

**A KÚRIA**  
**mint felülvizsgálati bíróság**

Pfv.21.096/2014/7. szám

A Kúria dr. Hunyadi Mátyás pártfogó ügyvéd által képviselt felperesnek, Dr. Szilágyi Attila Ügyvédi Iroda (eljáró ügyvéd: dr. Szilágyi Attila) által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Debreceni Járásbíróságon 55.G.23.550/2011. számon folyamatban volt és másodfokon a Debreceni Törvényszék 2.Pf.20.079/2014/4. számú ítélet ellen felperes által 2014. június 23. napján Pfv.4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem és az alperes 2014. október 28. napján Pfv.6. sorszámon benyújtott felülvizsgálati ellenkérelme folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 20.000 (Húszezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Megállapítja, hogy a pártfogó ügyvéd díját a teljes egészében pervesztes felperes viseli.

Megállapítja, hogy a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A lakás tulajdonosa az alperes volt kezelője a Zrt. volt. A lakásban - a felperes édesanyja -, mint bérlő lakott. 2007. szeptember 5. napján kelt okiratba foglaltan a Zrt. tájékoztatta, hogy az általa lakott önkormányzati bérlakást az alperes a bentlakó bérlő részére ismételten értékesítésre kijelölte. A tájékoztatás kiterjedt a vételár megjelölésére is azzal, hogy a vételár a forgalmi érték 65 százaléka, azaz 5.081.000,- forint, ha a vételár

megfizetésére az adásvételi szerződés megkötésekor vagy azt követő 90 napon belül kerül sor. Az ajánlat tartalmazta azt is, hogy ha a bérlőneklakbér, vagy egyéb tartozása van, úgy a tartozás haladéktalan rendezése szükséges. 2007. október 26. napján az alperes mint eladó, - a felperes gyermeke - mint vevő és a felperes mint haszonélvező között adásvételi szerződés jött létre a perbeli lakásra. A vételárat a szerződő felek 5.081.000,- forintban határozták meg azzal, hogy annak megfizetése a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül esedékes egy összegben. A szerződésben kitértek arra, hogy ha a teljesítési határidő eredménytelenül telik el, úgy a szerződő felek az eredeti állapotot visszaállítják oly módon, hogy az ingatlan bérlője marad. Rögzítették, hogy a teljes vételár megfizetése hónapjának utolsó napjáig a bérlő használati díjat köteles fizetni, míg a következő hónap első napjáig a vevő mint tulajdonos köteles a közterheket, valamint a tulajdonost terhelő egyéb költségeket viselni, illetve jogosultak szedni az ingatlan hasznait. E részben rögzítették: a vevő köteles a közüzemi szolgáltatóknál a szükséges intézkedéseket megtenni. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy a vételár teljes megfizetését követően külön nyilatkozatban hozzájárul a felperes haszonélvezeti jogának, illetve a vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot az alperes 2007. október 26. napi keltezéssel foglalta okiratba. 2007. szeptember 25. napján kelt letéti igazolás értelmében az alperest megillető vételár teljes összegének átutalását követően a bejegyzést megengedő nyilatkozatot a Zrt. a Közzétett Földhivatalnak benyújtja. 2008. február 14. napján ... elhalálozott. 2008. március 5. napján a megkötött adásvételi szerződést módosították, miszerint a már meghatározott vételár megfizetésének a határidejét az adásvételi szerződés módosítására vonatkozó megállapodás létrejöttétől számított 90 napban határozták meg. A vételárat a szerződésben megjelölt teljesítési határidőn kívül, nem a szerződésben rögzített alperesi számlaszámra, hanem a Zrt. a vevő számlájára megfizette. A 2008. szeptember 8. napján kelt levelében a Zrt. tájékoztatta ... és a felperest, hogy az adásvételi szerződés megkötése és a vételár teljes megfizetése közötti időszakban 302.371,- forint hátralék keletkezett, amely 78.296,- forint használati díjból, 130.763,- forint hőszolgáltatói díjból és 93.312,- forint vízdíjból áll. Ezért a vonatkozó önkormányzati rendeletek értelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges tulajdonosi nyilatkozat nem adható ki, csak a használati díj befizetése és - az egyéb költségek tekintetében - a részletfizetési megállapodás megkötését követően. 2009. március 12. napján kelt okiratban foglaltan a Zrt. közölte a felperessel és ..., hogy a 2007. október 26. napján kötött adásvételi szerződéstől eláll, mivel a lakást továbbra is tartozás terheli. Közölte, hogy a megfizetett vételár visszafizetéséről 2009. március 3. napján intézkedett. 2010. február 25. napján a felperes és ... a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat

vonatkozásában jognyilatkozat pótlása iránt terjesztettek elő keresetet a Városi Bíróságnál 31.P.20.868/2010. számon, a per végül az első tárgyaláson történt szünetelést követően megszűnt. 2010. május 11. napján a Zrt. mint kérelmező a perbeli ingatlanhoz kapcsolódóan bejegyzés iránti kérelmet nyújtott be a Körzeti Földhivatalhoz, aki a felperes haszonélvezeti jogát, valamint ... tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. A felperes később, a 2011. október 25. napján kelt ajándékozási szerződés alapján az ingatlan tulajdonosa lett.

A felperes keresetében 2.006.469,- forint tőke, annak 2010. május 12. napjától járó kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Álláspontja szerint a vételár 2008. júliusában történt megfizetésétől kezdődően a hozzájáruló nyilatkozat adásáig terjedő időszakban a lakás tényleges használatára, hasznosítására nem volt lehetősége, mivel az alperes magatartása miatt bizonytalan volt a jogszerzésük. Ez idő alatt bérbeadás útján hasznosítani tudta volna a lakást havi 60.000,- forint bérleti díjért, amiből ezen időszak alatt 1.320.000,- forint összegű jövedelemre tehetett volna szert. A megfizetett 5.081.000,- forint vételár után kamat is megilleti, mivel a vételár bankbetétben történő elhelyezésével 686.469,- forint jövedelmet szerzett volna. Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság 2013. december 14. napján kelt P.46. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 438.000,- forintot és járulékait. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy a peres felek között létrejött adásvételi szerződés alapján az eladó kötelezettsége kiterjedt az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges hozzájáruló nyilatkozat adására is. A felek között létrejött szerződés, illetve az alperes részéről hivatkozott, a 3/2007. (II.1.) rendeletének nincsen olyan szabálya, amely az elidegenített lakást megszerző személy jogosultságának az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez feltételül szabná azt, hogy rezsihátralék ne álljon fenn az ingatlanon. Ebből az következik, hogy a szerződés teljesítésének a megtagadása az alperes részéről alapos ok nélkül történt, így a Ptk. 312. § (2) bekezdésében foglaltak alapján a felperes alappal érvényesítheti kártérítési igényét, miért a lakás használatának a lehetősége a vételár megfizetésével már megillette a felperest és ..., így akár bérbeadás útján is hasznosíthatták volna a lakást, amire az alperes jogellenes eljárása miatt nem volt lehetőség. A felperest a lakás hasznosításának a lehetősége a vételár megfizetését követően valóban megillette, ebben akadályozva sem volt, azonban az adásvételi szerződéstől való elállás közlésétől a felperes már bizonytalanná vált a lakás tulajdonjogi helyzetét érintően. A kifejtettek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a 2009. márciusától 2010. áprilisáig terjedő időszakban a lakás

használatával elérhető bevétel erejéig az alperest kártérítési felelősség terheli. Az elsőfokú bíróság a megfizetett vételár után elérhető kamat megfizetésére vonatkozó kereseti kérelmet elutasította, mert a vételár megfizetése szerződéses kötelezettség volt, így ehhez kapcsolódóan kamatbevétel nem keletkezhett, az a felperes esetében kárként, elmaradt jövedelemként számításba nem vehető.

A felperes és az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét részben megváltoztatta, és a felperes keresetét teljes egészében elutasította. A jogerős ítélet indokolása szerint 2007. szeptember 5. napján kelt ajánlat tartalmából is kitűnően, a szerződéskötésnek és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének feltétele volt, hogy tehermentes legyen az ingatlan. Az alperes a vételárfizetést követően fel is hívta erre a felperes figyelmét. A Ptk. 277. § (4) bekezdése szerint a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, hogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. A vételár megfizetését követően megállapított tartozás megfizetésével a felperes a Ptk. 340. § (1) bekezdése szerinti kármegelőzési kötelezettségének tett volna eleget. Továbbá a vevő, aki a bérlő jogán kívánta az ingatlan tulajdonjogát megvásárolni a Ptk. 4. § (4) bekezdése alapján nem hivatkozhat arra, hogy a keletkezett tartozás a bérlő tartozása volt, ezért annak megfizetésére nem volt köteles.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében az első- és a másodfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását a marasztalási összeg 883.600,- forintra történő felemelését kérte. Tulajdonjogát az alperestől szerezte, a korábbi bérleti jogviszony legfeljebb az ingatlan megvásárlásának a lehetőségét teremtette meg. Sem jogszabály, sem a felek által megkötött szerződés nem tartalmazott olyan rendelkezést, amely a nyilatkozat kiadását a tartozás kiegyenlítéséhez kötötte. Ha a szerződés megkötését megelőző ajánlatban szerepelt is ilyen feltétel, a szerződés úgy kell tekinteni, mint ami az ajánlattól eltérő tartalommal jött létre. Az alperest a szóban forgó hátralékkal összefüggésben elállási jog nem illette meg, követelését más rendes úton érvényesíthette volna. Az alperes jogellenesen járt el a szerződés megkötését követően, együttműködési kötelezettség nem teljesítette. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a hasznosítás elmaradás folytán bekövetkezett kárt, azonban helytelenül állapította meg annak összegét. Felülvizsgálati kérelmében a Ptk. 5 §-át, 301. § (1) bekezdését, 312. §-át, 313. §-át, 318. §-át, 339. § (1) bekezdését, 355. § (1)-(2) bekezdését, 360. §-át, valamint a 368. §-át jelölte

meg, mint megsértett jogszabályhelyet.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a másodfokú ítélet hatályában fenntartását kérte az eljárás során, korábban tett nyilatkozatai alapján. Kérelmében kiemelte, hogy együttműködési kötelezettségének mindvégig eleget tett.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270. §-ának (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát csak jogszabálysértés esetén teszi lehetővé.

