásépítési kedvezményt a 2000. augusztus 23-án kötött szerződés 11. pontja alapján vissza kellett volna fizetni, enélkül a 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet 26. § (4) bekezdésében foglaltakra tekintettel a vevő tulajdonjoga nem lett volna bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba.

A rendelkezésre álló peradatok szerint az a helyzet állt elő, hogy a felperesek igényelték ugyan a lakásépítési kedvezményt, de amikor úgy döntöttek, hogy a kölcsön törlesztése kapcsán felmerült fizetési problémát a ház eladásával oldják meg, már nem kívántak szerződést kötni az alperesi jogelőddel a kedvezmény folyósítására és felhasználására. Nem logikus, hogy az eladásra tekintettel a felpereseknek a már folyósított kedvezményt is vissza kellett volna fizetniük, mégis azzal számoltak, hogy a harmadik gyermek után igényelt kedvezményre szerződést kell kötni. Az ésszerű következtetés az, hogy azért nem sürgették az alperesi jogelőddel az újabb szerződéskötést, mert az okafogyottá vált. Amennyiben az ingatlanuk eladását követően mégis be akarták volna fejezni az építkezést, az lett volna a követelmény, hogy jelezzék, igényt tartanak a szerződés megkötésére.

Az elsőfokú eljárás során a felperesek olyan nyilatkozatot is tettek, miszerint az alperesi jogelőd, illetőleg az alperes a házuk adásvételét hiúsította meg. Az alperes ezt tagadta, a felperesek pedig még azt sem bizonyították, hogy az adásvételt a tudomására, illetőleg jogelődje tudomására hozták volna.

Az ítélet tábla álláspontja szerint a következményként állított kárigényeket illetően nem állapítható meg olyan alperesi magatartás, amely ezeket a károkat eredményezhette. A szerződéskötés kapcsán fennálló alperesi mulasztás csupán elméletileg, de nem ténylegesen játszhatott közre abban, hogy a felperesi család a házat hátrahagyva albérletbe költözött. Ezt az utat a felperesek választották. Az alperesi jogelőd ugyan elmulasztott ajánlatot tenni a szerződés megkötésére a lakásépítési kedvezmény kapcsán, de nem ennek, hanem a felperesek döntésének következtében állt elő az a hátrányos helyzet, melyet keresetükben kompenzálni kértek. Károkozó magatartás hiányában viszont szükségtelen volt a kártérítési kötelezettség feltételeinek vizsgálata.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I. rendű felperes által előterjesztett fellebbezés nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján megfizetni az alperes jogi képvisellel felmerült másodfokú perkoltségét. Az ítélet tábla az alperest képviselő jogtanácsos munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján - a kifejtett tevékenysége munkaigényére figyelemmel - 50.000 forint mérsékelt összegben állapította meg. Az I. rendű felperes teljes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési illeték viseléséről az 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján rendelkezett.

Budapest, 2015. április 14.

. Czukorné dr. Farsang Judit s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Benedek Szabolcs s.k.
bíró

A kiadmány hitelélül: