

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság dr. Lékó László ügyvéd által képviselt felperesnek, dr. K. Soós Gábor ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Fővárosi Bíróságnál 5.P.630.351/2004. szám alatt indult és a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.667/2006/3. számú ítéletével befejezett perében az említett jogerős ítélet ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Ítéltábla 5.Pf.21.667/2006/3. számú ítéletét a per főtárgya, a másodfokú perköltség és illeték viselése tekintetében hatályában fenntartja.

Az elsőfokú perköltség és kereseti illetékre vonatkozó rendelkezést hatályon kívül helyezi és az alperest kötelezi, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 201.000 (kettőszázegyezer) forint elsőfokú részperköltséget és az államnak külön felhívásra 540.000 (ötszáznegyvenezer) forint kereseti illetéket. A le nem rótt további kereseti illetéket az állam viseli.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A peres felek 2004. január 27-én ingatlan adásvételi szerződést kötöttek egymással, mely szerződés az adásvétel tárgyaként a társasházzá még nem alakult perbeli ingatlan egy önálló, nem létező albetétjét jelölte meg, és mely tévesen tehermentes ingatlanként tüntette fel az akkor még jelzálogjoggal, valamint elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlant. Ezt a szerződést a peres felek 2004. február 18-án módosították és az ekkor egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződésben rögzítették szerint a felperes a megjelöltek szerinti társasházi öröklakás ingatlant

vásárolja meg a hozzá tartozó közös tulajdoni résszel, 22,450.000 Ft vételárért. Az eladó alperes szavatolta az ingatlan per- és igénymentességét, ide nem értve a 40 millió forint jelzálogjogot, melynek jogosultja a hitelt nyújtó takarékszövetkezet. Az adásvételi szerződést 2004. március 19-én a felek akként egészítették ki, hogy az alperes legkésőbb 2004. december 31-éig tehermentesíti az ingatlant, ezt követően haladéktalanul intézkedik a jelzálogjog törléséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozat beszerzése iránt.

Miután a felperes vételár fizetési kötelezettségét 2004. március 21-én maradéktalanul teljesítette, az alperes - a megállapodásnak megfelelően - ezzel egyidejűleg az ingatlant a felperes rendelkezésére bocsátotta, és hozzájárult ahhoz, hogy a felperes tulajdonjoga vétel címén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. A földhivatal - a felperes 2004. március 24-ei tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme alapján - hiánypótlást rendelt el, és az ingatlanon fennálló jelzálogjogra, valamint elidegenítési és terhelési tilalomra tekintettel a takarékszövetkezet törlési engedélyének csatolását kérte. A takarékszövetkezet csak 2005. július 22-én járult hozzá a jelzálogjog és az elidegenítési tilalom törléséhez. A felperes tulajdonjogának bejegyzésére ezt követően megtörtént, majd a felperes 2006. január 30-án az ingatlant 18,200.000 Ft-ért értékesítette.

A felperes végleges keresetében arra hivatkozással, hogy az alperes késedelmesen teljesítette a Ptk. 365.§ (1) bekezdése szerinti tulajdon átruházási kötelezettségét, és emiatt a felperest kár érte, a Ptk. 318.§-a alapján alkalmazandó Ptk. 339.§ alapján kérte az alperes kártérítésben való marasztalását. 4,250.000 Ft-ban azért kérte az alperest marasztalni, mert az alperes magatartása miatt nem tudta korábbi időpontban, és ebből következően 4,250.000 Ft-tal magasabb vételáron értékesíteni az alperestől megvásárolt ingatlant. 400.000 Ft megfizetésére azért kérte kötelezni az alperest, mert ilyen összegű ÁFA visszatérítéstől esett el amiatt, hogy az ingatlan értékesítésére csak 2006. január 30-án és nem 2005. januárja előtt kerülhetett sor. Ezen kívül kérte, hogy a bíróság kártérítésként marasztalja az alperest 21,500.000 Ft tőkének a 2004. március 31-e és 2005. július 23-a között számított kamataiban, figyelemmel arra, hogy az elidegenítési és terhelési tilalom törlése előtt nem a teljes vételár, hanem csak a foglaló összege, vagyis 1,000.000 Ft járt volna az alperesnek.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. A perben 564.057 Ft összegű beszámítási kifogást is előterjesztett, mert előadása szerint ilyen értékben végzett el a felperes által megvásárolt ingatlanban pótmunkákat, melyek megtérítése a felperes részéről elmaradt.

Az elsőfokú bíróság 19. sorszámú ítéletével részben helyt adott a felperes keresetének. Az ítélet szerint a felperes nem tudott az elidegenítési és terhelési tilalom fennállásáról, így az alperes a tulajdon-átruházási kötelezettség elmulasztásával szerződésszegést követett el, tehát kártérítési felelőssége fennáll. Figyelemmel arra, hogy a felperes az alperes károkozó magatartása miatt csak 2005. július 22-e után szerezhette meg az ingatlan tulajdonjogát, holott a vételárat már 2004. március 21-én teljes mértékben kifizette, és tulajdonjog hiányában elesett az ÁFA visszatérítésétől is, a bíróság kötelezte az alperest a 21,500.000 Ft-nak a 2004. március 31-e és 2005. július 22-e közötti időszakra eső kamatai, továbbá 400.000 Ft megfizetésére. Az ezt meghaladó keresetet az elsőfokú bíróság elutasította. Ezzel kapcsolatban kifejtette, hogy a felperes közel két évig tartó lakáshasználatára, és a felperes által értékesített lakás használt voltára, a 2004-2005. között csökkenő tendenciát mutató lakásárakra figyelemmel általános kártérítésként a felperes a 4,250.000 Ft összegű vételár-különbözet helyett csak az alperesi beszámítási kifogás összegével azonos összegű általános kártérítésre tarthatna igényt, a pótmunkák ellenértékének beszámításával azonban igénye nem lehet.

A mindkét fél fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság 3. sorszámú ítéletében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

A jogerős ítélet szerint teljesen alaptalan a felperesnek a 21,500.000 Ft utáni kamatigénye. A vételár kifizetésére nem alap és ok nélkül került sor, ugyanis a felek szerződése a birtokbaadást a vételár teljes kifizetéséhez kötötte, és az alperes a vételár kifizetésével egyidejűleg eleget is tett birtokbaadási kötelezettségének. Az alperes teljesítette tulajdon-átruházási kötelezettségét is, igaz hogy késedelmesen, de ez "a felperesi kamatkövetelés szempontjából irreleváns, hiszen nem pénztartozás után a késedelmi kamatkövetelés kizárt".

Az alperes 2004. december 31-éig vállalta az ingatlan tehermentesítését és e kötelezettségének teljesítésével 2005. január 1-jétől 2005. július 22-éig késedelembe volt. Nem bizonyítja a felperesnek a késedelemmel érintett időszakban bekövetkezett kárát és annak összecsúszását a késedelem megszűnése után - 2006. január 30-án - megkötött ingatlan adásvételi szerződés sem. A peradatok azt sem bizonyítják, hogy az alacsonyabb áron való eladás az alperesi késedelem következménye lett volna.

A 400.000 Ft összegű ÁFA visszatérítési igény jogalapja sem a felperes által előadottakból, sem az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából nem állapítható meg emellett a felperes azt sem bizonyította, hogy az adó-visszatérítés igénybevételét az alperes hiusította volna meg késedelmes magatartásával.

A felperes felülvizsgálati kérelmében az első- és másodfokú ítéletek hatályon kívül helyezését és a keresetének helyt adó új határozat meghozatalát, valamint a perre okot adó alperes perköltségekben való marasztalását kérte. Felülvizsgálati kérelmét az alábbiakkal indokolta:

Nyilvánvaló, hogy az alperes szerződésszegése miatt került a felperes abba a helyzetbe, hogy a vételár teljes kifizetése ellenére nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonjogát. Nem helytállóan döntött ezért a másodfokú bíróság a 21,500.000 Ft kamatainak megfizetésére irányuló kérelem elutasításáról.

Alaptalan az ÁFA megfizetésére irányuló kereseti kérelem elutasítása is, ugyanis a felperes épp azért nem nyújthatott be az ÁFA visszaigénylése iránti kérelmet, mert nem volt az ingatlannak a tulajdonosa.

Ha az alperes szerződésszerűen teljesített volna, akkor a felperes már 2004. nyarán értékesíteni tudta volna kedvező áron az ingatlanát. Az ingatlanpiacon később indultak be kedvezőtlen folyamatok, így az alperes magatartásával állt okozati összefüggésben, hogy 2006. január 30-án a felperes csak 18,200.000 Ft-ért tudta ingatlanát értékesíteni. A Ptk. 365.§ (1) bekezdése alapján az eladó kötelezettsége volt a tulajdonjog átruházása, az elidegenítési és terhelési tilalom viszont az átruházást lehetetlenné tette. Az alperes szerződésszegése nem késedelemben, hanem abban nyilvánult meg, hogy részéről a szerződés teljesítése, azaz a tulajdonjog átruházása elmaradt. A felperes sérelmezte a perköltség viselésével kapcsolatos ítéleti rendelkezést tekintettel arra, hogy a szerződés megtámadására jogszavatosságra alapított kereseti kérelmét azért változtatta meg, mert az alperes időközben az ingatlant tehermentesítette, a bíróság azonban nem volt figyelemmel arra, hogy a pertárgy értéke 22,500.000 Ft volt.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okokból a per főtárgya tekintetében nem jogszabálysértő.

Ingatlan adásvételi szerződés esetén az eladó köteles a dolog tulajdonjogát a vevőre átruházni és a dolgot a vevő birtokába bocsátani, a vevő pedig köteles a vételárat megfizetni és a dolgot átvenni. Ingatlan adásvétele esetén a tulajdonjog átszállásához a tulajdonosváltkozás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges [Ptk. 365.§ (1) bek., 117.§ (3) bek.]. Jelen esetben 2004. március 21-ével mind a vételár kifizetése, mind a felperes birtokba lépése megtörtént, 2005. július 22-éig azonban a felperes tulajdonszerzését akadályozta a perbeli ingatlanon harmadik személyt megillető elidegenítési tilalom. Utóbb ez a tulajdonszerzési akadály elhárult, és a felperes már mint az

ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos tudta értékesíteni 2006. január 30-án a perbeli ingatlant.

Mivel a peradatok szerint már a szerződéskötéskor megállapítható volt az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján, hogy az ingatlant jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom terheli, e terhek fennállását a felperes által is tudottnak kell tekinteni arra is figyelemmel, hogy a 2004. február 18-ai keltezéssel ellátott adásvételi szerződésnek melléklete volt - a szerződés 2. pontja szerint - az egy napnál nem régebbi tulajdoni lap. Nincs jogi jelentősége annak, hogy a tulajdoni lapot a felperes megtekintette-e, mert az 1997. évi CXLI. tv. 5.§-a szerint, ha valamely jogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, senki nem hivatkozhat arra, hogy annak fennállásáról nem tudott.

A jelzálogjog és az elidegenítési és terhelési tilalom kapcsolata ismert volt; nevezetesen az ingatlan tehermentesítése a tulajdonszerzés akadályát is megszünteti. Alaptalanul hivatkozik a felülvizsgálati kérelem arra, hogy az elidegenítési tilalom az ingatlan értékesítését lehetetlenné tette. A Ptk. 114.§-ának (3) bekezdése szerint a szerződéssel kikötött elidegenítési és terhelési tilalomba ütköző szerződés semmis, de ez a semmisség utólag orvosolható, ha a tilalom jogosultja az elidegenítéshez a hozzájárulást megadja. A felperes számolt a tulajdonszerzés átmeneti akadályával, amit az is bizonyít, hogy még a teljes vételár megfizetése és az ingatlanba való beköltözése előtt - 2004. március 19-én - arról állapodott meg az alperessel, hogy az alperes legkésőbb 2004. december 31-éig tehermentesíti az ingatlant. Tény, hogy az alperes a 2004. március 19-ei okiratban vállalt 2004. december 31-ei határidőt elmulasztotta, 2005. január 1-jével késedelembe esett, és 2005. július 22-éig késedelemben volt, tehát szerződésszegést követett el.

A másodfokú bíróság jogszabálysértés nélkül jutott arra a ténybeli következtetésre, hogy a felperest az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben nem érte kár. A felperes 2004. március 19-én - még az ingatlanba való beköltözés előtt - abban állapodott meg az alperessel, hogy az ingatlan tehermentesítésének határideje 2004. december 31-e, ezért reálsan csak ez időpont utáni értékesítésben bízhatott, ekkor azonban már saját előadása szerint is objektíve kedvezőtlen volt az értékesítés szempontjából az ingatlanpiaci helyzet. Nincsen jelentősége tehát annak, hogy az ingatlan értékesítésére 2004. júliusában megbízási szerződést adott. A C. Kft-nek adott megbízási nyilvánvalóan alaptalanul tartalmazta, hogy az ingatlan tulajdonjoga a földhivatalban rendezett per-igény- és tehermentes. A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, 19/F/1. alatt csatolt iratok pedig csak azt bizonyítják, hogy a felperes 2005. március 29-én rendelt meg az E. Újságban hirdetést az ingatlan 22,5 millió forint irányár melletti eladásáról, majd 2005. október 29-én az Interneten kínálta eladásra - akkor már 19 millió forint vételár

mellett - ingatlanát. Mindezen körülmények alapján a Legfelsőbb Bíróság arra az álláspontra jutott, hogy a jogerős ítélet a rendelkezésre álló bizonyítékok logikus és okszerű értékelése mellett állapította meg, hogy a felperesnek az alperes jogellenes magatartásával okozati összefüggésben nem merült fel a vételár-különbözetként érvényesített 4,250.000 Ft összegű kára.

A felperes tulajdonjogának bejegyzése ugyan a vételár kifizetése ellenére késedelmet szenvedett, önmagában erre tekintettel nem tekinthető alaposnak a felperes kamatkövetelése sem. A Legfelsőbb Bíróság ezzel kapcsolatban egyetért a jogerős ítélet indokolásában kifejtett állásponttal annak hangsúlyozása mellett, hogy a vételár kifizetésével egyidejűleg a felperes az ingatlant birtokba vette és annak eladásáig folyamatosan használta.

Osztja a Legfelsőbb Bíróság a másodfokú bíróság álláspontját a 400.000 Ft összegű követelés aaptalanságával kapcsolatban is. A felperes nem jelölte meg, hogy ebben a körben a másodfokú bíróságnak jogszabályi hivatkozással alátámasztott álláspontja miért jogszabálysértő. A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet 1.§-ának (3) bekezdése értelmében a (2) bekezdés a-c/ pontjai szerinti ún. közvetlen támogatások - köztük az adó-visszatérítési támogatás - csak a támogatást igénylők méltányolható lakásigénye kielégítése céljából voltak nyújthatók. A Korm. rendelet 3.§-ának (4) bekezdése szerint méltányolható a lakásigény, ha a lakás telekárát nem tartalmazó építési költsége (vételár) az ugyanolyan szobaszámu lakásnak a Gazdasági Minisztérium által a Magyar Közlönyben közzétett építési átlagköltségét nem haladja meg. A Korm. rendelet 45.§-ának (4) bekezdése akként rendelkezett, hogy a 3.§ (4) bekezdésében meghatározott építési átlagköltségekre a Gazdasági Minisztérium közleményének a kiadásáig a Pénzügyminisztériumnak a 106/1988. (XII. 26.) MT rendelet alapján a Pénzügyi Közlöny 2001. évi 1. számában megjelent közleményét kell alkalmazni. A felperes nem bizonyította, hogy a fenti feltételnek megfelelt. A Korm. rendelet 20.§-ának (1) bekezdése értelmében a támogatásra való jogosultság megállapítását a lakásra vonatkozó adásvételi szerződés megkötését követő 120 napon belül kell kérni a hitelintézettől. A (3) bekezdés szerint, ha a kérelmező az (1) bekezdésben említett időpontig nem él a támogatás igénybevételének a lehetőségével, erre később már nem tarthat igényt. Nem volt adat arra nézve, hogy a fenti határidőben a felperes ilyen kérelmet előterjesztett volna. A 3/2005. (I. 12.) Korm. rendelet 22.§ c/ pontja szerint 2005. február 1-jével került hatályon kívül helyezésre az adó-visszatérítési támogatás. A 20.§ (7) bekezdése értelmében azonban az adó-visszatérítési támogatás tekintetében még a korábbi 2005. január 31-én hatályos szabályozást kellett alkalmazni, ha az adásvételi szerződés megkötésére 2005. február 1-je előtt került sor. Ilyen körülmények között a felperes nem adta bizonyítékát

annak, hogy az adó-visszatérítési támogatástól az alperes szerződésszegő magatartása miatt esett el.

A felülvizsgálati kérelem az első fokú perköltség tekintetében alapos volt. A felperes jogszavatosságon alapuló kereseti követelése tekintetében az alperes a perre okot adott. Az időelőttiség kifogása a per alatt megszűnt, a tehermentesítésre csak a per során 2005. július 22-én került sor. A keresetváltoztatás azért történt, mert az alperes szerződéses kötelezettségét teljesítette. Nem lehet tehát figyelmen kívül hagyni, hogy a pertárgy értéke a keresetindításkor 22,450.000 Ft volt, a keresetváltoztatás után - figyelemmel az átlagban 8 %-os évi kamattal számolt igényre is - 7,373.000 Ft lett és ebben lett a felperes pervesztes. Míg kb. 15 millió forint az alperes terhén maradt. Erre figyelemmel a Pp. 81.§-ának (1) bekezdését alkalmazva az alperesnek a pervesztésére eső 480.000 Ft - ÁFA-t is tartalmazó - az első fokú eljárás ügyvédi munkadíját viselnie kell, valamint a 900.000 Ft kereseti illetékből annak 60 %-át 540.000 Ft-ot. A Legfelsőbb Bíróság a felperest terhelő 279.000 Ft perköltséget az alperest terhelő perköltségbe beszámította, így az alperes a kettő különbözete: 201.000 Ft elsőfokú perköltség megfizetésére köteles.

Mindezekre figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdésének alkalmazásával a per főtárgya tekintetében hatályában fenntartotta, a perköltséget illetően részben eltérő döntést hozott. A felperes eredménytelen felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, személyes költségmentessége folytán viszont a meg nem fizetett felülvizsgálati illeték megfizetésére nem kötelezhető, azt az állam viseli a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján. Az alperesnek felülvizsgálati perköltsége nem merült fel, ezért az alperes javára sem kellett perköltségek megfizetésére kötelezni a felperest.

Budapest, 2007. október 16.

**Salamonné Dr. Solymosi Ibolya s. k. a tanács elnöke,
Dr. Lőrincz Györgyné s. k. előadó-bíró,
Gyöngyösiné Dr. Gyugyei Klára s. k. bíró**

A kiadmány hitelélül:

(Hajdu Mihályné)
bírószági írnok