



A Fővárosi Törvényszék

a dr. Varga Alexandra ügyvéd (1024 Budapest, Lövház utca 24. I/1.) által képviselt

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat (1024 Budapest, Mechwart liget 1.)
felperesnek

a dr. Deutsch Tamás ügyvéd (1022 Budapest, Alvinci utca 54/A.) által képviselt

Boldizsár Zoltán (1026 Budapest, Balogh Ádám utca 29.) **alperes**

ellen **eredeti állapot helyreállítása** iránt indított perében meghozta az alábbi

Í T É L E T E T:

A bíróság a felperes keresetét *e l u t a s í t j a*.

A bíróság kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek, 100.000,- (százezer) Ft perköltséget.

Az 1.500.000,- (egymillió-ötszázezer) Ft kereseti illetéket a Magyar Állam viseli.

A bíróság **felhívja a Budapesti 1. számú Földhivatalt**, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a Budapest II. kerület belterület **12484/3** helyrajzi számú, természetben Budapest, II. kerület Balogh Ádám u. 29. szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára a 71.P.26.041/2013/2-I. számú végzéssel elrendelt **perindítás tényét törölje**.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül a Fővárosi Ítéltáblához címzett, de a Fővárosi Törvényszéken három példányban benyújtandó fellebbezésnek van helye.

Az ítéltábla előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint a csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselet kötelező. A jogi képviselő nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan.

A bíróság tájékoztatja a feleket, hogy amennyiben a határidőben benyújtott fellebbezés csak a kamatfizetésre, perköltség viselésére vagy összegére, a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, illetve előzetes végrehajthatósággal, teljesítési határidővel, részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul, bármelyik fél kérheti tárgyalás tartását, ellenkező esetben a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálhatja el a fellebbezést.

Ha a fellebbezés tárgya nem a fent felsoroltakra vonatkozik, tárgyaláson dönt a másodfokú bíróság. Kivételként a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül dönt az ügyben a felek kérelmére, illetve amennyiben a másodfokú bíróság megítélése szerint az ügy eldöntése tárgyaláson kívül is lehetséges.

INDOKOLÁS

A bíróság a felek nyilatkozatai, valamint a rendelkezésre álló okiratok alapján az alábbi tényállást állapította meg:

A felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő között adásvételi szerződés jött létre 1996. március 29-én a felperes tulajdonában álló Budapest, II. kerület 12484/3 helyrajzi számú, természetben Budapest, II. kerület Balogh Ádám utca 29. szám alatti, 257 négyzetméter hasznos alapterületű lakóépületből és 2861 négyzetméter telekből álló házasingatlanra vonatkozóan. Az ingatlan forgalmi értékeként a felek 40.100.000,- Ft-ot jelöltek meg, annak vételárát pedig a forgalmi érték 70 %-ában, 28.070.000,- Ft-ban határozták meg. A vételár megfizetése körében a felek akként rendelkeztek, hogy a 28.070.000,- Ft-os vételárát és annak évi 3 %-os kamatát 1996. április 1-je napjától minden hó 10-ig 133.108,- Ft-os havi törlesztőrészekben fizeti meg a vevő az eladó által megadott csekkszámára 2021. március 31. napjáig. Rendelkeztek a felek arról is, hogy ha a vevő tartozása a havi részlet kétszeresét meghaladja, akkor az elmulasztott teljesítés után a már említett 3 %-os kamaton kívül évi 20 %-os késedelmi kamatot kell fizetnie a vevőnek.

A szerződés 8. pontjában a felek akként rendelkeztek, hogy ha a vevő tartozása eléri a hat havi törlesztőrészletnek megfelelő összeget és az eladó felhívásától számított 15 napon belül a hátralékot nem egyenlíti ki, az eladó a szerződést felbonthatja. A szerződés felbontása esetén az eredeti állapotot a szerződéskötés időpontjáig visszamenőleg helyre kell állítani és a felek elszámolnak egymással.

Az adásvételi szerződés alapján az alperes kizárólagos tulajdonjogát a földhivatal a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára bejegyezte és a felperes javára 28.070.000,- Ft vételárhátralék és járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint a jelzálog jog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyzett be.

Még a szerződés megkötésének évében a felperes pert indított az alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, amely per a Fővárosi Bíróság előtt 2.P.24.218/2001. sorszám alatt folyt és egyezséggel zárult. Ezen egyezségben a felek az 1996. március 29-én létrejött adásvételi szerződésben rögzített eladáskori forgalmi értéket 52.100.000,-Ft-ra módosították, amelyből 12.000.000,-Ft-ot számítottak a perbeli ingatlan 1220 négyzetméteres telekrésze után és abban állapodtak meg, hogy a 12.000.000,- Ft-ból 8.119.588,-Ft-ot teljesítettnek tekintenek az alperes által az egyezségkötésig befizetett törlesztőrészekre tekintettel; további 3.880.412,- Ft-ot pedig hatvan egyenlő havi részletben kamatmentesen fizet meg az alperes. A házasingatlanból a felépítményi rész és a hozzá tartozó 1641 négyzetméteres terület rész forgalmi értékét 40.100.000,- Ft-ban, a vételárát pedig ennek 70 %-ában, 28.070.000,- Ft-ban határozták meg, az eredeti szerződéssel egyezően évi 3 %-os kamat mellett huszonöt évi részekben havi 133.108,- Ft-os törlesztőrészlet megfizetése mellett.

Az egyezségben a felek a vételáron túl az eredeti adásvételi szerződés 8. pontját is módosították akként, hogy kijelentették, hogy a vételárrészek harminc napot meghaladó

késedelmes teljesítése – függetlenül attól, hogy mely vételárrészletről van szó – az eladónak jogot biztosít az adásvételi szerződéstől való elállásra. A felek ezen egyezségét a bíróság jóváhagyta.

A felperes vagyonkezelője minden évben 12 csekket és elszámolást küldött az alperesnek. Az alperes a havi fizetési kötelezettségének kezdetektől fogva rendszertelenül tett eleget, akként, hogy befizetett egy törlesztőrészletet, aztán egy hónapot nem, befizetett egy vagy két törlesztőrészletet, aztán pár hónapig nem fizetett, utána befizette a fennálló tartozását, aztán egyet nem, aztán megint befizetett pár tartozást, stb. Azaz rendszertelenül, egy-két havi kihagyással, de a kihagyásokat pótolva fizette a tartozását az alperes.

1999-től kezdve már hat havi tartozás elmaradás is előfordult, úgy, hogy a jelentősebb elmaradását az alperes több hónap után egy összegben egyenlítette ki.

A fenti rendszertelen fizetési gyakorlat ellen a felperes nem tiltakozott.

A felperes először a 2009. április 22-én kelt levelében szólította fel az alperest arra, hogy a fennálló 1.064.864,- Ft összegű törlesztőrészlet hátralékát, valamint annak 434.819,- Ft összegű késedelmi kamatát fizesse meg a levél kézhezvételétől számított harminc napon belül egy összegben, azzal, hogy amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy eláll a szerződéstől. Ezt a felhívást az alperes 2009. április 27-én átvette.

Ezt követően a 2011. június 7-én kelt levelében szólította fel a felperes az alperest a fennálló 931.756,- Ft összegű törlesztőrészlet hátralék megfizetésére és annak 109.418,- Ft összegű késedelmi kamata megfizetésére 15 napon belül azzal, hogy ha a felszólításnak nem tesz eleget, akkor eláll a szerződéstől. Ez a levél „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a felpereshez.

2012. február 7-én e-mail üzenettel fordult az alperes a felpereshez kérve, hogy tekintsen el a felperes a késedelmi kamatoktól és tájékoztatta a felperest, hogy a fennálló tartozását haladéktalanul rendezi. A felperes tájékoztatta az alperest, hogy a késedelmi kamat elengedésére nincs lehetőség.

2012. február 20-án e-mailben azzal a kéréssel fordult az alperes a felpereshez, hogy a fennálló tartozását hathavi egyenlő részletekben fizethesse ki úgy, hogy az aktuális törlesztőrészleteket is fizeti. Ezen részletfizetési kérelmére a felperestől válasz nem érkezett.

A felperes a 2012. március 30. napján kelt levelében elállt a perbeli adásvételi szerződéstől. Ekkor az alperes tartozása 2.057.886,- Ft tőke és 66.378,- Ft késedelmi kamat volt. Az elállási nyilatkozatot az alperes 2012. április 27-én vette át és még aznap befizette a fennálló tartozását, amit azonban a felperes az alperes részére visszautalt, arra hivatkozva, hogy a szerződéstől már elállt.

2012. május 2-án a felek egyeztetést tartottak a felperesnél, amelyről készült jegyzőkönyvben rögzítették, hogy az alperes szeretné a szerződés hatályban tartását.

Időközben az ingatlant az alperes átalakította, felújította, azon jelentős beruházásokat eszközölt. Az alperes már 1996-ban, az ingatlan megvásárlását követően elkezdte az építkezést, amelynek folytán az épület új tetőszerkezetet kapott és két lakás került benne kialakításra, majd létrehozott benne az alperes egy harmadik lakást is és gépkocsibeállót is épített. Mindezen építkezésekre a felperes kiadta az építési engedélyt, majd a

használatbavételi engedélyt. A fenti építkezések folytán az ingatlan hasznos alapterülete kb. 480 négyzetméterre növekedett és jelentősen emelkedett az ingatlan értéke is.

A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság rendelkezzen a szerződést megelőző eredeti állapot helyreállításáról és keresse meg a földhivatalt, hogy a perbeli ingatlan tulajdoni lapjára a felperes kizárólagos tulajdonjogát elállás, illetve eredeti állapot visszaállítása jogcímén jegyezze vissza a vételár felperes általi teljes visszafizetésének igazolását követően és törölje az alperes tulajdonjogát, kötelezze az alperest ennek tülésére. E körben előadta, hogy a Fővárosi Bíróság 2.P.24.218/2001/3. számú végzésével jóváhagyott egyezséggel módosított, az alperessel 1996. március 29. napján kötött adásvételi szerződéstől elállt, az elállást az alperes 2012. április 27. napján átvette, amelynek következtében a szerződés annak megkötésének időpontjára visszamenőleges hatállyal megszűnt.

Kérte továbbá, hogy a felperes javára a perbeli ingatlanra bejegyzett jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat töröltesse a bíróság a tulajdoni lapról, valamint kötelezze a felperest az alperes által a szerződés teljesítéseként elutalt összesen 28.721.225,- Ft és annak a kifizetés hónapját követő hó első napjától a visszafizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatának a megfizetésére. Nyilatkozott, hogy a visszafizetést vállalja, arra kész és arra fedezete is van. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest, hogy a vele együtt lakókkal együtt tizenöt napon belül ürítse ki a perbeli ingatlant és azt kiürítve bocsássa a felperes birtokába.

A fentiekén túl kérte, hogy kötelezze a bíróság az alperest az 1996. április 1. napjától 2012. április 30. napjáig terjedő időszak tekintetében használati díj címén 12.667.548,- Ft lejárt használati díj és ezután középátlagos időponttól, 2003. november 1-től 2013. június 30-áig a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamat megfizetésére, továbbá 2013. július 1-től a kifizetésig a Ptk. 301. § (1) és (2) bekezdése szerinti késedelmi kamat megfizetésére akként, hogy a felperes az általa az alperes részére fizetendő vételárrész összegébe a használati díj követelése összegét beszámítani jogosult.

Kérte továbbá, hogy az alperest kötelezze a bíróság arra, hogy 2012. május 1. napjától az ingatlan kiürítéséig minden hónap tizenötödik napjáig előre esedékesen 159.340,- Ft/hó használati díjat fizessen meg azzal, hogy a használati díj összege az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbe adásának feltételeiről szóló 34/2004 (X. 13.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdése alapján a jogcím nélküli használat kezdetétől számított hetedik hónap első napjától, 2012. október 1-től kétszeresre, 318.860,- Ft/hó összegre, majd hat hónap elteltével az azt követő hónap első napjától, 2013. április 1-től ismételtén az aktuális használati díj kétszeresére, 637.720,- Ft/hó összegre emelkedik, és kérte, hogy az ítélethozatalig lejárt használati díjak összegét a felperes az alperes részére visszafizetendő vételárrész összegébe beszámíthassa. Kérte továbbá az alperes perköltségben marasztalását.

Az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását. Előadta, hogy a szerződés 1996-ban történt megkötésétől kezdve 2012 februárjáig, tehát a felperes által utolsóként befogadott részletig 16 éven keresztül nem tiltakozott a felperes a rendszertelen fizetési gyakorlata ellen. Egyedül 2009. április 22. napján szólította fel őt a vételárhátralék egy összegben történő megfizetésére a felperes, de előtte 13 éven keresztül ez ellen a fizetési gyakorlat ellen nem tiltakozott, a részleteket rendre befogadta és a szerződést teljesítettnek tekintette. A 2009. április 22. után eltelt időben sem szólította fel őt a vételárhátralék megfizetésére, tehát ezt követően is jóváhagyta a felperes a rendszertelen fizetési gyakorlatot.

Előadta, hogy 2012. április 27-én vette kézhez a felperes elállását, előtte azonban felszólító levelet nem kapott, a felperes által hivatkozott 2011-ben kelt felszólító levelet nem vette át, a felperes elállási szándékáról így nem értesült. Részletfizetési kérelmet terjesztett elő, erre azonban nem kapott választ a felperestől.

Álláspontja szerint a felperes nem tisztességesen, jóhiszeműen és együttműködően járt el, ugyanis a köztük lévő 16 éves jogviszonyban az alperesi rendszertelen fizetéseket rendre elfogadta, azok ellen nem tiltakozott és külön felszólítás, minden előzmény nélkül állt el 16 év után a szerződéstől.

Előadta, hogy az ingatlant időközben jelentős mértékben átalakította, azon jelentős beruházásokat eszközölt, az ingatlan területét is bővítette, amelynek következtében az ingatlan értéke jelentős mértékben megnövekedett. Az ingatlan értékét az alperes 500 millió Ft körüli összegben jelölte meg. Mindezek alapján az alperesi álláspont szerint az eredeti állapot helyreállítása nem lehetséges, mert a felperes jogalap nélkül gazdagodna akkor, ha a bíróság az elállást jogszerűnek tekintve az eredeti állapot helyreállításáról rendelkezne, ugyanis amikor a perbeli ingatlant az alperes megvásárolta, az egy életveszélyes tetőszerkezettel bíró romos állapotú ingatlan volt, amiben mára három különálló lakás jött létre a pincészin ten egy wellness részleggel, az alperesi beruházás folytán tehát jelentős mértékű értéknövekedés állt be az ingatlanban.

Előadta, hogy az adásvételi szerződést bíróság által jóváhagyott egyezséggel módosították, amelynek értelmében a hat hónapos fizetési határidőt harminc napra csökkentették, de álláspontja szerint ezen módosítás nem érintette az eredeti szerződésben foglalt azon feltételt, hogy késedelem esetén felszólítást követően jogosult elállni a felperes a szerződéstől. Előadta, hogy jelen esetben ez a feltétel nem valósult meg, ugyanis a 2009. áprilisi felszólító levélen kívül más felszólító levelet nem kapott, erre tekintettel a 2012. április 27-én kézhez vett elállás nem jogszerű.

Előadta, hogy a részletfizetés engedélyezése iránti kérelmére a felperes a mai napig nem adott választ. Előadta továbbá, hogy az elállás kézhezvételekor rögtön, még aznap a teljes fennálló tartozását az aktuális havi törlesztőrészlettel együtt átutalta. Hangsúlyozta, hogy ő a szerződés teljesítését szeretné, arra kész és képes is.

Az alperes a perbeli ingatlanon eszközölt beruházásai értékének megtérítése iránt, illetve a perbeli ingatlanon eszközölt ráépítés folytán a tulajdonszerzésének megállapítása iránt viszontkeresetet terjesztett elő, amelyet azonban a bíróság elkésettség okán érdemi vizsgálat nélkül elutasított.

A felperes keresete *a l a p t a l a n*.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 4. § (1) bekezdése szerint a polgári jogok gyakorlása és a kötelezettségek teljesítése során a felek a jóhiszeműség és tisztesség követelményének megfelelően, kölcsönösen együttműködve kötelesek eljárni.

Ptk. 4. § (4) Ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a másik fél felróható magatartására hivatkozhat.

Ptk. 5. § (1) A törvény tiltja a joggal való visszaélést.

Ptk. 5. § (2) Joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen ha a nemzetgazdaság megkárosítására, a személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

Ptk. 200. § (1) A szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg. A szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja.

Ptk. 300. § (1) A jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől.

Ptk. 300. § (2) Nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban - és nem máskor - kellett volna teljesíteni, vagy ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el.

A bíróság megállapította, hogy gyakorlatilag a szerződés megkötésének időpontjától kezdve, azaz 1996-tól fogva az alperes rendszertelenül fizette a havi törlesztőrészeket, eleinte egy-két havi kimaradást követően pótolta a kimaradt törlesztőrészeket, majd előfordult, hogy hat-hét-nyolc, akár tízhavi törlesztőrészlettel is elmaradásba került és az elmaradását később egy összegben pótolta. A felperes az alperes ezen fizetési gyakorlata ellen a 2009. áprilisában küldött felszólító levéllel, azaz 13 éven át nem tiltakozott és az ezt követően eltelt három évben is az elállását majdnem egy évvel megelőzően hívta fel az alperest a tartozása megfizetésére, amely levelet azonban az alperes nem vett át, és a 2011. február 7-ei - az alperes által át nem vett - felszólítást követően a felek között a tartozás mikénti megfizetése tárgyában egyeztetések voltak folyamatban, amelyek alatt az alperes folyamatosan kifejezésre juttatta a fizetési szándékát és készségét.

A bíróság álláspontja szerint arra való figyelemmel, hogy a felek között 1996-ban jött létre az adásvételi szerződés, amely alapján a vételár részek megfizetése több mint 16 éven keresztül megtörtént, ilyen hosszú távú jogviszonyban a Ptk. 4. §-a által előírt jóhiszeműség, tisztesség és kölcsönös együttműködés követelményéből fakadóan a felperesnek amennyiben elállási szándéka van, erről előzetesen az alperest értesítenie kellett volna, azaz az alperest fel kellett volna szólítani arra, hogy a fennálló tartozását elállás terhe mellett fizesse meg. A felperes azonban ilyen felhívást igazoltan csak 2009. áprilisában kézbesített az alperesnek, ezen felhívó levelet követően azonban nem állt el a szerződéstől. 2009 áprilisát követően a felperes 2011 februárjában küldött felszólító levelet az alperesnek, amelyet azonban az alperes nem vett át, ezt követően pedig a felek között egyeztetések voltak folyamatban, az alperes máig elbírálatlan részletfizetési kérelmet terjesztett elő a felpereshez és folyamatosan jelezte a teljesítési készségét, szándékát és az egyeztetéssel érintett időszakban is fizette a törlesztőrészeket. Ilyen körülmények között - különös tekintettel a hosszútávú, 16 éves szerződéses jogviszonyra -, akkor járt volna el tisztességesen a felperes, hogy ha az elállást megelőzően felszólítólevelet kézbesít az alperesnek és a felszólítólevélben megadott határidő eredménytelen elteltét követően áll el - nem évekkal később, hanem a határidő eredménytelen elteltét követő rövid időn belül - a szerződéstől.

A 2009. április 22-én kézbesített felhívólevélhez képest a 2012 áprilisi elállás között nagyon sok idő eltelt, ez az elállás a korábbi, 2009-es felhívó nyilatkozathoz nem köthető, a közben eltelt három évben ugyanis folytatódott a rendszertelen törlesztés és a felperes azt elfogadta. A

2011-ben kelt felhívólevelet pedig az alperes nem vette át, az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a felpereshez, de ezt követően a felperes az alperessel egyeztetési tárgyalásokba bocsátkozott, az alperesnek folyamatosan kérelmei voltak a felperes irányába kamat elengedése, illetve részletfizetés engedélyezése tárgyában, amely levelekből a felperes láthatta, hogy az alperes szeretné a szerződést hatályban fenntartani, kész a törlesztőrészek és az elmaradása megfizetésére, tehát nem gondolhatta alappal azt, hogy az alperestől a szerződés további teljesítése nem várható, ezért ilyen körülmények között - a bíróság hangsúlyozza, hogy különösen ilyen hosszú távú szerződéses jogviszonyban, mint ami a felek között fennáll -, az lett volna a tisztességes a felperes részéről, ha az elállást megelőzően felhívja az alperest a hátralék megfizetésére és arra, hogy a továbbiakban havi rendszerességgel fizesse a vételárhátralékát, és ezen felhívásban megszabott határidő eredménytelen elteltét követően - a határidő eredménytelen elteltét követő viszonylag rövid időn belül, de nem évek múltán, hiszen az az alatt teljesített törlesztőrészek befogadása a szerződés alperes általi teljesítésének elismerését, elfogadását jelenti - állhatott volna el jogszerűen a szerződéstől.

