



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.137/2025/4.

A felperes:

Felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd1 egyéni ügyvéd

ügyvéd címe1

Az alperes:

Alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvéd2 egyéni ügyvéd

ügyvéd címe2

A per tárgya: jogalap nélküli gazdagodás

Az elsőfokú bíróság: Budapest Környéki Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 2.P.20.405/2021/80.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 nap alatt 541.460 (ötszáznegyvenegyezer-négyszázhatvan) forint + áfa másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 2.354.452 (kétmillió-háromszázötvennégyezer-négyszázötvenkét) forint fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára e határozat meghozatalának napjától számított 60 napon belül.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes a módosított keresetében a Ptk. 6:142. § alapján kártérítés jogcímén 4.266.450 forint megfizetésére kérte kötelezni az alperest, amennyiben a szerződés érvényesen nem jött létre, úgy utaló magatartással okozott kárként a Ptk. 6:587. § alapján kérte ugyanezen tőkeösszeg és 2015. április 25. napjától számított késedelmi kamatai megfizetésére. Kérte továbbá kötelezni az alperest 5.000.000 forint foglalo kétszeresének visszafizetésére a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése alapján és ennek 2015. április 25. napjától számított késedelmi kamataira. Kérte továbbá az alperest kötelezni 10.200.000 forint kártérítés megtérítésére 2015. április 25. napjától számított késedelmi kamataival a Ptk. 6:142. §, illetve a 6:587. § alapján. Végül a Ptk. 2:52. § és 2:43. § b) pontja alapján 2.500.000 forint sérelemdíj megfizetésére kérte kötelezni az alperest magánlakáshoz és magánélethez való személyiségi joga megsértése miatt.

[2] Az alperes a kereset elutasítását kérte, vitatta, hogy az adásvételi előszerződésnek minősülne a vételi szándéknyilatkozat, kifogásolta a felszólításokat, azok tartalmát, az elállást formai, tartalmi okok miatt nem tartotta megfelelőnek, illetőleg személyiségi jogsértést is vitatta.

[3] Az alperes viszontkeresetet is előterjesztett, mindösszesen 5.317.265 forint megfizetésére kérte kötelezni a felperest, garázshasználati díj, lakáshasználati díj, áramdíj, csatornadíj, vízdíj, kukadíj, gázdíj, festés és szemétszállítás költsége, postaláda, fürdőszobai lámpatestek költsége, hatósági zárnyitás költsége alapján.

[4] A viszontkeresetet a felperes elutasítani kérte, mivel vitatta annak mind jogalapját, mind összecszerűségét.

[5] Az elsőfokú bíróság az ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest fizessen meg az alperesnek 3.445.670 forintot, mindezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest fizessen meg az alperesnek 1.196.962 forint perkiöltséget.

Az ítélet indokolása szerint a helyrajzi szám alatti ingatlan kizárólagos tulajdonosa a perben nem álló személy, míg a tulajdonos férje az alperes javára holtig tartó haszonélvezeti jog van bejegyezve. A tulajdonos meghatalmazta az alperest, hogy az ingatlannal kapcsolatos ügyekben eljárjon. 2014. április 24. napján határozott idejű, 2017. június 1. napjáig szóló bérleti szerződés jött létre az ingatlanra a felperes, mint bérlő és az alperes mint bérbeadó között. Ugyanezen a napon a felperes vételi szándéknyilatkozatot tett az ingatlan vonatkozásában, annak 1 éven belüli 31.900.000 forint vételár ellenében történő megvásárlására, összesen 2.500.000 forint foglaló alperesnek történt kifizetése mellett. A felek között a viszony elmérgesedett, a bérleti jogviszony 2017. június 1. napján megszűnt, azonban a felperes továbbra is birtokban marad, végül önkényesen elfoglalt lakás kiürítése iránt indított nemperes eljárás és azt követő végrehajtási eljárás eredményeként 2018. december 10. napján vette vissza az ingatlan birtokát az alperes. A felperes elmaradt bérleti díj iránti igénye vonatkozásában 2022. április 25. napján részegyezség jött létre a felek között, amelyet az elsőfokú bíróság 22.P.20.405/2021/28. számú végzésével jóváhagyott, majd pedig az ismételt bérleti díj iránti igényt a 2.P.20.405/2021/65/III. számú, a Fővárosi Ítéltábla által ügyszám1. szám alatti helybenhagyó végzéssel bíralt el. Az elsőfokú bíróság a peres felek közötti jogviszony tekintetében rámutatott, hogy az alperes a tárgyaláson elismerte, hogy a felperes által megtett vételi szándéknyilatkozatot a maga részéről elfogadta, ez így előszerződésnek minősül. Ezért megállapította az elsőfokú bíróság, hogy a felek között a határozott idő lejártáig egy bérleti szerződés és ezzel párhuzamosan az elállásig egy adásvételi előszerződés jött létre. Az alperes elismerte azt is, hogy a felperes nemcsak 500.000 forint, hanem 2.500.000 forint foglalót fizetett meg a részére. Az rPp. 163. § (2) bekezdése alapján mindezeket ítélezése alapjául elfogadta. Rámutatott, hogy az alperes okirattal igazolta, hogy az ingatlan tulajdonosának, azaz feleségének meghatalmazásával rendelkezett, ennek ellenkezőjére a felperes így alaptalanul hivatkozott. A határozott idő lejárta után a bérleti szerződést nem hosszabbították meg, az alperes a 2017. június 1. napján kelt levelében a felperest az ingatlan elhagyására szólította fel. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint így a bérleti jogviszony a határozott idő lejártával 2017. június 1. napjával megszűnt. A 2015. április 23. és 24. időszakból ugyanazon felperesi jogi képviselő három különböző egymásnak ellentmondó tartalmú felperesi jognyilatkozatot szerkesztett. Egyrészt az ingatlan természetbeni és jogi hiányosságainak pótlására, megszüntetésére hívta fel az alperest, másrészt elállást közölt ezen okokra alapítva. A 2015. április 24-i elállás egy olyan 2015. április 8-i írásbeli felszólításra utal, amelynek tényleges megtörténtét és tartalmát a felperes nem igazolta hitelt érdemlően, ilyen irat a perben nem volt megismerhető, a felperes nem bizonyította, hogy 2015. április 24. napján a telefonbeszélgetés milyen tartalommal zajlott az alperessel és tényállítást sem tett a felperes. Megállapítható volt, hogy az alperes már a 2019. március 20-i beadványában kifogásolta az egymással ellentétes tartalmú felperesi jognyilatkozatokat. A felperes elállása így joghatás kiváltására nem volt alkalmas. A felperes az alperessel szemben hibás teljesítésre alapított kellékszavatossági igényt nem érvényesített, ezért a felek közötti jogviszonyt az alperesnek a 2015. április 29. napján kelt felperesi

szerződésszegésre, a hátralékos vételár nem teljesítésre alapított elállása szüntette meg. Az alperes oldalán szerződésszegést nem látott megállapíthatónak. A felperes magatartására visszavezethetően hiúsult meg az adásvétel. A felperes jogosultság nélkül, a bérleti szerződés kifejezett tilalma ellenére értéknövelő beruházásokba kezdett az ingatlanon, így a Ptk. 6:142. §-ára alapított szerződésszegéssel okozott kártérítési igény jogalapja hiányzik. A másodlagos jogcím kapcsán rámutatott az elsőfokú bíróság, hogy a Ptk. 6:587. § törvényi tényállási elemei nem teljesültek. A felperes nem bizonyított és nem is állított olyan szándékos alperesi magatartást, amelyből eredően őt károsodás érte volna. A jóhiszeműség és önhibán kívüliség körülményei a bérleti szerződés kifejezett tilalma tükrében pedig nem állhattak fenn. Eseti döntések felhívásával az elsőfokú bíróság nem látott lehetőséget az alperes marasztalására jogalap nélküli gazdagodás címén sem. Utalt a jogerős részegyezségre, amelyből következően e jogcímen fennálló felperesi követelések teljes egészében kimerítésre, rendezésre kerültek. Az elsőfokú bíróság kiemelte, hogy az adásvétel nem az alperesnek, hanem a felperesnek felróható okból hiúsult meg, ezért az adott foglalat a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése alapján elveszítette, azt sem egyszeres, sem kétszeres összegben nem követelheti vissza. Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperesnek egy teljes év állt rendelkezésére az általa megfizetni vállalt vételár előteremtéséhez, a forrás előteremtésével kapcsolatos bármely akadály, esetleges fizetési nehézség az alperes és a jelen per elbírálása szempontjából is közömbös. Utalt a felperes személyes meghallgatása során tett nyilatkozatra. A szerződésszegés hiánya, az utaló magatartás törvényi tényállási elemeinek hiánya kapcsán a korábban kifejtetteket a Ptk. 6:142. §, illetve a 6:587. §-ra alapított kereset kapcsán is irányadónak tekintette. Az elsőfokú bíróság a személyiségi jogsértést nem látta megállapíthatónak, mivel az, hogy a felperes nem előre egyeztetett időpontokban megjelent az ingatlanban, illetőleg az előre egyeztetett napon érkezésekor ruhátlanul találta a felperest, amikor benyitott az ajtón, megítélése szerint nem érte el a személyiségi jogi jogsértés szintjét. Utalt a felek egymásnak ellentmondó személyes előadásaira, egy tanú vallomására, amelyből azonban személyiségi jogsértésre következtetést nem tudott levonni, mivel összemosódó eseményeket mondott a tanú és konkrét eseményt, időpontot nem jelölt meg. Mindebből következően a sérelemdíjban marasztalásra sem volt lehetőség. Egyebekben utalt arra, hogy a felperes csak állította a lelki, pszichés traumát, ami tekintetében nem indítványozott szakértői bizonyítást, így az bizonyítatlan maradt. Ugyanígy bizonyítatlannak tartotta a felperes felé irányuló fenyegetéseket „verőemberes” előadást. Mindezek kifejtése mellett az elsőfokú bíróság a keresetet teljes egészében elutasította. Az alperesi viszontkeresetet részben ítélte meg. Rámutatott, hogy 2017 júniusában szűnt meg a határozott idő lejártával a bérleti szerződés, ezt követően csak 2018. december 10. napján került az ingatlan az alperes birtokába. A felperes ezen időszakban ténylegesen használta az ingatlant, ezt alátámasztják a fogyasztási adatok, illetőleg a felperes korábbi nyilatkozata. Ugyanakkor kúriai döntések felhívásával rámutatott arra is az elsőfokú bíróság, hogy a használati díj igényt megalapozza az is, hogy a dolog birtokát nem adta vissza a felperes a tulajdonosnak, illetve annak meghatalmazottjának az alperesnek a tulajdonos nem rendelkezhetett a dologgal. A Ptk. 6:341. § (2) bekezdése szerinti használat nélküli visszatartási jog gyakorlásának jogszabályi feltételét nem látta fennállónak. 2017. június 2-től 2018. december 9. napjáig a használati díj megfizetésére kötelezte a felperest, ennek mértékét az Ltv. 20. § (1) bekezdés második mondatára figyelemmel állapította meg, mindösszesen 2.647.264 forintban. A közüzemi díj iránti viszontkeresetet megalapozottnak találta, mivel bizonyított volt azok felmerülése és, hogy alperes fizette meg a szolgáltatók felé, bérleti díjon felül a rezsiköltségek viselésére is köteles volt a felperes az Ltv. 20. § (1) bekezdése alapján a jogcím nélküli használat időszakában is. A festés és szemét elszállítási költség, a postaláda költség kiadások szükségességét, mértékét a rendelkezésre álló bizonyítékok igazolták, így a viszontkereset e körben is alapos volt. A hatósági zárnyitás költségét 29.500 forintban megítélte, mivel a

végrehajtó által készített jegyzőkönyv, mint közokirat csatolt számla kétségmentesen igazolta, a felperes általi vitatás pedig túlmutat a jóhiszemű pervitel keretein, figyelemmel arra, hogy a végrehajtó jegyzőkönyvi megállapítása szerint a felperes a végrehajtó érkezésekor jelen volt, majd a helyszínről szitkozódva, kulcsokat az ingatlan udvarába behajítva távozott úgy, hogy több helység zárva maradt. A további bizonyítási indítványokat szükségtelennek tartotta, ezért azokat mellőzte. A perköltség viseléséről az rPp. 81. § (1) bekezdés alapján rendelkezett.

[6] A felperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását kérte oly módon, hogy valamennyi kereseti kérelmének adjon helyt a bíróság és az alperes valamennyi viszontkereseti kérelmét utasítsa el. Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. Vitatta, hogy olyan ellentmondás állna fenn a 2015. április 23-24. közötti időszakból származó levelezések tartalma között, mint amelyet az elsőfokú bíróság kifejtett. Hangsúlyozta, hogy az ingatlan használata, felújítása során több rejtett hibára, rendezetlen ingatlannyilvántartási állapotra lett figyelmes, a szerkezeti hibák kapcsán szakvélemény megküldésével jelzett az alperesnek, annak kijavítását kellékszavatosság alapján kérte. Jelezte azt is, hogy az ingatlan vételárát miből kívánja finanszírozni. Az ingatlanok, amiből a vételárát kívánta kiegyenlíteni, értékesítése bizonytalan volt, ezért a tulajdonát képező nagyértékű festmények eladása mellett döntött, amelyre azonban ilyen gyors időbeli korlát miatt csak a piaci viszonyokhoz képest alacsonyabb áron volt lehetősége. Rámutatott, hogy az ingatlan tulajdoni lapját megtekintve látta, hogy beépített elemként van nyilvántartva, az alperes csupán haszonélvező, így kérte az alperest ezen rejtett hibák kijavítására, az ingatlan földhivatali átminősítése érdekében való intézkedésre, illetőleg az építési hatósági iratok megküldését az építmény jogszerű, szakszerű létesítésének igazolására, illetőleg kérte a szerződéskötési jogosultság igazolását is alperestől. Az alperes azonban ezen kéréseit megtagadta, a viszony is elmérgesült közöttük, így végül 2015. április 24. napján közölte alperessel, hogy a végleges szerződés megkötésétől eláll. Az alperes azonban megkezdte a földhivatali és építési hatóság bevonásával az épület feltüntetési ügyintézését, amellyel megítélése szerint ellentmondásba került az alperes a saját állításaival. Kiemelte, hogy a földmérő ingatlanra való érkezéséről előzetesen nem értesült. Hangsúlyozta, hogy az alperest felszólította, amelynek közlését követően az alperes visszautasította a felszólításban foglaltak orvoslását és nem volt hajlandó foglalkozni a felperes által felvetett problémákkal. Álláspontja szerint adásvételi szerződés esetén az eladót alapvető szavatossági kötelezettségek terhelik. Egyfelől jogszatosság, ami akadályozza a vevő tulajdonszerzését, így ezen akadály megszüntetésére megalapozottan hívta föl az alperest. Ezen okok az előszerződést nem tették érvénytelenné, az eladó főszolgáltatását jogi értelemben nem tették lehetetlenné, mivel a vevői tulajdonszerzés akadályai elháríthatók lettek volna. A kellékszavatossági igények tekintetében is megalapozottan hívta föl az alperest a minőségi hibák megszüntetésére, kijavítására. Nem tulajdonított annak jelentőséget, hogy felperes más eljárásban lényegi eltérések nélkül másik nyilatkozatot csatolt. Annak van megítélése szerint döntő jelentősége, hogy a felszólítást alperes átvette. Olyan ellentmondást pedig, amelyre az ítélet hivatkozik nem merült fel, így abból következtetéseket sem lehet levonni. Alaptalannak tartotta azt a megállapítást, hogy a felszólítás és az elállás közötti egynapos idő ellentmondásként értékelhető. Az elállás a megtagadó nyilatkozatnak volt a következménye. Visszautasította a jogi képviselő rosszhiszeműségére vonatkozó megállapításokat és ezeknek az ítélet indokolásából való törlését kérte. Hangsúlyozta, hogy a jelen eljárás jelentősen elhúzódott. A per során mindvégig személyesen jelen volt, így méltánytalannak tartotta, hogy amikor az egészsége nem engedte meg, nem tudott ismételt megjeleneni személyesen a bíróság előtt. Rámutatott alperes magatartására, előzetes engedély tájékoztatás nélküli ingatlanba belépésére, arra, hogy rá és élettársára rányitott, majd pedig erőszakosan fellépő

kényszerítő emberek keresték fel, amelyet rendőrségi jegyzőkönyv is bizonyít. Az ingatlan használata nélküli Ptk. 6:341. § (2) bekezdés szerinti visszatartásra vonatkozó felhívás kapcsán utalt a JB Járásbíróság előtt 12.Pk.50.078/2017. szám alatt folyamatban volt nemperes eljárásban tett nyilatkozatra. Arra is figyelemmel tehát az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a ténybeli következtetésre, hogy a felperesi jogi képviselő által szerkesztett három különböző egymásnak ellentmondó tartalmú nyilatkozat áll rendelkezésre, így logikailag követhetetlen módon és iratellenesen jutott következtetésekre az elsőfokú bíróság. Megjegyezte, hogy az alperessel szemben feljelentést is tett, mely alapján indult eljárás megszüntetésre került. Hangsúlyozta, hogy 2014. április 24. napján kötött adásvételi előszerződést követően, mivel bízott abban, hogy az ingatlant megvásárolja, jelentős felújítási munkákat végeztetett az ingatlanon, ezek elsősorban az ingatlan gépkocsibehajtó felújítása, a gépkocsi beálló parkolórész térköves kialakítása, ereszcsonnak felszerelése, felújítása, előszoba beépített szekrény készítése, a konyhahelység berendezése, használatra alkalmassá tétele, festés, amelyekre azért volt szükség, hogy lakhatásra alkalmassá tegye az ingatlant. Hangsúlyozta, hogy az ingatlant elsősorban megvásárolni kívánta, a beruházásokat az adásvételi megállapodásra hajtotta végre. A felek eredeti szándéka is adásvétel útján történő ingatlanértékesítésre terjedt ki, a bérleti szerződést az ingatlanközvetítő javaslatára kötötték. Érvelése szerint az ítélet tévesen jutott arra a következtetésre, hogy az adásvételi szerződés megkötése a felperes felelőssége. Kiemelte, hogy bérleti viszony ideje alatt az alperes rendszeresen tanúsított olyan magatartást, amely a felperes személyiségi jogait súlyosan sértette. Megalapozatlannak tartotta ezért az ítéletet abban, hogy ezen alperesi jogsértések a személyiségi jogsértés szintjét nem érték el. Hangsúlyozta, hogy traumatizálták az alperesi magatartások, kezelésekre kellett járnia, mindezek az egészséghez, emberi méltósághoz, a magánlakás, intim szféra sérthetlenségéhez fűződő jogát durván sértették, amely miatt sérelemdíj iránti igénye alapos. A lakáshasználati díjra vonatkozó viszontkereset vonatkozásában kiemelte, hogy arra nincs adat, hogy az ezen időszak alatt lakás céljára használta volna. Az ingatlan birtokát azonban az elszámolási vitára figyelemmel visszatartotta, így a Ptk. 6:341. § (2) bekezdése fennállt, az elszámolás a jelen per során a felek közötti egyezségkötéssel következett be. A hatósági zártörés tekintetében fenntartotta, hogy ilyen cselekményre okot nem adott, így ennek költsége nem követelhető tőle.

[7] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Rámutatott, hogy a fellebbezés nem tartalmazza azon jogsértések megjelölését, amire alapozva a felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatását kéri. Vitatta a felperes állítását az ingatlan megvételi szándéka, valamint a festmény eladás körében. Utalt az ítélet tényszerű helytálló megállapításaira. Hivatkozott az épületfeltüntetési vázrajzra és földhivatali határozatra. Iratellenesnek tartotta a felperesi állítást, hogy a felek 2014. április 24. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek, mivel először bérleti szerződés jött létre, melyet követően vételi szándéknyilatkozat aláírására került sor. Az ingatlan lakhatásra alkalmatlansága, valamint a kifogásolt alperesi magatartásra vonatkozó felperesi előadást megítélése szerint bizonyítékok nem támasztják alá. A sérelemdíj igényt továbbra is elutasítani kérte. Álláspontja szerint a végrehajtói jegyzőkönyv igazolja, hogy a felperes a végrehajtási cselekményre okot adott.

[8] A fellebbezés nem alapos.

[9] Fellebbezéssel nem volt támadott az elsőfokú ítéletnek a viszontkeresetet a marasztalást meghaladóan elutasító rendelkezése. Az elsődleges kereset tekintetében létrejött részegyezség alapján a felperes 2-5. alatt előterjesztett keresetei tekintetében határozott érdemben az elsőfokú bíróság és a fellebbezés e kereseti kérelmek tárgyában hozott döntést támadta érdemben. Ezért a Pp. 358. § (5) bekezdésre tekintettel a másodfokú bíróság mindezeket nem érintve a fellebbezési kérelemhez kötötten bírálta felül az elsőfokú ítéletet.

[10] A rendelkezésre álló adatok, bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a tényállást és abból levont jogkövetkeztetései, döntése is helytálló. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá:

[11] Tényként volt megállapítható, hogy a per tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az alperes jogosult volt a tulajdonos nevében eljárni. Az ingatlanra vonatkozóan a peres felek között határozott idejű bérleti szerződés jött létre, amely a határozott idő lejártával megszűnt. Ezen túlmenően a felperes az ingatlanra vételi szándéknyilatkozatot tett, amelyben vállalta, hogy egy éven belül 31.900.000 forint vételár ellenében megvásárolja az ingatlant. A felperes a vételi szándéknyilatkozatot nem az ingatlan tulajdonosa, hanem az okirat szerint az ingatlanreferens, mint megbízott felé tette. E megbízás tényleges volta, tartalma nem volt bizonyított. Így a Ptk. 6:73. § (1) (2) bekezdésnek megfelelő ingatlan adásvételi előszerződésnek nem volt tekinthető. Ugyanakkor a felperes egyoldalú kötelezettségvállalást tehetett, amely őt kötötte. Nem volt vitás a felek között, hogy 2.500.000 foglaló került átadásra.

A felperes az ingatlan birtokába a bérleti szerződés alapján került. A bérleti szerződésben rögzítették a felek, hogy a bérlő nem tarthat igényt az általa végzett beruházások ellenértékére, kivéve, ha írásban megállapodnak ebben. A rendelkezésre álló bizonyítékok ilyen eltérő írásbeli megállapodás létrejöttét nem igazolták. Megállapodás hiányában a bérleti szerződés alapján a felperes nem tarthat igényt az általa az ingatlanban végzett beruházások ellenértékére. Az bizonyított, hogy az alperes eljár az ingatlan ingatlannyilvántartásba feltüntetése érdekében és ez utóbb meg is történt. Az okiratok értelmében a bérleti szerződést 2017. június 1. napjáig kötötték meg az ingatlanra, míg a vételi szándéknyilatkozat alapján a felperes 2015. április 24. napjáig kötötte magát a nyilatkozatához, ez időpontig vállalta a felperesnek a teljes vételár megfizetését. Az, hogy a felperes milyen forrásból kívánta és tudta volna biztosítani a vételárösszeget a kötelezettségvállalása szempontjából közömbös. Tény, hogy a felperes az általa vállalt határidőig nem tudta a vételárat megfizetni és vételár fizetését fel sem ajánlotta. A csatolt levelezésekből megállapíthatóan a felperes az általa vállalt határidő előtti napon, illetve az utolsó napon élt felhívással az alperes felé, illetve közölte elállási szándékát. Ezt megelőző felszólítás megtörténtét a felperes nem bizonyította. A felperes az ingatlan természetbeni és jogi hiányosságaira utalt. A jogi hiányosságok tekintetében az alperes eljár. A természetbeni hiányosságok a bérleti szerződés beruházásokat kizáró kikötésére tekintettel nem értelmezhető. A felperes az ingatlan birtokában volt a bérleti szerződés alapján, így tudott annak állagáról és tudatában kellett lennie, hogy az ingatlanban beruházásokat nem végezhet. Ennek ellenére az ingatlanra fordított beruházásokat a saját kockázatára tette. Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes kellékszavatossági igényt ténylegesen nem érvényesített. A felperes elállása joghatás kiváltására nem volt alkalmas. Mindezek kiemelésével a bérleti és az

„adásvételi előszerződés” nem szűnt meg a felperes elállása folytán. Az alperes 2015. április 29-i elállása az „adásvételi szerződés” tekintetében már nem volt releváns, mivel a felperes által vállalt kötelezettségvállalási határidőt 2015. április 24. napját követően történt. Az azonban tény, hogy a felperes nem teljesítette a vételár fizetési kötelezettségvállalását, így a felperes oldalán felmerült okból nem jött létre az adásvételi szerződés.

[12] Az alperes oldalán szerződésszegő magatartás nem volt bizonyított. Ennek hiányában az elsőfokú bíróság helytállóan állapított meg, hogy felperes másodlagos és negyedleges keresetének a Ptk. 6:142. §-ra alapított jogalapja nem áll fenn.

[13] A Ptk. 6:587. § szerinti utaló magatartás akkor állapítható meg, ha szándékos magatartással kerül a jóhiszemű személy alapos okkal olyan magatartás tanúsítására, amelyből őt önhibáján kívül károsodás éri. Az, hogy egy szerződés nem jött létre a felek között önmagában nem alapozza meg a Ptk. 6:587.§ szerinti biztatási kárt. A felperes volt az, aki vállalása ellenére nem volt abban a helyzetben, hogy a vételárat megfizesse, amely miatt az önhiba hiánya fel sem merülhet. A felperes saját kockázatvállalásába tartott, a vételárnak megfelelő összeg előteremtése, az, hogy ezt milyen módon kívánja, illetve tudja megtenni az alperes magatartásától független volt. A felperes kívánta az általa bérelt ingatlant később megvenni. Az alperes oldalán szándékos magatartás nem volt megállapítható, amely a felperest az általa állított károsodásához vezette. Ezért a Ptk. 6:587. §-ra alapított másodlagos és negyedleges kereseti kérelem sem foghatott helyt. A negyedleges kereseti kérelem tekintetében még kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a felperes saját elhatározása volt, hogy mivel más módon nem sikerült volna előteremtenie a vételárösszeget, ezért azt a festményei eladásából finanszírozza. Ennek kockázatát, a festmények eladási és vételi árában mutatkozó különbséget, mint kárt saját maga kell, hogy viselje.

[14] A Fővárosi Ítéltábla a harmadlagos kereset vonatkozásában Ptk. 6:185. § (3) bekezdés alapján osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

[15] A személyiségi jogsértésen alapuló sérelemdíj iránti követelést is megalapozottan utasította el az elsőfokú bíróság. Az volt csak tényként megállapítható, hogy az alperes kopogás nélkül ment be a nyitott ajtón a felperes által bérelt lakásba és találta ott a felperest és harmadik személyt kellemetlen helyzetben. Ez magánlaksértésként nem értékelhető, és a magánélet olyan fokú sérelmét sem eredményezi, amely személyiségi jogsértés megállapítására alapot adott volna. Az, hogy a felperes ezzel okozati összefüggésben olyan traumát szenvedett el, amely miatt orvosi kezelésre is szorult és a mai napig traumatizálja nem volt bizonyított.

[16] A megítélt viszontkereset vonatkozásában is megalapozott az elsőfokú bíróság érdemi döntése, annak megváltoztatására kellő alap nem volt. A Fővárosi Ítéltábla az alábbiakat emeli ki: Tényként volt bizonyított, hogy a bérleti szerződés lejártát követően a felperes tovább használta az ingatlant, annak birtokában volt az ingatlan kiürítésére iránti

nemperes eljárás alatt és az ennek alapján lefolytatott végrehajtási eljárás eredményeként került csak vissza az ingatlan birtokába az alperes 2018. december 10. napján. A felperes így 2017. június 1. a bérleti szerződés megszűnése és 2018. december 10. közötti időre használati díj fizetésre köteles. Az ingatlant használta, melynek ellenkezőjét nem bizonyította. A felperesnek ingatlan visszatartási joga nem állt fenn. Az elsőfokú bíróság eseti döntés felhívásával helytállóan mutatott rá, hogy a használati díj fizetési kötelezettség terheli a felperest, továbbá az ezen időtartamban bizonyítottan felmerült közüzemi díj fizetési kötelezettsége. Az egyéb költségek tekintetében a fellebbezés a zárnyitás költségét tette érdemben vitássá. Közokirattal is bizonyított tény, hogy végrehajtás, hatósági zárnyitás útján került vissza a felperes által bérelt ingatlan az alperes birtokába. Ez önmagában kizárja a felperes azon állítását, hogy nem adott okot ilyen cselekményre. A zárral kapcsolatos, számlával igazolt költséget az alperes ezért alappal érvényesíthette a felperessel szemben.

[17] A kifejtettek értelmében a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit az rPp.253. § (2) bekezdés alapján helybenhagyta.

[18] A felperes fellebbezése eredménytelen volt. Az alperes a költségét a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) (5) bekezdés alapján felszámította. A fellebbezési pertárgyérték alapján a felszámított költséget a másodfokú bíróság elfogadta és az IM. rendelet 4/A. § (1) bekezdésére is figyelemmel, és az rPp. 78. § (1) bekezdés alapján rendelkezett a perköltség viseléséről.

[19] A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetékről figyelemmel az 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdésére és a 26/2022. (XII.6.) IM. rendelettel módosított 30/2017. (XII.27.) IM. rendelet 3. §-ában foglaltakra határozott. A másodfokú bíróság tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illetéknek a rendelkező részben megjelölt illetékbevételei számlára történő megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Figyelmezteti a felperest, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerinti késedelmi pótlékot kell fizetnie.

Budapest, 2025. május 6.

Dr. Merőtey Anikó s.k.
a tanács elnöke, előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes s.k.
bíró

Dr. Örkényi László s.k.
bíró