

Pfv.VII.20.818/2011/5.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Daróczy István ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Krauss Ágnes Orsolya ügyvéd által képviselt III.r., és IV.r. alperesek ellen szavatossági igény érvényesítése iránt a Siófoki Városi Bíróságon 2.P.20.272/2010. szám alatt újraindult perében a Somogy Megyei Bíróság 2.Pf.22.074/2010/3. számú részítélete ellen a felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a felülvizsgálati kérelemmel nem támadott részében nem érinti, egyebekben hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a IV.r. alperes részére 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára, az adóhatóság felhívására 234.000 (Kettőszázharmincnégyezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

I n d o k o l á s :

A ... hrsz. alatt nyilvántartott társasházi lakás a hozzá tartozó 31/100. közös tulajdoni hányaddal együtt a III.r. alperes tulajdonát képezte, a IV.r. alperes pedig az ingatlan haszonélvezője volt. A III.r. alperes a 2008. július 23-án kelt adásvételi szerződéssel 16.200.000 forint vételár ellenében értékesítette az ingatlant a felperes részére, a IV.r. alperes pedig ezzel egyidejűleg lemondott a haszonélvezeti jogáról.

Az ingatlan birtokba vételét követően a felperes a falakon penészesedést észlelt, és megállapította, hogy az elektromos hálózat sem működik megfelelően.

A felperes módosított keresetében a Ptk. 305. §-a és 306. § (1)

bekezdés a) pontja alapján 4.549.800 forint kijavítási költség és járulékai megfizetésére kérte az alpereseket egyetemlegesen kötelezni.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a III.r. alperest 2.000.000 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet a IV.r. alperessel szembeni keresetet elutasító részében és a IV.r. alperest illető perköltség vonatkozásában részítéletével helybenhagyta; ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

A jogerős részítélet indokolása szerint a IV.r. alperes a perbeli lakásingatlanok csupán hasznélvezője volt, az ingatlan ugyanis a III.r. alperes tulajdonát képezte. Ennek megfelelően az adásvételi szerződés megkötésekor eladóként is a III.r. alperes járt el; a szerződést a IV.r. alperes kizárólag hasznélvezőként írta alá. Az adásvételi szerződés hibás teljesítése miatt pedig csak az eladóval szemben lehet kellékszavatossági igényt érvényesíteni. A hasznélvező IV.r. alperessel szemben ezért a felperes ilyen követelést megalapozottan nem támaszthat.

A jogerős részítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú vagy a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt - a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a IV.r. alperes az álláspontja szerint a perbeli ingatlanok nem csupán hasznélvezője, hanem - a Csjt. 27. §-a és 30. §-a, valamint a Ptk. 137. § (3) bekezdése és a Legfelsőbb Bíróság PK. 7. számú állásfoglalása értelmében - ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosa is volt. Az állítása szerint ugyanis a III.r. és a IV.r. alperes házastársak, az ingatlan életközösségük fennállása alatt vásárolták, és ott felújítási és korszerűsítési munkákat is végeztek. A IV.r. alperes egyébként az adásvételi szerződést - az érvelése szerint - maga is eladóként, tulajdonosi minőségében írta alá. A felelőssége ezért a véleménye szerint a Csjt. 30. § (1), (2), (3) és (5) bekezdései alapján megállapítható.

Kifejtette, hogy az elsőfokú eljárás során mindezeket a 2010. szeptember 23-án megtartott tárgyaláson már előadta, ennek ellenére a bíróság a tényállást tévesen állapította meg, illetve kellően nem tisztázta. Ezért a jogerős ítélet szerinte sérti a Pp. 206. §-át is.

A IV.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős részítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A perbeli lakásingatlan az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a III.r. alperes tulajdonát képezte; a IV.r. alperes csupán az ingatlan haszonélvezője volt. Ez pedig - az okirat szövegezésbeli pontatlanságai ellenére - azt jelenti, hogy az adásvételi szerződés - a Ptk. 365. § (1) bekezdésében foglaltakra is figyelemmel - a III.r. alperes, mint eladó, és a felperes, mint vevő között jött létre; a szerződés megkötésében a IV.r. alperes eladóként ténylegesen nem vett részt. A felperes ezért az adásvételi szerződés hibás teljesítése miatt a Ptk. 305. § (1) és (3) bekezdései értelmében csak a III.r. alperessel szemben érvényesíthet szavatossági igényt, ilyen követelést a IV.r. alperessel szemben megalapozottan nem támaszthat.

Nem alapozza meg a felperesnek a IV.r. alperes elleni követelését a Csjt. 27. §-a, és a Ptk. 137. § (3) bekezdése sem. E jogszabályi rendelkezések alapján ugyanis a házastárs, illetve a ráépítő érvényesíthetnek tulajdoni igényt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonossal szemben.

A Csjt. 30. § (3) bekezdésén alapuló kereseti kérelmet pedig a felperes az elsőfokú eljárás során nem terjesztett elő, a módosított - végleges - keresetében ugyanis a IV.r. alperest kizárólag a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján kérte a III.r. alperessel egyetemlegesen kijavítási költség fizetésére kötelezni. A Csjt. 30. § (3) bekezdésére (vagy a Csjt. bármely egyéb rendelkezésére) történő hivatkozást a 2010. szeptember 23-án kelt, a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott tárgyalási jegyzőkönyv sem tartalmaz. A másodfokú eljárásban pedig a kereset megváltoztatására, illetve új tények és új bizonyítékok előadására a Pp. 247. § (1) bekezdése és 235. § (1) bekezdése értelmében - az itt nem irányadó kivételekkel - nem kerülhet sor. A IV.r. alperesnek a Csjt. 30. § (3) bekezdése alapján történő marasztalását ezért a bíróság - az erre irányuló kérelem, és a kérelem elbírálásához szükséges adatok hiányára figyelemmel - a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül mellőzte.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és a felperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a IV.r. alperes

felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles az állam javára, az adóhatóság felhívására megfizetni.

Budapest, 2011. november 10.

*. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó
bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró*