

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Bakos Zoltán (felperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Véber János (alperesi képviselő címe) ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen fogláló megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. november 22. napján meghozott 37.P.22.605/2009/11. számú ítélete ellen az alperes részéről 12. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 162.000 (százhatvankettőezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest szerződésszegés címén 5.300.000 forint és ezen összeg után 2009. április 14-től a törvényes mértékű késedelmi kamat, valamint perköltség megfizetésére.

Előadta, hogy az alperessel mint eladóval ingatlan-adásvételi szerződést kötött, amelynek értelmében az alperes vállalta az ingatlan tehermentesítését is. Ezen kötelezettségének azonban nem tett eleget, ezért a szerződéstől elállt és kérte a fogláló címén kifizetett 1.800.000 forint kétszeresének, továbbá a vételárelőleg címén kifizetett 1.700.000 forintnak a visszafizetését. Utalt arra, hogy bérleti szerződést is kötött az alperessel, amely közös megegyezés alapján megszűnt, így abból fizetési kötelezettsége nem keletkezett. Keresete jogalapjaként a Ptk. 298. §-át, a 300. §-át és 245. §-át jelölte meg.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Kifejtette, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett, a megállapodás 2. pontja szerinti banki nyilatkozatokat beszerezte. A tehermentesítés azért maradt el, mert a felperes a vételárat nem fizette ki a részére, holott a vevőnek folyósítandó banki kölcsönből kellett a jelzálogjogosultat kifizetnie. Mulasztása miatt az alperes az átadott foglalt elveszítette. A felperes állította, hogy a köztük fennállt bérleti szerződés nem a keresetben előadott módon szűnt meg. 2009. március 30-án még ennek a teljesítésére hívta fel a felperest, és csak azt követően - 2009. október 19-én - fogadta el a felperes megszüntetési szándékát, hogy a felhívása eredménytelen maradt. Erre tekintettel beszámítási kifogást terjesztett elő a lakás 13 és fél hónapra vonatkozó bérleti díja (675.000 forint) és a közös költség (113.356 forint) erejéig. Ezt meghaladóan kérte a kereseti követelésbe beszámítani az ingatlan értékesítése kapcsán az ingatlanközvetítő irodának kifizetett 252.720 + 449.280 forintot. Arra az esetre, ha a bíróság a keresetnek helyt adna, kérte, hogy rendelkezzen a felperes tulajdonjoga bejegyzésére vonatkozó széljegy törléséről.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 5.184.600 forintot és ennek 2009. április 14. napjától a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes, a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, valamint 316.400 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Megkereste a ... Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a ... , kerületi ingatlan-nyilvántartásban ... hrsz. alatti, természetben ... számon található ingatlanra a felperes javára tulajdonjog fenntartással történt eladásra vonatkozó III/4. alatti ... számú bejegyzést - szerződés felbontása címén - törölje. Kötelezte az alperest, hogy fizessen meg az államnak külön felhívásra 310.800 forint illetéket. Megállapította, hogy 8.200 forint illetéket az állam visel.

Az elsőfokú bíróság jogi indokolásában a Ptk. 365. §-ának (1) és 207. §-ának (1) bekezdésére utalással az írásba foglalt megállapodás alapján kifejtette, hogy az alperes szerződéses kötelezettsége az volt, hogy 2008. október 20-ig olyan okiratot adjon át a felperes részére, amely a jelzálogjog-bejegyzések törlési határidejét és feltételeit tartalmazza. Ennek a követelménynek a bank 2008. szeptember 2-i levele nem felelt meg, mert az alperesnek előtörlesztési kérelmet kellett volna benyújtania. Az ő kötelezettsége volt az ingatlan tehermentesítése, amelyért szavatosságot vállalt. A szerződésszerű teljesítését a két svájci frank alapú kölcsön és a bejegyzett jelzálogjogok nem akadályozták, mert ezek kifizetése esetén a felperes hitele folyósításának nem lett volna akadálya. A Ptk. 4. §-ának (3) bekezdése és 277. §-ának (3) bekezdése alapján az alperes akkor járt volna el helyesen, ha mindent megtesz annak érdekében, hogy az ingatlan tehermentesíthető legyen és a 14.500.000 forintot meghaladó részt kifizeti a jelzálog jogosultjának, s kezdeményezi a kölcsön előtörlesztését. Ehhez az átvett foglalt, illetve a vételárelőleg elegendő lett volna. Ennek hiányában nem csak elzárta a felperest attól, hogy hozzájusson az általa igényelt kölcsönhöz, hanem egyoldalúan módosítani kívánta a vételárra vonatkozó megállapodást, amely a Ptk. 205. §-ának (1) bekezdésébe ütközik. Az árfolyamváltozásból eredő többletterhet nem háríthatta

a felperesre, ugyanis a változások az ingatlan 18.000.000 forintos vételárát nem érintették. Azzal a magatartásával, hogy a teher megszüntetése érdekében teljesen elzárkózó álláspontra helyezkedett és a további teljesítést megtagadta, megszegte az együttműködési kötelezettségét. Ehhez képest a szerződés felbontása az ő magatartására vezethető vissza, ezért a teljesítésre szabott határidő eredménytelen elteltét követően a felperes elállása jogszerű volt. Erre tekintettel a Ptk. 245. §-ának (1) bekezdése alapján a foglaló kétszeres összege a részére visszajár, igényt tarthat továbbá a Ptk. 319. §-ának (3) bekezdése szerint a vételárelőlegként kifizetett összegre is. A Pp. 215. §-ára figyelemmel az elállás közlésének napjától terheli az alperest késedelmi kamatfizetési kötelezettség.

A beszámítási kifogás tekintetében az elsőfokú bíróság rögzítette, hogy a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a bérleti szerződés az általa megjelölt időpontban, vagyis még 2008. október 1-e előtt megszűnt. A birtokba lépés elmulasztása önmagában nem jelenti a szerződés megszűnését, de vizsgálható, hogy a felek a lakásbérleti szerződés megszüntetésében ráutaló magatartással megállapodtak-e figyelemmel a Ptk. 216. §-ának (1) és 218. §-ának (3) bekezdésében foglaltakra. Ebben a körben a meghallgatott három tanú közül dr. **B. F.** nem tudott nyilatkozni, **B. I.**, az alperes házastársa pedig nem tudta megjelölni, hogy a felperes miért kereste a feleségét. Ugyanakkor az alperes előadásából megállapítható, hogy már 2008. október végén értesült a felperes azon szándékáról, hogy nem kíván beköltözni. Ezt támasztotta alá **T. V.** tanúvallomása, akinek a felperes röviddel az alperessel folytatott telefonbeszélgetés után mondta el, hogy a bérlet megszüntetésére vonatkozó ajánlatát az alperes elfogadta, majd utóbb házastársa közvetítésével visszakozott. Az elsőfokú bíróság mérlegelte azt is, hogy a felperes csak a 2009. január 29-én kelt levelében jelezte először, hogy igényt tart az egyébként minden hónap 10. munkanapjáig esedékes bérleti díjra. Mindezek alapján arra a következtetésre jutott, hogy nem állapítható meg a bérleti szerződés közös megegyezéssel való megszüntetése. A felperes közlése tartalmát tekintve felmondás, amely egy elfogadáshoz nem kötött, a szerződést megszüntető egyoldalú nyilatkozat. A lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 28. §-ának (1) és (2) bekezdése alapján a határozott időre szóló bérleti szerződés a felperes rendes felmondásával 2008. november 30-án megszűnt. Ezen időpontig a felperes a bérleti díjat a birtokbavétel és a használat megvalósulása nélkül is köteles megfizetni a Ptk. 321. §-ának (2) bekezdése alapján. Ebből következően kéthavi bérleti díj (100.000 forint) és rezsiköltség (15.444 forint) számítható be a felperesi követelésbe. Az ezt meghaladó beszámítási igényt az elsőfokú bíróság alaptalannak találta, míg az alperes indítványa alapján a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásból való törléséről való rendelkezést szükségesnek tartotta.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérte annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan pedig a megváltoztatását és a bérleti szerződés alapján járó elmaradt bérleti díj és költség címén 840.000 forint, továbbá az ingatlan eladásával kapcsolatban felmerült költség címén

(ingatlanközvetítői díj) 842.400 forint beszámítását. Kérte továbbá az első- és másodfokú perkölségnek a megfizetésére kötelezni a felperest azzal, hogy a fellebbezés ügyvédi költsége áfa nélkül 100.000 forint.

Az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányuló fellebbezési kérelem tekintetében kifejtette, a perben eldöntendő kérdés az volt, hogy 2008. október 20-ig köteles volt-e tehermentesíteni az ingatlant. A felperes jogi képviselője is kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy az ezen időpontot követő események nem képezik a per tárgyát, mert az eddig elmaradt tehermentesítésre tekintettel állt el a szerződéstől. Ehhez képest az elsőfokú bíróság határozatával túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, mert az nem arra irányult, hogy az egész szerződést figyelembe véve kerüljön meghatározásra a tehermentesítés időpontja. Az alperesi álláspont szerint a szerződés 2. pontja alapján -**B. I.**, továbbá dr. **B. F.** tanúvallomására is figyelemmel - egyértelmű, hogy a tehermentesítésnek a teljes vételár terhére kellett történnie, a fenti időpontig csupán az ehhez szükséges papírok beszerzése volt a feladata. A kötelezettségének ennek megfelelően eleget tett. Dr. **B. F.** tanúként elmondta, hogy az általa csatolt iratokat elegendőnek tartotta ahhoz, hogy a felperes hitelkérelme elinduljon. Ezt követően került sor további vételárrészletként 1.700.000 forint kifizetésére, vagyis a felperes is elfogadta, hogy 2008. október 20-ig a vállalását teljesítette.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása iránti fellebbezési kérelem - a másodfokú tárgyaláson tett alperesi nyilatkozat alapján egyértelműen - csak a beszámítási kifogása megalapozottságán alapult. Az alperes a bérleti szerződés tekintetében arra hivatkozott, hogy a megállapodás kizárólag írásban mondható fel, erre pedig a felperes részéről nem került sor. A szerződés ezért csak akkor szűnt meg, amikor a bérleti díj fizetésére irányuló többszöri eredménytelen felszólítást követően azt ő mondta fel. Ebből pedig az következik, hogy az érvényes lakásbérleti szerződés alapján a megjelölt bérleti díj és a költsége beszámítására jogosult.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult annak helyes indokai alapján.

Állította, hogy tehermentes ingatlant kívánt megvásárolni. Nem az ő érdekkörébe tartozott az a körülmény, hogy az árfolyamváltozás miatt a vételár nem volt elegendő a jelzálogjoggal biztosított kölcsön kiegyenlítésére.

Az elsőfokú ítéletnek jogerőre emelkedtek a megítéltet meghaladó kereset elutasítására, valamint a földhivatali megkeresésre vonatkozó rendelkezései, amelyeket a Pp. 228. § (4) bekezdése alapján az ítélőtábla nem érintett.

A fellebbezés alaptalan.

A fellebbezés elsődlegesen az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére irányult, ezért az ítélőtáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság túlterjeszkedett-e a kereseti kérelmen, amikor az adásvételi szerződés egésze vonatkozásában vizsgálta a szerződésszegést. Ebben a körben megállapítható volt, hogy a felperes a keresetében egyértelműen a fogláló

kétszeresének és a vételárelőlegnek a visszafizetésére kérte kötelezni az alperest. A szerződés 2. pontjában foglaltakon túl már a keresetlevelében hivatkozott arra, hogy az alperes felszólítás ellenére sem tett eleget a tehermentesítésre vonatkozó kötelezettségének, ezért állt el a szerződéstől. Az elsőfokú bíróság így helyesen járt el, amikor a szerződés egészében foglaltak teljesítését vizsgálta, továbbá a szerződés megszűnésének okát is, mivel kizárólag a keresethez és nem annak jogcíméhez volt kötve. A hatályon kívül helyezésre irányuló fellebbezési kérelem tehát - lényeges eljárási szabálysértés hiányában - nem volt megalapozott, ezért az ítélet tábla érdemben vizsgálta az elsőfokú ítéletet.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás helyes, az ítélet tábla az érdemi döntéssel is egyetért, annak jogi indokolását azonban pontosítja az alábbiak szerint.

Az alperes az elsőfokú eljárásban az érdemi ellenkérelmét egyrészt arra alapította, hogy a szerződés 2. pontjának helyes értelmezéséből következően szerződésszegést nem követett el, másrészt az előterjesztett beszámítási kifogása miatt kérte a kereset elutasítását. A másodfokú eljárásban a tárgyaláson egyértelművé tett nyilatkozata alapján az elsőfokú ítélet megváltoztatására irányuló fellebbezési kérelme alapjaként kizárólag az utóbbi védekezését tartotta fenn, ezért az ítélet táblának csak a beszámítási kifogás megalapozottságát kellett vizsgálnia.

A peradatok szerint a felperes kizárólag korlátozástól mentes tulajdont kívánt szerezni. A szerződésből, de a Ptk. 370. §-ának (1) bekezdéséből és (4) bekezdésének utolsó fordulatóból is következik, hogy az ingatlan tehermentesítése az alperes kötelezettsége volt, melynek legkésőbb a felperesi felszólításban megjelölt határidő lejártáig kellett eleget tennie. Nem vitás, hogy a 2009. február 9-i, majd a 2009. február 27-i felhívásnak az alperes nem tett eleget, ezért a felperesi elállás a Ptk. 370. § (3) bekezdésének utolsó fordulója alapján volt jogszerű. A kétszeres foglaló, illetve a vételárelőleg megfizetésére irányuló keresettel szemben előterjesztett beszámítási kifogás alapja az volt, hogy a peres felek 2008. augusztus 26-án bérleti szerződést kötöttek, amely csak az alperes elállása folytán szűnt meg: ebből következően a bérleti díjra jogosult. Ezzel szemben a felperes szerint a szerződés megszűnésére közös megegyezés folytán, még a birtokbalépés előtt került sor, míg az elsőfokú bíróság által kifejtettek értelmében a szerződés a 2008. október végén történt felperesi felmondás folytán, november 30-án szűnt meg.

Ebben a körben elsődlegesen rögzíti az ítélet tábla, hogy bérleti szerződés írásban nem jött létre a felek között, mert a 4/A/6. szám alatt csatolt okirat csak az alperes egyoldalú nyilatkozatát tartalmazza. A felperes ugyan aláírta az iratot, de ez a szerződéses nyilatkozatát önmagában nem pótolja. A Lakástörvény 2. §-ának (5) bekezdése alapján azonban - figyelemmel arra, hogy nem önkormányzati lakásról van szó - a bérleti szerződés nem volt alakszerűséghez kötve, azt szóban is megkötötték a felek; azt pedig egyezően adták elő, hogy a szóbeli bérleti szerződés létrejött. Helyesen hivatkozott ugyanakkor az alperes arra, hogy a felmondás a Lakástörvény 28. §-a szerint ilyen esetben is írásbeliséghez kötött. Nincs viszont akadálya annak, hogy a felek a megállapodásukat közös

megegyezéssel szóban vagy akár ráutaló magatartással megszüntessék a Ptk. 216. §-ának (1) bekezdése alapján.

A perbeli esetben a felperes előadását - mely szerint a felek szóban megszüntették a bérleti szerződést - alátámasztotta T. V. tanúvallomása és az a körülmény, hogy a felek egyező akaratát tükrözte a későbbi magatartásuk. A csatolt iratokból, a felek személyes előadásából megállapítható ugyanis, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjában a birtokbaadásra azért nem kerülhetett sor, mert a lakásban bérlők tartózkodtak. A kulcs átadását a bérlők kiköltözése után a bérbeadó alperesnek kellett volna kezdeményeznie. Erre azonban a rendelkezésre álló adatok szerint nem került sor, és nem történt meg a felperes birtokba lépése sem. A felek találkozása alkalmával fel sem merült ennek a kérdése, amit alátámaszt B. I-**nek** a 10. számú jegyzőkönyvben rögzített tanúvallomása. A felperes bért nem fizetett, holott ez már 2008. október 1-től esedékes lett volna, és a teljesítésére a felperes 2009 februárját megelőzően nem is hívta fel. Erre nem szolgálhat ésszerű magyarázatként az az előadása, hogy a vételár-előleget tekintette fedezetnek, hiszen amikor a bérleti díj esedékessé vált, akkor még fel sem merült a felek között, hogy az adásvételi szerződést nem fogják teljesíteni.

A bérfizetésre való felhívásra akkor került csak sor, miután az alperes megkapta a felperes felszólítását a tehermentesítésre (2009. február 9-i levél). A felek ráutaló magatartásából tehát arra lehet következtetni, hogy szóban - telefonon - valóban megállapodtak a bérleti szerződés megszűnésében még a bérleti díj esedékessé válása előtt, az alperes beszámítási kifogásának a jogalapja ezért nem áll fenn. Ezen eltérő jogi álláspontja ellenére nem érintette az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a 2008. október-november hónapokra vonatkozó bérleti díj beszámítására vonatkozó rendelkezését, mert az fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett.

A bérleti díjon felül megjelölt és beszámítani kért közvetítői díj iránti igény jogalapját az alperes nem jelölte meg. Ez a követelése legfeljebb kártérítés címén lenne vizsgálható, de a felperes szerződésszegés, vagyis jogellenes magatartása hiányában kártérítésre nem köteles. A beszámítási kifogás mindezek alapján teljes egészében alaptalan.

A fentiekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező alperest a felperes részére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére.

Budapest, 2011. április 6.

dr. Szabó Klára s.k.

a tanács elnöke

dr. Sándor Ottó s.k.
előadó bíró

dr. Csordás Csilla s.k.
bíró

A kiadmány hiteléül: