

A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
részitélete

Az ügy száma: Pfv.VI.21.380/2024/5.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke

Dr. Madarász Anna előadó bíró

Dr. Farkas Antónia bíró

Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró

Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: II. rendű

A felperes képviselője: Dr. Faragó Máté ügyvéd

Az alperes: III. rendű

Az alperes képviselője: Balla és Gelányi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Balla Gábor ügyvéd)

A per tárgya: lakás kiürítése és más

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: III. rendű alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
44.Pf.632.812/2024/10.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Budapesti II. és III. Kerületi Bíróság
16.P.21.495/2021/107.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős részítéletet a felülvizsgálati kérelemmel érintett részében hatályon kívül helyezi, az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatja, és az II. rendű felperest kötelezi, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 7.999.438 (hétmillió-kilencszázkilencvenkilencezer-négyszázharmincnyolc) forintot, ennek 2024. április 26. napjától kezdődően a jogerős ítélet szerinti késedelmi kamatát.

Kötelezi a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű felperesnek 272.613 (kétszázhetvenkétezer-hatszáztizenhárom) forint elsőfokú perköltséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 542.475 (ötszáznegyvenkétezer-négyszázhetvenöt) forint másodfokú és 255.270 (kétszázötvenötezer-kétszázhetven) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 482.400 (négy száznyolcvankétezer-négyszáz) viszontkereseti, 643.200 (hatszáznegyvenháromezer-kétszáz) forint fellebbezési és 762.950 (hétszázhatvankétezer-kilencszázötven) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Kötelezi a III. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 237.600 (kétszázharminchétezer-hatszáz) viszontkereseti, 316.800 (háromszáztizenhatezer-nyolcszáz) forint fellebbezési és 375.780 (háromszázhetvenötezer-hétszáznyolcvan) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A felperesek mint eladók és a III. rendű alperes mint vevő között 2017. február 16-án adásvételi szerződés jött létre a Budapest III. kerület, ingatlan 2180/10000 tulajdoni hányada tárgyában, amely az épülő társasház földszintjén található 106 m² alapterületű L1 jelű lakásnak, a pincészin ten 10 m² területű T2 jelű tárolónak és a P01 jelű gépkocsi beállónak felelt meg. A néhai I. rendű felperes tulajdoni aránya $\frac{3}{5}$, míg a II. rendű felperesé $\frac{2}{5}$ volt. A vételárat 63.000.000 forintban határozták meg. A III. rendű alperes a lakásingatlant 2017. szeptember 15-én vette birtokba, amiről aznap birtokbaadási jegyzőkönyv is készült, azt a felek aláírták, a hivatalos birtokba adás ezáltal megtörtént.

[2] A III. rendű alperes 2017. február 17-én 6.000.000 forint foglalót és 10.000.000 forint vételárelőleget, 2017. április 19-én 16.000.000 forint második vételárrészletet fizetett meg az eladóknak. A harmadik, 13.400.000 forint vételárrészlet az ingatlanok rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történt műszaki átadás-átvétele időpontját követő három munkanapon belül volt esedékes, míg a 17.600.000 forint utolsó vételárrészlet az ingatlan használatbavételi engedélye megadása tárgyában hozott jogerős határozat kézhezvételét és a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követő negyvenöt napon belül, de legkésőbb 2017. szeptember 30-ig volt esedékes.

[3] A III. rendű alperes az utolsó részlet megfizetésével késedelembe esett, és a harmadik vételárrészletből csak 10.000.000 forintot fizetett meg 2017. július 26. napján. Erre figyelemmel a felperesek az adásvételi szerződéstől 2017. november 27-én kelt és másnap postára adott nyilatkozatukkal elálltak, és felszólították a III. rendű alperest az ingatlan birtokának három napon belüli visszaadására, és ennek teljesítése esetére felajánlották a teljesített vételár foglalóval csökkentett összegének visszafizetését.

[4] A Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat jegyzője 2019. október 7-én meghozott határozatával az ingatlanra a használatbavételi engedélyt megadta, a határozat 2019. október 17-én vált véglegessé.

[5] A III. rendű alperes pertársaival pert indított a felperesekkel szemben az elállási nyilatkozat érvénytelenségének megállapítása iránt, a keresetet a Fővárosi Törvényszék a 2020. június 23-án meghozott és 2020. szeptember 4-én jogerőre emelkedett 8.P.24.596/2017/90. számú ítéletével elutasította.

[6] A III. rendű alperes és a felperesek között ezt követően különböző tárgyalások folytak, a III. rendű alperes felajánlotta, hogy megvásárolja az ingatlant. A felperesek ezt nem fogadták el, kérték az ingatlan birtokba adását, és hogy a III. rendű alperes a használat idejére részükre fizessen használati díjat. A III. rendű alperes ezt követően felajánlotta 2021. március 26-án az ingatlanok visszaadását azzal, hogy amíg ez létrejön közöttük, az ingatlant birtokban tartja és egyidejűleg 31.000.000 forint visszafizetését igényelte, majd havi 250.000 forint használati díj megfizetését ajánlotta fel a felpereseknek a 2017. november 28. és 2021. március 2. napja közötti időszakra, és 20.750.000 forint visszafizetését kérte. A felperesek újabb ellenajánlással éltek, tehát a felek között nem jött létre megállapodás, sem a használati díj időtartama, sem a mértéke tekintetében. A III. rendű alperes az ingatlanokat a per rendes jogorvoslati szakaszáig birtokban tartotta.

[7] Az ingatlan-nyilvántartást vezető hatóság a perindítást követően 2021. június 25-én a társasházat bejegyezte, egyúttal az egyes albetétekhez tartozó 20526/2/A/1-5 számú külön tulajdoni lapokat megnyitotta. Az L1 jelű lakás tulajdoni lapja a 20526/2/A/1 számot kapta, azzal, hogy az alapító okirat értelmében ezen lakás tulajdonosa a II. rendű felperes lett, míg a T2 jelű tároló és a P01 jelű gépkocsi beálló külön helyrajzi számot nem kapott, azokra az L1 jelű lakás mindenkori tulajdonosát kizárólagos használati jog illette meg.

A kereseti kérelem és az alperesi védekezés

[8] A felperesek keresetükben a III. rendű alperes kötelezését kérték az L1 jelű ingatlan kiürítésére.

[9] Előadták, hogy az adásvételi szerződéstől érvényesen elálltak, ennek következtében a III. rendű alperesnek megszűnt a joga az ingatlanok birtokban tartására. Ennek ellenére a III. rendű alperes az ingatlanokat birtokban tartja, ott életvitelszerűen tartózkodik, és mivel az elállási nyilatkozat hatályosulásától kezdve jogalap nélkül birtokolja az ingatlant, köteles azt a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:9. § (1) bekezdése alapján kiüríteni és a tulajdonosok birtokába visszaadni. Hangsúlyozták, hogy a vételár teljesítésének hiányában a III. rendű alperes soha nem szerzett tulajdonjogot az ingatlanokon.

[10] A per folyamán a perbeli ingatlan tekintetében az I. rendű felperes tulajdonjogát a II. rendű felperes szerezte meg, ezért a jogutódlás megállapítását kérték, és az I. rendű felperes perből történő elbocsátását. Ez utóbbihoz a III. rendű alperes nem járult hozzá, így az I. rendű felperes perben fél maradt azzal, hogy a keresetét a III. rendű alperessel szemben már nem tartotta fenn.

[11] A III. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

[12] Álláspontja szerint a kereset jogcímeiként a felperesek tévesen jelölték meg a Ptk. 5:9. § (1) bekezdését, a felperesek ugyanis elálltak a szerződéstől, így, mint visszajáró szolgáltatást igényelhetik a birtokba adást a Ptk. 6:213. §-a és a 6:212. § (3) bekezdése alapján és nem a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint. Kifejtették, hogy az ingatlan birtokbavételére csak a saját szolgáltatásuk egyidejű visszafizetése esetén van joguk. Ha ennek visszafizetésére nem képesek, úgy az ingatlan visszaadását sem követelhetik alappal. Előadták, hogy a felperesek úgy ajánlották fel a vételár visszafizetését a III. rendű alperesnek

az elállási nyilatkozat megtételekor, hogy arra valójában nem voltak képesek, és valós szándék a felajánlás mögött nem volt, így az elállás maga érvénytelen, jóerkölcsbe ütközés (Ptk. 6:95. §) és jogszabály megkerülése (Ptk. 6:96. §) miatt. Az utóbbi érvénytelenségi okkal összefüggésben arra hivatkozott, hogy a felperesek a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettséget kívánták megkerülni, amely szerint az elállásra akkor jogosult a fél, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja. Állította, hogy önként felajánlotta a felpereseknek a lakás birtokba adását, amit nem fogadtak el, illetve a vételár visszafizetésétől elzárkóztak, a pereskedésük ezért rosszhiszemű, hiszen korábban nem fogadták el az ingatlan visszavételét.

[13] A III. rendű alperes megváltoztatott viszontkeresetében a teljesített vételár visszafizetésére kérte kötelezni a felpereseket akként, hogy az I. rendű felperestől 18.000.000 forint, a II. rendű felperestől pedig 12.000.000 forint megfizetését követelte.