A bíróság álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy a szerződésmódosítás kiterjedt-e arra is, hogy az elállás feltétele a megelőző fizetési felszólítás, ugyanis a Ptk. általános jogelveiből, a tisztességesség, jóhiszeműség és kölcsönös együttműködés alapelveiből is következik, hogy az elállást megelőzően fel kell hívni a másik felet a tartozása megfizetésére és figyelmeztetni kell ennek elmulasztása esetén az elállásra.

Megjegyzi továbbá a bíróság, hogy a Ptk. 300. § (1) bekezdése értelmében akkor van lehetőség késedelem esetén a szerződéstől való elállásra, hogy ha a szerződés teljesítése már nem áll többé az elálló fél érdekében. A perben a felek mindketten úgy nyilatkoztak, hogy a Ptk. ezen 300. § (1) bekezdését szűkítették határidő megjelölésével, tehát ezen rendelkezés a felek szerződéses jogviszonyára irányadó, ezáltal pedig nem mellőzhető annak vizsgálata, hogy miért nem áll többé a felperes érdekében a szerződés teljesítése. Többszörös bírói kérdésre e körben a felperes úgy nyilatkozott, hogy megelégtelte az alperes mulasztását és jogában állt a szerződéstől elállni. A bíróság álláspontja azonban az, hogy önmagában az, hogy a vételárhátralékot rendszertelenül, akadozva fizeti az alperes, nem igazolja a felperes érdekmúlását, különösen, hogy az ügy körülményeiből a felperes tudhatta, láthatta, hogy az alperes a szerződés teljesítését akarja, arra kész és a törlesztőrészeket ha nem is havonta, de folyamatosan fizeti.

A Ptk. 300. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés utolsó fordulata az adott esetben nem alkalmazandó, ugyanis nem valósult meg az a körülmény, hogy a felperes az elállást megelőzően - ahhoz köthető, viszonylag közeli időpontban - felhívta volna az alperest a teljesítésre és az ezen felhívólevélben megadott határidő eredménytelenül telt volna el, ugyanis az alperes által átvett felhívás 2009. áprilisi, amely három évvel megelőzi az elállást, a 2011-es felhívó nyilatkozat pedig „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza, de közben a felek között egyeztetési tárgyalások voltak folyamatban, az alperes részletfizetés engedélyezése iránti kérelmet is előterjesztett, ami a fizetési szándékát bizonyítja.

Megjegyzi a bíróság, hogy a felperes tudott az alperes által a perbeli ingatlanra eszközölt jelentős mértékű beruházásról, hiszen építészeti hatóságként a perbeli ingatlanra vonatkozó építési engedélyeket és a használatbavételi engedélyt a felperes adta ki. Ennek következtében a bíróság álláspontja szerint a felperes elállási jogának az oly módon való gyakorlása, hogy előzetesen az alperest nem hívja fel az elmaradt törlesztőrészek megfizetésére, jóhiszemű joggyakorlásnak nem tekinthető, hiszen a felperes a keresetében foglaltak szerint az alperes által megfizetett 28 millió Ft visszatérítését vállalta, azonban építészeti hatóságként tudta, hogy az ingatlan értéke az 1996-os adásvételi szerződéshez képest jelentősen megnövekedett.

Minthogy a felperes elállása nem jogszerű, az adásvételi szerződés továbbra is érvényes és hatályos, ezért a felperes használati díj iránti igénye sem alapos, az alperes ugyanis a perbeli ingatlan tulajdonosaként használati díj fizetésére nem köteles.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott.

A felperes pervesztes lett, ezért a bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján őt kötelezte perköltség viselésre, amely áll az alperesnek fizetendő 100.000,- Ft összegű ügyvédi munkadíjból. Az alperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíjának a mértékét a bíróság az alperesi jogi képviselő által kifejtett munkára figyelemmel a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésének a) és b) pontja, valamint a (6) bekezdése alapján állapította meg 100.000,- Ft-ban, amely az alperesi jogi képviselő ÁFA-mentességére figyelemmel ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja szerinti teljes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt 1.500.000,- Ft összegű illetéket a Magyar Állam viseli.

Az ítélet elleni fellebbezési jogot a Pp. 233. §-a biztosítja. A fellebbezési jogról való tájékoztatás a Pp. 256/A. §-án alapul.

Budapest, 2014. szeptember 16.

dr. Takács Eszter s.k.
bíró

A kiadmány hitelű



Az ítélet írásba foglalva 2014. szeptember 22-én