



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.V.20.176/2020/8.

A tanács tagjai: dr. Szabó Klára a tanács elnöke, dr. Magosi Szilvia előadó bíró, dr. Madarász Anna bíró

A felperes: Felperes1

A felperes képviselője: Holczer, Jákó & Boross Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jákó János Dezső ügyvéd)

Az alperes: Alperes1

Az alperes képviselője: Dr. Sütő László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sütő László ügyvéd)

A per tárgya: szerződés teljesítése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 14.Gf.40.030/2019/3.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budaörsi Járásbíróság 13.G.40.015/2017/35.

Rendelkező rész

- A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.
- Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az alperesnek 158.750 (százötvennyolcezer-hétszázötven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes mint eladó és a felperes mint vevő között 2013. december 11-én adásvételi szerződés jött létre ingatlanok tulajdonjogának átruházására. Az ingatlanokat az adásvétel időpontjában az alperes bérleményként hasznosította. A bérelt ingatlanok egyike tekintetében nem tudott a vevő felé elszámolni 5.000.000 forint óvadékkal. Az adásvételi szerződés I.5.3. pontjában rögzítettek szerint az óvadék összegének megfizetése helyett az

eladó kötelezettséget vállalt arra, hogy a szerződés III.3.2. pontja szerinti utalást megelőzően átad a vevő részére 12 darab parkolókártját, amelyek az A utcában található O. parkolóházba érvényesek. Kötelezettséget vállal arra is, hogy a kártyák átadásával egyidejűleg a parkolóház tulajdonosával/üzemeltetőjével kötött megállapodást is átadja a vevőnek, továbbá átad egy nyilatkozatot a parkolóház tulajdonosától/üzemeltetőjétől, amely szerint a vevő folyamatosan egészen addig jogosult használni a kártyákat, ameddig a parkolóház reklámtáblája a Társasház falán kihelyezve van, beleértve a 2014. évi teljes évet. Az adásvételi szerződés III.3.2. pontjában a felperes vevő a hátralékos vételár megfizetését 2013. december 31-ig vállalta többek között azzal a feltétellel, hogy az eladó a 12 darab parkolókártját, a tulajdonossal/üzemeltetővel kötött megállapodást, valamint a tulajdonos/üzemeltető által a vevő részére a kártyák vonatkozásában kiállított nyilatkozatot átadja. A felperes a vételárat a vállalt határidőben megfizette.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[2] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 300. § (1) bekezdésére alapított keresetében a felperes olyan nyilatkozat átadására kérte kötelezni az alperest, amelyben a parkolóház üzemeltetője vagy tulajdonosa kijelenti, hogy mindaddig jogosult használni 12 darab parkolókártját, amíg a parkolóház reklámtáblája kint van a Társasház falán. Kérte továbbá kötelezni az alperest 12 darab olyan parkolókártja átadására, amelyekkel jogosult használni a parkolóhelyeket. Amennyiben a nyilatkozatot és a kártyákat az alperes nem képes átadni, a felperes szerződésszegéssel okozott kár megtérítése címén 5.000.000 forint megfizetését követelte. Előadta, hogy az alperes az adásvételi szerződésben vállaltak ellenére nem adta át a parkolóház üzemeltetőjétől származó nyilatkozatot, ezért a parkolókártják 2016 szeptemberét követően nem voltak alkalmasak a parkolóház használatára. Az alperes szerződésszegéssel kárt okozott, mivel a parkolási lehetőség meghiúsulása miatt nem történt meg az óvadék kompenzálása.

[3] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Állította, hogy az adásvételi szerződés értelmében nem határozatlan időre, hanem 2014. évre vállalta biztosítani a parkolókártják használatát. A felperes ehhez képest 2016 szeptemberéig élni tudott a parkolási lehetőséggel. A kártyákon kívül a parkolóház nyilatkozatát is megkapta.

Az első- és másodfokú ítélet

[4] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest 5.000.000 forint és késedelmi kamatai, valamint a behajtási költségátalány és a perköltség megfizetésére.

[5] Az indokolásában foglaltak szerint az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy 2014. évre volt köteles biztosítani a felperes számára a parkolási lehetőséget és e kötelezettségét teljesítette. Az alperes a nyilatkozat, valamint a megállapodás átadását nem tudta bizonyítani. A régi Ptk. 277. § (1) bekezdése szerint fennálló kötelezettségének megfelelően az adásvételi szerződés alapján az O. parkolóházban a 12 darab parkolóhely használatát addig volt köteles a felperes részére biztosítani, amíg a parkolóház reklámtáblája a társasház falán ki van helyezve. A szerződésben a felek a 2014. évet mint teljesítési időszakot valóban kiemelték, ugyanakkor a parkolóhelyek biztosítását további feltételhez – a reklámtábla kihelyezett voltához – kötötték. Az átadott parkolókártják érvényessége a reklámtábla eltávolítását megelőzően lejárt, ezért az alperes teljesítése nem tekinthető szerződésszerűnek. A felperes az alperes szerződésszegése miatt 2016. szeptember 1-től nem veheti igénybe a parkolóhelyeket, ezért az alperes a régi Ptk. 310. §-a szerint köteles megtéríteni a szerződésszegésből eredő kárát. A parkolóházban egy parkolóhely havi bérleti díja 41.000 forint, így a felperes kára a 12 parkolóhely vonatkozásában havonta 492.000

forint. A kár 2016. szeptember 1-től az ítélet meghozataláig meghaladja a keresetben megfizetni kért 5.000.000 forintot.

[6] Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével megváltoztatta az elsőfokú ítéletet, elutasította a keresetet. Mellőzte az alperes perköltség-fizetési kötelezettségét és kötelezte a felperest az együttes első- és másodfokú perköltség, valamint az állam által előlegezett költség megfizetésére.

[7] Az indokolásában pontosította az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást. Rámutatott arra, hogy a jogvita eldöntéséhez meg kellett határozni a szerződés értelmezésével a szolgáltatás tartalmát és határidejét, valamint állást kellett foglalni abban a kérdésben, hogy szerződésszerűen teljesítette-e az alperes az óvadék átadását helyettesítő szolgáltatást. A szerződést a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel kellett értelmezni, és a régi Ptk. 205. § (1) bekezdése alapján fel kellett tární a felek szerződéses akaratát.

[8] A szerződés értelmezése körében a másodfokú bíróság nem értett egyet az elsőfokú bíróság álláspontjával. A „... beleértve a 2014. évi teljes évet” szerződéses rendelkezést akként értelmezte, hogy az alperes a reklámtáblától függetlenül biztosítja a 12 parkolóhelyet a felperesnek 2014. évre. Ezt az értelmezést támasztotta alá az a körülmény, hogy a felperes határidőben megfizette a vételárhátralékot. Az adásvételi szerződés 1.5.3. pontja nem értelmezhető határozatlan időre szóló, a reklámtábla levételéhez mint megszüntető feltételhez kötött szerződési kikötésként, mert ez a régi Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütköző kiterjesztő értelmezés lenne. Lehetetlen az alperes részéről az óvadékot helyettesítendő, meghatározatlan ideig tartó, meghatározatlan értékű, tőle független harmadik személy által biztosított szolgáltatás vállalása. A felperes tanúként kihallgatott tulajdonosa a szerződés értelmezése körében nem tudott bizonyítékként értékelhető nyilatkozatot tenni, mert érdekelt a per kimenetelében és nem vett részt a szerződést megelőző egyeztető tárgyalásokon, az ott elhangzottakról nincs közvetlen tudomása. A tanú nyilatkozata szerint az alperes korlátlan parkolási lehetőséget vállalt biztosítani, amelynek ellentmond, hogy a szerződés egyértelműen megszüntető feltételként rögzíti a reklámtábla levételét. A tanú vallomásával szemben az alperes törvényes képviselője úgy nyilatkozott, hogy a parkolási lehetőséget az alperes 2014. évre vállalta biztosítani az át nem adott 5.000.000 forint ellenében, és a parkolókértványon túl a parkolóháztól származó nyilatkozatot is szolgáltatva.

[9] A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel úgy ítélte meg, hogy az elsődleges kereset nem megalapozott. A szerződés tartalmából és a vételár kiegyenlítéséből az is következik, hogy az alperes a szerződést nem szegte meg, az abban foglalt kötelezettségeit teljesítette, így károkozó magatartás hiányában a felperes kártérítési követelése sem megalapozott.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[10] A felperes felülvizsgálati kérelmében elsődlegesen a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú ítéletet helybenhagyó határozat hozatalát, másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a korábban eljáró bíróság új eljárásra utasítását kérte. Álláspontja szerint a jogerős ítélet sérti a régi Ptk. 207. § (1) és (4) bekezdésében, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3) bekezdésében, 164. § (1) bekezdésében, 199. §-ában foglaltakat.

[11] Érvelése szerint a másodfokú bíróság értelmezésével szemben a szerződés szövege alapján egyértelmű, hogy a felperes addig jogosult a kért kártyák használatára, amíg a reklámtábla ki van helyezve. A szavak jelentése és nyelvtani értelmezése alapján a szerződési kikötés egy bontó feltételt tartalmaz. Amint a reklámtábla már nincs kinn, a megállapodás hatályát veszti. A jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben a megállapodásban joglemondás nem történt. Az

okirat ellenjegyzésével az ügyvéd bizonyította, hogy a felek kinyilvánított akaratának megfelelő tartalommal rögzítette a megállapodást [az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 27. § (1) bekezdés a) pont]. Ha a 2014. évre vonatkozott volna a szerződésben rögzített feltétel, akkor nem lett volna szükség a reklámtábla kihelyezésének rögzítésére. A 2014. év azért került megjelölésre, mert a felek a szerződést 2013. év végén kötötték és a felperes már 2014. január 1-től jogosult volt a kártyák használatára. Az a körülmény, hogy a kártyákat a felperes 2014 után is használni tudta, alátámasztja, hogy a 2014. évre korlátozó értelmezés logikátlan, téves. A perben az alperes nem bizonyította, hogy a parkolóház tulajdonosával/üzemeltetőjével kötött megállapodást és a tőle származó nyilatkozatot átadta. Nem is létezik olyan nyilatkozat és megállapodás, amelyet átadni lett volna köteles. Ezt támasztja alá az a nyilatkozata, amely szerint az átadást már nem tudja teljesíteni, valamint az is, hogy nem csatolta be a nyilatkozatot. A törvényes képviselője a nyilatkozata szerint nem egyeztetett az üzemeltetővel. A másodfokú bíróság az okirati bizonyítékban foglalt egyértelmű nyilatkozat tartalmával ellentétesen értelmezte a felek megállapodását. Megsértette a régi Pp. 199. §-át, amikor a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozathoz képest az alperes ellentmondásos nyilatkozata alapján értelmezte a szerződést. Az okiratszerkesztő ügyvéd alátámaszthatta volna a felek akaratát, de tanúkénti kihallgatását az alperes nem kérte. Az át nem adott megállapodásról és nyilatkozatról – ha valóban létezett – a parkolóház képviselője tudott volna nyilatkozni, de az alperes ezt sem indítványozta. Az adásvételi szerződés régi Ptk. által előírt nyelvtani értelmezése szerint az alperes megszegte a szerződést, ezért jár az elsőfokú bíróság által megítélt kártérítés.

[12] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályban tartását kérte. Rámutatott arra, hogy a szerződés 2013. december 11-i megkötésére tekintettel 2013 hátralevő részére, illetve a teljes 2014-es évre kellett biztosítania a parkolási lehetőséget függetlenül attól, hogy a reklámtábla eltávolításra kerül-e a homlokzatról.

A Kúria döntése és jogi indokai

[13] A régi Pp. 270. § (2) bekezdése a jogerős ítélet felülvizsgálatát jogszabálysértés esetén teszi lehetővé. A felülvizsgálati kérelem egymással szorosan összefüggő kötelező tartalmi kellékei a jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja [rég Pp. 272. § (2) bekezdés]. Ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha egyrészt a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, másrészt pedig a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis, ha a jogszabálysértésre való hivatkozás indokait is ismerteti. A felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékeinek lényeges jogi jellegzetessége a közöttük kimutatható szoros logikai és perjogi kapcsolat fennállása. A jogsértés és a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének egy és ugyanazon jogszabálysértéshez kell kapcsolódniuk, mert csak együtt alkalmasak arra, hogy kijelöljék a rendkívüli perorvoslati eljárás formai és tartalmi kereteit [1/2016. (II. 15.) PK vélemény].

[14] A felperes kérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, ezért a felülvizsgálati kérelem keretei között, az abban megjelölt jogszabálysértésre figyelemmel a kártérítési kereset vonatkozásában kellett a Kúriának felülvizsgálnia a jogerős ítéletet.

[15] A felülvizsgálati kérelemben előadott az az érvelés, miszerint a felek szerződése – a jogerős ítéletben foglaltakkal ellentétben – bontó feltételt tartalmazott, érdemben nem volt vizsgálható, mert a felperes ezzel kapcsolatban nem jelölt meg megsértett jogszabályi rendelkezést.

[16] A régi Pp. 3. § (3) bekezdésében és 164. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére a felperes alaptalanul hivatkozott, mivel az elsőfokú bíróság a 2018. március 13-i tárgyaláson (21. sorszámú jegyzőkönyv) helyesen tájékoztatta, hogy a szerződés tartalmát illetően őt terheli a bizonyítás.

[17] A régi Pp. 199. §-ának hatálya alá azok az egyszerű magánokiratok tartoznak, amelyek anyagi bizonyító ereje a bíróság mérlegelésétől függ. Az adott esetben e jogszabályi rendelkezést nem kellett alkalmazni, a másodfokú bíróság sem alkalmazta. A felülvizsgálati kérelemben a felperes a jogszabályi rendelkezést azért hívta fel, mert a perbeli okiratra mint teljes bizonyító erejű magánokiratra hivatkozott és a tényállás megállapítása szempontjából az okirati bizonyíték súlyára kívánt rámutatni. A perben azonban az okirat bizonyító erejének nem volt jelentősége, mert nem volt vitatott a felek közötti megállapodás létrejötte, és egyező volt a felek előadása abban a tekintetben is, hogy milyen akaratnyilatkozatot tettek. A perben azt kellett vizsgálni, hogy a nyilatkozatukkal ténylegesen milyen szerződéses tartalmat akartak kifejezni.

[18] A másodfokú bíróság helyesen indult ki abból, hogy a régi Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a felek feltehető akaratára is figyelemmel kell értelmezni a vitatott szerződési nyilatkozatot. Tévesen érvelt ezért a felülvizsgálati kérelemben a felperes azzal, hogy e jogszabályi rendelkezés elsődlegesen a nyelvtani értelmezést írja elő. A jogszabály ötvözi az akaratit és a nyilatkozási elvet, és a bíróságnak az eset összes körülményeire is tekintettel kell lenni.

[19] Az adott esetben jelentőséget kellett tulajdonítani annak, hogy az eladó alperes azért vállalt a felperes felé további szolgáltatást, mert a bérlet kapcsán felmerült óvadékkal nem tudott elszámolni. Az óvadék átadása helyett vállalta meghatározott helyen és ideig parkolásra jogosító 12 db kártya és a kártyák kibocsátójának a felperes javára szóló szerződése és nyilatkozata átadását. A megállapodás felperes által is ismert gazdasági indoka az óvadék kompenzálása volt. A gazdaságilag észszerű akaratot alapul véve a felperes nem tehetette fel, hogy az alperes az óvadék összegét (5.000.000 forint) meghaladó értékű szolgáltatást kíván nyújtani. A felek által a perben feltárt körülmények nem utaltak erre. A szerződésben a 2014. év rögzítése a kompenzáció mértékét volt hivatott behatárolni. Azt juttatták vele a felek kifejezésre, hogy 2014 végéig a parkolási lehetőséget mindenképpen biztosítania kell az alperesnek ahhoz, hogy ellentételezve legyen az át nem adott óvadék. A kompenzáció akkor nem történt volna meg, ha ennél előbb kerül le a parkolóház reklámtáblája a társasház faláról, vagyis előbb szűnik meg a parkolási lehetőség. A régi Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy a 2014. decembere utáni parkolására az üzemeltető és az alperes közötti megállapodás alapján volt lehetősége, de ezt a perben nem bizonyította. Az óvadék értékénél nagyobb értékű szolgáltatás vállalása a szerződés szövegéből nem tűnik ki, erre utaló körülményeket a felperesnek kellett volna előadni és bizonyítani. Nem vitásan az óvadék értékével arányban álló szolgáltatást az alperes teljesített, szerződéses nyilatkozatának tartalmából pedig nem lehetett többletkötelezettség vállalására következtetni. A szerződésben vállalt kompenzáció tehát megtörtént, ehhez képest a szerződést az alperes nem szegte meg.

[20] A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy károkozó magatartás hiányában az alperest nem terheli kártérítési felelősség. Tekintettel arra, hogy a parkolókárták átadásával az óvadék összegével arányos szolgáltatást nyújtott, a felperesnek kára sem merült fel, ezáltal kárkötelelem sem keletkezhetett.

[21] A Kúria mindezekre tekintettel megállapította, hogy a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabályokat a jogerős ítélet nem sérti, ezért azt a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[22] A felülvizsgálati kérelem nem vezetett eredményre, így a régi Pp. 270. § (1) bekezdése folytán alkalmazandó régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megfizetni az alperes jogi képviselettel felmerült felülvizsgálati eljárási költségét. A Kúria az alperest képviselő ügyvéd munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése és 4/A. § (1) bekezdése alapján állapította meg.

[23] Az ítélet ellen a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján nincs helye felülvizsgálatnak.

Budapest, 2021. május 13.

Dr. Szabó Klára s.k. a tanács elnöke, Dr. Magosi Szilvia s.k. előadó bíró, Dr. Madarász Anna s.k. bíró