



Fővárosi Ítéltábla

3.Pf.20.797/2022/4-II.

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Pajtók Ügyvédi Iroda (cím1; ügyintéző: dr. Pajtók Gábor Keve ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe.) felperesnek – a Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (cím2.; ügyintéző: dr. Hidasi Gábor ügyvéd) által képviselt alperes (alperes címe) alperes ellen vételár visszafizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. október 19-én kelt 64.P.20.606/2022/21. számú ítélete ellen az alperes 22. sorszámon benyújtott fellebbezése folytán indult másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az alperes terhére megállapított perköltség összege 2.722.680 (kettőmillió-hétszázhuszonkétezer-hatszáznyolcvan) forint, továbbá 1.222.680 (egymillió-kétszázhuszonkettőezer-hatszáznyolcvan) forint után + 27 % áfa összeg.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 381.000 (háromszáznyolcvanegyezer) forint másodfokú perköltséget, és az államnak e határozat jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlája javára.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 33.668.000 forint vételár visszafizetésére, továbbá 7.088.000 forint meghiúsulási kötbér megfizetésére, és az összesen 40.756.000 forint tőke után 2021. március 31-től járó késedelmi kamat megfizetésére. A keresetének jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban Ptk.) 6:1. § (1) bekezdését, 6:58. §-át, 6:215. § (1) bekezdését, 6:137. §-át, 6:140. § (1)-(2) bekezdését, 6:153. §-át, 6:154. § (1) és (2) bekezdését, 6:213. § (1)

bekezdését, 6:212. § (3) bekezdését, a 6:186. § (1), (2) és (3) bekezdését, valamint a 6:48. § (1) bekezdését jelölte meg.

[2] Előadta, hogy az alperessel kötött ingatlan adásvételi szerződés 29. pontja alapján az alperes vállalta, hogy a megvásárolni kívánt ingatlant 2019. augusztus 31-ig kulcsrakész állapotban felépíti és arra jogerős használatbavételi engedélyt szerez és azt társasházi albetétként bejegyezteti, majd birtokba adja. A szerződés megkötését követően azonban a társasház

készültségi állapota nem változott, annak birtokbaadása nem történt meg, ezért az adásvételi szerződéstől elállt, mivel az alperes késedelme alapján érdekmúlás következett be nála és a Ptk. 6:154. § (2) bekezdésére tekintettel nem volt szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására. Az elállás értelmében a Ptk. 6:212. § (3) bekezdése szerint a már teljesített vételár rész visszajár, a szerződés II.19. pontja alapján pedig az alperes megíúsulási kötbért is köteles fizetni. Nem vitatta azt a tényt, hogy a szerződéskötést követően drasztikus építőanyagár emelkedés és krónikus munkaerőhiány lépett fel a kivitelezés tekintetében, ez azonban nem volt hatással a szerződés teljesítésére, hiszen annak megkötésekor az ingatlan lényegét tekintve már készen volt. Ezek a körülmények a szerződés megkötésének időpontjában már nyilvánvalók voltak, ezért azzal az alperesnek számolnia kellett. Az alperes építőipari szakcég, így az építőipar kockázatát saját érdekkörében vállalnia kell. Amennyiben az áremelkedés és a munkaerőhiány köztudomású tény, akkor az alperes az adásvételi szerződést sem köthette volna meg az abban foglalt határidővel, illetve erről tájékoztatnia kellett volna.

[3] Vitatta az alperes által állított, részéről megvalósított szerződésszegést és állította, hogy a banki hitelígervényt azért nem csatolta, mert a vételárelőleget teljes egészében személyesen fizette meg, nem a pénzügyet utalta. Ennélfogva nem állapítható meg, hogy a késedelme kizárta volna az alperes késedelmét. Hangsúlyozta, hogy a szerződésben rögzített 2019. augusztus 31-i határidő teljesítési határidőnek minősül megfogalmazásától függetlenül, mivel a szerződésben ezen időponthoz kötötték a késedelmi kötbér fizetési kötelezettséget is. Megítélése szerint a tulajdonjog fenntartás tényének törlése nem minősül olyan szolgáltatásnak, amit az elállási nyilatkozatban rögzítenie kellett volna, ugyanakkor álláspontja szerint a per jogerős lezárásáig nem állapítható meg, hogy a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye törölhető-e az ingatlan-nyilvántartásból.

[4] Az alperes kérte a kereset elutasítását. Vitatta a felperes adásvételi szerződéstől való elállásának jogszerűségét és a szerződés megszűnését, valamint, hogy késedelembe esett, és hangsúlyozta, hogy kizárólag arra vállalt kötelezettséget a szerződésben, hogy az építkezést 2019. augusztus 31-ig befejezi, azonban a használatbavételi engedély beszerzésére és a birtokbaadásra nem vállalt határidőt. Hangsúlyozta, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárás és az ingatlan társasházzá alakítására vonatkozó hatósági eljárások olyan, rajta kívül álló eljárások, amelyekre nincsen ráhatása, ezért sem tudott az ingatlan átadására a szerződésben határidőt vállalni. Nem vitatta, hogy az építési határidőt túllépte, azonban annak oka az alvállalkozók szerződésszegő magatartása, az építőiparban jelentkező drasztikus áremelkedés, a munkaerőhiány, és a covid járvány, ezért a Ptk. 6:142. §-a értelmében mentesült a szerződésszegésért való felelősség alól, mert a késedelemért nem

felelős. A tényállításai alátámasztására igazságügyi szakértő kirendelését indítványozta, továbbá kérte, hogy az alvállalkozók szerződésszegő magatartását igazoló peres iratanyagot szerezzé be a bíróság.

[5] Az elállás jogszerűtlenségét arra is alapította, hogy a felperes az elállással egyidejűleg a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének törlésére vonatkozó nyilatkozatát nem küldte meg. Vitatta a kötbér követelés jogalapját felróhatóság hiányában ugyanazon körülményekre hivatkozással, amit az elállás jogszerűtlensége körében is előadott. Megítélése szerint a szerződés teljesítése nem hiúsult meg, éppen ezért a meghiúsulási kötbér feltételei sem állnak fenn. Arra az esetre, hogyha a meghiúsulási kötbér megalapozott lenne, kérte annak mérséklését.

[6] Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 40.756.000 forintot és ennek 2021. március 31. napjától a kiegyenlítés napjáig terjedő

időre számított, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát, valamint 2.772.680 forint, továbbá 1.222.680 forint után + 27% áfa összegű perköltséget.

[7] Határozatának tényállásában megállapította, hogy az alperes fő tevékenysége saját tulajdonú ingatlan adásvétele. Az alperes a Budapest Főváros Kormányhivatal települési Hivatalának települési ingatlan-nyilvántartásában helyrajzi számlon nyilvántartott, természetben az ingatlan címe1.; ingatlan címe2 szám által határolt területen 3874 m² alapterületű „kivett, beépítetlen terület” megjelölésű belterületi ingatlanon lakásokat, üzlethelyiséget, valamint gépkocsi-beállóhelyeket, továbbá tárolókat és egyéb helyiségeket tartalmazó lakóházat kezdett építeni értékesítés céljára.

[8] A felperes, mint vevő a 2019. január 29. napján kelt adásvételi szerződés 7. pontja szerint 1/1 arányban megvásárolta a rendelkezésére bocsátott műszaki leírás szerint a fent megjelölt ingatlanon alapított Társasház bejegyzését követően újonnan megnyitásra kerülő tulajdoni lapon a Földhivatal települési ingatlan-nyilvántartásában az alaprajzon B/VI/71 számmal jelölt helyrajzi száml várható helyrajziszámú, 50,42 hasznos m² alapterületű ingatlant a közös tulajdonból rá eső 419/100.000 közös tulajdoni hányaddal azzal, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan az ingatlan címe1.; ingatlan címe2 szám alatt található.

[9] A szerződés 13. pontja szerint a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan 419/100.000 tulajdoni hányadára abban az esetben kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, ha a vevő megfizette eladónak az önerőből fizetendő teljes vételár részletet a szerződés 18. pontjában írtak szerint, és átadja eladó részre a bank Zrt. hitelígervényét, amely tanúsítja, hogy a vevővel kölcsönszerződést kötött a szerződés szerinti adásvétel

finanszírozására, és a folyósítási feltételek teljesítése esetén az eladó részére utalja a teljes fennmaradó vételár részletet.

[10] A 14. pont értelmében a vevő tulajdonjoga a 7. pont szerinti társasházi ingatlanra akkor kerül bejegyzésre, ha a vevő a 17. pont szerinti vételárat maradéktalanul megfizette. Az alperes a szerződés 14. pontjában kötelezettséget vállalt arra, hogy a 29. pont szerinti építési határidőben az építkezést a szerződés szerint befejezi és ezt követően haladéktalanul megteszi a társasházasításhoz szükséges jogi lépéseket és azt – a jogszabályban a hatóságok eljárására megállapított határidőre is figyelemmel – a szükséges idő alatt befejezi.

[11] A szerződés 15. pontjában a felek kijelentették, hogy megállapodásukat nem hiúsítja meg, ha az albetétesítés nem történik meg, azaz a szerződés I.7. pontjában rögzítettek szerint a szerződés tárgya jogilag nem jön létre. Ezen kikötés szerint azonban ez nem érinti a felek egymással szembeni felelősségét a szerződésben vállalt összes szolgáltatás teljesítésének elmulasztása vagy késedelme miatt.

[12] A szerződés 17. pontjában a felek a társasházi ingatlan vételárát áfával 35.440.000 forintban határozták meg. A 18. pontban rögzítették, hogy a társasházi ingatlan vételárából 17.440.000 forintot a vevő saját forrásból, míg 18.000.000 forintot lakásvásárlási kölcsönből kíván megfizetni az eladó részre.

[13] A szerződés 19. pontjában a felek kifejezetten megállapodtak abban, hogy a szerződés meghiúsulása esetén a meghiúsulásáért felelős fél köteles a társasházi ingatlan teljes bruttó vételára 20%-ának megfelelő összegű meghiúsulási kötbért megfizetni a másik félnek.

[14] A szerződés 21. pontjában a felek egyebek mellett megállapodtak abban, hogy az eladó a társasházi ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár maradéktalan megfizetésig fenntartja. Az eladó egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adta ahhoz, hogy a vevő javára a társasházi ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása, vétel jogcímén feljegyzésre kerüljön.

[15] A szerződés 25. pontja szerint az eladó a társasházi ingatlant csak a teljes vételár megfizetését követő 15 munkanapon belül adja a vevő birtokába. A vevő tudomásul vette, hogy az átadás-átvétel során nem kerül sor a használatbavételi engedély átadására, és ez nem feltétele sem a társasházi ingatlan átadás-átvételének sem az utolsó vételár megfizetésének, sem a társasházi ingatlannal kapcsolatos költségek és díjak vevő által történő megfizetésének, tekintettel arra, hogy a használatbavételi engedély megadására olyan közigazgatási eljárás keretében kerül sor, melynek időtartamát eladó nem tudja befolyásolni. Eladó tájékoztatta a vevőt ezen szerződéses pontban arról, hogy a hatályos jogszabályi előírások alapján csak a

jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kiadását jövetően jogosult az ingatlanba beköltözni és ott lakni.

[16] A szerződés 29. pontjában a felek megállapodtak abban, hogy a végső építési határidő (2019.08.31.) több, mint 135 nappal történő túllépése esetén vevő a 136. nappal kezdődő késedelmi időszakra lakás m²-ként havi 1.000 forint késedelmi kötbérre jogosult, legfeljebb 45 napi késedelem idejére.

[17] A felek a szerződés 30. pontjában az eladó felelősségét az eladón kívül álló esemény vagy körülmények esetében kizárták, egyúttal megállapodtak abban, hogy amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból válik lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, így különösen „vis maior” vagy elháríthatatlan külső ok, úgy a szerződés megszűnik. A szerződés 31. pontja rögzítette, hogy amennyiben vevő a szerződés alapján fennálló bármely kötelezettségének teljesítésével késedelembe esik, úgy az az eladó késedelmét kizárja.

[18] A szerződés 40. pontjában a vevő tudomásul vette, miszerint az eladó a társasházi ingatlant magában foglaló épületen előzetesen társasházat alapított és a társasház előzetes alapításának feljegyzése iránti kérelmét benyújtotta a Földhivatalhoz.

[19] A felek az adásvételi szerződést 2019. március 28-án módosították a vételár megfizetésének módja tekintetében. A vevő tájékoztatta az eladót az adásvételi szerződés módosítására vonatkozó megállapodás 4. pontjában arról, hogy a társasházi ingatlan vételárából 17.440.000 forintot saját forrásból, míg 18.000.000 forintot a bank2 Zrt.-től igényelt kölcsönből kívánja megfizetni eladó részére. A felek megállapodtak, hogy a kölcsönösszeget a bank2 Zrt. közvetlenül az eladó részére fizeti ki bankszámlájára történő átutalással.

