

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.21.435/2017/8.

A tanács tagjai: . Kollár Márta a tanács elnöke
 . Kocsis Ottilia előadó bíró
 . Puskás Péter bíró

A felperes:

A felperes képviselője: dr. Kulcsár István pártfogó ügyvéd

Az alperes:

Az alperes képviselője: . Székely Timea jogtanácsos

A per tárgya: adásvételi szerződés létrehozása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Törvényszék
47.Pf.638.578/2016/5.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Bíróság
9.P.IV.22.778/2015/10.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy az alperesnek 15 napon belül fizessen meg 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.
- A pártfogó ügyvéd díja a teljes pervesztes felperes terhén marad.
- A le nem rótt 396.000 (háromszázkilencvenhatezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] Az alperes tulajdonában álló, B., V. u. 41. V/15. szám alatti lakást a felperes 2008. április 1-jétől bérelte határozott időre, 2013-tól augusztus 31-i lejáratattal a felek egy évre szóló

szerződéseket kötöttek. Az alperes 2012. február 1-jén tájékoztatta a bérlőket, hogy a bérlakást tőle lehet megvenni, az elidegenítésről a polgármester dönt. A felperes 2012. május 21-én a vételi szándékáról nyilatkozott, elérhetőségeként a bérlakás címét jelölte meg.

- [2] Az Önkormányzat polgármestere 2014. január 14-én tájékoztatta a felperest, hogy a lakás forgalmi értéke 6.600.000 forint, összegű fizetés esetén vételár-kedvezmény illeti, a szerződéskötés érdekében 30 napon belül az alperest kell felkeresnie. A felperes az adásvételi szerződéshez 2014. február 19-én kitöltött adatlapon elérhetőségeként a bérlakás címét jelölte meg. 2014. április 7-én a polgármesterhez címzett levélben közölte, hogy a vételárat egy összegben megfizetni csak akkor tudja, ha támogatást kap. A Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztályán 2014. június 2-án tájékoztatták, hogy a vételárat csak értéknövelő beruházás csökkentheti, annak felmérését követően a polgármester újabb rendelkező levelet küld.
- [3] A felperes 2014. június 6-án az alperestől kérte, hogy a polgármester válaszát az e-mail címére küldje meg, mert 2014. június 6-tól „augusztus hóig” nem a lakásban tartózkodik.
- [4] A polgármester a 2014. július 10-én keltezett levelében közölte a felperessel, hogy a lakás forgalmi értéke 6.600.000 forint, összegű fizetés esetén vételár-kedvezmény illeti, a szerződéskötés érdekében 30 napon belül az alperest kell felkeresnie. A posta a kézbesítést a bérlakás címen 2014. július 22-én és 30-án megkísérelte, a levelet „nem kereste” jelzéssel visszaküldte. A Polgármesteri Hivatal Lakásügyi Osztálya 2014. július 21-én keltezett iratban a bérleti szerződés meghosszabbítását engedélyezte. Ezt a levelet a postai küldemények átvételére meghatalmazott, a felperes édesanyja átvette. A polgármester 2014. július 10-én keltezett levelét a felperes a Polgármesteri Hivatalban 2015. június 15-én vette át. Az ügyintéző ekkor tájékoztatta, hogy az adásvételi szerződés megkötésre nyitva álló határidő 2014. november 8-án lejárt. A felperes 2014. szeptember 1-jén, amikor a bérleti szerződés meghosszabbítását írta alá, eljárhatott volna az adásvételi szerződéskötés ügyében is.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [5] A felperes a keresetében az adásvételi szerződés létrehozását kérte 6.600.000 forint vételáron, a 2014. július 10. óta fizetett bérleti díj beszámításával.
- [6] Az alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság az ítéletével a keresetet elutasította. Indokolása szerint a 7/1994. (V.14.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 13. § (4) bekezdés értelmében a lakás elidegenítését a bérlőnél a polgármester is kezdeményezhette 90 nap ajánlati kötöttséggel. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 205. §, 211. § (1)-(2) bekezdés értelmében a szerződés létrejöttéhez a feleknek meg kellett állapodniuk a lényeges kérdésekben, nem volt elegendő a felperes részéről 2012. május 21-én a vásárlási és a polgármester által 2014. január 14-én az eladási szándék kinyilvánítása. Szerződéskötésre tett ajánlatnak a polgármester vételárat is tartalmazó, 2014. január 14-i ajánlata tekinthető. A felperes azt nem fogadta el. A polgármester újabb, 2014. július 10-én keltezett, 22-én postára adott ajánlata augusztus 7-én volt kézbesítettnek tekinthető. A felperesnek csak a bérlakás szerinti elérhetősége volt ismert, a távolléte idejére kézbesítési megbízottról nem gondoskodott, az ajánlati kötöttség alatt nem nyilatkozott.
- [8] A másodfokú bíróság a felperes fellebbezése folytán hozott ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta. Indokolása szerint a hivatkozott Ör. hatálya csak az ú-i Önkormányzati tulajdonú ingatlanokra terjed ki, a polgármester az alperes képviselőjében jognyilatkozatot nem tehet. Az alperes azonban a polgármester eljárását jóváhagyta, aki a perbeli esetben mint jóhiszemű álképviselő tett eladási ajánlatot. Annak sem volt akadálya, hogy az alperes az értékesítéskor az Ör. szerint járjon el. Helyesen vizsgálta az elsőfokú bíróság a polgármester 2014. július 10-i újabb ajánlatának a hatályosulását és tartalma szerint az adásvételi szerződés létrejöttét. Helytállóan állapította meg, hogy az ajánlat a felperessel szemben a Ptk. 214. § (1) bekezdés értelmében hatályosult, az elfogadó nyilatkozata hiányában az alperes ajánlati kötöttsége 90 nap elteltével megszűnt. Miután a felperes értesítési címet nem közölt, a bérlemény címhelyére érkezett küldemény, a polgármesteri ajánlat joghatás kiváltására alkalmas volt. A felperes kezdeményezésére történt 2014. június 3-án a lakásban a beruházások felmérése, arról a számláit június 4-én adta át az alperesnek. Ezt követően számolnia kellett az újabb ajánlat érkezésével, a távolléte idejére mégis csak segély átvételére adott meghatalmazást a testvérének. A felperes tudott az értesített postai küldeményről is, amelyet az édesanyjának a posta nem kézbesített. Annak abban a hiszemben nem járt utána, hogy a lejáró bérleti szerződésével kapcsolatos. Az újabb bérleti szerződés kötéskor, 2014. szeptemberben, még az ajánlati kötöttség tartama alatt, tudomást szerzett az újabb ajánlatról, annak személyes átvétele érdekében nem járt el. Arról nyilatkozott, hogy nincs pénze. Az alperessel a lakásvásárlás érdekében csak 2015. júniusban vette fel ismét a kapcsolatot.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [9] A felperes jogi képviselő közreműködésével benyújtott felülvizsgálati kérelmében kérte a jogerős ítélet megváltoztatását, a 2014. július 10-én keltezett ajánlat szerint az adásvételi szerződés létrehozását, a vételárba az azóta fizetett bérleti díj beszámítását. 2015. júniusban közölt elfogadó nyilatkozatára hivatkozott. Indokolása szerint a jogerős ítélet sérti a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdést. Előadása szerint az alperes tudta, arról június 6-án írásban tájékoztatta, hogy 2014. június 6-tól augusztusig a gyermekei édesapjának a lakóhelyén tartózkodik. Vitatott a polgármester 2014. június 10-i leveléhez fűződő kézbesítési vélelem, a postai kézbesítés is. A levélről 2015. június 15-én szerzett tudomást, 90 napon belül nyilatkozatot tett.
- [10] Az alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítéletet kérte hatályában fenntartani. Kiemelte, hogy a felperes 2015. júniusi elfogadó nyilatkozatakor az ajánlati kötöttsége már lejárt. Az elsőfokú eljárásban ellenkérelméhez csatolta a tértivevényt annak igazolására, hogy a polgármester ajánlata „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a feladóhoz, 2014. augusztus 7-én, a kézbesítés második megkísérlését követő ötödik munkanapon kézbesítettnek tekintendő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [11] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [12] A Kúria előtti eljárásban a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél számára a Pp. 73/A. § (1) bekezdés a) pont alapján kötelező a jogi képviselet, a 73/B. § (1) bekezdés első fordulata értelmében a jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli nyilatkozata hatálytalan. Ezért a Kúria a jogerős határozatot a Pp. 275. § (1) bekezdés szerint csak a jogi képviselő közreműködésével benyújtott felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálhatta felül. A felperes tárgyalás tartását a joghatályos felülvizsgálati kérelemben nem kérte, a Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) és a 275. § (2) bekezdés szerint tárgyaláson kívül bírálta el, az elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján döntött. A jogerős ítélet az ügy elbírálásához szükséges mértékben feltárt és helyesen megállapított tényállásból helytálló jogi következtetéseket vont le, azokkal a Kúria egyetértett. A rendelkezésre álló bizonyítékok helyes értékelése folytán a jogerős ítélet nem megalapozatlan, így a Pp. 206. § (1) bekezdésre tekintettel nem jogszabálysértő.
- [13] A felperes tévesen tekintette mulasztását kimentettnek azzal, hogy 2014. június 6-án az alperestől kérte a polgármester válaszának

elektronikus levél, az e-mail címére történő megküldését. Azon túl, hogy a lakásértékesítés szerződéskötést megelőző intézését nem az alperes, hanem a polgármester és annak hivatala bonyolította, az eladási ajánlat - ahogyan azt az eljárás bíróságok is helyesen megállapították - e-mailben nem volt joghatályosan közölhető. Az ajánlat formája attól függ, hogy jogszabály vagy a felek kifejezett megállapodása a megkötendő szerződés érvényes létrejöttét milyen alakszerűséghez köti. A Ptk. 365. § (3) bekezdés alapján az ingatlan adásvételének érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges, ezért a Ptk. 211. § (1) bekezdése szerinti szerződés kötésére vonatkozó ajánlatot is csak írásban lehet tenni. A Polgári Törvénykönyv hatálybalépéséről és végrehajtásáról 1960. évi 11. törvényerejű rendelet 38. § (2) bekezdés értelmében írásbeli alakban tett jognyilatkozatnak csak a levél, a távirat, a távgépíró és telefax útján tett nyilatkozat tekinthető. Az alperes a perben igazolta, hogy a polgármester a 2014. július 10-én keltezett, felpereshez címzett, levélben tett eladási ajánlatát hivatalos iratként postai kézbesítéssel megkísérelte a felperessel közölni. Az alperes által a perben csatolt tértivevény - kötelező adattartalomként - tanúsította az irat feladását, a kézbesítés megkísérlésének időpontját és a küldemény tartalmát is [2012. évi CLIX. törvény a postai szolgáltatásokról 30. §].

[14] Helyesen értékelték a felperes eljárását az eljárás bíróságok olyannak, mint amely nem felelt meg az adott helyzetben általában elvárhatónak. A felperes saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhatott [Ptk. 4. § (4) bekezdés]. A polgármesteri jognyilatkozatot megelőző eseményekre tekintettel a több hetes távollétre készülő felperestől elvárható magatartás az volt, hogy közölje a megfelelő kapcsolattartásra szolgáló elérhetőségét, vagy időben gondoskodjon az adásvételi szerződéshez kitöltött adatlapon közölt címére címzett postai küldemények átvételére jogosító meghatalmazásról. A felperesnek a - szerinte érvénytelen - meghatalmazás körülményeire fellebbezésében tett előadása szerint mire a meghatalmazás elkészült, a meghatalmazott a két értesítésből egy levelet, a bérbeadói nyilatkozatot tudta csak átvenni. A felperes az ajánlati kötöttség alatt elfogadó nyilatkozatot nem tett, az ajánlat tételével kialakult függő helyzet az ajánlati kötöttség leteltével megszűnt.

[15] A Kúria a kifejtettekre tekintettel a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdés alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[16] A személyes költségmentes felperes a Pp. 270. § (1) bekezdés szerint alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdés alapján köteles az alperes jogtanácsosi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni. A Kúria a díjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM

rendelet 3. § (2), (5)-(6) bekezdés alapján, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban határozta meg. A Kúria a Pp. 87. § (2) bekezdés és a jogi segítségnyújtásról szóló 2003. évi LXXX. törvény 62. § szerint csupán megjelölhette a pártfogó ügyvéd díjának viselésére köteles felet, a pervesztes felperest. A felperes a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére nem volt kötelezhető, azt a 14. § alapján az állam viseli.

- [17] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdés alapján tárgyaláson kívül bírálta el.
- [18] E határozat ellen a felülvizsgálat lehetőségét a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pont zárja ki.

Budapest, 2018. május 8.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, dr. Kocsis Ottilia s.k.
előadó bíró, dr. Puskás Péter s.k. bíró

A kiadmány hitelével:

Sz.Sz.

bírósági ügyintéző