

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.VI.20.926/2015/8.szám

A Kúria a dr. Bakács Nóra ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Csontos Imre ügyvéd által képviselt alperes ellen vételár tartozás megfizetése iránt Járásbíróság előtt 3.P.20.085/2013. szám alatt megindított és másodfokon a Törvényszék 12.Pf.20.406/2014/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes részéről benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán tárgyaláson kívül meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 553.800 (ötszázötvenháromezer-nyolcszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 2008. február 28. napján adásvételi szerződést kötöttek, amely szerint az alperes megvásárolta a korábban édesanyja bérleményét képező K., R. utca 2. I/6. alatti társasházi lakást. A szerződés szerint az alperes 10 %-ot fizetett meg a vételárból, a további vételár-hátralékot pedig részletekben 25 év alatt volt köteles kifizetni. A szerződés 7. pontja értelmében 2008. évben a kamat mértéke 10 %, majd minden évben a költségvetési rendeletben megállapított mérték. Az alperes 2011. júliusáig összesen 2.400.845 forintot fizetett ki, ezt követően a fizetési kötelezettségének nem tett eleget. A felperes írásbeli felszólítására azt kérte, hogy a felperes álljon el a szerződéstől, figyelemmel arra, hogy a lakása falával szomszédosan egy sportcentrum kezdte meg működését, amely miatt az ingatlanát zavartalanul nem tudja használni.

A felperes keresetében 5.538.178 forint vételár-hátralék, annak

2012. április 22. napjától járó kamatai és a perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest.

Az alperes ennek elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő hibás teljesítésre hivatkozással. Előadta, hogy ennek alapján az adásvételi szerződéstől jogosan állt el, kérte az eredeti állapot helyreállítását.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.538.178 forintot, ennek 2012. április 22. napjától járó törvényes késedelmi kamatait. Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetet elutasította és az alperest kötelezte a perrel felmerülő költségek megfizetésére.

Ítéletének indokolásában kifejtette, hogy K. Város Önkormányzata Képviselő Testületének 1/2007. (II.2.) rendelete szabályozta a kamat mértékét, ezt a 6/2013. (III.1.) önkormányzati rendelet módosította. Az említett vagyonrendelet 22. §-ának helyes értelmezéséből az nem következik, hogy az alperest, ahogy azt előadta 2008. évet követően kamatfizetési kötelezettség nem terhelte a törlesztőrészletek után. A viszontkereset kapcsán az elsőfokú bíróság az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 305-308/C. §-aira hivatkozott. Utalt arra, hogy a szerződés az alperes részére elállási jogot nem biztosított, emellett az adásvétel időpontjában a sportcentrum még nem működött. Az alperes 2009. év végén a zavaró hatást már tapasztalta, ennek ellenére még évekig eleget tett a fizetési kötelezettségének. A felperes nem szegte meg a tájékoztatási kötelezettségét a sportcentrummal kapcsolatban, mert nem volt az szükségszerű, hogy a sportcentrum létesítése az alperes ingatlanhasználatát zavarja. Ezzel kapcsolatban a sportcentrum ellen a társasház már pert indított.

Az elsőfokú ítélet ellen az alperes nyújtott be fellebbezést. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése és a 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel helybenhagyta. Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte az ingatlan adásvételi szerződés 7. pontját. Az alperes a havi részleteket kamatokkal volt köteles megfizetni a felperesnek. A szerződés a 2008. évi kamatot állapította meg, ez az 1/2007. (II.2.) vagyonrendelet 22. §-án alapult. A vagyonrendelet módosításáig ez a mérték volt irányadó, akkor is, ha a felperes nem határozta meg évenként a kamat mértékét, emiatt nem vált a szerződés kamatmentessé. A 2013. évi módosítást megelőzően az

alperes a részletfizetés kedvezményét elvesztette, így az reá már nem irányadó.

A viszontkeresettel kapcsolatban a másodfokú bíróság kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helyesen döntött abban a kérdésben, miszerint az alperest elállási jog nem illette meg. Az adásvételi szerződés megkötésekor a sportcentrum még nem volt kész, az nem üzemelt. Az ingatlan vételekor magtár és istálló épület állt a szomszédságban, ahol napi rendszerességgel árumozgatás történt. Emellett, amíg az alperes édesanyja a lakásban lakott a havi részleteket az alperes megfizette, ezután pedig a saját előadása szerint is erre azért nem került sor, mert mind a sportcentrum léte, mind az anyagi helyzete befolyásolta abban, hogy a fizetési kötelezettségét ne teljesítse.

A jogerős ítélettel szemben az alperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben mindkét fokú ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes keresetének elutasítását, a viszontkeresetének való helyt adást kérte. Megismételte azt az álláspontját, hogy az 1/2007. (II.2.) vagyonrendelet csak 2007. évre állapította meg az önkormányzati lakások esetében a részletfizetés esetén felszámítható kamat mértékét, ezt követően ilyen megállapításra 2013-ig nem került sor. Az alperes fenntartotta azt az előadását is, hogy az érintett lakóingatlanával közös fallal rendelkező sportcentrum kialakításához a felperes 2007. decemberben már kiadta a hozzájárulását minden megkötés nélkül és csak ezt követően, 2008. február 28-án kötötték meg az adásvételi szerződést. Ekkor tehát a felperesnek már tájékoztatást kellett volna adnia a sportcentrum létesítéséről, ennek elmulasztásával megsértette a Ptk. 367. §-ban előírt tájékoztatási kötelezettségét, ezeket a körülményeket a bíróságok nem értékelték.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

Az eljáró bíróságok helyesen állapították meg, hogy az alperest az adásvételi szerződés 7. pontja értelmében kamatfizetési kötelezettség terhelte. Az 1/2007. (II.2.) számú vagyonrendelet 22. §-a rendelkezett az elővásárlási joggal érintett lakások eladásának rendjéről. A 22. § (3) bekezdése a vételár-részletek után a kamat mértékét 2007. évben 10 %-ban állapította meg. A vagyonrendelet alapján azonban nem csak 2007-ben, hanem később is történtek értékesítések. Tehát amíg az önkormányzat képviselő testülete más kamatmértékről nem döntött, addig az értékesítések során nyújtott részletfizetési kedvezmény esetén a 2007. évre megállapított 10 % kamatot kellett a vevőknek megfizetniük, ez vonatkozott az alperesre is. A képviselő testület újabb döntéséig tehát a 22. §

(3) bekezdésében meghatározott kamatmérték volt irányadó. Ezt az értelmezést támasztja alá az is, hogy a rendelet módosításakor, 2013-ban a képviselő testület ezt a kamatmértéket módosította és nem akként rendelkezett, hogy az eddig kamatmentes részletek után a jövőben ismét kamatot kell fizetni.

Az alperes a felülvizsgálati kérelmében alaptalanul hivatkozik arra, hogy a felperesnek a Ptk. 365. §-a alapján tájékoztatnia kellett volna a sportcentrum létesítéséről, figyelemmel arra, hogy mintegy három hónappal a szerződéskötést megelőzően már hozzájárulását adta a sportcentrum létesítéséhez.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utalt arra, hogy a felperesnek az adásvételi szerződés megkötésekor nem kellett azzal számolnia, hogy majdan a sportcentrum megépítése, kialakítása során olyan konstrukciót alkalmaznak, amely az alperes által lakott társasháznak, illetve az alperes lakásának a használhatóságát jelentősen érinti. A felperes tájékoztatási kötelezettsége a szerződéskötés időpontjában ténylegesen fennálló helyzetről állott fenn. Az a körülmény, hogy a később kialakított sportcentrum zavaró hatást fejt ki, csak jóval a szerződéskötés után volt észlelhető, ez nem alapozza meg az alperesnek a részletvételtől való elállási jogát, illetve szavatossági igényét sem. A peradatokból is kitűnt, hogy az a társasház, amelyben az alperes által megvásárolt lakás is fekszik, már pert indított a sportcentrum ellen, így annak zavaró hatása más jogi eszközökkel fogják elhárítani. Az alperes maga is hivatkozott a per során arra, hogy a sportlétesítmény zavaró hatása mellett elsősorban az anyagi helyzete miatt nem tudta a részletfizetési kötelezettségét teljesíteni.

A kifejtettek alapján a jogerős ítélet nem jogszabálysértő, ezért azt a Kúria a Pp. 274. § (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül eljárva, a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, azonban a felperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be, a Kúria az ügyet tárgyaláson kívül bírálta, így a felperesnek a felülvizsgálati eljárással perköltsége nem merült fel. A Kúria ezért az erről való határozathozatalt mellőzte.

Az alperes személyes illetékeljegyzési jogban részesült, perveszteségére tekintettel azonban az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, valamint a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) és 15. §-a alapján köteles megfizetni külön

*felhívásra az államnak a le nem rótt felülvizsgálati eljárási
illetéket.*

Budapest, 2016. március 1.

*Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Tamáné dr. Nagy Erzsébet
s.k. előadó bíró, dr. Árok Krisztián s.k. bíró*

A kiadmány hiteléül:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző