

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.831/2018/17. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes előadó bíró
. Kiss Gábor bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Kovács Ernő ügyvéd

Az alperes

Az alperes képviselője: Madari Ügyvédi Iroda
ügyintéző: Dr. Madari Tibor ügyvéd

A per tárgya: Ingatlan kiürítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: Alperes

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
57.Pf.631.518/2018/7.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Budai Központi Kerületi Bíróság
10.P.I.22.648/2017/6.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Törvényszék 57.Pf.631.518/2018/7. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 84.000 (nyolcvannégyezer) forint együttes első- másodfokú és felülvizsgálati eljárási költséget és felhívásra az államnak 70.000 (hetvenezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A belterület 167. helyrajzi szám alatt felvett, természetben B. H. utca 3. szám alatti ingatlan a

felperes és az alperes szüleinek tulajdona volt.

- [2] A szülők mint eladók, valamint a felperes mint vevő között 1993. december 30-án adásvételi szerződés jött létre, mely szerint a felperes az ingatlant 4.000.000 forint vételár ellenében a szülők haszonélvezeti jogával terhelten megvásárolta. A szerződés 3. pontjában rögzítettek szerint „[az] eladók és családjuk (peres felek és nagymamájuk) az ingatlanban jelenleg életvitelszerűen laknak, és az eladók kikötik, hogy a családjukkal együtt a jövőben is ott lakhassanak”. Ugyanezen a napon a felperes aláírt egy „kötelezvényt”, amelyben vállalta, hogy az ingatlan mindenkori forgalmi értékének 50%-a szülei halála esetén testvérét - az alperest - illeti meg, és kötelezte magát, hogy amíg az ingatlan birtokában van, az alperes részére abban a felmerülő költségek arányos vállalása mellett lakást biztosít, értékesítése esetén pedig a mindenkori forgalmi érték 50%-ával kártalanítja őt.
- [3] Az alperes édesapja ápolása céljából az ingatlanba visszaköltözött, azóta is ott lakik, a felperes pedig kizárólag az ingatlan részét képező irodahelyiségben tart ingóságokat, alkalomszerűen jár oda.
- [4] A peres felek édesanyja 2013. július 4-én, édesapjuk 2015. február 16-án hunyt el.
- [5] A peres felek édesapjának egyedüli örököse az alperes, mivel a felperes az örökséget visszautasította. Az alperes az általa, valamint édesapja által felhalmozott közüzemi tartozásokat csak részben teljesítette a szolgáltatók felé. A peres felek között birtokháborítás miatt több eljárás volt folyamatban; az alperes korábban keresettel kérte tulajdonjogának megállapítását is, amely keresetét a bíróság jogerősen elutasította.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [6] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a perbeli ingatlan 15 napon belül történő elhagyására, az ingatlan kiürítésére. Keresetét a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:9. § (1) bekezdésére alapította. Tényállítása szerint az alperes számára a lakáshasználatot a „kötelezvényben” foglaltaknak megfelelően biztosította, azonban az alperes a közüzemi díjakat, a lakás fenntartásával kapcsolatos költségeket nem teljesíti, az épület állagának romlását idézte elő, többszöri felszólítás ellenére sem tett eleget fizetési kötelezettségének, ezért a szívességi lakáshasználatot tőle megvonja.
- [7] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [8] Előadta, hogy az adásvételi szerződés 3. és 8. pontja értelmében, valamint a felperes által aláírt kötelezvény alapján az ingatlan használatára jogosult. Arra hivatkozott, hogy a felperes azt lakottan vásárolta és a kötelezvény alapján őt megilleti az ingatlan forgalmi értékének 50%-a is.

Az első- és másodfokú ítélet

- [9] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy a B. belterület 167. helyrajzi szám alatt felvett, természetben B. H. utca 3. szám alatti ingatlant 15 napon belül ingóságaival együtt hagyja el és bocsássa a felperes birtokába.
- [10] Az ítélete indokolásában foglaltak szerint a Ptk. 5:9. § (1) bekezdését alkalmazva vizsgálta, hogy az alperes rendelkezik-e jogcímmel az ingatlan birtoklására. Úgy foglalt állást, hogy az alperesnek a lakáshasználatra nincs jogcíme. Az itt kifejtettek szerint a felperes által aláírt „kötelezvény” egy egyoldalú nyilatkozat, amelyet a felperes a szülőknek tett és a haláluk esetére rendezi az ingatlan sorsát, ugyanakkor az nem végrendelet, nem hagyomány és nem is meghagyás, hanem tulajdonképpen a szülőknek tett ígéret, amely jogilag nem kényszeríthető ki, csupán erkölcsi kötelezettséget ró a felperesre.
- [11] Úgy foglalt állást, hogy miután az alperes nem tett eleget költségfizetési és közüzemi díjfizetési kötelezettségének, a felperes az ígérete alól mentesül. Hangsúlyozta: a felperes szívességi használatot engedélyezett az alperes részére, amit bármikor felmondhat.