[14] Álláspontja szerint az elállásra figyelemmel az eredeti állapotot kell helyreállítani, neki vissza kell szolgáltatnia az ingatlanokat, a felpereseknek viszont vissza kell adniuk a kifizetett vételárat a foglaló összegét leszámítva. Előadta, hogy a feleket egyidejű visszaszolgáltatási kötelezettség terheli, mivel az eredeti állapot csak részben állítható helyre.

[15] Másodlagosan az I. rendű felperest 18.000.000 forint, abból 6.000.000 forint után 2017. február 17-től, 9.600.000 forint után 2017. április 19-től és 2.400.000 forint után 2017. július 26-tól a kifizetésig járó késedelmi kamat, a II. rendű felperest 12.000.000 forint, abból 4.000.000 forint után 2017. február 17-től, 6.400.000 forint után 2017. április 19-től és 1.600.000 forint után 2017. július 26-tól a kifizetésig járó késedelmi kamat megfizetésére kérte kötelezni.

[16] Előadta, hogy az egyidejű teljesítésre kötelezésre tekintettel az egyes szolgáltatások másik fél által történő használatának díja egymást kölcsönösen kiegyenlíti, használati díjnak minősül a vételár kamata is, ezért, amíg a felek kölcsönösen használják a visszajáró szolgáltatást, addig a vételár után késedelmi kamat, a dolog birtoklásáért pedig használati díj nem követelhető. Arra az esetre, amennyiben a bíróság ezt az érvelést nem osztja, másodlagosan a visszajáró vételár után késedelmi kamatban is kérte marasztalni a felpereseket. Azt is előadta, hogy a késedelmi kamatfizetési kötelezettség az elállási nyilatkozat hatályosulásával következett be, ezért a kamatfizetés kezdő időpontját 2017. november 28-ában jelölte meg.

[17] A felperesek a viszontkeresettel szemben beszámítási kifogással éltek a Ptk. 6:227. § (2) bekezdésére hivatkozással, azzal, hogy a viszontkereset jogcímét nem vitatják,összagszerúségét igen, és a visszafizetendő vételárba az ingatlan jogcím nélküli használatával összefüggő használati díjkövetelésüket kérték beszámítani. Álláspontjuk szerint a III. rendű alperest használati díjfizetési kötelezettség az ingatlan birtokba adásától terheli. A perben kirendelt szakértő megállapításait elfogadták, így az I. rendű felperessel szembeni 18.000.000 forint összegű követelésbe 18.002.529 forint, ennek 2020. november 20-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata, míg a II. rendű felperessel szembeni 12.000.000 forint összegű követelésbe 12.001.686 forint, ennek 2020. november 23-tól a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata beszámítását kérték használati díj címén. Előadták, hogy a beszámításuk a viszontkereseti követelést kioltja, így a viszontkereset elutasításának van helye.

[18] A III. rendű alperes a beszámítási kifogással szembeni érdemi ellenkérelmében arra hivatkozott, hogy a felperesi elállás érvényességét perben támadta, ezért nem tekinthető úgy, hogy a per időtartama alatt tudatában lett volna a birtoklása jogcím nélküli voltának. Az azt megelőző időszakban pedig nyilvánvalóan volt jogcíme az ingatlan birtoklására. Az elállás érvényességének tisztázását követően felajánlotta az ingatlan birtokba adását 2021. május 31. napjával, de a felperesek ezt nem vették át, ezért rosszhiszeműsége nem állapítható meg, a jóhiszemű birtoklásának idejére pedig használati díjjal nem tartozik. Vitatta a használati díj felperesek által megjelölt összegét, mert az álláspontja szerint eltúlzott. Vitatta a felperesek hivatkozását a Ptk. 6:227. § (1) bekezdésére. Álláspontja szerint nem erre a jogszabályhelyre hivatkozással álltak el az adásvételi szerződéstől. Amennyiben mégis e szerint gyakorolták az elállási jogukat, akkor is csak ugyanezen jogszabályhely (2) bekezdése alapján kérhetnének használati díjat a birtokba adás és az elállás közötti időben történt használat után. Álláspontja szerint levonásba kell helyezni a felperesek által használt pénzösszeg Ptk. szerinti mértékű késedelmi kamattal meg nem téríthető használati díjat is.

[19] A per során az I. rendű felperes elhunyt, erre tekintettel az eljárás a vele szemben félbeszakadt.

Az első- és másodfokú ítélet

[20] Az elsőfokú bíróság részítéletével kötelezte a III. rendű alperest, hogy a Budapest III. kerület, belterület helyrajzi számú, természetben 1037 Budapest, ingatlan 2180/10000 tulajdoni hányada tárgyát megtestesítő, a társasház földszintjén található L1 jelű lakást, a pincszinten található 10 m² területű T2 jelű tárolót és a pincszinten található P01 jelű gépkocsi-beállót tizenöt napon belül adja a II. rendű felperes birtokába. A részítélete ezen rendelkezését előzetesen végrehajthatónak nyilvánította. Kötelezte a II. rendű felperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a III. rendű alperesnek 612.991 forintot, ezen összeg után 2023. április 26. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a II. rendű felperessel szemben előterjesztett viszontkeresetet elutasította.

[21] Részítélete jogi indokolásában kifejtette, hogy a II. rendű felperes arra tekintettel kérte a lakás kiürítését a jogalap nélküli birtoklás szabályai szerint, mert a tulajdonát képező ingatlant a III. rendű alperes jogcím nélkül használja. Az elsőfokú bíróság nem értett egyet azzal az alperesi hivatkozással, hogy kizárólag az elállásból fakadó elszámolás keretében lenne a II. rendű felperesnek lehetősége a tulajdonában álló ingatlan birtokba adását követelni. Az elszámolás hiánya nem teremtett jogcímet a III. rendű alperesnek a lakás birtokban tartására. A lakás birtokba adását követően is lehetősége lett volna a feleknek a kifizetett vételárral elszámolni. Ezzel az elsőfokú bíróságnak csak azért kellett foglalkoznia, mert a III. rendű alperes erre nézve viszontkeresetet terjesztett elő. Viszontkereset hiányában azonban a bíróság a lakaskiürítésről érdemben döntött volna a birtokláshoz való jogcímek alapján a vételárral történő elszámolásra kötelezés mellőzésével.

[22] A III. rendű alperes bár nem ellenezte a kötelezését az ingatlanok birtokba adására, de érvelése szerint a felperesek elállási nyilatkozata érvénytelen jóerkölcsbe ütközés (Ptk. 6:96.

§) és jogszabály megkerülésére irányuló jellege (Ptk. 6:95. §) miatt. A III. rendű alperes által hivatkozott semmisségi okok szerződésre vonatkoznak, az elállási nyilatkozat pedig nem szerződés, hanem szerződést bontó egyoldalú nyilatkozat, amely tehát a Ptk. 6:96. vagy 6:95. §-a alapján nem lehet érvénytelen. Az, hogy a felperesek az elálláskor ne lettek volna képesek a vételár visszafizetésére, pusztán feltételezésen alapult. Mindemellett az elsőfokú bíróság szerint nem volt akadálya annak sem, hogy a felperesek úgy álljanak el a szerződéstől, hogy a nyilatkozattétel pillanatában esetleg nem rendelkeznek a megfelelő forrással a vételár azonnali visszafizetéséhez. A Ptk. 6:213. § (1) bekezdése értelmében elállásra a fél akkor jogosult, ha az általa kapott szolgáltatás egyidejű visszaadását felajánlja, ami meg is történt, tehát nem a teljesítőképességet kell igazolni. Az elállás a III. rendű alperes szerződésszegése miatt történt, mert nem tett eleget a szerződésben vállalt fizetési kötelezettségének, amely körülmény bekövetkezésének esetére a peres felek szerződése az eladók részére elállási jogot biztosított. Az elállást tehát minden egyéb feltétel hiányában is jogszerűen gyakorolhatták. A vételár visszafizetésének felajánlása megtörtént, a tényleges teljesítés elmaradása pedig annak tudható be, hogy a felek között vita volt az elszámolás mikéntjét illetően, és a III. rendű alperes az ingatlanokból ennek rendezéséig nem szándékozott kiköltözni.

[23] Az elállás az adásvételi szerződést felbontotta, annak hatályosulásával a III. rendű alperesnek megszűnt a jogcíme a szerződés tárgyát képező ingatlanok birtokban tartására, ezért az elsőfokú bíróság a Ptk. 5:9. § (1) bekezdése alapján kötelezte a kereset szerinti ingatlanok kiürítésére és a tulajdonos II. rendű felperes részére történő birtokba adására. Az elsőfokú bíróság a felek iratváltása alapján megállapította, hogy a III. rendű alperesnek nem állt szándékában az ingatlanokat birtokba adni addig, míg az elszámolásban nem sikerül a feleknek megegyezni. Ezáltal a perre okot adott, hiszen az elszámolás hiányában is kiköltözhetett volna a lakásból. A birtokba adást ténylegesen nem ajánlotta fel csak feltételekhez kötötten.

[24] Az elsőfokú bíróság a keresetnek helyt adó részítéleti rendelkezést a felperesi kérelem alapján a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 362. § (1) bekezdés e) pontja értelmében fellebbezésre tekintet nélkül előzetesen végrehajthatónak nyilvánította.

[25] A viszontkeresetet és az azzal szembeni beszámítási kifogást illetően az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a III. rendű alperes a kifizetett vételár visszatérítésére kérte kötelezni a II. rendű felperest, aki ezt a követelést elismerte. Az nem volt vitatott, hogy a foglaló nem jár vissza a III. rendű alperesnek. A viszontkereset összecszerűsége tárgyában a felek ténylegesen egyetértettek arra is figyelemmel, hogy a visszajáró összeg egy részét a III. rendű alperes a perben nem érvényesítette, azt harmadik személyre engedményezte. A megfizetett vételár a III. rendű alperesnek a Ptk. 6:212. § (3) bekezdése alapján visszajár.

[26] Az elállási nyilatkozattal egyidejűleg a vételár visszafizetését a felpereseknek fel kellett ajánlani. A visszafizetés felől intézkedhetek volna annak hiányában is, hogy a III. rendű alperes az ingatlanokat a birtokukba visszaadta volna. A visszafizetési kötelezettség teljesítésével ezért késedelembe estek, ami miatt késedelmi kamattal tartoznak. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a visszafizetési kötelezettség az elállási nyilatkozat megtételével egyidejűleg vált esedékessé. A felperesek nem vitatták a III. rendű alperes által megjelölt időpontot, így a felperesek a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamattal 2017. november 29. napjától tartoznak. A késedelmi kamat összegét a II. rendű felperes esetében a 12.000.000 forint vételár után az elsőfokú bíróság 2.995.650 forintban határozta meg, így a teljes tartozás összege 14.995.650 forint.

[27] A viszontkeresettel szemben a II. rendű felperes beszámítási kifogással élt, és a visszajáró vételárba a használati díj követelését kérte beszámítani. A Ptk. 6:227. § (2) bekezdése a részletvétel esetére, ami jelen esetben is történt, kifejezetten úgy rendelkezik,

hogy ha az eladó a szerződéstől elállt, a vevő köteles a szerződés alapján birtokában volt dolog után használati díjat fizetni. A jogszabály szövegéből egyenesen következik, hogy a használati díj a birtokba adás napjától illeti meg az eladót arra az időre, amíg az adásvétellel érintett dolgot a vevő birtokban tartja. Az elsőfokú bíróság szerint nem volt jelentősége annak sem, hogy a III. rendű alperes jó- vagy rosszhiszemű birtokosnak minősült-e. Az elállási nyilatkozat hatályosult, nem tekinthető jóhiszemű birtokosnak akkor sem, ha perben támadta a nyilatkozat érvényességét, és azt követően sem, hogy feltételekhez kötötten felajánlotta a birtokba adást.

[28] A kirendelt szakértő aggálytalan szakvéleményében megállapította a perbeli időszakra a III. rendű alperes által használt ingatlanok indokolt használati díját. A II. rendű felperes a szakértő által meghatározott használati díjat elfogadta, és ez alapján a vele szembeni 12.000.000 forint tőkeösszegű követelésbe a birtokba adástól, azaz 2017. szeptember 15. napjától 2024. január 31. napjáig esedékessé vált 12.001.686 forint használati díjat kért beszámítani, valamint az után 2020. november 23. napjától a kifizetésig a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése szerinti késedelmi kamatot. Az elsőfokú bíróság számítása szerint II. rendű felperes jogos használati díjkövetelése a III. rendű alperessel szemben 2024. január 31. napjáig 12.001.686 forint tőke és 2.380.973 forint késedelmi kamat, azaz 14.382.659 forint.

[29] A II. rendű felperes használati díjkövetelése nagyobb részt kioltotta a III. rendű alperes viszontkeresetét, a fennmaradó összeg 612.991 forint és az után 2023. április 26. napjától a kifizetésig számított késedelmi kamat. A viszontkereset alapján az elsőfokú bíróság a II. rendű felperest ezen összeg megfizetésére kötelezte.

[30] A használati díjra a II. rendű felperes törvényi rendelkezés alapján azért jogosult, mert a III. rendű alperes szerződésszegő módon nem teljesítette a vételár részleteket, és az adásvétel tárgyát tulajdonszerzését megelőzően használta. A III. rendű alperes a fizetési kötelezettségét csökkenthette volna, ha az ingatlanból az elállás következtében mihamarabb kiköltözik. Saját felróható magatartása miatt keletkezett használati díjfizetési kötelezettsége olyan mértékben, hogy a visszajáró vételárat nagyobbra is az abba beszámított használati díj kioltotta.

[31] A részítélet ellen a II. rendű felperes és a III. rendű alperes fellebbezett.

[32] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét a nem fellebbezett részében nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és a II. rendű felperes által a III. rendű alperesnek fizetendő tőke összegét 612.695 forintra leszállította azzal, hogy a késedelmi kamat kezdő időpontja 2024. április 26-a, a késedelmi kamat mértéke az Ukrajna területén fennálló fegyveres konfliktusra tekintettel elrendelt veszélyhelyzet fennállásáig terjedő időre, legfeljebb évi 25%-os mértékű. Egyebekben az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

[33] A másodfokú bíróság szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével is túlnyomó többségben egyetértett az indokolásbeli kiegészítéssel, illetőleg pontosítással.

[34] Rögzítette, hogy a per nem az eredeti állapot helyreállítása, és annak jogkövetkezményeinek alkalmazására irányult, hanem lakás kiürítésére. A III. rendű alperes viszontkeresete pedig a vételár visszafizetésére. A kereset nem irányult (nem is irányulhatott) az ingatlan tulajdonjogának visszajegyzésére, hiszen a III. rendű alperes tulajdonjogát nem jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Erre tekintettel a felek egyidejű teljesítésre sem

kötelesek, és emiatt nem volt irányadó a felek jogviszonyára a III. rendű alperes által hivatkozott EBD2013. P.13. számú határozat.

[35] Az elsőfokú bíróság helytállóan döntött a keresetről, és kötelezte a III. rendű alperest a lakás elhagyására, amit a III. rendű alperes végül is nem tett vita tárgyává.

[36] Az elsőfokú bíróság akként foglalt állást, hogy nem alkalmazhatóak az eredeti állapot helyreállításának jogkövetkezményei, és a felek nem kötelesek egyidejű teljesítésre, ezért a viszontkereset és a beszámítás tárgyában a megítélt összeg után helytállóan alkalmazta a Ptk. 6:48. §-át, azaz kamatot számolt el a vételár és a használati díj után. Az egyidejű teljesítési kötelezettség hiányában a késedelem szabályait alkalmazni kellett.

[37] A másodfokú bíróság a II. rendű felperes elsődleges fellebbezési kérelmét találta alaposnak, miután nem volt helytálló az az okfejtése, hogy a viszontkereset és a beszámítás tökekövetelése kioltották egymást, hiszen mindkét követelés után kamat jár, és csak ennek elszámolását követően lehetett állást foglalni a fennmaradó összeg tekintetében. A II. rendű felperes az elsőfokú eljárás során rögzített nyilatkozatában a beszámítás összege után kamatot érvényesített, a fellebbezésében ennek mellőzésének okát nem adta. A Ptk. 6:49. § (1) és (2) bekezdésében foglaltak nem indokolják a késedelmi kamatfizetés (Ptk. 6:48. §) mellőzését.

[38] Jelen ügyben mindkét fél tartozik egymásnak, egy korábban lejárt szolgáltatással, mindkét szolgáltatás jogcímmel rendelkezik (vételár visszafizetése és használati díj megfizetése), és ezek teljesítésével a felek késedelembe estek, ennek megfelelően a késedelmi kamat alkalmazható.

[39] A II. rendű felperes másodlagos fellebbezése részben volt alapos, annyiban, hogy az elsőfokú bíróság a 612.991 forint megállapításánál számítási hibát vétett a kamatszámítás során. A II. rendű felperes a beszámítási kifogását 2024. január 31-én terjesztette elő, így a használati díj után járó késedelmi kamat is ezen időpontig számolható el, mert lejárt pénzkövetelés beszámítása lehetséges [Ptk. 6:49. § (1) bekezdése]. A II. rendű felperes további használati díjigénye, esetlegesen a folytatódó peres eljárásban érvényesíthető a III. rendű alperessel szemben, amennyiben a II. rendű felperes lesz az I. rendű felperes jogutódja.

[40] A II. rendű felperes a III. rendű alperesnek tartozik 12.000.000 forint vételárral, a III. rendű alperes a II. rendű felperesnek 12.001.686 forint lejárt használati díjjal. A 12.000.000 forint után a késedelmi kamat 2017. november 29-től a Ptk. 6:48. § (1) bekezdése alapján a részítélet hozatala napjáig 2.995.354 forint, összesen 14.995.354 forint. Az elsőfokú bíróság a beszámítási igény késedelmi kamattal növelt összegét helyesen állapította meg 14.382.659 forintban. A kettő különbözeteként jelentkező 612.695 forintra a másodfokú bíróság leszállította a II. rendű felperesnek a III. rendű alperes részére fizetendő követelés összegét.

[41] Az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, hogy a III. rendű alperest miért 2023. április 26-tól kötelezte késedelmi kamat fizetésére. Ennek indokát az elsőfokú bíróság valóban nem adta. A jogerős részítélet szerint az elsőfokú bíróság a kamat kezdő időpontja tekintetében vélhetően elírást vétett, miután a tőke után a késedelem a részítélet kihirdetése utáni napon következhet be, a III. rendű alperes korábban nem eshet késedelembe, ennek megfelelően a másodfokú bíróság a kamat kezdő időpontját a részítélet meghozatala utáni következő napban, azaz 2024. április 26-án határozta meg.

[42] A másodfokú bíróság szerint azzal, hogy az elsőfokú bíróság az eltérő kamat befejező időpontok miatt kiszámolta a vételár és a használati díj után járó kamat összegét, nem terjeszkedett túl a viszontkereseten, hiszen így tudta meghatározni a feleket terhelő fizetési kötelezettség összegét, és ennek megfelelően tudott rendelkezni a II. rendű felperes marasztalásáról.

[43] A III. rendű alperes fellebbezését illetően a másodfokú bíróság elsőként arra mutatott rá, hogy nem volt ok az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezésére [Pp. 380. § c) pont,

381. §], miután nem állt fenn a Pp. 265. § (2) bekezdés *a-b)* pontja szerinti bizonyítási szükséghelyzet. A II. rendű felperesnek az elállási nyilatkozata megtételekor a vételár visszaadását kellett felajánlania [Ptk. 6:213. § (1) bekezdés], ami tényszerűen meg is történt, ami nem egyenlő a teljesítőképesség egyidejű igazolásával, illet ugyanis a jogszabály nem kíván meg.

[44] A III. rendű alperes tekintetében nem állt fenn bizonyítási szükséghelyzet, így az elsőfokú bíróságnak nem kellett megkeresnie a II. rendű felperes által bejelentett pénzintézeteket. A III. rendű alperes kérelméről alakszerű végzéssel sem kellett dönten, de az elsőfokú a részítélet a [19] bekezdésben kellő indokát adta a bizonyítási szükséghelyzet fenn nem állásának.

[45] Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes érvénytelenségi kifogását is elbírált mind a jogszabály megkerülése, mind a jóerkölcsbe ütközés tekintetében. A felperesek elállási nyilatkozata a III. rendű alperes által megjelölt okokból nem érvénytelen.

[46] A felperesek elállása megfelelt a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésében foglaltaknak, felajánlotta a III. rendű alperes által addig megfizetett vételárrészek visszafizetését, ennél fogva a Ptk. 6:95. §-a szerinti jogszabály megkerülése nem állapítható meg. A jóerkölcsbe ütközés szintén nem állt fenn, ezt az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki. Az a körülmény, hogy a felperesek az elálláskor ne lettek volna képesek a vételár visszafizetésére, a III. rendű alperes feltételezésén alapul, és azt, hogy a felperesek tudata az elálláskor arra terjedt volna ki, miszerint nem is fogják a vételárat visszafizetni, mert majd azt a III. rendű alperes „lelakja”, és így a használati díj ellentételezésével a felperesi kötelezettséget kioltja, a másodfokú bíróság olyan abszurd teóriának tartotta, ami nem képezhet vizsgálat tárgyát. A jóerkölcsbe ütközés sem volt megállapítható amiatt, hogy a felmondást követően a különböző eljárások és jelen peres eljárás alatt is a III. rendű alperes az ingatlanban maradt, mert ez alapvetően a III. rendű alperes döntése volt, és nem fordítható vissza akként, hogy ez a II. rendű felperes jóerkölcsbe ütköző magatartását valósítja meg.

[47] A III. rendű alperes nem fejtette ki a Ptk. 6:150. §-ára hivatkozással azt, hogy a felperesek állítólagos általa vélt teljesítőképességének hiánya miért alapozná meg a felperesek közbenső szerződésszegését. Az elsőfokú bíróságnak az EBD2013. P.13. döntés kapcsán nem volt külön indokolási kötelezettsége a Pp. 346. § (5) bekezdése alapján, mert ez a döntés nem a Kúriának a Bírósági Határozatok Gyűjteményében közzétett határozata.

[48] Az ún. értékegyensúlyra vonatkozó vizsgálat sem volt az elsőfokú bíróság kötelezettsége, miután a viszontkeresetre meghozott döntése különös bizonyítást nem igényelt. A jogerős részítélet szerint a III. rendű alperes nem vitatottan a teljes ingatlant használta, ezt kellett kiindulási alapként figyelembe venni, másrészt a III. rendű alperes csak „tény” szintjén közölte ezen arányosítás figyelembevételét, azonban erre nézve részletes és meggyőző indokokat nem terjesztett elő.

[49] Az a körülmény, hogy a III. rendű alperes méltányos érdeke azért sérülne kirívóan, mert a II. rendű felperes büntetlenül használhatta a kifizetett vételárat, míg a III. rendű alperes használati díjat köteles fizetni, nem volt vizsgálandó, hiszen nem az eredeti állapot helyreállítása alapján kellett állást foglalni, továbbá a III. rendű alperes döntése volt, hogy az ingatlanba maradt, és azt a másodfokú eljárás alatt is birtokolta.

[50] Az 1/2005. PJE határozatra való hivatkozást illetően a másodfokú bíróság rámutatott, hogy a jogegységi határozat az egészben vagy részben kölcsönösen teljesített, visszerhes szerződés érvénytelensége esetével foglalkozik, jelen esetben pedig sem érvénytelenségről, sem kölcsönös szolgáltatásról nincs szó.

[51] A részletvétel kérdésében is helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság, a másodfokú bíróság is egyetértett azzal, hogy alkalmazható volt a Ptk. 6:227. § (1) bekezdése,

ez alapján a (2) bekezdésben írt jogkövetkezmény, a használati díjfizetési kötelezettség. A felek szerződése nem zárta ki az elállási jogot arra az esetre, ha a vevő a részletet nem fizeti meg az esedékességkor, ennek megfelelően a Ptk. 6:227. § (1) bekezdése a jogszabály diszpozitív rendelkezése folytán alkalmazható volt.

[52] A III. rendű alperes használati díjfizetési kötelezettsége a Ptk. 6:227. § (1) és (2) bekezdésén alapult, és nem a Ptk. 5:10. és 5:11. §-án, hiszen utóbbiak a jogalap nélküli birtokos megtérítési igényével és az elviteli jogával, valamint a dolog hasznainak kiadásával és a jogalap nélküli birtokos felelősségével foglalkoznak. A III. rendű alperes a felperesi felmondással elvesztette a jogalapját az ingatlan birtoklására, és ezáltal a Ptk. 5:9. §-a értelmében mint jogalap nélküli birtokos köteles a dolog birtokát kiadni, azonban a használati díj megítélésére a Ptk. 6:227. § (1) és (2) bekezdése alapján volt lehetőség, amely esetben a jó- vagy rosszhiszem vizsgálata közömbös.

[53] A használatbavételi engedély hiánya nem értékelhető a használati díj megítélése körében, miután a jogvitára más jogág, az építési törvény szabályai nem alkalmazhatóak.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[54] A III. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében – tartalma szerint – a jogerős részítélet részbeni hatályon kívül helyezését, és a jogszabályoknak megfelelő új határozatként, a 2. számú viszontkereseti kérelmének történő helyt adást és a II. rendű felperes kötelezését kérte 12.000.000 forint megfizetésére a beszámítási kifogás elutasítása mellett. Másodlagosan a jogerős részítélet hatályon kívül helyezése mellett az elsőfokú bíróságot kérte új eljárásra és új határozat hozatalára utasítani.

[55] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a Ptk. 6:212. § (1), (3) bekezdését, 6:213. §-át, ezekkel összefüggésben a Pp. 346. § (5) bekezdését, a Ptk. 6:95. és 6:96. §-át, ezekkel összefüggésben a Pp. 380. § c) pontját, 381. §-át, továbbá a Pp. 263. § (1), 265. § (2), (3), 276. § (5), 279. § (1) bekezdését, a Ptk. 6:150., 6:227. §-át, 5:11. § (3) bekezdését jelölte meg.

[56] Előadta, hogy a felek kérelmei – a kereset és viszontkereset – nem irányult másra, mint az adásvételi szerződés megkötését megelőző, azaz eredeti állapot helyreállítására. Az egyik oldalon a lakás kiürítésére irányuló kérelem, a másik oldalon a visszajáró vételár megfizetésére irányuló követelés nem más, mint a szerződéskötést megelőző eredeti állapot helyreállítására irányuló kérelem két pólusa, az adott fél szerződés alapján teljesített szolgáltatásának visszakövetelése.

[57] A jogerős részítélet alaptalan, amikor arra hivatkozik, hogy a perben nem volt vizsgálható az eredeti állapot helyreállítása és annak jogkövetkezményei. Ez a megállapítás sérti a Ptk. 6:213. §-ában hivatkozott Ptk. 6:212. § (1) és (3) bekezdését, amely egyértelműen akként rendelkezik, hogy az elállás a szerződést a megkötésére visszamenőleges hatállyal felbontja, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. A másodfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az adásvételi szerződéstől történő elállás esetén nem minden esetben kell helyreállítani a szerződéskötés előtt fennállt eredeti állapotot, csak akkor, ha az ingatlan tulajdonjogát is átruházták, ennek hiányában nem, és nem kell alkalmazni annak következményeit. A jogerős részítélet figyelmen kívül hagyta, hogy ingatlan adásvételi szerződés esetében sem csak az ingatlan tulajdonjogának az átruházása az egyetlen szolgáltatás, hanem ott van eladói oldalról az ingatlan birtokának átruházására irányuló szolgáltatás – amit az adott esetben a felperesek nyújtottak is –, míg a vevő oldalán a vételárfizetési szolgáltatás áll [Ptk. 6:215. § (2) bekezdés]. Ha tehát az eladó a kétféle

szolgáltatása közül csak az egyiket teljesítette, úgy elállás esetén ez jár vissza, ha pedig a vevő is teljesített szolgáltatást, úgy a részére pedig az jár vissza. A másodfokú bíróság álláspontja szerint az ingatlan adásvételi szerződéstől történő elállás esetén kizárólag az ingatlan tulajdonjogának átruházására irányuló szolgáltatás minősül visszajáró szolgáltatásnak, és ennek hiányában kizárta az eredeti állapot helyreállítását.

[58] Ezzel összefüggésben jogszabálysértő indokolással rekesztette ki az EBD2013.P.13. számú elvi döntés alkalmazását. Jogszabálysértőnek minősítette, hogy a felek nem kötelesek egyidejű teljesítésre. A jogerős részítéletből nem derül ki, hogy a másodfokú bíróság milyen jogszabály és annak milyen értelmezése alapján jutott arra a következtetésre, hogy ha a II. rendű felperes nem kérheti az ingatlan tulajdonjogának a visszajegyzését, akkor ebből az következik, hogy nem áll fenn a szolgáltatások teljesítésének egyidejűsége, ezáltal az indokolás hiányos, mert a levont jogkövetkeztetés alapjai hiányoznak a döntésből.

[59] Az egyidejű teljesítés a Ptk. 6:212. § (3) bekezdéséből egyenesen következik. Az EBD2013. P.13. számú elvi döntés – ami a Ptk. 6:212. § (3) bekezdésével tartalmilag megegyező Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 319. § (3) bekezdésével függött össze –, azt tartalmazza, hogy az eredeti állapot helyreállítása anyagi jogilag egységes. Ezt fejezi ki a régi Ptk. 319. § (3) bekezdése is, amikor kimondja, hogy a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Az elvi döntés alkalmazásának mellőzésével a jogerős részítélet sérti az elvi szintű jogi iránymutatás alapját képező jogszabályt, jelen esetben a Ptk. 6:212. § (1) és (3) bekezdését. A szerződéskötést megelőző, eredeti állapot helyreállítása keretében a visszajáró szolgáltatások egyidejűek, mert az eredeti állapotot nem lehet csak félig helyreállítani.

[60] Jogszabálysértőnek tartotta a III. rendű alperes azt a helybenhagyott elsőfokú részítéleti megállapítás is, hogy a feleket terhelő egyidejű szolgáltatások közül az egyik követelésének nem feltétele a másik teljesítése, és hogy az elállást követően csak az egyik félnek kötelessége a szerződéskötést megelőző állapotot helyreállítani, a másik félnek nem, az egyidejű szolgáltatások kötelezettjei közül csak az egyiket lehet bíróság előtt felelősségre vonni, a másikat nem, hogy az egyik szolgáltatás visszaadására kötelezés elbírálható a másik fél szolgáltatásának visszaadásáról való rendelkezés nélkül is.

[61] A II. rendű felperes beszámítási kifogásának teljesítése is sérti a Ptk. 6:212. § (3) bekezdését és az elvi döntésben kifejezésre juttatott elvi szintű bírósági gyakorlatot. Állította, hogy a felperesek beszámítási kifogásának az alapja eleve hiányzik, azt már ezen okból is el kellett volna utasítania. Ráadásul a II. rendű felperes javára nemcsak használati díjat ítélt meg a másodfokú bíróság, de az után még késedelmi kamatot is. Az elvi döntésben közétett iránymutatás alapján a használati díj fizetésére kötelezés – és különösen az azutáni kamat megítélése - a jelen esetben fel sem merülhetett.

[62] A másodfokú bíróság a szolgáltatások egyensúlyának a biztosítása körében kizárólag azt értékelhette volna, hogy a vételár 66,6%-át megfizette a III. rendű alperes, vagyis csak 33,4%-át nem, és ennek alapulvételével arra az álláspontra helyezkedhetett volna, hogy ilyen arányban ítél meg használati díjat a II. rendű felperesnek. Ezt meghaladó mértékben a beszámítási kifogást el kellett volna utasítani. Az értékegyensúly biztosítását is szem előtt kellett volna tartani, vagyis a gazdagodás hiányát és annak elkerülését. Ezzel összefüggésben hivatkozott még az 1/2005. PJE határozatra abban a részében, amely az eredeti állapot helyreállításánál figyelembe veendő körülményekre vonatkozott.

[63] A III. rendű alperes előadta, hogy javára a jogerős részítélet a Ptk. szerinti késedelmi kamatot ítélt meg, míg a II. rendű felperes javára piaci alapú használati díjat, ami súlyosan értékaránytalan, még abban az esetben is, ha csak a meg nem fizetett vételár arányában ítéli meg a használati díjat. Az ingatlan értékének a növekedésével és a pénz értékének az egyidejű csökkenésével ugyanis az értékegyensúly súlyosan megbomlik. A Ptk. törvényes mértékű

késedelmi kamata nem áll egyensúlyban a pénzeszköz használati díjával, és nem alkalmas arra sem, hogy akár csak kellő mértékben tudja kompenzálni az inflációt és a pénzromlást.

[64] A III. rendű alperes nem egy kész ingatlant vásárolt, hanem egy építés alatt álló ingatlant, és annak vételárát nagyrészen előre, még az ingatlan elkészülte előtt megfizette. A II. rendű felperes oldalán tehát az ingatlan értéknövekedése az alperes szolgáltatásának a felhasználásával képződött. A gazdagodás elkerülése elvének az felelt volna meg, ha a bíróság egyik fél javára sem ítélt meg használati díjat a másik fél szolgáltatásának használata idejére.

[65] A másodfokú bíróság a II. rendű felperes javára az ingatlan használatáért 12.001.686 forint használati díjat és ezután 2.380.973 forint késedelmi kamatot is megítélt, míg a II. rendű felperes által használt vételár után mindössze 2.995.354 forint késedelmi kamatot állapított meg. Így 14.382.659 forinttal szemben a 2.995.354 forint nem áll arányban.

[66] Iratellenes megállapításnak minősítette, hogy a III. rendű alperes érvénytelenségi kifogását az elsőfokú bíróság elbírálta volna, bár e tárgyban a másodfokú bíróság nem hagyta helyben az elsőfokú részítéletet. A másodfokú bíróság elbírálta az érvénytelenségi kifogást, azonban anélkül, hogy az elsőfokú bíróság által mellőzött bizonyítási eljárást lefolytatta volna, és így az elsőfokú részítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan volt. Azzal, hogy a másodfokú bíróság maga bírálta el az érvénytelenségi kifogást, megsértette a Pp. 380. § c) pontját és 381. §-át, mivel a bizonyítási eljárás lefolytatásának hiányában az elsőfokú részítélet hatályon kívül helyezése lett volna indokolt. Sérültek emiatt a bizonyítási eljárás szabályai [Pp. 263. § (1), 265. § (1), (2), (3), 279. § (1) bekezdés]. A bíróságnak úgy kell eljárnia, hogy nem zárja el az egyik felet a bizonyítástól, nem hagyja figyelmen kívül a bizonyítási szükséghelyzetre történő hivatkozást, mindezt nem értékeli a fél terhére. A bizonyítási szükséghelyzet szabályait azonban a másodfokú bíróság megalapozatlanul mellőzte.

[67] A másodfokú bíróság téves jogértelmezése abban áll, hogy a jogszabály megkerülésére, illetve a jóerkölcsbe ütközésre alapított érvénytelenségi kifogást arra hivatkozással utasította el, hogy az elállás nem ütközik jogszabályba, vagyis egy harmadik érvénytelenségi ok fenn nem állására hivatkozott. A III. rendű alperes kifejezetten a jogszabály megkerülésére és a jóerkölcsbe ütközésre hivatkozott. E két érvénytelenségi ok alapja pedig az a tényállítása volt, hogy a felperesek által az elállásban tett jognyilatkozat valótlan, hamis volt, amit csak azért tettek meg, mert azt a jogszabály előírja, de mivel a formálisan ugyan megtett nyilatkozatuk valójában valótlan volt, ezért a jognyilatkozatuk a jogszabály megkerülését célozta, de legalábbis jóerkölcsbe ütközött. Ezt arra alapozta, hogy a felpereseknek nem állt szándékukban a visszajáró vételár megfizetése, mivel erre vonatkozóan nem is állt fenn teljesítőképességük, azaz valótlanul tettek olyan nyilatkozatot, hogy felajánlják annak az összegnek a megfizetését, amellyel nem is rendelkeztek, és ezért az eredeti állapot helyreállítása eleve kizárt volt. A felpereseknek a valótlan jognyilatkozaton alapuló, megtévesztő és szándékosan rosszhiszemű eljárása azt célozta, hogy el tudják kerülni a visszajáró vételár megfizetését, ez kifejezetten sérti a társadalmi normákat, ezáltal az elállásuk jóerkölcsbe is ütközik. A másodfokú bíróság mindezeket nem vizsgálta, bár a felperesek teljesítőképességének vizsgálata mindenképp szükséges lett volna.

[68] A teljesítőképesség hiánya felperesi késedelemnek, felperesi szerződésszegésnek minősül, ami a Ptk. 6:150. §-a szerint a III. rendű alperes késedelmét kizárja. Mindaddig, amíg a felperesek a saját szolgáltatásuk teljesítésétől elzárkóztak, sőt annak teljesítésére még csak képesek sem voltak, nem terhelhette a III. rendű alperest sem az ezzel egyidejű saját szolgáltatása teljesítésének a kötelezettsége, ennek elmaradását a másodfokú bíróság nem értékelhette volna a III. rendű alperes terhére.

[69] A részletvétel szabályának alkalmazását is alaptalannak minősítette, mert a felperesek nem a Ptk. 6:227. § (1) bekezdésében foglalt elállási jogra hivatkozva álltak el az adásvételi szerződéstől, a szerződés sem rendelkezett arról, hogy valamely részlet megfizetése esetén az eladók elállhatnak a szerződéstől. A Ptk. 6:227. § (2) bekezdése csak az elállásig fennállt függő jogi helyzet ideje alatti időre rendelkezik a használati díjfizetési kötelezettségről, a birtokban „volt” dolog után, de ez nem jelenti azt, hogy az elállással kiváltott jogi helyzet ideje alatt, amikor a feleknek helyre kell állítaniuk az eredeti állapotot, és kölcsönösen vissza kell szolgáltatniuk a másik fél szolgáltatását, úgy ezen időszak alatt csak az egyik fél lenne köteles a másik fél szolgáltatásának használata után fizetni. Az elállással egy új jogi helyzet jön létre, amelyre a Ptk. 6:212. § (3) bekezdése az irányadó. Az elállást követő kölcsönös használat idejére használati díj a feleknek nem jár.

[70] A felperesek a Ptk. 5:11. § (3) bekezdése alapján tartottak igényt a használati díjra. E rendelkezés a rosszhiszemű jogalap nélküli birtokosról szól, a III. rendű alperes azonban – még ha a helyzetére a jogalap nélküli birtokos helyzete lenne is az irányadó az eredeti állapot helyreállításának az ideje is – nem minősül rosszhiszeműnek.

[71] A birtokban tartás szempontjából három különböző időszakot különböztetett meg. Az első időszak az elállásig tartott. Ekkor a III. rendű alperes kétséget kizáróan a felek között ezen időszakban fennálló adásvételi szerződés alapján, jogszerűen és jóhiszeműen volt birtokban, ezért nem köteles használati díj fizetésére. A második időszak az elállást követően az annak megtámadása iránti per folyamatban léte alatt tartott. Az elállás érvénytelensége szakkérdéstől függött, attól, hogy az ingatlan alkalmas-e rendeltetésszerű használatra. Ennek megítélése bizonyítást igényelt. A III. rendű alperes nem tudhatta előre még fokozott gondosság mellett sem, hogy a bíróság által a perben kirendelt szakértő majd milyen szakmai megállapítást tesz, és hogy arra alapozva a bíróság a III. rendű alperes keresetét elutasítja. Ezért álláspontja szerint ebben az időszakban sem volt rosszhiszemű. A harmadik időszak a per jogerős lezárultát követő időszak. A III. rendű alperes terhére rosszhiszeműség ebben az időszakban sem róható, mert az ingatlan visszaadását 2021. május 31. napjával felajánlotta, még használati díj fizetését is felajánlotta. Az, hogy az ingatlant a felperesek nem vették vissza, és a visszajáró vételár megfizetésétől elzárkóztak, sőt még a felajánlott használati díjat sem fogadták el, nem róható a III. rendű alperes terhére, és az ő oldalán rosszhiszeműséget nem alapoz meg. A felperesek voltak azok, akik az ingatlan visszavételétől és a visszajáró vételár megfizetésétől elzárkóztak, e magatartást a másodfokú bíróság mégis a javukra értékelte.

[72] A másodfokú bíróság a be nem szedett hasznok megtérítésére történő kötelezés körében figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlan 2019. október 17. napjáig nem rendelkezett használatbavételi engedéllyel. Az ezt megelőző időben fogalmilag kizárt volt, hogy beszedni elmulasztott haszon keletkezzen. A használatbavételi engedély kiadásáig terjedő időre használati díj nem lett volna megítélhető.

[73] A II. rendű felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában fenntartását kérte.

[74] A jogerős részítélet megalapozottan és okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a per nem eredeti állapot helyreállítása iránti per, ezért annak szabályai sem alkalmazhatók. A felek egyidejű teljesítésre sem voltak kötelesek. A per tárgya lakás kiürítése volt. A kérelemhez kötöttség súlyos megsértése lett volna, ha a bíróság eredeti állapot helyreállítása iránti pernek tekintette volna a pert. Az eredeti állapot helyreállításának feltételei nem voltak adottak, mert a felek kérelmei nem erre irányultak.

[75] A másodfokú bíróság nem döntött arról, hogy melyik szolgáltatást kell előbb teljesíteni, hanem a felek kérelmei (kereset, viszontkereset) keretei között bírálta el a jogvitát.

[76] A III. rendű alperes által hivatkozott EBD2013. P.13. számú elvi döntést illetően kifejtette, hogy az nem a Kúria döntése volt, hanem a Szegedi Ítéltábla egy határozata, és a Kúria közzétételi tanácsa határozott elvi bírósági döntésként történő közzétételéről. Így nem minősül a Pp. 346. § (5) bekezdése szerint a Kúria közzétett határozatának. Ezért erre alapozva nem sértette meg a másodfokú bíróság a Pp. 346. § (5) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségét.

[77] Kifogásolta, hogy a felülvizsgálati kérelemben a III. rendű alperes úgy állítja be, mintha nem egyszerre született volna döntés a kereset és a viszontkereset tárgyában.

[78] A másodfokú bíróság nem önkényesen döntött, mint ahogy azt a III. rendű alperes próbálja beállítani, hanem a Pp. 2. §-a szerinti kérelemhez kötöttség elvét követve bírálta el a keresetet és a viszontkeresetet (illetve a beszámítási kifogást). A kérelemhez kötöttség alól jogszabály nem adott felmentést a bíróság számára, így éppen azzal követett volna el jogsértést, ha a pert eredeti állapot helyreállítása iránti pernek tekinti, és a visszajáró szolgáltatásról hivatalból rendelkezett volna kifejezett kérelem előterjesztése nélkül. Mindezek alapján a jogerős részítélet nem sértette meg a Ptk. 6:213. §-ában hivatkozott 6:212. § (1), (3) bekezdését, a Pp. 346. § (5) bekezdését.

[79] A II. rendű felperes szerint a használati díjat önmagában a jogalap nélküli birtoklás ténye megalapozza. Ezzel összefüggésben hivatkozott a BH2021. 39. és a BH2005. 59. számú döntésekre. Az az alperesi érvelés, amely szerint a másodfokú bíróságnak egyik fél számára sem kellett volna használati díjat megállapítania, azt jelentené, hogy a III. rendű alperes hosszú éveken át ingyen (ellenszolgáltatás nélkül) használhatott volna egy III. kerületi, kizárólagos kertkapcsolatos, 106 m² alapterületű, gépkocsi beállóhellyel és tárolóval is rendelkező, panorámás, a szakvélemény szerint 138.655.420 forint értékű lakást. Ez nem vitathatóan a III. rendű alperes oldalán jogalap nélküli gazdagodást eredményezne, de bizonyosan nem állna fenn az értékegyensúly. A részítélet helyes döntést tartalmazott, amikor használati díj megfizetésére kötelezte a III. rendű alperest.

[80] Megalapozatlannak minősítette azt az alperesi érvelést, hogy a meg nem fizetett vételár arányában lehetett volna legfeljebb használati díjban marasztalni a III. rendű alperest. A III. rendű alperes maga is elismerte, hogy az ingatlan vételárának csupán 66,6%-át fizette ki, ennek ellenére tény, hogy a teljes ingatlant birtokában tartotta.

[81] A III. rendű alperes hivatkozott az 1/2005. PJE-ra, ami egyrészt csak a régi Ptk. alapján elbírálandó ügyekre alkalmazandó, másrészt a szerződés érvénytelensége tárgyában tett megállapításokat. A III. rendű alperes a jogegységi határozattal összefüggésben arra is hivatkozott, hogy nem szabad olyan helyzetet teremteni, amely a felek szolgáltatásainak értékegyensúlyát megbontaná. Ugyanakkor éppen a III. rendű alperes érvelése okozna helyrehozhatatlan értékegyensúlyi megbomlást az ő javára. A III. rendű alperes álláspontja szerint ugyanis a II. rendű felperesnek vissza kellett volna kapnia az ingatlant használati díj nélkül, míg a III. rendű alperes részére visszajárt volna a megfizetett vételárrészlet késedelmi kamat nélkül, azaz a III. rendű alperes ingyen használhatta volna az ingatlant hat és fél éven keresztül.

[82] Tagadta azt az alperesi állítás is, hogy a II. rendű felperes a használati díj utáni késedelmi kamat megítélésével „duplán gazdagodott” volna. A II. rendű felperes önmagában az alperesi jogalap nélküli birtoklás ténye alapján jogosult volt a használati díj követelésére, és a pénzkövetelés után a Ptk. 6:48. §-a alapján késedelmi kamatra is jogosult volt.

[83] A másodfokú bíróság megalapozott döntést hozott a III. rendű alperes érvénytelenségi kifogásáról, a Pp. hivatkozott rendelkezéseinek sérelme nem valósult meg. A III. rendű

alperes nem volt jogosult érvénytelenségi kifogást előterjeszteni egy jogerősen már elbírált elállási jognyilatkozat kapcsán, ezzel együtt is iratellenes az az alperesi állítás, hogy az elsőfokú bíróság mellőzte volna az érvénytelenségi kifogás elbírálását. Az érvénytelenségi kifogásában a III. rendű alperes a II. rendű felperes elállási nyilatkozatát a Ptk. 6:95. és 6:96. §-a alapján támadta. Az elsőfokú bíróság a részítélet [19] és a jogerős részítélet a [99] bekezdésében mindkét érvelésre részletes indokolást adott, míg a jogerős részítélet szerint az elállás a III. rendű alperes szerződésszegése miatt történt, mert ő nem teljesítette az adásvételi szerződésből eredő kötelezettsége alapján a vételárat.

[84] A Ptk. által az elálláshoz előírt egyetlen feltétel, nevezetesen a kapott szolgáltatás visszaadásának „felajánlása” nem vitásan megtörtént a II. rendű felperes részéről, ezért további feltételek, különösen a II. rendű felperes teljesítőképessége nem volt vizsgálható a perben. Amennyiben nem történik meg az elszámolás, az egy kötelmi jogviszonyt keletkeztet a felek között, ez azonban az elállás érvényességét nem érinti. Ebből következően a jogerős részítélet nem sértette meg a Pp. – III. rendű alperes által hivatkozott – bizonyításra vonatkozó szabályait [Pp. 265. §; 263. § (1), 279. § (1) bekezdés], mert e tárgyban nem kellett bizonyítást lefolytatni.

[85] A II. rendű felperes teljesítőképességének a perben nem volt jogi relevanciája, ezért az erre vonatkozó bizonyítási szükséghelyzet sem állt fenn. Hangsúlyozta, hogy a felperesek elállási nyilatkozatát már jogerősen elbíráta a Fővárosi Törvényszék a 8.P.24.596/2017/90. számú ítéletében.

[86] A III. rendű alperes által állított egyéb jogszabálysértéseket illetően a II. rendű felperes előadta, hogy a Ptk. 6:150. §-ának sérelmére hivatkozás irreleváns. Amennyiben a bíróság által jogerősen megítélt összeget a kötelezett nem teljesíti, a jogosult azt a bírósági végrehajtás szabályai szerint kényszerítheti ki. Itt is rámutatott, hogy a per tárgya nem eredeti állapot helyreállítása volt, így a felek egyidejű teljesítésre sem voltak kötelesek. A III. rendű alperes a II. rendű felperes teljesítőképességének hiányát jelölte meg a közbenső szerződésszegésként, miközben ez csak feltételezés. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű felperes elállása folytán a felek közötti adásvételi szerződés visszamenőleges hatállyal megszűnt, a Ptk. 6:150. §-a ezért sem alkalmazható.

[87] A Ptk. 6:227. §-ával összefüggésben a jogerős részítélet helytálló és megalapozott jogi indokolást tartalmaz. A felek szerződése egyértelműen részletvétel szabályait tartalmazta, de azt nem kell kifejezetten kikötni az adásvételi szerződésben, annak szabályai ex lege alkalmazhatóak. A Ptk. 6:227. § (2) bekezdése kétséget kizáróan kötelezi a vevőt használati díj fizetésére. A Ptk. a fizetési kötelezettség időtartamát is megadja: a birtoklás teljes időtartamára köteles a vevő használati díjat fizetni. Ez a rendelkezése nem tesz különbséget aszerint, hogy a vevő jó- vagy rosszhiszemű volt-e, továbbá az sem releváns, hogy az elállásra milyen ok vezetett. A vevő használati díjfizetési kötelezettsége – a birtoklás teljes időtartamára – fennáll függetlenül a jó- vagy rosszhiszeműségétől.

[88] Az elállás folytán megszűnt a III. rendű alperesnek az ingatlan birtoklásához a kötelmi jogi alapja, tudnia kellett, hogy semmilyen jogcímmel nem rendelkezik az ingatlan birtoklására, ezért birtoklása jogalap nélküli és rosszhiszemű.

[89] A II. rendű felperes rámutatott, hogy bár a III. rendű alperes hivatkozott arra, hogy az ingatlan visszaadását felajánlotta, de azt nem említette, hogy ezt egyrészt feltételekhez kötötte tette, másrészt jogfenntartással adta volna vissza az ingatlant a II. rendű felperes birtokába, nem kizárva annak lehetőségét, hogy utóbb ellene jogi eljárást kezdeményez.

[90] A III. rendű alperes állította, hogy a használatbavételi engedély nélküli időszakra nem járhat használati díj. A használati díj követelése önmagában a dolog jogalap nélküli birtoklásán, illetve a Ptk. 6:227. § (2) bekezdésén alapul, irreleváns, hogy a perbeli ingatlan

rendelkezik-e használatbavételi engedéllyel. A III. rendű alperes annak tudatában vette birtokba vette az ingatlant, hogy az még nem kapott használatbavételi engedélyt. Az adásvételi szerződésben is egyértelmű volt, hogy a birtokba adás megtörténik a használatbavételi engedély megadása előtt, tehát az adásvételi szerződés maga rendelkezett úgy, hogy III. rendű alperes a használatbavételi engedély kiállítása előtt birtokba léphet.

A Kúria döntése és jogi indokai

[91] A felülvizsgálati kérelem a következők szerint részben alapos.

[92] A Pp. 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés b), c) pont].

[93] A Kúria rögzíti, hogy a felperes keresete alapján az ingatlan kiürítésére vonatkozó ítéleti rendelkezés – fellebbezés hiányában – már első fokon jogerőre emelkedett.

[94] A III. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében eljárási szabálysértésre (a bizonyítás egyes szabályaira, az ítélet indokolására, illetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére vonatkozó előírások megsértése) is hivatkozott, azonban a Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében eljárási szabálysértés csak akkor alapoz meg eredményes felülvizsgálatot, ha az az ügy érdemi elbírálására lényegesen kihatott. Bár a Kúria észlelt a tényállás megállapítása körében hiányosságot (III. rendű alperes által hivatkozott engedményezésre vonatkozó tények, a használati díj tényállásbeli megállapítása, a vételár, illetve a használati díj utáni kamat mikénti megállapítása), az a felülvizsgálati kérelem elbírálhatósága szempontjából nem volt olyan mértékű, ami az ügy érdemi elbírálását nem tette volna lehetővé.

[95] Az elbírálás logikája alapján a Kúria elsőként azzal foglalkozik, hogy a III. rendű alperes visszatérően és hangsúlyosan hivatkozott az elállási nyilatkozat érvénytelenségével kapcsolatos álláspontjára, annak elsőfokú bíróság általi elbírálatlanságára. A Kúria nyomatékosan utal arra, hogy az elállás érvénytelensége tárgyában már folyt per {[5] bekezdés}. A III. rendű alperesnek ebben az általa (is) kezdeményezett perben kellett volna a tárgy valamennyi érvét előadni. Az erre irányuló perben a Fővárosi Törvényszék az elállás érvénytelenségét nem állapította meg. Az elsőfokú bíróság a III. rendű alperes e tárgyban jelen perben előadott érveire az álláspontját a részítélet [19] fejezetében részletesen kifejtette, vagyis alaptalan az a felülvizsgálati érvelés, hogy a másodfokú bíróság az érvénytelenségi kifogást anélkül bírálta el, hogy arról az elsőfokú bíróság állást foglalt volna. Mindkét bíróság kellő mélységben megindokolta, miért nem jelenti az elállási nyilatkozat érvénytelenségét (Ptk. 6:95. és 6:96. §), hogy a felperesek az elállással egyidejűleg csak felajánlották a vételár visszafizetését. A III. rendű alperes a felülvizsgálati kérelmében konzekvensen azt várta el, hogy a bíróságok a Ptk. 6:213. § (1) bekezdés második mondata szerinti jogszabályi rendelkezést meghaladóan a felperesi teljesítőképességet vizsgálják a vételár visszafizetése körében, ilyen kötelezettségük azonban nem volt. Az elállást az alapozta meg, hogy a III. rendű alperes az őt terhelő szerződéses kötelezettség ellenére a vételárfizetési kötelezettségét az utolsó két részletet illetően nem, illetve nem egészében teljesítette, ez a III. rendű alperesi szerződésszegés önmagában megalapozta az elállás jogszerű gyakorlatát. A II. rendű felperesi

teljesítőképeség hiánya pusztán alperesi feltételezés, ami egyébként is egy elállás folytán már megszüntetett szerződés esetén értelmezhetlenné teszi a közbenső szerződésszegésre (Ptk. 6:150. §) való hivatkozást.

[96] Alapítanul sérelmezte a III. rendű alperes a részletvétel szabályának alkalmazását. A felperesek és a III. rendű alperes között vitán felül részletvétel jött létre, hiszen a III. rendű alperes a vételárat négy pontosan körülírt részletben tartozott megfizetni. A felperesek a Ptk. 6:227. § (1) bekezdésében biztosított joguk folytán álltak el a szerződéstől, miután a III. rendű alperes csak részben teljesítette a harmadik vételárrészt, míg a negyediket egyáltalán nem fizette meg. A Ptk. 6:227. § (2) bekezdése egyértelműen kimondja, hogy a vevő, jelen esetben a III. rendű alperes a birtokába került dolog után használati díj fizetésére köteles.

[97] Elállás esetén a szerződés felbontásának szabálya alkalmazandó, azaz a már teljesített szolgáltatások visszajárnak [Ptk. 6:212. § (3) bekezdés]. A felperesi szolgáltatás az volt, hogy a III. rendű alperesnek biztosította az ingatlan birtoklását, használatát, míg a III. rendű alperes szolgáltatása a vételárból általa megfizetett összeg volt. Ennek részét képezte a foglalónak minősülő 6.000.000 forint.

[98] A visszajáró szolgáltatások elemeként az elsőfokú bíróság a felperes keresete alapján kötelezte a III. rendű alperest az ingatlan visszaadására. A III. rendű alperes viszontkeresete folytán a bíróságok elvégezték felperesenként a kapott vételár, míg a beszámítási kifogás folytán az ingatlan használatának ellenértékének, a használati díjnak az elszámolását.

[99] A III. rendű alperes felülvizsgálati kérelmében többször hivatkozott az EBD2013. P.13. számú döntésre, ami a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.185/2010. számú ügyében meghozott határozat. E döntés az eltérő tényállás folytán sem képezheti precedens tárgyát. Az 1/2005. PJE határozat pedig a dologszolgáltatásra irányuló és egészben vagy részben kölcsönösen teljesített visszterhes szerződés nem orvosolható érvénytelensége esetére, de csak a régi Ptk. hatálya alá tartozó ügyekre adott iránymutatást. E felhívott határozatok – szemben a III. rendű alperes nyomatékos érvelésével – a felek jogviszonyára nem alkalmazhatók.

[100] Az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlan a 2017. február 17-i szerződéskötéshez képest az elállás gyakorlásáig soha nem került a III. rendű alperes tulajdonába, hiszen annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése nem történt meg. E téren tehát a szerződés megkötése előtti helyzet nem változott.

[101] A szerződés elállással történt megszüntetése folytán a teljesített szolgáltatások visszajárnak [Ptk. 6:213. § (3) bekezdés].

[102] Az elszámolásnál azt kellett figyelembe venni, hogy a III. rendű alperes a 63.000.000 forint vételárból 42.000.000 forintot fizetett meg, ebből 6.000.000 forintot foglaló címén. A megfizetett vételárból az adásvételi szerződés alapján 16.800.000 forint ($\frac{2}{5}$ rész) illette meg a II. rendű felperest, amelynek a visszatérítésére köteles lenne a szerződés felbontása miatt. Ezt csökkent a 6.000.000 forint foglalóból a II. rendű felperesre jutó $\frac{2}{5}$ rész, 2.400.000 forint, mert azt a III. rendű alperes – mint a teljesítés megghiúsulásért felelős fél – a Ptk. 6:185. § (3) bekezdése értelmében elvesztette. Csökkentett továbbá annak a 6.000.000 forintnak a $\frac{2}{5}$ része, azaz 2.400.000 forint, amit a III. rendű alperes – nyilatkozata szerint – harmadik személynek a vételár-követeléséből engedményezett.

[103] Így a szerződés felbontására tekintettel a II. rendű felperes részéről a III. rendű alperessel szemben elszámolandó vételár-rész: 12.000.000 forint.

[104] A III. rendű alperes kapott szolgáltatása az ingatlan birtoklása és használata. A birtok és ezáltal a használat tulajdonosi részjogosítványainak visszaszolgáltatása jogerős ítélet alapján megtörtént. A II. rendű alperes birtokbalépésétől a birtok visszaadásáig eltelt időben történt használat felek közötti elszámolása használati értékben történhet meg. Ennek során alapvetően abból kell kiindulni, hogy a szerződő felek az adásvételi szerződés megkötésekor a

vétel tárgyát és a vételárat azonos értékű szolgáltatásoknak tekintették, és az értékegyensúlyt utóbb sem vitatták. Használati értéke nem csak az ingatlanak van, hanem az azzal szemben álló szolgáltatásnak, a vételárnak mint pénzösszegnek is. Az értékegyensúly elvéből következően a felek ennek a pénzösszegnek a használati értékét is azonosnak tekintették az ingatlan használati értékével, hiszen a vételár szerződés szerinti maradéktalan teljesítése esetén az eladóknak nem lett volna igénye a vevővel szemben további használati díj megfizetésére. A III. rendű alperes azonban nem fizette meg a teljes vételárat, miközben a teljes ingatlant használta. Ezért a részéről mutatkozik olyan többlethasználat, amelynek megtérítésére köteles. Ennek mértéke az általa meg nem fizetett vételárrész teljes vételárhoz viszonyított hányada, amelynek $\frac{2}{5}$ -öd része illeti meg a II. rendű felperest az eredeti tulajdonrészének megfelelően. A II. rendű felperes időközben megszerezte ugyan az ingatlan teljes tulajdoni illetőségét, a felülvizsgálat alá vont jogerős részítélet azonban csak a $\frac{2}{5}$ -öd tulajdoni illetőség tárgyában határozott, a Kúria érdemi döntése sem terjedhet ezen túl.

[105] A II. rendű felperes $\frac{2}{5}$ részére eső – a felek közötti elszámolás körébe vonható – használati érték 12.001.686 forint. Ebből a III. rendű alperes által megtérítendő, $\frac{1}{3}$ -ad résznek megfelelő részösszeg 4.000.562 forint. A II. rendű felperes beszámítási kifogása alapján ezt kell levonni a 12.000.000 forint vételárrész-követelésből. Az így fennmaradó 7.999.438 forint megfizetésére köteles a II. rendű felperes a III. rendű alperes viszontkeresete folytán, míg ezt meghaladóan a viszontkereset alaptalan volt.

[106] A felek egyidejű szolgáltatásra voltak kötelesek a Ptk. 6:212. § (3) bekezdése alapján, ezért alaptalan a felek részéről kölcsönösen az őket megillető követelés után késedelmi kamat felszámítása, és alaptalan volt az eljárás első- és másodfokú bíróság részéről a késedelmi kamat figyelembevétele. Mindkét fél késedelembe volt a saját szolgáltatását illetően, ami a másik fél egyidejű késedelmét kizárta [Ptk. 6:156. § (2) bekezdés].

[107] A jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból jogszabálysértő volt, ezért azt a Kúria hatályon kívül helyezte, és a Pp. 424. § (3) bekezdése szerint az elsőfokú ítélet megváltoztatása mellett új határozatot hozott.

[108] A perköltségről szóló rendelkezés a Pp. 405. § (1) bekezdése és 364. §-a folytán alkalmazandó 83. § (2) bekezdésén alapult azzal, hogy a II. rendű felperes a keresete tekintetében teljes egészében pernyertes lett, amit az elsőfokú perköltség körében vett figyelembe a Kúria, míg a III. rendű alperes viszontkeresete tekintetében 67%-ban lett pernyertes. A szakértői díjat a II. rendű felperes előlegezte, annak viselésére a felek a pernyerésük arányában kötelesek. A II. rendű felperes az ügyvédi munkadíjat felszámította, míg a III. rendű alperes az 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-a alapján kérte az ügyvédi munkadíj meghatározását. A II. rendű felperes a kereseti és fellebbezési illetéket leróta, a III. rendű alperes költségfeljegyzési joga folytán a viszontkereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illetéket nem fizette meg. A meg nem fizetett viszontkereseti, fellebbezési felülvizsgálati eljárási illetékekről a Kúria az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2), 15. § (1) bekezdése szerint határozott.

[109] A Kúria a polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (1) bekezdése figyelembevételével határozott a III. rendű alperes költségfeljegyzési joga folytán meg nem fizetett viszontkereseti, fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről. A Kúria az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatja a feleket, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetniük, a megfizetés során közleményként fel kell tüntetniük a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának ügyszámát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. A Kúria az IM rendelet 3. § (4) bekezdése

alapján figyelmezteti a feleket, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizetik meg, az adózás rendjéről szóló törvény szerinti késedelmi pótlékot kell fizetniük.

[110] A részítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d)* pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[111] Ptk. 6:212. § (3), 6:213. § (1), 6:156. § (2), 6:227. § (1), (2) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[112] Szerződéstől való elállás esetén a felek a már teljesített szolgáltatásokkal kötelesek elszámolni.

Budapest, 2025. október 1.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Simonné dr. Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró