

**A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG LEGFELSŐBB BÍRÓSÁGA**

**mint felülvizsgálati bíróság**

**Gfv. IX. 30. 060/2010/4. szám**

**A Magyar Köztársaság nevében!**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Benyák György ügyvéd által képviselt **felperesnek**, a dr. Szabó Tibor ügyvéd által képviselt **alperes** ellen foglaló visszafizetése iránt a Fővárosi Bíróságnál 15.G.75.157/2001. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.960/2009/6. számú ítéletével befejezett perében az említett számú másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

**í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.960/2009/6. számú ítéletét - a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében - hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak az adóhatóság felhívására 2,500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

**I n d o k o l á s :**

A felülvizsgálati kérelem szempontjából irányadó tényállás szerint az alperes mint eladó az 1996. március 13-án kelt adásvételi szerződéssel a tulajdonjogának fenntartása mellett eladta a felperesnek mint vevőnek a hrsz. alatt felvett ingatlannak a nevében álló 7440/7722-ed részét bruttó 362,500.000 Ft vételárért, amely vételárat a vevőnek 1996. május 31. és 1998. december 31. közötti időtartam alatt négy részletben kellett megfizetnie, azzal, hogy az első 32,000.000 Ft-os részletet foglalónak minősítették. Kikötötték, hogy a felperes az ingatlant tehermentesen vásárolja meg.

Az alperes az ingatlant 1996. március 1-jén a felperes birtokába adta.

Az első vételárrészt a felperes 1996. június 4. és november 27. között 11 részletben fizette meg, az 1996. december 31-én esedékes

második részletet sem az esedékességkor, sem azt követően nem egyenlítette ki, és további fizetéseket sem teljesített. Az alperes az általa 1998. február 28-án kötött bankkölcsön-szerződés biztosítására jelzálogjogot alapított a fenti ingatlanra. A felperes 1998. december 31-én az adásvételi szerződéstől való elállást tartalmazó nyilatkozatot tett arra hivatkozással, hogy az alperes a szerződésben vállalt tehermentesítési kötelezettségének nem tett eleget, sőt a szerződés megkötését követően az ingatlant további jelzáloggal terhelte meg. Kérte, hogy egymással számoljanak el, ettől függetlenül az ingatlant továbbra is birtokában tartotta, végül azt az alperes 2000. február 28-án vette vissza.

A felperes a módosított keresetében 32,000.000 Ft foglaló és annak 1998. december 31-étől járó kamatai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. A keresetét az alperes szerződésszegésére, az ingatlan további megterhelésére és az emiatt történt elállásának jogszerűségére; jogalapját pedig a Ptk. 244. §-ára alapította.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Viszontkeresetét terjesztett elő 48 hónapra járó, összesen 203,876.400 Ft használati díj és kamatai, valamint további jogcímen 100,031.833 Ft megfizetése iránt.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokon eljáró Fővárosi Bíróság a 15.G.75.157/2001/108. számú ítéletében a felperest az alperes javára 28,729.130 Ft, valamint ennek 1999. július 31-étől járó kamatai megfizetésére kötelezte. A felperes által le nem rótt 900.000 Ft kereseti illetéknek az állam javára történő megfizetésére az alperest kötelezte. Ezt meghaladóan az alperes viszontkeresetét elutasította.

A Fővárosi Ítéltábla a mindkét peres fél fellebbezése folytán hozott 9.Pf.20.960/2009/6. számú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett, - a viszontkeresetből 9,228.000 Ft őrzési díj és 54,450.000 Ft kártérítés iránti kereset elutasítását tartalmazó - rendelkezését nem érintve, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatta és a felperest terhelő marasztalás összegét 171,876.400 Ft-ra és annak 1998. március 1-jétől járó kamataira felemelte, és kötelezte a felperest 2,500.000 Ft első fokú perköltségnek az alperes részére történő megfizetésére. Az alperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 741.000 Ft-ra leszállította, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta, a felperes további 32,000.000 Ft-tal felemelt keresetét ez utóbbit 32,000.000 Ft tekintetében elutasította. Ennek figyelembe vételével rendelkezett a másodfokú perköltség és a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetéséről.

Elfogadta az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást, az érdemi döntésével azonban csak részben értett egyet. Nem fogadta el az elsőfokú bíróság álláspontját avonatközásban, hogy a felperes 1998. december 31-én kelt és az alpereshez címzett írásbeli nyilatkozata az adásvételi szerződéstől való elállást tartalmazott. Álláspontja szerint a feltételekhez kötött, felmondási szándékot tartalmazó kijelentés nem értelmezhető egyértelmű elállási nyilatkozatnak. Megítélése szerint a felperesnek az e nyilatkozatban kifejtett okok sem a szerződés, sem a Ptk. erre vonatkozó rendelkezései (a Ptk. 300. §-ának (1) bekezdése, a 305. §-ának (1) bekezdése, a 306. §-a, a 369. §-ának (1) - (2) bekezdése, valamint a 370. §-ának (1) - (3) bekezdése) nem biztosítottak jogi lehetőséget a szerződéstől való elállásra, főképp nem az alperes előzetes felszólítása nélkül.

Nem találta bizonyítottanak az alperes előadását sem, miszerint 1997. szeptember 15-én elállási nyilatkozatot közölt a felperessel, így tehát bizonyítottan a felek egyikének sem volt olyan, a másik félhez intézett nyilatkozata, amely alkalmas lett volna az adásvételi szerződés felbontására. A szerződés azonban a felek közös akarata folytán legkésőbb 1999. január 1-jén, de a megkötésének időpontjára visszaható hatállyal megszűnt, így a felperes részéről teljesített szolgáltatás, a 32,000.000 Ft visszajár. A felperest pedig mint jogcím nélküli rosszhiszemű birtokost az 1999. január 1. és 2000. február 28. közötti időtartamra vonatkozóan összesen 60,729.130 Ft használati díj megfizetésére kötelezte.

A felperes a másodfokú eljárásban a keresetét a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdésére alapítva 64,000.000 Ft-ra emelte fel. A másodfokú bíróság jogi álláspontja szerint az összeget a felperes nem a szerződés megkötésekor adta át, az utóbb 11 részletben megfizetett összeget nem lehetett a Ptk. 243. §-ának (1) és (2) bekezdésében írt foglalomnak tekinteni, arra a felperes vételárelőleg címén tarthatott igényt, így a további 32,000.000 Ft megfizetése iránti keresetet elutasította.

Mivel a felperes 1996. március 1-jén lépett az ingatlan birtokába, a másodfokú bíróság megítélése szerint az alperest ettől az időponttól kezdődően - a szerződés megszűnése időpontjáig, azaz 1999. január 1-jéig - a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése alapján illeti meg az ingatlan használatáért járó díj. Ezt követően, az ingatlan visszaszolgáltatásáig az alperes a Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése alapján tarthat igényt az ingatlan használatának díjára, és álláspontja szerint a felperes a Ptk. 192. §-ának (2) bekezdésében írt visszatartási jogát sem gyakorolhatta.

A használati díj összegszerűsége tekintetében elfogadta az alperes 23. sorszámú előkészítő iratában írt 48 hónapra 203,876.400 Ft-ban

megállapított használati díjat, ami 24.271 m<sup>2</sup> terület alapulvételével havi 171 Ft/m<sup>2</sup> használati díjnak felel meg. Megítélése szerint ezt alátámasztotta a felperes által a 2009. február 27-én tartott tárgyaláson becsatolt ingatlanértékelés - és az értékesíthetőségi vizsgálat elnevezésű okmányban írtak is.

A jogerős ítélet ellen a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet, amelyben - tartalma szerint - elsősorban annak hatályon kívül helyezését, az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, az alperes "kereset szerinti" marasztalását és a viszontkereset elutasítását; másodsorban hatályon kívül helyezés mellett az első vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását kérte.

A másodfokú bíróság által elkövetett jogszabálysértést a Ptk. 218. §-ának (3) bekezdésében, a 193. §-ának (2) bekezdésében, a 195. §-ának (2) bekezdésében, a 321. §-ának (1) bekezdésében, a 320. §-ának (1) bekezdésében, a 319. §-ának (2) bekezdésében, végül a Pp. 163. §-ának (2) bekezdésében foglaltak megsértésében jelölte meg.

Sérelmezte annak megállapítását, hogy 1999. január 1-jével az írásbeliség mellőzésével is megtörtént a szerződés megszüntetése, mivel az annak megfelelő tényleges állapot a felek egyező akaratából ekkor jött létre. A bíróság a szerződés megszűnésének időpontját oly módon határozta meg, hogy a felperes 1998. december 31-ei nyilatkozatát vette alapul, amely egyébként a másodfokú bíróság megítélése szerint nem volt alkalmas a szerződés felbontására. Ezzel szemben a szerződés 2000. február 28-án szűnt meg, mivel ekkor jött létre a szerződés megszűnésének megfelelő tényleges állapot.

Vitatta, hogy a szerződés a megszűnésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnt meg. Hangsúlyozta, hogy a másodfokú bíróság nem indokolta meg azt az álláspontját, hogy a perbeli adásvételi szerződés miért kizárólag felbontás útján szüntethető meg. Álláspontja szerint, ha az adásvételi szerződés a Ptk. 218. §-a (3) bekezdésének második fordulata szerint a törvény által megszabott alaktság mellőzésével is megszűnhet, úgy nincs annak jogi akadály, hogy a jövőre nézve szűnjön meg.

Hivatkozott még arra, hogy a maga részéről nem elállt a szerződéstől, hanem azt felmondta, a szerződés a Ptk. 321. §-ának (1) bekezdése, valamint a 319. §-ának (2) bekezdése szerint már ez okból is kizárólag a jövőre nézve szűnhetett meg.

Állította, hogy a Ptk. 193. §-ának (2) bekezdése értelmében az ingatlan kiadását mindaddig megtagadhatta, amíg az alperes a birtoklással kapcsolatban őt megillető igényeket nem elégítette ki. Az 1998. december 31-ei levelében kérte az alperest a vele való

elszámolás elvégzésére, erre azonban azóta sem került sor, így a visszatartási joga alapján jogszerűen tartotta birtokban az ingatlant. A Ptk. 193. §-ának (1) bekezdése szerint viszont csak a jogalap nélküli birtoklás után lett volna köteles használati díjat fizetni, ezért az alperes használati díj az esetben sem illette volna meg, ha a szerződés valóban 1999. január 1-jén szűnt volna meg.

Előadta, hogy a Ptk. 195. §-ának (2) bekezdése szerint használata jogszerű volt.

Az alperes összecszerően nem igazolta a bérleti díj iránti igényét, erre bizonyítási indítványt nem terjesztett elő. A másodfokú bíróság a felperes által becsatolt iratra alapította e tárgyban a döntését, amely okiratot az alperes készítette, így az a jogszerűen felszámítható használati díjat nem igazolja. "A díj olyan kérdések elbírálásától függ, amely szakértő bevonását tette volna indokolttá".

Álláspontja szerint tehát az alperes bérleti díj fizetésére nem tarthat igényt, egyébként annak összecszerősége sem igazolt, ezért a viszontkereset elutasítását kérte.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be.

-.--

A Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság ítéletét a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül, és azt a felhozott okokból nem találta jogszabálysértőnek.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezése mellett az alperes "kereset szerinti" marasztalását kérte. A perben két kereseti igényt terjesztett elő; az elsőfokú eljárásban az általa átadott 32,000.000 Ft visszafizetésére kérte az alperest kötelezni, a másodfokú eljárásban e követelését a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdésére alapítva 64,000.000 Ft-ra emelte fel arra hivatkozással, hogy az összeget mint foglalt a szerződés "felmondására" okot adó alperes kétszeresen köteles visszafizetni. A másodfokú bíróság ítéletében azt az álláspontot foglalta el, hogy a felperes által átadott összeget nem foglaltanak, hanem vételárelőlegnek kell tekinteni, amelynek kétszeres visszafizetésére a felperes jogszerű igényt nem támaszthat. A felperes a felülvizsgálati kérelmében ezt a jogi álláspontot nem támadta, ezért a Legfelsőbb Bíróságnak úgy kellett tekintenie, hogy a felperes "az alperes kereset szerinti marasztalása" alatt az eredeti keresetben írt 32,000.000 Ft megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Ezt az összeget a másodfokú bíróság a felperes

javára megítélte és azt beszámította az alperes részére megítélt 203,876.400 Ft használati díjba, így a felülvizsgálati eljárásban a vételárelőleg kérdésében a Legfelsőbb Bíróságnak nem kellett állást foglalnia.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében ténylegesen az alperes viszontkeresetének részbeni teljesítését, a használati díjban való marasztalását sérelmezte. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 218. §-a (3) bekezdésének második fordulataiban foglaltak megsértésével fogadta el a szerződés megszűnésének időpontjául 1999. január 1-jét, megállapítva, hogy a szerződés felbontását jelentő tényleges állapot ekkorra létrejött a felek akaratából.

A Legfelsőbb Bíróság megítélése szerint a másodfokú bíróság fenti megállapítása nem volt jogszabálysértő. Tény, hogy bizonyítható módon a szerződés megszüntetésére nem került sor. A felek magatartásából azonban megállapítható volt, hogy a szerződés fenntartását egyik fél sem kívánta a maga részéről. A szerződés legkésőbb akkor szűnt meg, amikor a felperes 1998. december 31-én a maga részéről a jogviszony elszámolással történő lezárását kérte. Arra, hogy a szerződés ebben az időpontban szűnt meg, egyébként a felperes több esetben maga is hivatkozott (60-as sorszámú és a 80-as sorszámú beadvány).

Helytállóan állapította meg a másodfokú bíróság, hogy a szerződés megszűnésére csak a szerződéskötés időpontjára visszamenő hatállyal kerülhetett sor.

Alaptalanul állította a felperes, hogy az adásvételi szerződést felmondással jogosult volt megszüntetni. A felmondás joga alapulhat jogszabályon vagy szerződésen. A Ptk. 321. §-ának (1) bekezdésében szabályozott felmondással csak olyan szerződés szüntethető meg, amely tartós jogviszonyt hoz létre a felek között, ezzel szemben az adásvételi szerződés egy mozzanattal megy teljesezésbe. Tény, hogy a perbeli esetben a felek az ingatlan vételára tekintetében a Ptk. 376. §-ának (1) bekezdése szerinti részletvételen állapodtak meg, de ebben az esetben nem biztosít a Ptk. sem az eladónak, sem a vevőnek felmondási jogot. Az adásvételi szerződés felmondással történő megszüntetésére a feleknek nem volt törvényes lehetőségük, a szerződésben pedig ilyen jogot nem kötöttek ki.

A Ptk. 365. §-ának (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződés törvényi tényállási eleme az eladó részéről a tulajdonjog átruházása, a vevő részéről pedig annak megszerzése és a vételár megfizetése. A perbeli esetben az alperes a tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartotta, és mert a felperes a vételárat nem fizette meg, a tulajdonjogot nem szerezte meg.

Az adásvételi szerződés megszüntetése tehát - ahogyan azt a másodfokú bíróság helytállóan megállapította - csak a szerződés megkötésének időpontjára visszaható hatállyal történhetett, a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdésében írt joghatásokkal.

Alaptalanul sérelmezte a felperes annak megállapítását, hogy nem illette meg a Ptk. 193. §-ának (2) bekezdésében írt visszatartási jog. Az elsőfokú bíróság ennek részletes indokolását adta, döntésének helytálló indokait a Legfelsőbb Bíróság megismételni nem kívánja.