- [12] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyta, lényegében annak helyes indokaira hivatkozással a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 254. § (3) bekezdése szerint. A fellebbezés kapcsán rámutatott arra, hogy az ügy elbírálására a szerződés megkötésekor és a kötelezvénybe foglalt jognyilatkozat megtételekor hatályos jogszabályi rendelkezéseket, azaz a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) szabályait kell alkalmazni a 2013. évi CLXVII. törvény 50. § (1) bekezdése értelmében.
- [13] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság okfejtésével tekintetben, hogy a „kötelezvény” bírói úton nem kikényszeríthető, nem polgári jogi jellegű, hanem erkölcsi természetű vállalkozás a felperes részéről, mégpedig a szülei irányába, ezért az nem tekinthető az alpereshez címzett tartozáselismerésnek, így nem teremt jogcímet az alperesnek az ingatlan birtoklására. Mindezért szerinte a felperes tulajdonjoga alapján a szívességi használatot megvonhatta és az ingatlan kiürítését, birtokba adását jogosan igényelheti az alperestől.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [14] A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a felperes keresetének elutasítását, másodlagosan az eljáró bíróságok valamelyikének új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.
- [15] Hivatkozása szerint a jogerős ítélet a régi Pp. 221. § (1) bekezdésébe, 164. § (1) bekezdésébe, továbbá a régi Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésébe, az 5. § (1)-(2) bekezdéseibe, továbbá a 233. § (1) bekezdésébe ütköző módon jogszabálysértő.
- [16] A felülvizsgálati kérelemben megismételt jogi érvelése szerint a szerződésből eredően a régi Ptk. 233. § (1) bekezdése alapján jogszerűen követelheti a szülők által részére kikötött használati jog biztosítását. Álláspontja szerint téves a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy ő jogcím nélküli birtokos az ingatlanban, valamint, hogy a felperes szívességi használatot engedélyezett a számára. Ezzel szemben állította, hogy a szülők a régi Ptk. 165. § (1)-(2) bekezdése alapján biztosítottak a számára használati jogot, amiből a régi Ptk. 198. § (1) bekezdése és 199. §-a alapján a felperesnek szerződéses kötelezettsége keletkezett harmadik fél irányába a szolgáltatás teljesítésére. Álláspontja szerint téves az ítéletnek az a megállapítása, hogy a felperes által aláírt „kötelezvény” csak a szülők irányába tett, erkölcsi alapon számon kérhető „ígéret”. Ezzel szembeni érvelése szerint az adásvételi szerződés és a „kötelezvény” együttes értelmezése vezet el a felek szerződési akaratának helyes értelmezéséhez. Az okiratok tartalmának együttes értelmezéséből ugyanis szerinte kiderül, hogy a szülők arra tekintettel kötötték a felperessel a szerződést, hogy ő lakhatását az ingatlanban határidő nélkül lehetővé teszi.
- [17] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [18] A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos.
- [19] A felülvizsgálati kérelemnek mint rendkívüli perorvoslatnak az alapja a régi Pp. 270. § (2) bekezdése szerint a jogszabálysértés, amely anyagi jogi vagy eljárásjogi jogszabálysértés egyaránt lehet, utóbbi azonban a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése szerint csak abban az esetben alapozza meg, ha annak az ügy érdemi elbírálására is lényeges kihatása volt.
- [20] A felülvizsgálati kérelemben foglalt érvelés tartalma szerint az adott esetben a bizonyítékokból a régi Ptk. 233. § (1) bekezdésében és a 165. § (1)-(2) bekezdéseiben foglalt tényállási elemek megállapíthatók.
- [21] Az adott esetben az ügyben eljáró első- és másodfokú bíróságnak az 1993. december 30-án a szülők

mint eladók és a felperes mint vevő között létrejött adásvételi szerződés, valamint az ugyanezen a napon a felperes által aláírt „kötelezvény” elnevezésű nyilatkozat tartalmát kellett együttesen értelmeznie.

- [22] A régi Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg. Ehhez képest a szülők és a felperes közötti szerződés 3. pontja rögzíti, hogy az eladók és családjuk (B. I. né, B. Z., B. N.) a házas ingatlanban jelenleg életvitelszerűen laknak, és kikötik az eladók, hogy családjukkal együtt a jövőben is ott lakhassanak.
- [23] A régi Ptk. 233. § (1) bekezdése szerint, ha a felek harmadik személy részére teljesítendő szolgáltatásra kötöttek szerződést, e harmadik személy akkor válik közvetlenül jogosulttá, ha a felek ezt kifejezetten kikötötték. Az adott esetben az adásvételi szerződést az eladók ahhoz a feltételhez kötötték, hogy az ott megnevezett családtagjaik - köztük az alperes - az ingatlanban lakhat a jövőben is, erre vonatkozóan a szerződés kifejezett rendelkezést tartalmaz. A szülők ezzel írásban használati jogot kötöttek ki, amely jogcímet keletkeztetett az alperes számára a lakás birtoklására, használatára. A szerződő felek nem a régi Ptk. 165. § (1)-(2) bekezdéseiben szabályozott dologi jogi hatályú használati jogot („a használat joga”) alapítottak, a jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem is került sor, hiszen a szerződés nem tartalmaz erre vonatkozó rendelkezést. Mindez azonban nem zárja ki, hogy az alperes kötelmi jogi alapon jogosultságot szerzett a lakás használatára.
- [24] A Kúria kiemeli, hogy az adásvételi szerződés 8. pontja szerint a vevő tudomásul veszi, hogy az 1. pontban körülírt házas ingatlanban jelenleg az eladók és családjuk lakik és hozzájárulnak, hogy a jövőben is életvitelszerűen ott lakjanak.
- Ezt a hozzájárulást erősíti a „kötelezvény” elnevezésű nyilatkozata a felperesnek, amelyben vállalta, hogy az ingatlan mindenkori forgalmi értékének 50%-a szülei halála esetén testvérét - az alperest - illeti meg és kötelezte magát, hogy amíg az ingatlan birtokában van, részére abban a felmerülő költségek arányos vállalása mellett lakást biztosít.
- [25] A két okirat tartalmának együttes értelmezéséből az a következtetés vonható le, hogy a szülők arra tekintettel kötötték a szerződést, hogy a felperes az alperes lakhatását az ingatlanban a jövőben - határidő nélkül - lehetővé teszi. A „jövőben is a lakásban maradhat” kikötés azt a szándékot fejezi ki, hogy az alperes határidő nélkül, azaz élete végéig e lakásban maradhat. Tekintettel arra, hogy a halál bekövetkezése egy jövőbeni biztos esemény, csak az időpontja bizonytalan, ebből is következik, hogy az adott használati jogviszony relatíve határozott idejű.
- [26] A perbeli atipikus használati kötelezvény mint atipikus szerződésre a tartalma szerint hozzá leginkább hasonló, a régi Ptk.-ban nevesített szerződés, a bérlet szabályai alkalmazandók. A régi Ptk. 441. §-a a határozatlan időre szóló bérleti szerződések esetére tartalmazza a bérbeadó rendes felmondási jogát. Ezzel szemben a határozott időre szóló bérleti szerződés a határozott idő bekövetkezésével szűnik meg, Következésképpen ebben az esetben a határozott idejű szerződésre a bérbeadót felmondási jog nem illette meg.
- [27] A régi Ptk. 199. §-a szerint az egyoldalú nyilatkozatokra - ha a törvény kivételt nem tesz - a szerződésre vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. Ebből következően a felperes a nyilatkozata alapján reá háruló kötelezettség alól csak akkor mentesülhet, ha a jognyilatkozata megtámadásának feltételei fennállnak. Megtámadási okra a felperes az adott esetben azonban nem hivatkozott.
- [28] Mindezeket egybevetve az első- és másodfokú bíróság megalapozatlanul foglalt úgy állást az ügyben, hogy a „kötelezvény” jogilag nem kényszeríthető ki, csupán erkölcsi természetű vállalást jelent a felperes részéről. Ezzel szemben az egyoldalú nyilatkozata alapján jogosultság keletkezik a szolgáltatás követelésére, a felperest pedig kötelezettség terheli a szolgáltatás teljesítésére, az adott esetben az alperes lakhatásának biztosítására. Az alperes tehát érvényes jogcímmel rendelkezik az ingatlan birtoklására és használatára, nem a felperes szívességi engedélyén alapul a lakáshasználata, ami bármikor felmondható lenne. Ezzel szemben a lakáshasználatának a fentiek szerinti kikötött

időtartamára tekintettel az adott esetben rendes felmondásnak nincs helye. Ebből következően a felperesnek az ingatlan kiürítése iránti keresete nem vezethet eredményre.

- [29] Mindezekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság jogerős ítéletét a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. (2) bekezdése alapján megváltoztatta: a felperes keresetét elutasította.

Záró rész

- [30] Az alperes felülvizsgálati kérelme eredményre vezetett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles a felperes megfizetni az alperesnek az első-, a másodfokú és a felülvizsgálati eljárásban felmerült - az ügyvédi munkadíjat és a lerótt fellebbezési illetéket magában foglaló - költségeit, míg az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt 70.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az államnak tartozik megfizetni, felhívásra.
- [31] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Budapest, 2019. október 9.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s. k. bíró