A Kúria a felülvizsgálati eljárásban a Pp. 275. §-ának (1) és (2) bekezdése értelmében a jogerős ítéletet az abban megállapított tényállás alapján a felülvizsgálati kérelem korlátai között vizsgálhatja felül. A lakások és helyiség bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 49. § (1) bekezdése rendelkezik az önkormányzati, illetve állami lakások elidegenítéséről. A hivatkozott jogszabályhely alapján elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat egyenlő arányban, a társbérlőt, valamint azok hozzájárulásával egyenesági rokonaikat és örökbefogadott gyermekeiket. Az alperes nevében eljáró Zrt. a Ptk. elővásárlási jogra vonatkozó szabályai szerint eljárva a vételi ajánlat megküldésével tájékoztatta a lakásban bentlakó bérlőt, a felperes édesanyját a lakás elidegenítésének a szándékáról. Az ajánlat rögzítette a vételárat, az ajánlati kötöttség idejét, valamint azon feltételt, mely szerint a lakás csak bérlő részére értékesíthető, ezért az esetlegesen fennálló tartozások rendezése feltétele az elidegenítésnek. Az ajánlat tartalmából egyértelműen megállapítható, ezért helyes a másodfokú bíróság érvelése, miszerint a felperes a bérlő jogán, a felperes édesanyjának bérlői jogi státuszából eredően vehette meg a perbeli ingatlant. A felek között megkötött eredeti adásvételi szerződés maga is utal a bérlő részére megküldött ajánlatra és annak tartalmára, valamint rögzíti, hogy a szerződés megkötésére ezen előzmények megismerése alapján került sor.

A felperes felülvizsgálati kérelmében hivatkozott a Ptk. 368. § (1) bekezdésére, mely szerint az eladó a tulajdonjogot csak a szerződés megkötésekor, írásban és legfeljebb a vételár teljes kiegyenlítéséig tarthatja fenn. Az alperes magatartása nem sértette meg az említett rendelkezést. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a Ptk. 277. § (4) bekezdése értelmében a felek a szerződés teljesítésében együttműködésre kötelesek. A kötelezettnek a szerződés teljesítése érdekében úgy kell eljárnia, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a jogosultnak pedig ugyanilyen módon elő kell segítenie a teljesítést. A tényállásban leírtak alapján megállapítható, hogy a vételár megfizetését követő hónap 1. napjáig a vevőket terhelték az ingatlannal kapcsolatos költségek, közterhek. Az alperes mint

jogosult ezeket a követeléseket kívánta érvényesíteni, s ennek érdekében a vételár megfizetése után a felperes és a kötelezettet tájékoztatta is a fennálló tartozásokról és a Ptk. 4. § (1) bekezdésében alapelveként rögzített együttműködési szándékáról. A Ptk. 298. § (1) bekezdése szerint a kötelezett késedelembe esik, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti. A Ptk. 300. § (1) bekezdése értelmében ekkor a jogosult követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől. Mindezek figyelembevételével a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal ellentétben a Kúria álláspontja szerint az alperes magatartása nem volt jogellenes, amikor a felhívást követő nem teljesítés esetén az adásvételi szerződéstől történő elállási szándékáról tájékoztatta a felperest. A felülvizsgálati kérelemben előadott érvelés, amely a jognyilatkozat pótlása iránti per megindítása, a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozat későbbi kiadása és az alperes jogellenes magatartásának felismerése között összefüggést teremt, minden ténybeli alapot nélkülöző érvelés. A kártérítési felelősség megállapításának feltétele a jogellenes magatartás tanúsítása. Az alperes azonban nem tanúsított jogellenes magatartást, ezért kártérítési felelősség sem terheli.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270. §-ának (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján köteles az alperes felülvizsgálati perköltségét megtéríteni. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. §-ának (1) bekezdése és 50. §-ának (1) bekezdése alapján a felülvizsgálati eljárás illetéke 88.400,- forint, amit a felperes teljes személyes költségmentessége folytán a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam visel. A felülvizsgálati eljárásban a felperest a jogi segítségnyújtó szolgálat által kirendelt pártfogó ügyvéd képviselte, ezért a Kúria Pp. 87. §-ának (1) bekezdése alapján megállapította, hogy a felülvizsgálati eljárásban a felperes pervesztes, a díj összegéről és viseléséről a jogi segítségnyújtó szolgálat rendelkezik.

Budapest, 2015. július 8.

Dr. Molnár Ambrus s.k. a tanács elnöke Dr. Szűcs József s.k. előadó  
bíró Dr. Madarász Anna s.k. bíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő