

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a jogerősen befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott fdr.Futaki Gézáné ügyvéd ... által képviselt ... felperesnek a dr.Menyhért Attila ügyvéd által képviselt ... I.r., ... II.r. és ... III.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt, a Békéscsabai Városi Bíróságon 12.P.20.973/2004. számon indult és a Békés Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 2007. december 3-án kelt 1.Pf.25.617/2007/5. számú ítéletével elülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a Békés Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 1.Pf.25.617/2007/5. számú ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek egyetemlegesen 28.000,- (Huszonnyolcezer) Ft Áfá-t is magában foglaló felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az állami adóhatóság külön felhívására 69.360,- (Hatvankilencezer-háromszázhatvan) Ft felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A felperes, valamint az I-II.r. alperesek jogelődje, és a III.r. alperes 1999. március 1-jén adásvételi szerződést kötöttek a tulajdonukat képező ... szövetkezeti lakásingatlanra, 1.400.000,-Ft vételár ellenében. A szerződés aláírásakor 160.000,-Ft-ot, foglalként a felperes kifizetett. Az ingatlanon fennálló terheket az eladónak ebből az összegből kellett kiegyenlítenie. A

lakásingatlan tehermentesítése megtörtént.

Az I. és a II.r. alperesek jogelődje és a III.r. alperes a perbeli IV. emeleti lakótelepi szövetkezeti lakást, az ingatlan tehermentesítése mellett azért is értékesíteni kívánta, mert az I-II.r. alperesek jogelődje súlyosan mozgáskorlátozott volt, a III.r. alperessel együtt kisebb kertes házrészbe kívánt költözni. A felperes a vételár 160.000 Ft-ot meghaladó részét a szerződéskötéskor nem tudta megfizetni. Ahhoz értékesítenie kellett a gépkocsiját. A felek abban állapodtak meg, hogy a foglaló összegén felüli 1.240.000,-Ft vételár tartozás terhére, közösen keresnek ingatlant az alperesek részére. A felperes egy ingatlanközvetítő irodán keresztül talált rá a perbeli komfort nélküli házrészre. Annak megtekintése után, az eladó képviselőjében eljáró személyt tájékoztatta arról, hogy a perbeli szövetkezeti lakás ingatlan eladói fogják eldönteni, hogy a meghirdetett házrészben milyen beruházásokat kell elvégezni. Második alkalommal a felperes és az alperesek együtt tekintették meg a házrészét. Az arra vonatkozó adásvételi szerződés megkötésekor a felperes adta át a 800.000,-Ft összegű vételárat a szerződés elkészítésében részt vevő ügyvédnek. A felperes és az alperesek a házrész megtekintésekor megbeszélték, hogy a komfort nélküli, lelakott lakáson milyen felújítási munkákat kell elvégezni ahhoz, hogy oda be lehessen költözni. Megállapították, hogy vizet, gázt kell bevezetni, aljzatbetont kell készíteni, falakat kell vakolni, a kamra falán ajtónyílást kell nyitni, fürdőszobát kell kialakítani, zuhanyozóval, a szobákat linóleummal, az egyéb helyiségeket a legolcsóbb burkolóval, a falakat fehér csempével kell ellátni.

A peres felek abban is megállapodtak, hogy mivel a házrészbe nem lehet beköltözni, és az I. és a II.r. alperesi jogelőd betegsége és az ő ápolása folytán a III.r. alperes nem tudja a felújítási munkákat intézni, azokat a felperes fogja elvégezni a házrész kifizetett vételár részletén túl, a még birtokában levő 440.000,-Ft vételárhátralékából. A felperes a munkákat megkezdte. 1999. május 30. napján a III.r. alperest és az éppen kórházban tartózkodó I. és II.r. alperesi jogelődöt elvitte az ingatlanhoz, a felújítási munkálatok megtekintése végett. Ekkor aláíratott az alperesekkel egy olyan nyilatkozatot, amely szerint a vételárhátralékból 350.000,-Ft-ot felvettek. A felperes közölte, hogy a nyilatkozat aláírásának hiányában nem vállalja a beruházások folytatását. Az általa ténylegesen elvégzett 105.990,-Ft értékű beruházást követően azonban bejelentette, hogy a vételárhátralékot a beruházásokra felhasználta. A pénz elfogyott, további munkát nem végez. A házrész ekkor még lakhatatlan állapotban volt.

A III.r. alperes ezt követően a fiával, az I.r. alperessel felkereste a felperest, aki a további munkák elvégzését megtagadta, majd az alpereseket a perbeli ingatlan kiürítésére szólította fel.

Az I. és a II.r. alperesek jogelődje és a III.r. alperes a 2004. augusztus 2. napján kelt levelükben közölték a felperessel, hogy az adásvételi szerződéstől elállnak. Arra hivatkoztak, hogy szóbeli megállapodásuk ellenére, a ki nem fizetett vételárhátralék terhére, a felperes az általuk vásárolt házrészt nem tette lakhatóvá. Az alperesek sérelmére, a perbeli ingatlan tulajdonjogának bejegyzése végett, okirat-hamisítást követett el, továbbá a vételárhátralék átvételét, megtevesztéssel íratta alá velük.

Az alperesek az elállási nyilatkozatuk közlésekor vállalták 1.150.000,-Ft vételár visszafizetését is.

A felperes többször módosított keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy az I., illetve II.r. alperesek jogelődjének, valamint a III.r. alperesnek tulajdonát képező perbeli szövetkezeti lakás ingatlan vételárát kifizette, annak tulajdonjogát az 1999. március 1-jén kelt adásvételi szerződéssel megszerezte.

Arra az esetre, ha a bíróság nem fogadná el bizonyítottanak az alperesek által vitatott 350.000,-Ft vételárhátralék kifizetését, vállalta az említett összeg kiegyenlítését.

Tulajdonjogára hivatkozással kérte továbbá az alperesek kötelezését a perbeli ingatlan kiürítésére, valamint 1999. július 1. napjától lakáshasználati díj megfizetésére, 1999-ben havi 20.000,-Ft-tal, 2000-ben havi 22.000,-Ft-tal, 2001-ben havi 20.000,-Ft-tal, 2002-ben havi 21.000,-Ft-tal, 2003-ban havi 22.000,-Ft-tal, 2004-ben havi 23.000,-Ft-tal, 2005-ben havi 24.000,-Ft-tal számolva.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. Elsődlegesen a perbeli szövetkezeti lakás eladásáról szóló ingatlan adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítására, a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására terjesztettek elő kérelmet. Arra hivatkoztak, hogy a szerződés megkötésének időpontjában, a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás között feltűnően nagy volt az értékaránytalanság.

Az érvénytelenség megállapításának hiányában, másodlagosan kérték annak megállapítását, hogy a vételárhátralék felperes általi kifizetésének elmulasztása miatt, a szerződéstől jogszerűen álltak el. Előadták, hogy az I. - II.r. alperesek jogelődjének egészségi állapota tette szükségessé a perbeli ingatlan értékesítését. A felperes vállalta, hogy az ingatlanuk vételárának egy részéből kertes házrészt vásárol, a hátralékot az annak beköltözhetővé tétele végett elvégzett munkálatokkal egyenlíti ki. E kötelezettségének azonban nem tett eleget. A felperes által vásárolt ingatlan lakhatatlan, a perbeli szövetkezeti lakásból

ezért nem tudnak kiköltözni.

Az alperesek a használati díj megfizetésére irányuló kereseti kérelem tekintetében szintén elutasítást kértek. Előadták, hogy a felperes, előnyök szerzése végett, felróható magatartására nem hivatkozhat.

Viszontkeresetet is előterjesztettek, szerződésszegéssel okozott, 20.000,-Ft nem vagyoni kár megtérítése iránt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alpereseknek 15 napon belül 244.010,-Ft-ot vételárhátralék címén, és ezen összegnek 1999. május 31-étől a kifizetés napjáig járó mindenkorai költségvetési törvény szerinti késedelmi kamatát.

Kötelezte ugyanakkor az alpereseket, hogy a vételár kiegyenlítését követően, 15 napon belül, a perbeli ingatlant, ingóságaitól kiürített állapotban bocsássák a felperes birtokába.

Kötelezte továbbá az alpereseket, hogy fizessenek meg a felperesnek, 15 napon belül, ingatlanhasználati díj címén 677.320,-Ft-ot.

Ezt meghaladóan a keresetet és a viszontkeresetet elutasította.

Megállapította, hogy a peres felek a költségeiket maguk viselik.

Elrendelte az illetékes földhivatal megkeresését azzal, hogy a vételár teljes kiegyenlítésének igazolását követően, a perbeli ingatlanra a felperes tulajdonjogát jegyezze be.

Az elsőfokú bíróság a határozatának indokolásában kifejtette, hogy a peres felek között a Ptk.365.§ /1/ bekezdésében foglaltak szerint ingatlan adásvételi szerződés jött létre. Az alperesek nyilatkozatára tekintettel, elsődlegesen annak érvényességét vizsgálta. Az eljárás során beszerzett ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján, a feltűnően nagy értékaránytalanság címén előterjesztett alperesi kifogást alaptalannak tartotta.

Az elsőfokú bíróság a szerződés érvényességének megállapítását követően azt vizsgálta, hogy az alpereseket megillette-e a szerződéstől való elállás joga.

A Ptk.320.§ /1/ bekezdésében és a perbeli adásvételi szerződésben foglaltak alapján arra következtetett, hogy ők nem gyakorolhattak szerződésen alapuló elállási jogot, mert a felek szerződése, késedelem esetére, elállási jog kikötését nem tartalmazza. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alpereseket az elállási jog jogszabály alapján - a Ptk.300.§ /1/ bekezdése szerint - sem illette meg, mivel az alperesek a teljesítéshez fűződő érdekmúlást

nem bizonyították.

A Ptk.198.§ /1/ bekezdése, illetve a Ptk.277.§ /1/ bekezdése értelmében ezért a peres feleknek a perbeli adásvételi szerződésben foglaltakat teljesíteniük kell, a felperest, tulajdonosként lakáshasználati díj is megilleti az alperesek kiköltözéséig.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok alapján arra következtetett, hogy a felperes az általa még ki nem fizetett 350.000,-Ft vételárhátralékból kívánta az alperesek részére vásárolt új ingatlant lakhatóvá tenni. Az elvégzett beruházásainak értéke ténylegesen 105.990,-Ft volt. Köteles ezért a különbözetet megtéríteni.

Az alperesek nem vagyoni kártérítés megfizetése iránti igényét ugyanakkor alaptalannak ítélte. Álláspontja az volt, hogy az I.r.-II.r. alperes jogelődje állapotának a peres üggyel összefüggő negatív változása nem volt bizonyított.

Az alperesek fellebbezése folytán indult másodfokú eljárás során eljáró bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem támadott részét nem érintette. Az ítélet fellebbezett részét megváltoztatta, és a keresetet elutasította.

Kötelezte a III.r. alperest 578.000,-Ft, az I. és a II.r. alperest, személyenként, 289.000-289.000,-Ft 15 nap alatti megfizetésére, és ezen összeg után 1999. május 6. napjától a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatainak megtérítésére, a felperes részére.

Kötelezte ugyanakkor a felperest az alperesek első- és másodfokon felmerült 96.000,-Ft-os együttes perköltségének megfizetésére.

Határozatának indokolása szerint, a másodfokú bíróság a fellebbezést részben alaposnak tartotta.

Megállapította, hogy az I. és II.r. alperesek jogelődje a másodfokú eljárás során elhalálozott. A jogutódok perbelépésével az eljárás folytatódott.

A másodfokú bíróság az iratok között fellelhető perbeli adásvételi szerződésből arra következtetett, hogy a felperes a perbeli ingatlan tehermentesítésére átadott 160.000,-Ft-ot meghaladó vételár megfizetésére azon a napon volt köteles, amikor az alperesek a tehermentesítést tulajdoni lap másolattal igazolták. A vétel tárgyát képező lakás tehermentessé válásával, a vételárhátralék esedékességekor a felek a fizetés módjára vonatkozó szerződéses kikötést szóbeli megállapodással módosították. Aszerint a felperes által felkutatott, eladó házrész a felperes az általa még ki nem fizetett vételárhátralékból megvásárolja. E megállapodás

- tartalmát tekintve - megbízási szerződés. A felperes annak alapján kiválasztotta az alperesek részére a házrészt, és jóváhagyásuk után azt részükre, 800.000,-Ft vételárhátralék felhasználásával megvásárolta. A lakhatatlan házrész felújítására ezt követően a felperes által még ki nem fizetett 440.000,-Ft vételár erejéig és ellenében a peres felek között vállalkozási szerződés jött létre. A felperes vállalása szerint a felújítási munkálatokat megkezdte. A másodfokú bíróság rámutatott arra, hogy a vállalkozási szerződés létrejöttét és annak tartalmát a III.r. alperesi előadást alátámasztó I.r. alperesi előadás, P.E. és a felperes édesanyjának tanúvallomása alapján állapította meg. Utalt arra, hogy a következtetéseit alátámasztja az is, hogy az I. és a II.r. alperesek jogelődje, a súlyos betegsége miatt, a III.r. alperes, az ő ápolása miatt, a felújítási munkák szervezését, elvégzését vállalni nem tudta.

A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az adásvételi szerződésnek a vételár kifizetése módjában történt módosítása, a peres felek közötti megbízási, illetve vállalkozási szerződés szoros egységet alkotnak. A vállalkozási szerződés teljesítésének megtagadása ezért megalapozza az adásvételi szerződéstől történő alperesi elállást.

A Ptk.313.§-a értelmében ha a kötelezett a teljesítést jogos ok nélkül megtagadja, a jogosult választhat a késedelem és a lehetetlenülés következményeinek alkalmazása között. A felperesnek az alperesek részére vásárolt házrész felújításával kapcsolatos teljesítés megtagadására jogos oka nem volt. Az alpereseket megillető vételárból, az elvégzett 105.990,-Ft értékű felújítási munkálatokra tekintettel, még további 334.010,-Ft birtokában volt. A beruházásokat be tudta volna fejezni. Az alperesek a késedelem jogkövetkezményeit választották, és öt év elteltével, a Ptk.300.§ /1/ bekezdése alapján, a szerződéstől elálltak. A másodfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az érdekmúlás akkor következik be, ha a szerződés megkötésével elérni kívánt cél a kötelezett késedelme miatt már nem valósítható meg. Az alperesek célja a lakótelepi, szövetkezeti, IV. emeleti lakásuk értékesítésével az volt, hogy azt tehermentesítsék, és a fennmaradó vételárból egy lakható földszintes kertes házrészt vásároljanak, a mozgásában erősen korlátozott I.-II.r. alperesi jogelőd érdekében. A felperes alapos ok nélkül a vállalkozási szerződés teljesítését, a házrész lakhatóvá tételét megtagadta. Azt a III.r és az I.r. alperesek felszólítása ellenére sem végezte el, az eltelt öt év alatt. Az alperesek érdekmúlása megállapítható, a felperes által ki nem fizetett vételárhátralék összegéből a megvásárolt házrészt, 2004.-ben, az elállási jog gyakorlásakor már nem is lehetett lakhatóvá tenni.

Az alpereseket a kifejtettek értelmében, jogszabálynál fogva megillető elállás folytán, a perbeli szövetkezeti lakásra kötött

ingatlan adásvételi szerződés felbontásra került. A Ptk.319.§ /3/ bekezdése értelmében, a szerződés a megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal megszűnt. A már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A III.r. alperes és az I. és a II.r. alperesek mint jogutódok kötelesek a felperesnek visszafizetni az adásvételi szerződés alapján általa teljesített szolgáltatásokat és azok késedelmi kamatát. A fizetési kötelezettség magában foglalja a perbeli ingatlan tehermentesítésére átadott és foglalóként megjelölt 160.000,-Ft-ot, az alperesek részére megvásárolt házrész vételárát, 800.000,-Ft-ot, a felperes által utóbb postai úton megküldött 90.000,-Ft-ot és az általa elvégzett 105.990,-Ft-os beruházási költséget. Mindez összesen: 1.155.990,-Ft. Az alperesek tulajdoni hányaduk arányában kötelesek ennek az összegnek a megfizetésére. Kötelesek a késedelmi kamatok megtérítésére is. E kötelezettség alól, kérelmük ellenére sem mentesíthetők, mivel a szerződéskötést megelőző állapot csak így állítható helyre.

A szerződés megszűnése folytán, a felperes tulajdonjogának bejegyzését, az ingatlan birtokba adását, a használati díj megfizetését nem követelheti.

A másodfokú bíróság a Pp.247.§ /1/ bekezdésében írt korlátozó rendelkezésekre tekintettel, nem látott módot arra, hogy az elsőfokú eljárás során előterjesztett nem vagyoni kártérítés iránti igény helyett, az alperesi fellebbezésben írt 1.160.000,-Ft-os, késedelemből eredő vagyoni kártérítési igényt elbírálja.

A jogerős ítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Kérte annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását. A támadott határozat jogszabálysértését a Ptk.313.§-ára, 300.§-ára, a Pp.206.§-ára, a Pp.164.§-ára, a Pp.253.§-ára hivatkozással terjesztette elő. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság az eljárása során, hivatalból, a felek arra vonatkozó bizonyítási indítványa hiányában folytatott le bizonyítási eljárást. Állította, hogy a bizonyítékok iratellenes és okszerűtlen mérlegelésével következtetett arra, hogy a peres felek között megbízási szerződés és vállalkozási szerződés is létrejött. Sérelmezte, hogy a másodfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a peres felek között létrejött ingatlan adásvételi szerződés szerint, 1999. május 30-ával kellett volna az alpereseknek a perbeli ingatlant a felperes részére birtokba adniuk. Az elállási jog ezt követő hat év elteltével történő gyakorlását érdekmúlásra hivatkozással, joggal való visszaélésnek minősítette.

Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős ítélet hatályában fenntartását indítványozták. Vitatták a felperes által állított jogszabálysértéseket. Hangsúlyozták, hogy a másodfokú bíróság által lefolytatott bizonyítási eljárás során olyan új tény,

amely a felperes korábbi tényelődásaival ellentétes lett volna, nem merült fel. Rámutattak arra is, hogy az alperesek nem 2005-ben, hanem 2004. március 23-án kézhez vett levelükben már elálltak a felperessel kötött építési szerződéstől, 2004. augusztus 12-én pedig magától az adásvételi szerződéstől is. Hangsúlyozták azt is, hogy a peres felek maguk módosították az adásvételi szerződést, így a birtokba adásra vonatkozó határidőt is. A felperes vételár kifizetése helyett a mai napig lakhatatlan házrészt vásárolt az alperesek részére. Az alperesek ezen ingatlan értékesítéséből befolyó vételárnak a felperes részére történő átadásával, a szerződéskötést megelőző állapot helyreállításával, nem fognak jogalap nélkül gazdagodni.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság a jogerős ítéletet a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta, mert a Pp.275.§ /2/ bekezdése alapján csak e keretek között vizsgálhatta. Megállapította, hogy a felperes által támadott határozat az alábbiakra tekintettel nem jogszabálysértő.

Nem vitás, hogy a másodfokú bíróság a Pp.164.§ /2/ bekezdésében írt eljárási szabállyal ellentétben, a peres felek arra vonatkozó bizonyítási indítványa hiányában, eljárása során hivatalból folytatott le bizonyítási eljárást. Ez az eljárási szabálysértés azonban az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással az alábbiakra tekintettel nem volt.

A peres feleknek az elsőfokú eljárás során 2000. július 3-án tartott tárgyaláson tett személyes előadása alapján megállapítható, hogy a perbeli lakást az alperesek, az ellenük indult végrehajtási eljárás során történő árverezés elkerülése végett kívánták értékesíteni. Az sem volt vitatott, hogy az I. és a II.r. alperesek jogelődje ebben az időben súlyosan mozgáskorlátozott volt. A felperes és a III.r. alperes együttműködve járt el a perbeli ingatlan tehermentesítése végett, a foglalkozóként átvett 160.000,-Ft-ot felhasználva. A felek a tekintetben is egyező előadást tettek, hogy a felperes felajánlotta az alpereseknek, hogy a perbeli ingatlanból történő kiköltözés érdekében segít egy másik, megvételre alkalmas ingatlan felkutatásában. Azt is egyezően adták elő, hogy a felperes fizette ki a hátralékos vételárból, az alperesek által megvásárolt házrész 800.000,-Ft-os vételárát, ő adott haladékat a szerződésben rögzített 1999. május 30-i határidővel szemben, a perbeli szövetkezeti lakás ingatlanból történő kiköltözésre. A 2000. szeptember 25-én tartott tárgyaláson a felperes személyes nyilatkozatával azt is elismerte, hogy az alperesek által vásárolt házrészen körülbelül 100.000,-Ft értékben végzett felújítási munkálatokat. Az I.r. alperes, aki ebben az időben még a jogelődjének meghatalmazottjaként járt el, a 2000. július 3-án tartott tárgyaláson szintén azt nyilatkozta, hogy a felperes vállalta a megvásárolt házrész felújítását, továbbá, hogy

annak befejezését utóbb, felhívás ellenére megtagadta. Az alperesek a felújítási munkálatok befejezésének hiánya miatt nem voltak hajlandóak kiköltözni a perbeli ingatlanból. Ugyanilyen tartalmú vallomást tett a 2005. január 17-i tárgyaláson is.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint, a peres felek ismertetett nyilatkozatai alapján, a Pp.206.§-ának /1/ bekezdésében írt szabályok megsértése nélkül, okszerűen következtetett arra a másodfokú bíróság, hogy a vételár megfizetésének módját illetően, utóbb az adásvételi szerződésüket módosították. Eredetileg abban állapodtak meg - az 1999. március 1-jén kelt, és az iratokhoz csatolt adásvételi szerződés szerint - hogy a tehermentesítés megtörténtének az eladók általi igazolását követően köteles a felperes, mint vevő, az 1.400.000,-Ft-os vételárból fennmaradó teljes vételárat, az 1.240.000,-Ft-ot megfizetni. Utóbb a vételár kifizetésének módját akként határozták meg, hogy 800.000,-Ft-ot az alperesek által, 1999. május 6-án vásárolt házrész vételárának kifizetésével bocsát rendelkezésre, míg a fennmaradó 440.000,-Ft-ot a házrész beköltözéséhez szükséges, felújítási munkálatok elvégzésével egyenlít ki. A felperes megelőzően említett 2000. szeptember 25-i személyes előadásán túl, a felek közötti szerződésmódosításra utal az a körülmény, hogy a felperes érdeke is az volt, hogy mielőbb birtokba vehesse az általa vásárolt ingatlant az alperesek kiköltözésének elősegítésével. A felperes által meghallgatni kért P.E. tanúvallomása is ezt igazolja. Az említett tanú többször járt az alperesek által vásárolt ingatlanon. Építési anyagokat, szerszámokat vitt oda a felperessel együtt.

A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel helytállóan következtetett arra, hogy a peres eljárás során beszerzett szakértői vélemény szerint elvégzett 105.290,-Ft értékű felújítási munkán túli további munkavégzést, a teljesítést, a felperes jogos ok nélkül tagadta meg. Az alperesek a Ptk.313.§-a alapján a késedelem következményeit választva, a Ptk.300.§ /1/ bekezdése szerint jogosultak voltak a szerződéstől elállni. Érdekmúlásukat bizonyították, hiszen az általuk eladott IV. emeleti szövetkezeti lakás ingatlan tehermentesítésére szánt összegben felül fennmaradó vételárból, egy olyan lakható, földszintes kertes házrészhez kívántak jutni, amely a mozgásában erősen korlátozott, a peres eljárás folyamatban léte alatt elhunyt I.-II.r. alperesi jogelőd részére előnyös lett volna. Az elsőfokú bíróság által beszerzett szakértői vélemény az alperesek által vásárolt házrész lakhatatlan állapotát igazolta. Az alperesek 2004. augusztus 2-án kelt nyilatkozatának időpontjában, a köztudomás szerint időközben bekövetkezett árváltozásokra is figyelemmel, azt lakhatóvá tenni nem lehetett, a felperes által még ki nem fizetett vételárból.

Az alperesek érdekmúlására alapított, jogszerű elállása a perbeli adásvételi szerződést felbontotta. A Ptk.319.§ /3/ bekezdése

értelmében ezért helytállóan kötelezte őket a másodfokú bíróság, a felperes által teljesített, részére visszajáró 1.155.990,-Ft vételárnak, tulajdoni hányad arányában történő megfizetésére, a késedelmi kamatok megtérítésére. Helytállóan utasította el továbbá a felperes tulajdonjog megszerzésének megállapítására, a perbeli szövetkezeti lakás alperesek általi kiürítésére, a lakáshasználati díj megfizetésére előterjesztett keresetét.

A Legfelsőbb Bíróság, mint felülvizsgálati bíróság, mindezekre tekintettel, a Pp.275.§ /3/ bekezdése alapján, a felülvizsgálattal támadott határozatot hatályában fenntartotta.

A Pp.270.§ /1/ bekezdése, illetve a Pp.78.§ /1/ bekezdése alapján köteles a felperes, az alperesek jogi képviselőjének munkadíjából álló felülvizsgálati eljárási költséget megtéríteni.

Köteles továbbá az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állami adóhatóságnak megfizetni, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.tv. 59.§ /1/ bekezdése és a 6/1986. /VI.26./ IM. rendelet 13.§ /2/ bekezdése alapján.

Budapest, 2008. június hó 13. napján.

Dr.Bodor Mária sk. a tanács elnöke, Dr.Pethőné dr.Kovács Ágnes sk. előadó bíró, Dr.Vezekényi Ursula sk. bíró.