

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN !

A Fővárosi Ítéltábla a Balázsi Ügyvédi Iroda által képviselt felperesnek a Funtig Ügyvédi Iroda által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2008. február 29. napján kelt 15.G.40.403/2007/6. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 12.000,- (Tizenkettőezer) Ft másodfokú költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A rendelkezésre álló iratok szerint az alperes mint bérbeadó és a felperes mint bérlő 1993. március 3-án bérleti szerződést kötöttek a Budapest, ... szám alatti, 32 m² alapterületű raktárhelyiségre. A felperes 1995. január 4-én kelt levelében bejelentette a vételi szándékát a bérelt ingatlanra vonatkozóan Budapest Zuglói Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Elidegenítési Irodájának, ahonnan 1995. április 12-én arról kapott értesítést, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos anyagot ügyintézésére átadta a XIV. kerületi IKV-nak. A felperest 1999. április 12-én arról értesítette a Z.V. Részvénytársaság, hogy a ... szám alatti lakóépület társasházzá alakítása nem történt meg, mert a telek tulajdonjoga nem rendezett. A

Polgármesteri Hivatal Vagyonhasznosítási Ügyosztálya 2000. június 14-én arról értesítette a felperest, hogy a terület esetleges természetbeni állapotnak megfelelő rendezésére vonatkozóan a vizsgálatokat, valamint a belső egyeztetést megindították. Ezt követően a felek között több levélváltás történt, azonban a perbeli bérlemény eladásával kapcsolatban döntés nem született.

A jelen per alperese mint felperes az elsőfokú bíróságnál 2000. szeptember 22-én a perbeli bérleményre vonatkozó bérleti díj felemelése vonatkozásában keresetlevelet nyújtott be, a Fővárosi Bíróság a módosított keresetnek megfelelően kötelezte a jelen per felperesét, mint alperest a felemelt bérleti díj megfizetésére 2000. január 1-től kezdődően, mely határozatot a Fővárosi Ítéltábla a 2003. december 9-én kelt 9.Pf.20.967/2003/4. számú határozatával megváltoztatott, és a felperes keresetét elutasította.

Az alapeljárásban a jelen per felperese viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben annak megállapítását kérte, hogy az önkormányzat a gazdasági erőfölényével élt vissza, amikor az általa bérelt helyiséget nem adta el a részére, ezért a bérleti díj felemelése jogellenes. A Fővárosi Bíróság a 2001. október 5-én kelt 21.P.75.526/2001/6. számú végzésével a viszontkereset vonatkozásában a pert megszüntette, amit a Legfelsőbb Bíróság a 2003. február 7-én kelt Pf.IX.24.875/2002/5. számú végzésével hatályon kívül helyezett, és az elsőfokú bíróságot a viszontkereset érdemi elbírálására utasította.

A megismételt eljárásban a Fővárosi Bíróság megkeresésére a Gazdasági Versenyhivatal Versenytanácsa az eljárást megszüntette a VJ160/2003/60. számú, 2004. június 1-jén kelt határozatával arra hivatkozással, hogy az önkormányzat magatartása nem alkalmas gazdasági erőfölénnyel való visszaélés megvalósítására.

A felperes a módosított keresetében kérte az alperest 1.159.923,- Ft és ennek 2001. október 5-től a kifizetés napjáig járó mindenkor törvényes kamata és perköltsége megfizetésére kötelezni.

Keresetének a jogalapjaként a Ptk. 4. §-át és 6. §-át jelölte meg, mert álláspontja szerint azzal a magatartásával, hogy határozottan nem közölte a felperesi kérés ellenére azt, hogy az alperes el kívánja-e adni az ingatlant vagy sem, neki kárt okozott, mivel kizárólag abban bízva bérelte az ingatlant, hogy azt meg tudja vásárolni. Kárigényét 2001. október 5-től 2007. február 28-ig terjedő időszakra vonatkozóan az általa kifizetett bérleti díjban jelölte meg, amiből levonta a fenti időszakra vonatkozóan a hasznát.

Az alperes az ellenkérelmében a felperes keresetének az elutasítását és perköltségben történő marasztalását kérte arra hivatkozással, hogy semmilyen jogszabály nem kötelezte a perbeli ingatlan eladására.

Előadta, hogy a perbeli bérleményhez hasonló ingatlanok bérbeadásából származó bevételekre az önkormányzatnak szüksége van, ezért csak olyan ingatlanok értékesítéséről rendelkezik, amelyeknek a fenntartása nem gazdaságos, vagy amelyekhez az önkormányzatnak üzleti érdeke nem fűződik.

A Fővárosi Bíróság a 2008. február 29-én kelt 15.G.40.403/2007/6. számú ítéletében a felperes keresetét elutasította, és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 10.000,- Ft perköltséget.

Határozata indokolásában arra hivatkozott, hogy a bérlemény tárgyát képező forgalomképes ingatlan értékesítése kizárólag az alperes elhatározásán alapul. A felperes kára ezért nem a felek között fennálló bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatos. Azzal, hogy az alperesi ingatlan tulajdonának átruházására vonatkozó egyoldalú nyilatkozatát nem adta ki a felperes részére, ez az irányadó bírói gyakorlat szerint nem tekinthető az együttműködési kötelezettség megszegésének, mivel a magánjog alapvető jelentőségű szabályából következik, hogy a kölcsönös együttműködési kötelezettségre hivatkozással senkit sem lehet szerződéskötésre kötelezni, ezért a felperes állításával ellentétben az alperesi nyilatkozat elmaradásához a Ptk. 4. §-ában foglaltakra alapítottnan a felperesnek kára nem származhatott.

A felek között a perbeli bérleményre vonatkozóan 1993. óta szerződéses jogviszony áll fenn. Ezzel szemben a bírói gyakorlat szerint az utaló magatartással okozott kár megtérítésére való kötelezésnek csak akkor lehet helye, ha a felek között nincs szerződéses jogviszony. A peres felek magatartását a bérleti szerződés alapján kell megítélni, és nem vitatottan a bérleti szerződés alapján a felek egymásnak kölcsönösen teljesítettek, ezért a bérleti díj visszafizetése iránti igény alaptalan. A szerződéses viszonyokban abból kell kiindulni, hogy a szerződés megkötése, majd teljesítése során a feleknek saját érdekeik védelme érdekében kellő megfontolással és körültekintéssel kell eljárniuk, mert nem számíthatnak arra, hogy a kockázat vállalásából fakadó esetleges terheket az ellenérdekű felekkel szerződő partnerekre áthárítják. A szerződéses kapcsolatokon alapuló jogviszony esetén, ahogy arra a Legfelsőbb Bíróság több eseti döntésében rámutatott, biztatási kár címén igényérvényesítésnek nincs helye. A Ptk. 6. §-a szerinti ún. utaló magatartás nem deliktuális felelősségi tényállás, nem követel meg jogellenességet, hanem olyan szubszidiárius törvényi tényállás, amelynek alkalmazására kivételesen csak akkor kerülhet sor, ha a felek között polgári jogi szerződés nem jött létre, az ügyletkötéssel ugyanakkor a másik fél nyomatékosan biztatta a másik jóhiszemű felet, ezért az ebből eredő hátrányok miatt a kockázat megosztásával a jogosult kártalanításra tarthat igényt.

Mivel a perbeli esetben a peres felek között szerződéses kapcsolat állt fenn, és az alperes eljárása nem sértette a jóhiszeműség és tisztesség elvét, ezért a sérelmezett alperesi magatartással kapcsolatban a felperesnek a keresetben megjelölt kára nem származhatott.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben kérte annak megváltoztatásával az alperes keresete szerinti marasztalását és perköltség megfizetésére történő kötelezését.

Elsődlegesen azt sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság határozatával szemben soha nem állította azt, hogy a perbeli ingatlanra vételi joga lenne.

Előadta, hogy az önkormányzat a 344/1998. (VI. 28.) számú határozatában a Bosnyák u. 22. szám alatti 638/1622 tulajdoni hányadú lakásbérlemények

értékesítéséhez hozzájárult és ebből valószínűsíthető volt az ingatlanban levő egyetlen nem lakás célú helyiség elidegenítése is. Az alperes ezt a határozatát tíz év alatt sem hajtotta végre, és nem volt képes a felperes vásárlási szándékára konkrét választ adni. Az alperes hitegető magatartása következtében joggal gondolta, hogy az adásvétel létrejön, a bérleti szerződés felmondásával elvesztette volna elővásárlási jogosultságát. Az alperes jogi képviselője az elsőfokú bíróságnak a 2001. június 19-én írt beadványában tett említést arról, hogy csak az vásárolható meg, amit el kívánnak adni. Ugyanakkor a 2002. augusztus 1-jén kelt válaszlevélben a Z.V. Rt. megerősítette, hogy a vásárlási kérelmet a Z.V. Rt. terjeszti elő, ezt követően lesz ingatlanforgalmi értébecslés, és a VTKB felé előterjesztés. Az elidegenítéssel kapcsolatos döntésről pedig írásbeli értesítést fognak küldeni.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása tévesen értelmezi és alkalmazza a Ptk. 4. § és 6. §-ait. Nem fogadható el a felperesi részről, hogy saját felróható magatartására hivatkozik előnyszerzés érdekében és hogy nem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben elvárható lett volna.

A kárigény nem a bérleti díj visszafizetésére irányult, mivel a kár azzal merült fel, hogy a bérletet azért tartotta fenn, és fizette a bérleti díjat, hogy megvásárolhassa a bérleményt. A kára egyenlő a kifizetett bérleti díj összegével, mivel ezzel az összeggel volt a legkönnyebb számolni.

Álláspontja szerint az alperes eljárása sértette a gazdasági kapcsolatban a jóhiszeműség és a tisztesség elvét, az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes megállapítása tévedésen alapul.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

A felperes fellebbezése nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben helyesen állapította meg a tényállást, és érdemben megalapozottan utasította el a felperes keresetét.

Elsődlegesen rögzíti a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság ítélete sem a vételi joggal, sem a felróható magatartással kapcsolatban nem tartalmaz - a felperes által a fellebbezésében sérelmezett módon - megállapítást -, mivel a vételi joggal kapcsolatban nem azt tartalmazza, hogy ilyen joga lett volna a felperesnek, hanem azt, hogy a bérleményre vonatkozó vételi jog hiányában az alperes a bérleményt nem volt köteles értékesíteni a felperes részére.

Az elsőfokú bíróság a felróható magatartással kapcsolatban a Ptk. 4. § (1) bekezdésének törvényi szövegét idézi szó szerint. Az ítélet indokolása jogi következtetést nem vont le a felperesi felróható magatartással kapcsolatban.

A felperes a keresetében a Ptk. 4. és 6. §-aira alapítottan terjesztette elő kártérítési igényét az alperessel szemben.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 4. §-át vizsgálva helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes sem a jóhiszeműség és tisztesség követelményét nem szegte meg,

továbbá az együttműködési kötelezettségének is eleget tett. A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak az ezzel kapcsolatos jogi érvelését mindenben osztja.

A Ptk. 6. §-ára alapított jogcímnél az elsőfokú bíróság szerződéses jogviszonyra hivatkozással nem vizsgálta, hogy a Ptk. 6. §-a szerint az alperest terheli-e kártérítési felelősség, de azt helyesen rögzítette, hogy a felperes kára nem a felek között fennálló bérleti szerződés teljesítésével kapcsolatos; azonban a Ptk. 6. §-ára vonatkozó indokolás körében ezzel ellentétesen foglalt állást, mert a bérleti szerződésre való hivatkozással jutott arra a következtetésre, hogy szerződéses jogviszony fennállása esetén nincs lehetőség a Ptk. 6. §-a szerint az ún. utaló magatartás alkalmazására.

A másodfokú bíróságnak is az az álláspontja, hogy a felperes a kártérítési igényét nem a bérleti jogviszonyra, hanem az elmaradt adásvételi szerződés megkötésére alapította, azaz a felperes kártérítési igénye körében a felek között szerződéses kapcsolat nem állt fent. Mindez pedig azt jelenti, hogy a Ptk. 6. §-ával kapcsolatos törvényi feltételek meglétét önállóan kell vizsgálni és azt érdemben kell elbírálni.

A Ptk. 6. §-a kimondja, hogy a bíróságnak a kárnak egészben vagy részben való megtérítésére kötelezheti azt, akinek szándékos magatartása más jóhiszemű személyt alapos okkal olyan magatartásra indított, amelyből őt önhibáján kívül károsodás érte. A jogszabályi rendelkezésből következően a Ptk. 6. §-ának tényállás elemei a szándékos magatartás, a kárt szenvedő magatartása, a jóhiszeműség követelménye a kárt szenvedettől, az "alapos ok" feltétele, a bekövetkezett kár vagyoni jellege, továbbá az ezzel kapcsolatban okozati összefüggés megléte és a kárt szenvedett önhibáján kívüli károsodása. A biztatási kár megállapításához valamennyi feltételnek együtt kell fennállnia ahhoz, hogy a felperes megalapozottan támasszon az alperessel szemben ilyen jogcímen kártérítési igényt - a biztatási kár megállapításához szükséges valamennyi törvényi feltétel bizonyítása a kártérítési igényt - jelen esetben a felperest - támasztó felet terheli (BH 2002.480).

A felperes vásárlási szándékára adott konkrét válasz hiánya nem minősül az alperes részéről olyan szándékos magatartásnak, amire hivatkozással a felperes a Ptk. 6. §-ára megalapozott igényt terjeszthetett volna elő. Nem vitásan a perbeli ingatlanrész eladásáról az alperesnek mint tulajdonosnak kell döntenie, azt ezt megelőző vagytonkezelői eljárás ettől független eljárás.

Hiányzik az „alapos ok” feltétele is, mivel a jóhiszeműség, a hiszékenységek önmagában nem elegendő a 6. § alkalmazásához, hanem olyan erős indítékra, megalapozott feltevésre van szükség, amely indokolja a magatartás jogos elvárhatóságát. Ezzel kapcsolatban a felperes részéről becsatolt iratok nem tartalmaznak az alperes részéről olyan egyértelmű kötelezettségvállalást, amelynek alapján a felperes alappal bízhatott abban, hogy az adásvételi szerződést az általa bérelt ingatlanrészre vonatkozóan az alperes megköti.

Hiányzik a felperes által állított és bekövetkezett kár, valamint az alperes szándékos magatartása közötti okozati összefüggés is, mivel a rendelkezésre álló iratokból az sem állapítható meg, hogy a felperesnek bármilyen kára keletkezett volna az alperesi magatartással összefüggésben. A felperes által kifizetett bérleti díj ilyenek

nem minősül, mivel a határozatlan időre kötött bérleti szerződés fennmaradása a felek akaratától függ.

Jelen esetben a Ptk. 6. §-ára alapított kereseti igénnyel kapcsolatban több elem is hiányzik, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el az erre vonatkozó keresetét a felperesnek.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - részben módosított indokolással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 239. §-a alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alperesnek a másodfokú eljárás során felmerült költségét meg kell fizetnie. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíj mértékét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés alapján mérlegeléssel állapította meg és azzal, hogy az összeg az általános forgalmi adót is tartalmazza.

Budapest, 2008. év szeptember hó 11. napján

Pálinkásné dr. Mika Ágnes sk.
a tanács elnöke

. Kurucz Zsuzsánna sk.
előadó bíró

Dr. Tibold Ágnes sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő