

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága dr. Imre Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Ilosvay Katalin ügyvéd által képviselt alperes ellen tartási szerződés megszüntetése iránt a Budapesti IV. és XV. Kerületi Bíróságon 3.P.XV.20.743/2006. számon folyamatban volt, majd a Fővárosi Bíróság 2008. július 2-án meghozott 56.Pf.632.423/2008/3. számú ítéletével befejezett perében az alperes 26. sorszámú felülvizsgálati kérelme folytán meghozta a következő

k ö z b e n s ő í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság 56.Pf.632.423/2008/3. számú jogerős ítéletét hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság ítéletének a peres felek által 1994. január 26-án megkötött tartási szerződés megszüntetésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyja, egyéb rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja. A felek felülvizsgálati eljárási költségét 5.000-5.000 (Ötezer-Ötezer) forintban állapítja meg.

Ez ellen a közbenső ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Korábban a felperes bérlője volt a ... hrsz-ú, ... szám alatt lévő másfél szobás összkomfortos önkormányzati bérlakásnak. Az alperes a felperes keresztlánya.

A peres felek 1993. június 20-án az önkormányzat jóváhagyásával a lakás bérleti jogának az alperes általi megszerzése ellenében

tartási szerződést kötöttek, amelyben az alperes a felperes holtigtartó eltartását, ennek keretében napi háromszori étkezés biztosítását, lakása takarítását, háztartási teendők ellátását, a lakás lakbére és rezsiköltségeinek viselését, az eltartott betegsége esetére ápolását, gyógykezelését, halála esetén illő eltemettetését vállalta. A szerződésben a felek a tartás ellenértékét havi 2.000 forintban határozták meg.

A felperes 1994. január 20-án a lakást az önkormányzattól megvásárolta akként, hogy 14.070 forintot egyösszegben, míg a vételár fennmaradó részét részletekben vállalta megfizetni.

Ezt követően a peres felek 1994. január 20-án újabb tartási szerződést kötöttek, amelyben az alperes a lakás tulajdonjoga ellenében a felperes rendszeres ételmezését, ennek keretében napi háromszori - ebből egyszeri meleg - étkezése biztosítását, a lakása takarítását, mosást, szükség szerinti ápolását, orvosi gyógykezelését, gyógyszerekkel való ellátását, kórházi ápolása esetén látogatását, halála esetén illő eltemettetését vállalta. A felek megállapodtak, hogy a lakás rezszi és mindenkor közös költségét, valamint a vételár törlesztő részleteit is az alperes viseli.

Az alperes soha nem lakott a felperesnél, természetbeni tartást nem biztosított számára. Esetenként látogatta a felperest, bevásárolt, gyógyszereit beszerezte. Kórházi ápolása során egy-két alkalommal meglátogatta. Az évek során különböző pénzüsszegeket adott a felperesnek. A szerződés fennállása alatt az alperes végig ...en lakott. Előbb ...en dolgozott, majd GYES-en volt, 2005-től pedig ..en dolgozik.

A felperes idős korára és egészségi állapotára figyelemmel a gondozásra és ápolásra rászorulttá vált, hajlandó lett volna az alpereshez költözni vagy arra, hogy az alperes költözzön hozzá. Az alperes azonban mindegyik megoldástól elzárkózott.

A felperes az ellátását ezt követően úgy oldotta meg, hogy ismerősei vásároltak be a részére, a lakás takarításáért fizetett, később pedig ismerőiséhez ...ra költözött. A felperes 92. életévét tölti.

A felperes keresetében a tartási szerződés megszüntetését kérte, megfelelő elszámolással. Kérte a tulajdonjog visszajegyzését, haszonélvezeti joga, valamint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlését.

Az alperes előbb a tartási szerződés megszüntetését maga is kérte és a felperestől 2.000.000-2.500.000 forint megfizetésére tartott igényt, majd a kereset elutasítását, illetve a tartási szerződés életjáradéki szerződéssé átalakítását kérte, havi 25.000 forint életjáradék megfizetését vállalta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a peres felek által 1994. január 26-án megkötött tartási szerződést megszüntette és a felperest 15 napon belül 754.810 forint megfizetésére kötelezte.

Megkereste az illetékes földhivatalt az alperes tulajdonjogának törlése, a felperes tulajdonjogának visszajegyzése, haszonélvezeti jogának és az elidegenítési és a terhelési tilalomnak a törlése végett. Az alperest perköltség és le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a Ptk. 589. § (2) és (3) bekezdésére alapította. A felek egyező előadása alapján megállapította, hogy a felperes természetbeni tartása nem biztosítható, e kötelezettségének az alperes eddig sem tett eleget, hiszen alkalmanként látta el a felperest, ez pedig a tartási szerződés teljesítésének nem tekinthető. Sem a kereset elutasítására, sem a szerződés életjáradéki szerződéssé átalakítására nem látott lehetőséget. Kiemelte, hogy a felperes idős kora és betegségei folytán közvetlen tartásra szorul, az életjáradék életvitelét nem javítaná és a felperes önmagát ellátni sem tudja, ezért a szerződést megszüntette.

A szerződés megszüntetésével összefüggésben a felperest - az általa vezetett kimutatásának megfelelően - 754.810 forint megfizetésére kötelezte, amelyet a természetbeni tartás helyett fizetett részére az alperes.

Az elszámolás során - a felperes állítása szerint - az ingatlan vételárára kifizetett összeget figyelmen kívül hagyta, utalással az érdektelen tanúk vallomására és a felperes előadására. Mellőzte az alperes által felszámított gépkocsiköltség elszámolását azon indokból, hogy az alperes ...en dolgozott és amennyiben gépkocsival járt, az a munkahelye megközelítését jelentette. Az egyéb költségeket (telefonvonal költsége, tartós használati cikkek vételára, orvosi hálapénz) illetően azt állapította meg, hogy azokat a felperes által vezetett kimutatás szerint a felek elszámolták, illetve azokat a tanúk vallomása sem támasztotta alá. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az alperes által kihallgatni kért tanúk vallomását a közeli hozzátartozói viszonyra figyelemmel nem értékelte.

Az alperes fellebbezése alapján a másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította. A felperest első- és másodfokú perköltség és le nem rótt illeték megfizetésére kötelezte.

A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján hiteltérdemlően nem bizonyított olyan alperesi szerződésszegést, amely a keresetet megalapozná. Az elsőfokú bíróság „közvetett tanúvallomások” alapján döntött. A másodfokú bíróság kifejtette, hogy a felperes egészségi állapotának

kedvezőtlen változása, a felek kapcsolatának megromlása nem indokolja a szerződés megszüntetését. A tartási szerződés teljesítésében a feleket fokozott együttműködési kötelezettség terhelte. Az adott esetben elköltözésével a jogosult akadályozta meg a kötelezett teljesítését, ez pedig nem a szerződés megszüntetésére ad okot, hanem a szerződés módosításának a lehetőségét válthatja ki, a felperesnek azonban a szerződés módosítása iránt nem volt keresete.

Kiemelte, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg azt, hogy az alperes nem fizette ki a perbeli ingatlan 14.070 forint vételár-előlegét, ezt ugyanis a tartási szerződés 5. pontjában foglalt c. pont tartalmazza.

A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és új határozat hozatalára utasítás iránt.

Álláspontja szerint a másodfokú bíróság téves és a Pp. 206. §-át sértő tényállást állapított meg, érdemi döntése a Ptk. 589. § (2) bekezdését sérti.

A felülvizsgálati kérelem indokolása szerint az alperes elutasította „az összeköltözésre vonatkozó” kérelmét, emiatt kényszerült p-i ismerőseihez költözni, akik vállalták a róla való mindennapi gondoskodást. Az alperes által felajánlott havi 25.000 forint szükségleteit nem fedezné. Azért kötött tartási szerződést, hogy idős korára ellátása, gondozása biztosított legyen. A másodfokú ítélet alapján van ugyan érvényes tartási szerződése, de eltartásáról mégis ismerőseinek kell gondoskodni.

Hivatkozott arra is, hogy a vételárelőleg megfizetését az adásvételi szerződéssel (a szerződés 7. pontjával) és pénztárbizonylattal igazolta, ezért téves és iratellenes a másodfokú bíróság ezzel ellentétes ténymegállapítása.

Az alperes a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Arra hivatkozott, hogy az 1994-ben megkötött és folyamatosan teljesített tartási szerződés megszüntetésének nincs helye, az elsőfokú bíróság pedig figyelmen kívül hagyta azt, hogy a szerződés megszüntetése során nem tételes elszámolásnak, hanem megfelelő kielégítésnek van helye.

A felülvizsgálati kérelem az alábbiak szerint alapos:

A peres felek tartási szerződést kötöttek, amelynek alapján az alperes a szerződésben foglalt tartási kötelezettségét - a felperes által korábban nem kifogásoltan - pénz fizetésével, később pedig banki átutalással részben teljesítette.

A perben az alperes sem vitatta azt, hogy a felperes idős kora és egészségi állapota miatt kérte a személyes tartás és gondozás

biztosítását és ennek érdekében az „összeköltözést”, amelytől ő elzárkózott. Ezáltal szerződési kötelezettségét az alperes szegte meg. Miután a tartási szerződés a természetbeni tartás mellett a költségek viselésére vonatkozó kötelezettséget is tartalmaz, a pénz fizetése nem mentesítette az alperest azon kötelezettsége alól, hogy a felperes által igényelt természetbeni tartási, gondozási kötelezettségét is teljesítse, amikor erre a felperes kifejezetten igényt tartott. Ennek folytán a Ptk. 277. § (4) bekezdése szerinti együttműködési kötelezettségét nem a felperes, hanem az alperes szegte meg. Téves ezért a másodfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontja. A felperes a pert megelőzően igényt tartott a szerződésszerű teljesítésre. Nem a jogosult akadályozta meg elköltözésével annak teljesítését, hanem az alperes elzárkózó magatartása vezetett arra, hogy a felperes idős korában, megromlott egészségi állapotában ismerősei szolgáltatását vette igénybe.

A tartási szerződésből származó perekben fő szempont a felek kölcsönös, méltányos érdekeinek az érvényre juttatása.

A kereseti kérelemhez kötöttség vizsgálatánál irányadó, hogy a szerződés megszüntetése iránti kérelemben – mint többen a kevesebb – benne van a módosításra és az átalakításra vonatkozó igény. Irányadó a Legfelsőbb Bíróság PK 78. számú állásfoglalása, amely szerint a kereseti kérelemhez, illetve ellenkérelemhez való kötöttség merev értelmezésének nincs helye. A bíróság azonban nem alkalmazhat olyan megoldást, amely ellen a felek mindegyike tiltakozik. Ezért önmagában abból, hogy a felperes csak a szerződés megszüntetését kérte, nem következik, hogy annak átváltoztatására jogi lehetőség nincsen. Téves jogi álláspontot foglalt el ezért a másodfokú bíróság a felperesi kereset terjedelmét illetően.

Ugyanakkor a tartási szerződéssel elérni kívánt cél a felperes természetbeni tartása, a személye körüli teendők ellátása, gondozása, ápolása, a lakás költségeinek az alperes általi viselése volt. Ez a cél – miként erre az elsőfokú bíróság is helyesen utalt – a szerződés életjáradéki szerződéssé való átalakításával nem érhető el, de az alperes által felajánlott havi 25.000 forint, a szerződésben írt szolgáltatások más személy útján való biztosításának költségeit nyilvánvalóan nem is fedezné. A Ptk. 589. § (2) bekezdésében írtakra figyelemmel ezért a tartási szerződés megszüntetésének van helye.

Helyesen hivatkozott az elsőfokú bíróság arra, hogy a bíróság a tartási szerződést a felek megfelelő kielégítésével szünteti meg. Ítéletében – ettől eltérően – mégis tételes elszámolást alkalmazott.

A feleknek a szerződéses kapcsolat fennállása alatt teljesített szolgáltatásait részben számbavette. Azt azonban a másodfokú bíróság állapította meg helyesen, hogy az első törlesztő részletet az alperes a tartási szerződés 5/c. pontja szerint megfizette,

amelyet a felperes a tartási szerződés aláírásával kifejezetten elismert. A megfelelő kielégítés során ezt a tételt az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta.

Az elsőfokú eljárásban az alperes megjelölte, hogy milyen mértékű kielégítésre tart igényt, a felperes pedig kimutatást csatolt az alperes által éveken keresztül részére megfizetett összegekről.

A bíróságnak a megfelelő kielégítés keretében arra kell törekedni, hogy egyik fél se kerüljön a másikkal szemben számottevően hátrányos helyzetbe. Mivel a szerződéskötés óta eltelt időben értékváltozások következtek be (az ingatlan értéke nyilvánvalóan emelkedett, a pénz vásárlóereje is változott), szükséges a szolgáltatások reális és arányos ellenértékének meghatározása. Az ügy tényállása azonban ebben a vonatkozásban feltáratlan.

A Legfelsőbb Bíróság ezért a Pp. 213. § (3) bekezdése szerinti közbenső ítélettel határozott. A jogerős ítéletet a Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és az elsőfokú ítéletnek a tartási szerződés megszüntetésére vonatkozó rendelkezését helybenhagyta, egyéb rendelkezéseit hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A további eljárásra vonatkozóan meghagyja az elsőfokú bíróságnak, hogy a bizonyítási eljárást a fent kifejtettekre figyelemmel egészítse ki. Ennek során - akár szakértő bevezetése mellett - vizsgálja az ingatlan és az alperes részéről nyújtott szolgáltatás szerződéskötéskori arányát. Ez az arány a szerződés megszüntetéskori értékre vetítve adja a megfelelő kielégítés kiindulópontját. Az elszámolás keretében értékelni kell az alperesnek a szerződés megszüntetésére vezető magatartását és ennek eredményeként kell, a felek jogos érdekeit mérlegelve a megfelelő kielégítés összegéről dönten. A felek megfelelő kielégítése egyrészt a szerződés alapján átruházott lakás tulajdonjogának visszaadását jelenti. Ennek azonban feltétele az egyidejű ellenszolgáltatás megfizetése. A felek ezért egyidejű teljesítésre kötelesek.

A Legfelsőbb Bíróság a hatályon kívül helyező rendelkezésre figyelemmel a felülvizsgálati eljárásban felmerült költség összegét megállapította, annak viseléséről az új határozatot hozó elsőfokú bíróság dönt a Pp. 275. § (5) bekezdés rendelkezése szerint.

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

A közbenső ítélet ellen a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján felülvizsgálatnak nincs helye.

Budapest, 2009. május 6.

*Dr. Orosz Árpád sk. a tanács elnöke, Dr. Szabó Julia sk. előadó
bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes sk. bíró*

K.Gyné

A kiadmány hiteléül:

bírósági tisztviselő