

Egy el nem készült társasházi beruházás tanulságai

Egy 2024-es Kúriai határozat részletesen foglalkozik azzal a két kérdéssel, hogy mikor, milyen feltételek esetén pótolható a tulajdonjog bejegyzési engedély, mint eladói jognyilatkozat, illetve milyen kártérítésre jogosult a vevő, ha nem készül el a megvásárolt ingatlan?

A döntés alapjául szolgáló ügyben az eladó-vállalkozó társasházi lakás felépítésére és átruházására vállalt kötelezettséget, azonban a vevő (a perbeli felperes) nem jutott hozzá az ingatlanhoz, mert a vállalkozó a társasházat nem tudta befejezni.

A vevő kereseti kérelmeivel bírósághoz fordult, amely eljárás azonban érdemben még nem fejeződött be, hiszen a Kúria több kérdés vizsgálatának elmaradása miatt új eljárás lefolytatására kötelezte az elsőfokon eljáró bíróságot.

A perből azonban fontos iránymutatásokat kaphatunk a Kúriától.

Az egyik vizsgált kérdés az volt, hogy abban az esetben is kérhető-e a tulajdonjog bejegyzési engedély pótlása a bíróságtól, ha az ügyvédi letétbe helyezésre került, azonban valami miatt mégsem került kiadásra?

A Kúria egyértelműen rámutatott, hogy a bejegyzési engedély szabályszerű kiadása sem mentesíti az eladót annak „ismételt” kiadása alól, ilyen esetben a kétszeres teljesítés veszélye nem értelmezhető, mivel a tulajdonjogot csak egyszer lehet bejegyezni. Jelentősége ugyanis annak van, hogy a bejegyzési engedély kiadásával teljesíti az eladó a szerződést.

Fontos megállapítása a Kúriának, hogy az ilyen típusú adásvételi szerződéseknél gyakori, hogy a felek úgy állapodnak meg, hogy a vevő a vételár kifizetése esetén, függetlenül attól, hogy még nem történt meg a társasházzá alakítás, igényt tarthat a telekre vonatkozó tulajdoni hányadra vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésére is, amennyiben a felek szerződéses akarata erre irányult. Más szóval, ha a szerződés tartalmazza, hogy társasházi albetétesítés elmaradása esetén a vevő a telek tulajdoni hányadát szerzi meg, abban az esetben a megfelelő tartalmú tulajdonjog bejegyzési engedély pótlására kötelezhető az eladó.

Ennek megfelelően nem mellőzhető a szerződésnek a tágabb körű értelmezése, és a felek akaratának feltárása, amelynek elvégzése után lehet dönten a jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelemről.

A konkrét jogesetben a bíróságok elmulasztották a felek szerződéses akaratának ilyen módon való feltárását, így a Kúria ebben a körben új eljárásra utasította az elsőfokon eljárt bíróságot.

A perben **egy másik érdekes jogkérdésben** is iránymutatást adott a Kúria. A vevő arra tekintettel ugyanis, hogy nem készült el a társasház és nem tudott beköltözni a lakásába, elmaradt bérleti díj jogcímen kártérítés megfizetésére is kérte kötelezni az eladót. Ezzel kapcsolatban a Kúria kimondta, hogy az ingatlan használata önmagában véve vagy másnak átengedve is vagyoni érték.

A vevő hivatkozása szerint a használat, hasznosítás jogától való megfosztás miatt vagyoni előnytől esett el, amely használati jog ellenértéke meghatározható piaci bérleti díj alapulvételével, amellyel a Kúria egyetértett és hozzátette, hogy ezen elmaradt vagyoni előny összegszerű megállapítása azonban szakkérdés és szakértői bizonyítás útján lehetséges.