

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
közbenső ítélete**

Az ügy száma: Gfv.VII.30.325/2016/4.

A tanács tagjai: . Pethőné dr. Kovács Ágnes a tanács elnöke
. Osztovits András előadó bíró
. Farkas Attila bíró

A felperes:

A felperes képviselője: ifj. dr. Marton Kálmán ügyvéd

Az alperesek: O Nyrt. I. rendű
II. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Illés Gabriella ügyvéd

A per tárgya: szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: I-II. rendű alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Kaposvári Törvényszék 2.Pf.21.979/2015/7. számú közbenső ítélete

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Kaposvári Járásbíróság 6.P.20.295/2015/23/II. számú részitélete

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős közbenső ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 6.350 (hatezer-háromszázötven) Ft felülvizsgálati eljárási költséget.

A közbenső ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] 2003. október 28-án a peres felek jelzáloglevelek útján igénybe vehető állami kamattámogatású lakóingatlan építési kölcsönszerződést kötöttek, amely alapján az I. rendű alperes 10.560.000 Ft kölcsönt nyújtott a felperesnek. A szerződés V.4. pontja tartalmazta: az adós tudomásul veszi, hogy a jelen szerződés alapján igénybe vett kölcsönből fennálló tartozás csökkentésére a szerződést követően született gyermekek után a lakásépítési kedvezmény nem számolható el.
- [2] A felperesnek 2009. október 20-án, 2005. december 9-én, illetve 2007. december 15-én születtek gyermekei. 2012. év végén a

felperes kérelmet terjesztett elő az I. rendű alperesnél a gyermekei utáni lakásépítési kedvezmény igénybe vétele, annak a kölcsön törlesztésére történő elszámolása érdekében. Ezt a kérelmet az I. rendű alperes a kölcsönszerződés kizáró rendelkezésére hivatkozással elutasította..

- [3] Az I. rendű alperes megkeresésére a Magyar Államkincstár Somogy Megyei Igazgatósága mint első fokú lakástámogatási hatóság határozatában megállapította, hogy a felperes megfelel - a szerződéskötést követően született gyermekek után a fennálló tartozásból jóváírható - lakásépítési támogatásra jogosító feltételeknek. Három gyermeke után összesen 2.700.000 Ft lakásépítési kedvezmény igénybevételére jogosult.
- [4] Az I. rendű alperes e határozat alapján a felperessel kötött szerződést a kérelem előterjesztésekor, és nem pedig a gyermekek születése napján fennálló tartozás összegéből való jóváírással kívánta módosítani. A felperes ezt nem fogadta el.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [5] A felperes keresetében a perbeli szerződés V.4. pontja utolsó előtti bekezdésének érvénytelenségét kérte megállapítani arra hivatkozással, hogy az ellentétes a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) előírásaiban foglaltakkal, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk. 200.) § (2) bekezdése értelmében jogszabályba ütközik, semmis. Az érvénytelenség megállapítása mellett kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen 1.800.000 Ft kártérítés megfizetésére is.
- [6] Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Az első- és a másodfokú ítélet

- [7] Az elsőfokú bíróság részítéletével megállapította a perbeli kölcsönszerződés V.4. pontja utolsó előtti bekezdésének semmisségét. Jogi álláspontja az volt, a Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése nem zárja ki, hogy akár a felperes által a Korm. rendelet 12. §-a szerint megkötött, akár a 13. §-ban szabályozott szerződés alapján fennálló tartozásokra a lakásépítési kedvezmény utólag elszámolásra kerüljön. A keresettel érintett kölcsönszerződés a szerződéskötéskor hatályos jogszabályokkal ellentétesen zárta ki a felperest a szerződéskötést követően született gyermekek utáni lakásépítési kedvezmény kölcsöntartozásra történő elszámolásából, az erről szóló szerződéses kikötés ezért érvénytelen..
- [8] Az alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság közbenső ítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét közbenső ítéletnek tekintve azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy a perbeli szerződés V.4. pontjának azon rendelkezése semmis, hogy: „az adós tudomásul veszi, hogy jelen szerződés alapján igénybe vett kölcsönből fennálló tartozás csökkentésére a szerződést követően

született gyermek után lakásépítési kedvezmény nem számolható el". A másodfokú bíróság a fellebbezés indokaira tekintettel kifejtette: az elsődleges kérdés annak eldöntése volt, hogy a felperest megilleti-e a gyermekek után a Korm. rendelet szerinti lakáscélú állami támogatás. Ezt követően azt kellett vizsgálni, hogy a kamattámogatás a Korm. rendelet III. fejezete rendelkezései alapján hogyan számolható el. A másodfokú bíróság megítélése szerint a Korm. rendelet 5. § (6) bekezdése értelmében a felperest ez a kedvezmény egyértelműen megillette, ezért a perbeli szerződés hivatkozott pontja ezen jogszabályi rendelkezésbe ütközik, semmis.

- [9] A másodfokú bíróság szerint a Magyar Államkincstár határozatából kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felperes által a 235 m² alapterületű ingatlanra fordított vételár és építési költség arányosítva összesen 18.579.588 Ft, ami nem haladta meg az alperesek által megjelölt PM közleményben az igényjogosultság korlátját jelentő 25.000.000 Ft-os értéket.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [10] Az alperesek felülvizsgálati kérelmükben a jogerős közbenső ítélet hatályon kívül helyezését és keresetet elutasító határozat meghozatalát kérték. Arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság a Korm. rendelet 3. §-ába és 5. § (6) bekezdésébe ütköző módon állapította meg, hogy a felperes jogosult az állami támogatás igénybevételére. Előadták, hogy a Korm. rendelet 3. §-a alapján, a méltányolható lakásigény a beköltözők számától, és az ahhoz igazodó lakószobák számától függ. A felperes lakásának 27.000.000 Ft-os vételára meghaladta a Pénzügyi Közlönyben előírt 25.000.000 Ft-ot. A támogatás a felperesnek ez okból nem járt.
- [11] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős közbenső ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [12] A Kúria a jogerős közbenső ítéletet kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint, és azt az alperesek által hivatkozott indokok alapján nem találta jogszabálysértőnek.
- [13] A felperes a becsatolt, a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Korm. rendelet módosításáról rendelkező 391/2007.(XII.23.) Korm. rendelet 29. § (12) bekezdése, illetve az egyes kormányrendeleteknek az Európai Támogatásokat Auditáló Főigazgatóságra vonatkozó szabályok változásával, a Magyar Államkincstár átszervezésével, valamint a Nemzetgazdasági Minisztérium Nemzeti Programengedélyező Iroda átalakulásával összefüggő módosításáról szóló 113/2011. (VII.7.) Korm. rendelet 14. §-a értelmében arra hatáskörrel rendelkező Magyar Államkincstár Somogy Megyei Igazgatóságának 36306/2013. számú határozatával bizonyította, hogy a Korm. rendelet alapján nyújtható lakásépítési

támogatási feltételeknek megfelelt. E határozatból kitűnik az is, hogy a Korm. rendelet 3. § (4) bekezdésében foglaltak szerint számított, a felperes lakásának - telekárát nem tartalmazó - vételára (építési költsége) 18.579.588 Ft volt, amely nem haladta meg azt az átlagos építési költséget, amely a Korm. rendelet 3. § (4) bekezdésében írt méltányolható lakásigényt és arra tekintettel a keresettel érintett támogatás igénybevételét kizárta volna.

- [14] A Kúria egyetértett az eljáró bíróságokkal abban is, hogy a Korm. rendelet szerződéskötéskor hatályos 5. § (6) bekezdése csakis akként értelmezhető, hogy a mondat első része a gyermekek utáni kedvezményre való jogosultságról, míg a második fordulata a kamatkedvezmény elszámolásáról rendelkezik. Ez utóbbi jogszabályi előírásnak kizárólag a felek közötti elszámolás során van jelentősége.
- [15] A felperesnek a Korm. rendelet 5. § (6) bekezdésében írtakkal szembeni, a támogatás igénybevételéből való kizárásáról szóló, a keresettel támadott szerződéses kikötés ezért jogszabálysértő volt. Helytállónan állapították meg az eljáró bíróságok annak semmisségét a jogvita eldöntése során irányadó Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján.
- [16] A Kúria mindezekre tekintettel a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályoknak megfelelő jogerős közbenső ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [17] A felülvizsgálati eljárásban pervesztes alpereseket a Pp. 270. § (1) bekezdése szerint irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte - figyelemmel a 4/2009.(XII.14.) PK véleményben kifejtettekre is - a felperes felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. Annak mértékét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (3) és (5) bekezdése alapján állapította meg.
- [18] A Kúria a döntését tárgyaláson hozta meg.

Budapest, 2017. január 17.

Dr. Pethőné dr. Kovács Ágnes sk. a tanács elnöke, Dr. Osztovits András sk. előadó bíró, Dr. Farkas Attila sk. bíró