

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bíróságaügyvéd
által képviselt felperesnek a..... által képviselt
..... I. r. és által képviselt II. r.
alperes ellen kártérítés és egyéb iránt a Fővárosi Bíróság előtt
15.P.21.336/2006. számon megindított, és a Fővárosi Ítéltábla
2009. február 17-én 5.Pf.21.267/2008/4. számon hozott jogerős
ítéletével befejezett perében a felperes 78. sorszámú
felülvizsgálati kérelme folytán a 2009. november 5. napján
megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta és kihirdette az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r.
alperesnek 10.000,- (Tízezer) forint, a II. r. alperesnek 10.000,-
(Tízezer) forint + ÁFA felülvizsgálati perköltséget.

A felperes pártfogó ügyvédjének díját, valamint a le nem rótt
felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes többször módosított keresetében az alpereseket
egyetemlegesen kérte kötelezni a lakása alatt található
gyorsétterem építése során megrongálódott födémszerkezet és a
lakásában keletkezett károk helyreállítására, melyek az előzetes
bizonyítás során keletkezett szakvéleményben és kiegészítő
szakvéleményben megállapításra kerültek. Kérte a lakása valamennyi
helyiségében - az utcai nappali kivételével - a 2003-2005. évben
bekövetkezett csőtörés miatti beázás okozta vakolathibák
helyreállítását is. Az I. r. alperessel szemben annak
megállapítását kérte, hogy 1994. január 24-én a perbeli lakásra
448.000,- forint vételáron közte és az I. r. alperes között
érvényes adásvételi szerződés jött létre. Kérte az I. r. alperes
ezzel kapcsolatos jognyilatkozatának pótlását a Ptk. 295. §-a
alapján. Annak megállapítását is kérte, hogy az általa lakott
lakásra 2002. július 17-én kötött adásvételi szerződés érvénytelen.
Kérte az I. r. alperest annak túrására kötelezni, hogy a 2002. évi
szerződés alapján bejegyzett felperesi tulajdonjogot töröljék, míg
az 1994. évi szerződés alapján tulajdonjoga kerüljön bejegyzésre az

ingatlannyilvántartásba. Az I.- II. r. alperes egyetemleges kötelezését kérte 686.638,- forint komfortosítási költség és kamatai, valamint 106.414,- forint és kamatai megfizetésére bérleti díj leszállítása címén.

A jogerős ítélet kötelezte az I. r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 6.330,- forintot és kamatait. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Az elsőfokú ítélet indokai szerint a felperes lakásának rendeltetésszerű használatát az alatta levő étterem kialakítása során történt munkavégzés és az ennek eredményeként a szerkezetben bekövetkezett teherátrendeződés korlátozta. A felperes a bérleti jogviszonya fennállása alatt tarthatott igényt arra, hogy a bérbeadó a hibákat kijavítsa és a bérleményt teljeskörűen rendeltetésszerű használatra alkalmassá tegye. A lakás felperes által történt megvásárlásával már a bérlőt megillető kijavításra nem tarthatott igényt. Az adásvételi szerződés szerint pedig az ingatlant megtekintett ismert állapotban vásárolta meg, az ismert hibák kijavítását az eladótól nem kérhette. A felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy a károkozótól a kártérítési felelősséget az alperesek átvállalták. Ezt azonban a felperes nem bizonyította. A felperes pénzbeli kártérítést nem kért, a természetbeli helyreállításra az alperesek nem voltak kötelezhetőek.

A felperes azt sem bizonyította, hogy az 1994. januárjában keletkezett eladási ajánlatra határidőn belül elfogadó nyilatkozatot tett. A felperest az Ltv. alapján megillető vételi jog alapján 1995. november 30-ig lehetett e joggal élni. A felperes vásárlási szándékát jelezte az I. r. alperesnek, de csupán 2002-ben kötött írásbeli adásvételi szerződést az I. r. alperessel. A Ptk. 295. §-ban eghatározott igény öt év alatt elévült. A felperes a 2002. évben kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét nem bizonyította.

A továbbiakban megállapította, hogy a komfortosítási költségek megfizetése iránti követelés is elévült, mivel az 1989. január 1-én vált esedékessé, és a felperes az ezt követő öt éven belül nem terjesztette elő a keresetét. A követelés azért is alaptalan, mert a megfizetése tekintetében a bérbeadóval kötött szóbeli megállapodást nem bizonyította, továbbá mert a komfortosítást édesanyja végeztette el, amiből a felperes öröklés jogcímén 75.401,- forint költség visszatérítésre szerzett jogosultságot. Ez az összeg kifizetésre került a részére. A komfortosítási munkák elkészültekor a bérbeadó a II. r. alperesi jogelőd volt, ezért az I. r. alperes a munkák elvégzése következtében jogalap nélkül nem gazdagodhatott.

A lakbércsökkentés iránti igénnyel kapcsolatban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az csak 2002. februárjától az I. r. alperessel szemben érvényesíthető. A 2002. februárjától érvényesített el nem évült felperesi követelést a bíróság alaposnak találta, mivel a

szakértői vélemények alátámasztották, hogy a felperesi lakásban 1991. óta olyan hibák álltak fenn, melyek a lakás használatát korlátozták. A felperes jogszerűen utasította vissza ebben a körben a joglemondáshoz kötött elfogadást. Ezért a bíróság hat hónapra összesen 6.330,- forint lakbér csökkenés összegében marasztalta az I. r. alperest.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás körében kifejtette, hogy a 35/F/17. számon csatolt nyilatkozat szerinti ajánlati kötöttség a kivitelező ellen 1993. februárjában indított per végéig tartott. A 35/F/7. számú irat értelmezésével pedig azt állapította meg, hogy a felperes a kivitelező hibáinak saját maga által történő kijavítását vállalta a bérbeadó költségviselése mellett.

Az ítélet jogi indokai kiegészítése körében a 32/1969. (IX.30.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet (Vhr.) 10. § (1)-(3) és (5) bekezdésére utalt, melynek megfelelően 90 napon belül adásvételi szerződést a felek nem kötöttek. Ily módon a felperesi elfogadó nyilatkozat csak szándéknyilatkozatnak minősült. Az 1994. január 24-i keltű felperesi nyilatkozat azért sem hozhatta létre az adásvételi szerződést, mert a felajánlott vételárat a felperes nem fogadta el. A másodfokú bíróság álláspontja szerint is 2002. július 17-én érvényes adásvételi szerződés jött létre, ezáltal a felperes bérleti joga a Ptk. 322. §-a alapján megszűnt.

A bérleti szerződésből eredő felperesi követelések tekintetében az 1991. évi XXXIII. törvény 36. § (2) bekezdése és az 1990. évi LXV. törvény 107. § (1) bekezdés e) pontja, valamint a Ptk. 432. § (3) bekezdése alapján az I. r. alperesi önkormányzat, mint bérbeadói jogutód felelősségét állapította meg. Ezért a II. r. alperessel szemben előterjesztett keresetet alaptalannak találta.

Az Ltv. 76. § (1) bekezdése alapján az I. r. alperes felelősségére a korábbi, 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet (LR) rendelkezéseit találta alkalmazhatónak. A másodfokú bíróság megállapítása szerint a felperes a komfortosításkor nem volt bérlőtárs, és nem volt megállapítható, hogy meg nem térült komfortosítási költségei voltak. A Korm. rendelet 61. § (1) bekezdése alapján a komfortosítás iránti követelés megszűnt.

A bérmeérséklés iránti követelést az elsőfokú ítélet indokaival egyezően, illetve az LR 63. § (3) bekezdése alapján találta alaptalannak, mivel a keresetindításig eltelt időre az igényérvényesítés elmulasztása jogvesztéssel járt.

A másodfokú bíróság végezetül megállapította, hogy a felperes szavatosságon alapuló, valamint komfortosítási költségek megtérítése iránti követelése azzal kompenzálódott, hogy a 2002-ben kötött adásvételi szerződésben a vételárat a perbeli lakás adott műszaki állapotára való tekintettel a forgalmi érték 15 %-ban meghatározott összegben alakították ki.

A jogerős ítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmében a felperes elsődlegesen az ítéletet hatályon kívül helyezésével keresetének teljes egészében helytadó határozat hozatalát, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Az eljárási jogszabálysértések között észrevételezte a bizonyítás hiányosságait, az eredményeként hozott ítélet megalapozatlanságát. Előadta, hogy a II. r. alperes meghatalmazásának utólagos becsatolása nem tette korábbi eljárását jogszerűvé, ezért ennek perköltség vonzatait is le kellett volna vonni. A pertárgyérték sem helyesen került megállapításra, továbbá olyan perköltségben marasztalták, amit már megfizetett.

A tényállás megállapítása körében állította, hogy a beázások folyamatosan történtek. Nem vakolathibát panaszolt, hanem egy teljes szoba megsemmisülését. Sérelmezte, hogy a bíróság a 35/F/17. és 35/F/7. jelzésű levelet tévesen értelmezte. Állította, hogy az adásvételi szerződés 1994-ben az ajánlat elfogadásával létrejött, továbbá, hogy a II. r. alperes a bérleti szerződésből eredő kötelezettségek tekintetében jogutód volt, ezért vele szemben a peresített követeléseket érvényesíthette. Már 1994-ben is kérte a fennmaradt költségek beszámítását a lakás vételárába, amit jelen keresetével is érvényesített. Előadta, hogy 1988-tól bérlőtárs volt, és az 1993. december 10-i keltű levéllel nem utasította vissza az teljesítését. Tévesen hivatkozott a másodfokú bíróság az eladó mentesülése alapjaként a Ptk. 305. § (3) bekezdésére, mivel e körben már 2000. évben a per megindult. A vételárral kapcsolatos ítéleti rendelkezést azért sérelmezte, mert a piaci értékhez közelítő forgalmi érték alapulvételével vásárolhatta meg a lakást. A 15 % kedvezmény mindenkit megilletett. A forgalmi érték nem a leromlott műszaki állapot figyelembevételével került megállapításra.

Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában fenntartására irányult az ítélet indokai alapján.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A bíróság a megismételt eljárásban hosszadalmas és kiterjedt bizonyítási eljárás után a bizonyítékok okszerű mérlegelésével megalapozott döntést hozott. A felperes kereseti kérelmeivel kapcsolatban többes indoklást is tartalmazó jogerős ítélettel a Legfelsőbb Bíróság egyetért, az ítéletet helyes indokai alapján tartja fenn hatályában.

A felülvizsgálati kérelem indokaira tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a per anyagából az alábbiakat emeli ki.

A peradatok alapján kétségtelenül megállapítható, hogy a felperes lakása alatti építkezés a felperes lakásában a lakás használhatóságát korlátozó károsodást szenvedett. A károkozó

kivitelező kártérítési felelősségét megállapították. A kivitelező egyezségben kötelezte magát a kár pénzben történő megtérítésére. A felperes azonban ragaszkodott a hibák természetben történő kijavításához, pénzbeli kártérítést nem fogadott el. Ennek körében a bíróság helyesen értelmezte - többek között - a felperes és lakótársai 35/F/7. számon csatolt iratát. A felperes felülvizsgálati kérelme sem tartalmaz olyan tényállítást, bizonyítékot, amelynek alapján arra lehetne következtetni, hogy az alperesek a kivitelező kártérítési kötelezettségét átvállalták volna. A bíróság helyesen állapította meg, hogy a bérbeadót terhelő, bérlet jogosító helyreállítási kötelezettség csak addig az időpontig terhelte a bérbeadót, amíg a felperes a lakásingatlan tulajdonjogát meg nem szerezte. Az el nem végzett, a lakás műszaki állapotát befolyásoló munkáknak a forgalmi értékre, illetőleg a vételárra gyakorolt hatását ekkor már csak az adásvételi szerződésben lehetett értékelni, ahogy azt a bérbeadó megbízottja a felperesnek több ízben felajánlotta, és ami a 2002. július 17-én kötött adásvételi szerződés 5. pontjában megfogalmazást is nyert. A másodfokú bíróság helytállóan hangsúlyozta, hogy az I. r. alperes önkormányzat - tulajdonszerzését követően az 1991. évi XXXIII. törvény 36. § (2) bekezdése alapján - a volt kezelőnek, a II. r. alperesi jogelődnek a felperessel szemben fennálló kötelezettségeiért jogutódként felelt. Ezért a II. r. alperessel szemben a felperes bérleti jogviszonyra alapított valamennyi kereseti kérelme alaptalan volt.

A Legfelsőbb Bíróság egyetértett a jogerős ítélet azon megállapításaival is, melyek szerint a felperes és az I. r. alperes között 1994. évben adásvételi szerződés nem jött létre, ugyanakkor a felek 2002. július 17-én érvényes adásvételi szerződést kötöttek. A felperes tulajdonszerzésére alkalmazandó 16/1969. (IX.30.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet 10. § (1) (3) és (5) bekezdéséből következik, hogy a bérlet vásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyilatkozata az adásvételi szerződést önmagában akkor sem hozza létre, ha a bérlet a közölt ajánlatot teljes terjedelmében elfogadja. (A felperes adott esetben a vételárat a lakással kapcsolatos követeléseire tekintettel nem fogadta el.) A felperes az I. r. alperes jognyilatkozatának pótlása érdekében a Ptk. 295. §-ára alapítottan alaptalan keresetet terjesztett elő, mivel a bíróság a fél helyett szerződést nem köthet, az I. r. alperes adásvételi szerződéskötési nyilatkozatát nem pótolhatta ítéletével.

A felperes által hivatkozott korábbi adásvételi szerződés hiányában a felek 2002. évben érvényes adásvételi szerződést kötöttek a perbeli lakásingatlan megvásárlására.

A felperes által a bérleti jogviszony alapján támasztott igények elbírálására a bíróság helyesen alkalmazta az 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 76. § (1) bekezdése alapján az Ltv. hatálybalépése

előtt hatályos jogszabályokat. Az alkalmazandó 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet 63. § (3) bekezdésében, illetve 65. § (2) bekezdésében meghatározott jogvesztő határidőkre tekintettel a lakás komfortosítása költségeinek megtérítését, illetve a lakbér mérséklését (utóbbit a keresetindításig terjedő időre) a felperes alappal nem követelhette.

A Legfelsőbb Bíróság nem találta alaposnak a pertárgyértékre és a perköltség viselésére vonatkozóan előterjesztett felülvizsgálati indokokat sem.

A felperes eredeti keresetében 30.000.000,- forint feletti összerértékű kereseti kérelmeket terjesztett elő, melyek tekintetében gyakorlatilag teljes egészében pervesztes lett. A végrehajtásra tartozó kérdés, hogy a felperes a terhére megítélt perköltségből mely összegeket fizetett már meg.

A II. r. alperes jogi képviseleti díját illetően megállapítható, hogy a II. r. alperes jogi képviselője szabályszerű meghatalmazását a megelőző, számú másodfokú eljárásban csatolta be. Figyelemmel a hatályon kívül helyező végzésben a II. r. alperes javára megállapított 43.000,- forint perköltségre, az ezt követő hosszadalmas megismételt elsőfokú eljárásra és a felperes II. r. alperessel szembeni teljes pervesztésére, az elsőfokú bíróság által a II. r. alperes javára 183.000,- forintban meghatározott perköltség nyilvánvalóan nem tekinthető eltúlzott összegűnek.

Az ismertetett indokoknak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A felperes pervesztessége folytán köteles az I. és II. r. alperes jogi képviseleti díjának a megfizetésére. A felperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket és pártfogó ügyvédjének a díját a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a, a 2003. évi LXXX. törvény 11. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2009. november 5.

Dr. Bősinger Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Mária s.k. előadó bíró, Csánitzné dr. Csiky Ilona s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
írnok

Szné