Az iratokból megállapítható volt, hogy a felperes 1996. március 1-jétől 1998. december 31-éig a szerződés alapján, a felek ezirányú rendelkezése folytán tartotta birtokban az ingatlant. Ezen időtartamra a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése, a szerződés megszűnésétől az ingatlan visszavételéig terjedő időtartamra pedig a Ptk. 193. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján köteles az alperesnek használati díjat fizetni, a felperesre a jóhiszemű birtokosra vonatkozó rendelkezések (Ptk. 195. § (2) bekezdése) nem irányadóak, ahogyan azt az elsőfokú bíróság helyesen kifejtette, és annak indokolásával a másodfokú bíróság is maradéktalanul egyetértett.

A használati díj összegét a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban beszerzett bizonyítékok mérlegelésével állapította meg. Ehhez alapul vette az alperes 23. sorszámú beadványában előadottakat, valamint a felperes által 108/F/1. sorszám alatt csatolt, 1996-ban, a perbeli adásvételi szerződés megkötését megelőzően készített értébecslés adatait is.

Alaptalanul sérelmezte a felperes ezen okiratoknak bizonyítékként történő felhasználását. A Pp. 3. §-ának (5) bekezdése szerint a törvény eltérő rendelkezése hiányában a bíróság a polgári perben alakszerű bizonyítási szabályokhoz, a bizonyítás meghatározott módjához avagy meghatározott bizonyítási eszközökhöz nincs kötve, szabadon felhasználhatja a felek előadásait, minden olyan bizonyítékot, amely a tényállás felderítésére alkalmas, függetlenül attól, hogy melyik fél szolgáltatta.

A felperes által csatolt értébecslés alkalmas volt az alperest megillető használati díj megállapítására, annak megállapításait érdemben a felperes sem vitatta. Az okirat rögzítette, hogy a felperes 24.271 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű ingatlant vett birtokba, amelynek jelentős része bérbeadás útján volt hasznosítva, más részét a korábbi tulajdonos használta. Az értébecslést négy értébecslő készítette. Arra nem merült fel adat, hogy fűzi-e őket valamilyen kapcsolat az alpereshez, az viszont tény, hogy az okiratban feltüntették az épület bérlőit, az általuk a szerződések alapján fizetett bérleti díjak összegét, amely szerződések szerint a bérlők 400-1250 Ft/m<sup>2</sup> bérleti díjat fizettek. Nem volt ezért

okszerűtlen a másodfokú bíróság megállapítása, miszerint nagyon is méltányos volt az alperes által igényelt 171 Ft/m<sup>2</sup> használati díj.

A felperes előadása szerint a használati díj megállapításához szakértői vélemény beszerzése lett volna szükséges. A Pp. 177. §-ának (1) bekezdése szerint szakértő kirendelésére akkor van szükség, ha valamely vitás körülmény megítéléséhez olyan különleges szakértelem szükséges, amellyel a bíróság nem rendelkezik. A perbeli esetben a per tárgyát képező épületek után a felperes által beszedett bérleti díjak ismeretében nem kellett különleges szakértelem az ugyanazon ingatlanok után a felperes által az alperes részére fizetendő használati díj összegének megállapításához.

A kifejtettekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.960/2009/6. számú ítéletét a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése szerint a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében hatályában fenntartotta.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 74. §-ának (3) bekezdése szerint alkalmazandó, a költségmentességről szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése és 15. §-ának (1) bekezdése szerint a felperes köteles az államnak az adóhatóság felhívására megtéríteni.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem nyújtott be, a felülvizsgálati eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról a Legfelsőbb Bíróságnak rendelkeznie nem kellett.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül bírálta el.

**Budapest, 2010.május 25.**

**Dr. Vezekényi Ursula s.k. a tanács elnöke,  
Gyöngyösiné Dr. Gyügyei Klára s.k. előadó bíró,  
Dr. Lőrincz Györgyné s.k. bíró**

*A kiadmány hitelél:*

*(Pné)*