[20] Az adásvételi szerződés megkötésének idején az ingatlan előrehaladott készültségi fokban volt, azt a vevő megtekintette, a ház kívülről a vevő számára késznek tűnt, a lakást bejárta. A felperes 33.668.000 forint vételár részletet megfizetett az ingatlan 35.440.000 forintos vételárából. Bankhitel igénybevétele nem került sor, a felperes, mint vevő utalta közvetlenül a vételárrészletet az alperes számlájára. Az építkezés 2019. augusztus 31-ig nem fejeződött be. A használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtása, a birtokbaadás, az átadás-átvétel nem

történt meg. A vevő az adásvételi szerződés 29. pontjában megjelölt építési határidő után 18 hónappal sem tudott birtokba lépni.

[21] A felperes az alperes késedelmére és a szerződéshez fűződő érdeke megszűnésére hivatkozással 2021. március 1-én a szerződéstől elállt, amely nyilatkozatot az

alperes postai úton 2021. március 22-én átvett. A felperes az elállást tartalmazó nyilatkozatában tájékoztatta az alperest arról, hogy az adásvételi szerződés 29. pontjában foglalt 2019. augusztus 31-i végső határidőt jelentős mértékben, több, mint másfél évvel túllépte, így súlyos késedelembe esett, ami szerződésszegésnek minősül és megalapozza az elállási jog gyakorlását. Az elállás okát abban jelölte meg, hogy az eladó, mint kötelezett késedelme miatt a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az adásvételi szerződés 19. pontja alapján felszólította az alperest arra, hogy 2021. március 16-ig a 33.668.000 forint vételárrészlet visszafizetése mellett megghiúsulási kötbért is fizessen nyolc napon belül.

[22] Az alperes az elállás jogszerűségét vitatta, a felperes felé sem a vételár előleget, sem a megghiúsulási kötbért nem fizette meg.

[23] Az alperes 2019. augusztus 31-ig az építkezést nem fejezte be, a társasház építése a peres eljárás alatt sem fejeződött be, használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtására sem került sor. Az építési engedély szerinti, az építkezés befejezésére rendelkezésre álló 5 éves határidő 2018. májusában lejárt.

[24] Az alperesnek az „Adásvételi szerződés” elnevezésű előszövegezett dokumentumába foglalt, az alperes által alkalmazott, a fogyasztói szerződés részévé váló (annak 30. pontjában körülírt) általános szerződési feltételeket az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelennek nyilvánította a Pest Megyei Főügyészség felperes által előterjesztett kereset alapján a Fővárosi Törvényszék 10.G.42.357/2019/82. szám alatti ítéletével. A fellebbezés folytán eljáró Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.252/2021/20-II. számú ítéletével az elsőfokú határozatot helybenhagyta. A peres felek az általuk megkötött adásvételi szerződés 29. és a 30. pontjában írt egyedi feltételeket nem tárgyalták ki.

[25] Az elsőfokú bíróság határozatának jogi indokolásában elsődlegesen az alperes teljesítési határidejére vonatkozó szerződéses rendelkezéseket vizsgálta, és rögzítette, hogy a szerződésből nem állapítható meg az ingatlan átadás-átvételének idejére és birtokba adására vonatkozó konkrét határidő, ezért nem osztotta a felperes azon érvelését, hogy a szerződés 29. pontja az átadásra vonatkozó határidőt tartalmazott. Utalt a XXV. számú Polgári Elvi Döntésben foglaltakra és megállapította, hogy az ingatlan birtokbaadására vonatkozó fix teljesítési határidő nem minősül olyan szerződéses kikötésnek, amely nélkül ne lehetne érvényes adásvételi megállapodást kötni.

[26] A Ptk. 6:86. § (1) bekezdésére és a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.252/2021/20-II. számú határozatára utalva abból indult ki, hogy a felek között fogyasztói szerződés jött létre, amelyet a Kúria 2/2011. (XII. 12.) PK véleménye értelmében hivatalból kell figyelembe venni, és kifejtette, hogy ha a fogyasztói szerződés esetén a vitás feltétel tartalma nem állapítható meg, akkor minden esetben a fogyasztóra kedvezőbb értelmezést kell elfogadni. Megállapította, hogy az alperes a szerződés 29. és 14. pontjában is kötelezettséget vállalt arra, hogy 2019. augusztus 31-ig befejezi az építkezést. Nem vitásan a vevő a vételár 95%-át

megfizette, ami szintén azt erősíti, hogy az eladó a közeljövőben az átadás-átvételt le kívánta bonyolítani. Mindezen körülményekből a felperes mint fogyasztó okkal következtethetett arra, hogy 2019. augusztus

31-ét követő 136. napon a késedelem beáll, vagyis eddig az időpontig az ingatlan birtokába léphet. Ezt erősíti meg a szerződés 15. pontja és a 25. pont is, amelyek értelmében a megállapodást nem hiúsítja meg, ha nem történik meg az albetétesítés, továbbá az átadás-átvételnél nem feltétele a használatbavételi engedély kiadása, ugyanakkor az eladó az utolsó vételár rész megfizetése után 15 napon belül birtokba léphet.

[27] Kifejtette, hogy a szerződésben a teljesítési határidőre vonatkozó kikötéseket olyan formában fogalmazták meg, amelyek alapján a teljesítés elhúzódását a vevő korlátlan ideig köteles lenne tűrni, az alperes teljesítése vagy teljesítésre való képtelensége gyakorlatilag bármeddig tarthat és végső soron az alperes saját elhatározása alapján maga döntheti el, hogy mikor teljesít. Mindez a vevő jogait olyan mértékben bizonytalanná és kiszámíthatatlanná teszi, egyúttal felbontja a felek jogai és kötelezettségei közötti egyensúlyt a fogyasztó hátrányára, ami egyrészt önmagában megalapozza az érdekmúlásra történő hivatkozást a felperes részéről, másrészt a meghiúsulási kötbér 20%-os mértékét is alátámasztja.

[28] A felperes elállásának jogszerűsége körében utalt a Ptk. 6:213. § (1) bekezdésében és a 6:140. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra. Kifejtette, hogy a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének megállapítása minden ügyben külön vizsgálendő. Ennek körében a szerződésnek a fogyasztói jellegén túlmenően nyomatékosan értékelte azt a tényt, hogy a szerződés tárgya lakóingatlan tulajdonjogának megszerzése volt a vevő részéről lakhatásának megoldása érdekében. Jelentőséget tulajdonított annak, hogy az alperes a vételár 95%-ához hozzájutott. Nem vitás az sem, hogy az építkezés a szerződésben megjelölt határidőig, de még az adásvételi szerződés megkötését követő több mint két év elteltével sem fejeződött be. Mindezek alapján arra az álláspontra jutott, hogy a felperesnek az érdekmúlásra alapított elállása megalapozott volt. Az Alaptörvény 28. cikkére való utalás mellett hangsúlyozta, hogy olyan megoldást nem támogat a jog, miszerint a Ptk. 6:154. § (1) bekezdésére, illetőleg a 6:140. § (1) bekezdésére és érdekmúlásra alapított elállási nyilatkozatot a bíróság jogszerűtlennek értékeljen olyan tényállás mellett, hogy egy adásvételi szerződésben az eladó még hozzávetőlegesen sem tudja megjelölni az ingatlan átadás-átvételének, birtokba adásának az időpontját úgy, hogy a vételár 95%-át már átvette.

[29] Az alperes maga sem vitatta, hogy a szerződés 29. pontjában írt határidőt megszegte, ezért a késedelem ténye megállapítható, mivel az építésre vállalt fix határidő megsértése önmagában teljesítési késedelmet jelent, hiszen ez az előfeltétele az összes többi teljesítési határidőnek. Az alperes késedelme körében azt vizsgálta, hogy a késedelem ellenőrzési körén kívül eső, a perbeli szerződés megkötésekor előre nem látható körülményre vezethető-e vissza, és hogy elvárható volt-e a körülmény elkerülése vagy elhárítása az alperes részéről. Az alperesnek az alvállalkozók szerződésszegésére, mint kimentési okra való hivatkozásával összefüggésben utalt arra, hogy a Ptk. 6:148. § (1) bekezdése értelmében az alperes a felperes irányában mindazokért a magatartásokért helytállni tartozik, akikkel ő áll szerződéses kapcsolatban. A késedelem alól csak abban az esetben mentesülhet, ha nemcsak

önmagát, hanem a közreműködőjét is kimenti, vagyis az alperes az alvállalkozói késedeleméért és hibás teljesítéséért is felel (BDT2011. 2487). Részletesen kifejtette, hogy az alperes által az alvállalkozók magatartása tekintetében előadott tények már a perbeli szerződés megkötését megelőzően 2017-2018-ban is fennálltak, ezért az alperes az előreláthatóság hiányára nem hivatkozhat. Utalva a BDT2013. 2949 számú jogesetre és az EBD2014. P.14. elvi döntésben foglaltakra rögzítette, hogy a vállalkozó a késedelmének kimentése céljából nem hivatkozhat sikerrel olyan akadályokra, amelyek a szerződéskötés előtt merültek fel, és amelyek ismeretében kötötték meg a szerződést.

[30] Az alperes által hivatkozott körülmények tekintetében az sem állapítható meg, hogy azok az ellenőrzési körön kívül eső körülményeknek minősülnek. Megítélése szerint ellenőrzési körön belül lévő oknak minősül a piaci körülmények változása is, még akkor is, hogyha azt az alperes nem tudja befolyásolni. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 6:142. §-ának alkalmazása során az ellenőrzési körön kívül eső mentesülési okra csak rendkívül szűk körben lehet hivatkozni arra is figyelemmel, hogy a Ptk. a szerződésszegésért való felelősséget objektív alapokra helyezte. Azonban az alperes részéről nem állapítható meg, hogy mint észszerűen eljáró személy a szerződéskötés időpontjában nem látta és nem is láthatta előre az általa hivatkozott körülményeket, mivel mint építőipari főtevékenységet végző cég a perbeli szerződés megkötésekor az alvállalkozók hibás és késedelmes teljesítését ismerve előre kellett volna látnia gondos és szakszerű eljárása mellett azt, hogy a szerződésben rögzített építési határidő nem lesz tartható, ami értelemszerűen kihatással van a birtokbaadásra és a társasházásítás folyamatára.

[31] Megalapozatlannak tartotta az alperesnek a covid járványra való hivatkozását is, hiszen a szerződés megkötését követően 2020. tavaszán kezdődött a koronavírus járvány, így annak kezdetekor az építés befejezésére nyitva álló határidővel már fél év késedelemben volt az alperes.

[32] A felperesi érdekmúlás körében rögzítette, hogy nyilvánvalóan az alperes a birtokbaadást és a tulajdonjog bejegyzésére alkalmas okiratokat még a perben sem meghatározható időpontban tudná csak szolgáltatni, ugyanakkor a várható átadás-átvételtől az elállásig nem adott tájékoztatást. Ilyen körülmények között a késedelemből eredő érdekmúlást megalapozottnak, és a felperesnek a Ptk. 6:140. § (1) bekezdésére alapított elállását jogszerűnek tekintette.

[33] A felperes által kapott szolgáltatás visszatérítése körében előadott alperesi ellenkérelem vonatkozásában a Ptk. 6:1 § (1) és (2) bekezdéséből, valamint a 6:215. § (1), (2) bekezdéséből kiindulva rögzítette, hogy az adásvételi szerződéssel a felperes nem szerezte meg a tulajdonjogot és birtokba sem került, így nincs mit visszaszolgáltatnia az eredeti állapot helyreállítása körében. A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényére vonatkozó feljegyzést az érintett szerződésen alapuló tulajdonjog bejegyzésével egyidejűleg hivatalból kell törölni arra is figyelemmel, hogy az elállás a szerződést megszüntette. E körben a Kúria Kfv.VI.37.978/2016/. számú eseti döntésére hivatkozott.

[34] Megalapozatlannak találta az alperesnek a felperes szerződésszegésére, így az alperes egyidejű késedelmének kizárására vonatkozó védekezését is. Rögzítette, hogy a szerződés értelmében a hitelígérvény célja az volt, hogy az önerőn túl fizetendő vételár kifizetése biztosítva legyen. A felperes azonban önerőből teljesített, ezért a hitelígérvény funkciója okafogyottá vált.

[35] A 33.668.000 forint vételárelőleg megfizetésére a jogszerű elállásra figyelemmel a Ptk. 6:212. § (2) bekezdése és a 6:213. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest.

[36] Megalapozatlannak találta a lefolytatott tanúbizonyítás alapján azon alperesi hivatkozást is, hogy a szerződésnek a vis maior rendelkezéseit és a teljesítési határidőre vonatkozó kikötéseit egyedileg kitárgyalták a felek. Ugyanakkor rögzítette, hogy az egyedi megtárgyalás kérdésének nincs jelentősége, mivel az alperes 2019. augusztus 31-ei, az építkezés befejezésére nyitva álló határidőt elismerten elmulasztotta. Ez az összes további teljesítéshez szükséges intézkedésre is kihatással van, amelynek következtében a felperesi érdekmúlás folytán jogszerű elállás történt. A kifejtettek értelmében a szerződés megkötésének időpontjára vetítve a vis maior feltételeknek nincs relevanciája az alperesi kimentés szempontjából.

[37] A felperesnek a meghiúsulási kötbérre vonatkozó kereseti kérelme körében a Ptk. 6:186. § (1) bekezdéséből indult ki és rögzítette, hogy amennyiben a késedelem miatti érdekmúlás bekövetkezik és ennek következtében történik a szerződéstől való elállás, ami a szerződést megszünteti, a meghiúsulási kötbér követelhető. A kötbér összecszerúségét a szerződés 19. pontja alapján megalapozottnak tekintette. A kötbér mérséklése tárgyában mérlegelendő szempontokat részletesen kifejtette, továbbá a kötbér és a szerződésben kikötött vételár arányának vizsgálatakor kiemelt jelentőséget tulajdonított a szerződés fogyasztói jellegének, továbbá annak, hogy a felperes a vételár 95%-át megfizette, az ingatlant saját lakhatásának biztosítására kívánta vásárolni, az elállás időpontjában már több mint egy év eltelt a szerződésben vállalt határidőhöz képest, és az alperes a peres eljárás során sem tudta megjelölni azt az időpontot, amikor a birtokbaadás és a tulajdonba adás megvalósulhat. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a kötbér mértékét az alperes határozta meg az adásvételi szerződésben. Minderre figyelemmel nem látott lehetőséget a kötbér mérséklésére, azaz a 20 %-os kötbér mértékét nem találta eltúlzottnak. Utalt e körben az EBH2005. 281., a BH2014. 178., és a BH2004. 191., a BH1998. 139., és a BDT2011. 2487. számon közzétett eseti döntésekre.

[38] Az alperes további bizonyítási indítványait azok sürgőssége okán mellőzte arra is figyelemmel, hogy az alvállalkozók szerződésszegésére, az építőanyagárak emelkedésére és a munkaerőhiány fennállására vonatkozó alperesi tényállítást a felperes nem vitatta, amelyet így a Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) bekezdése értelmében valósnak kellett elfogadni további

bizonyítás nélkül. Utalt arra is, hogy a jogvita elbírálása szempontjából az alperes által hivatkozott tényeknek nem volt jogi relevanciája. Rámutatott arra is, hogy a felperes által hivatkozott más peres eljárásokban meghozott bírósági határozatoknak nincs kihatása a perbeli jogviszony elbírálására. Az alperest a Ptk. 6:78. § (1) bekezdése értelmében a kereseti kérelemben megjelölt időponttól kezdődően kötelezte késedelmi kamat megfizetésére.

[39] A perköltségről a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján döntött, amelynek körében figyelembe vette a felperes által lerótt 1.500.000 forint eljárási illetéket és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján megállapított, összesen 1.552.800 forint ügyvédi munkadíjat.

[40] Az alperes fellebbezésében kérte elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és a kereseti kérelem elutasítását, egyben a felperesnek 2.134.020 forint + áfa együttes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását; másodlagosan az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását; harmadlagosan a felperes részére megítélt kötbér összegének 1.772.000 forintra történő mérséklését. Negyedlegesen az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek megváltoztatását akként kérte, hogy az alperesnek a kereseti illetéken felüli ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére való kötelezését mellőzze, vagy mérsékelje az ügyvédi munkadíj összegét bruttó 700.000 forintra. Az ítéltábla felülbírálati jogkörét a Pp. 369. § (1), (2) és (3) bekezdéseiben jelölte meg.

[41] Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállással összefüggésben kifogásolta, hogy az ítélet tévesen tartalmazza, hogy az elállási nyilatkozatot alperes átvette, ugyanis az F/6. számon csatolt tértivevény szerinti átvevő személynek soha nem adott meghatalmazást. Nem vitatta a vételárból 33.668.000 forint megfizetését, azonban állítása szerint a felperes a szerződés szerinti harmadik vételárrészletet a fizetési határidőn túl, 2019. április 30-át elmulasztva május 8-án fizette meg. Csatolta F/17. alatt az erre vonatkozó banki bizonylatot. Ebből következően a felperesnek összesen 38.769 forint késedelmi kamattartozása keletkezett, ezért a felperesi befizetést elsődlegesen erre elszámolva 2019. május 8-án 38.769 forint tőketartozása állt fenn a felperesnek. Arra, hogy a felperes nem teljesítette a szerződés 13. pontját a 2022. június 10-ei tárgyaláson hivatkozott, ennek ellenére a bíróság nem vizsgálta a szerződés ezen pontjában foglalt feltételek teljesítését. Tévesnek tartotta azon ítéleti megállapítást, hogy a szerződés 30. és 31. pontját a felek nem tárgyalták ki. Nem volt vitatott az sem, hogy a felperes az elállásában nem vállalta a javára feljegyzett tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének törléséhez való hozzájárulást, ezen nyilatkozatát csak utóbb, a peres eljárás során terjesztette elő, ennél fogva vállalása a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése alapján elkésztett. Tévesen tartalmazza az ítélet azt is, hogy az elállás jogszerűségét azért vitatta, mert a tényfeljegyzéshez szükséges törlési engedélyt a felperes nem küldte meg: alapvetően a Ptk. 6:213 § (1) bekezdéséből következik az, hogy a felperesnek kell felajánlania, hogyha a vételárat visszakapja, akkor a visszajuttatáskor kiadja az alperesnek a törlési engedélyt.

[42] A teljesítési határidővel kapcsolatban helytállónak tartotta azon ítéleti megállapítást, hogy a felek perbeli szerződése nem tartalmazott az átadásra vonatkozó határidőt. Azonban mindebből téves jogi következtetést vont le a bíróság és tévesen értelmezte a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.252/2021/20-II. számú ítéletét is. Hangsúlyozta, hogy minden vevő elleni perben egyedileg kell vizsgálni a szerződés jellegét és annak kitargyaltságát az ítéltábla határozata értelmében. A perbeli adásvételi szerződés fogyasztói jellegét annak ellenére állapította meg a bíróság, hogy a felperes fogyasztói minőségét az elsőfokú eljárásban vitatta, hiszen önmagában abból, hogy természetes személy, nem következik az, hogy egyben fogyasztó is. A Ptk. 6:86. § (2) bekezdése tehát egyrészt azért nem volt alkalmazható, mert a felperes nem bizonyította be fogyasztói státuszát, másrészt azért, mert a szerződésben nem értelmezésre szoruló módon határozták meg a felek a határidőt, hanem nem rendelkeztek a birtokbaadás határidejéről. Mindebből következőleg az is kizárt, hogy a szolgáltatás teljesítése esedékessé vált volna a Ptk. 6:153. §-a értelmében. A birtokba adási késedelem hiánya pedig kizárja a felperesi elállás megszeruségét.

[43] Az adásvételi szerződésnek nem kötelező eleme a fix átadási határidő meghatározása, ahogy azt az elsőfokú ítélet is helyesen tartalmazza. A szerződés 14. pontja ugyan kötelezést tartalmazott az építkezés befejezésére, az azonban nem tartozott az adásvételi jogviszony körébe, hiszen az adásvétel során a dolog létrehozása nem kötelezettsége az eladónak. A felek a létrehozás elmaradásának következményeit – a tulajdonjog és a birtok átruházásától függetlenül – a szerződés 29. pontjában külön szabályozták és az eladó vállalta, hogy ha nem fejeződik be 2019. augusztus 31-ig az építkezés, akkor késedelmi kötbért fizet. Más jogkövetkezményt ehhez az időponthoz nem fűztek alapvetően azért, mert az adásvétel vonatkozásában ez nem minősül teljesítési határidőnek. Vitatta az ítéletben foglalt azon megállapítást, miszerint a teljesítési határidőre vonatkozó rendelkezések megfogalmazása értelmében a teljesítés elhúzódtását a vevő korlátlan ideig köteles tűrni. Ugyanakkor ezen ítéleti rendelkezésből az is következik, hogy a 2019. augusztus 31-ei időpont nem minősül teljesítési határidőnek az adásvételi jogviszony szempontjából, hiszen a bíróság éppen azt sérelmezi, hogy nincs konkrét határidő a teljesítésre. Ebből következően pedig a felperes nem is alapíthatja ezen időpont elteltére az elállását.

[44] Az elállás vizsgálata körében hangsúlyozta, hogy a 2019. augusztus 31-ei időpont nem volt teljesítési határidő, ezért ennek okán nem szeghette meg a szerződést, hiszen az átadással nem esett késedelembe, ezért kizárt a felperesi érdekmúlás, azaz az elállás megalapozatlan. Hangsúlyozta, hogy a szerződés szerint az alperes egyetlen szolgáltatása a lakás tulajdon- és birtokjogának az átruházása, az építés nem az adásvétel körébe tartozó szolgáltatás. Ebből kiindulva, ha az építkezés befejezése nem történt meg 2019. augusztus 31-ig, az nem okozhatja a felperes érdekmúlását. A bíróság a 2022. szeptember 19-ei tárgyaláson megfelelően tájékoztatta a felperest a bizonyítási érdekről, azonban a tájékoztatás ellenére úgy nyilatkozott, hogy nem terjeszt elő bizonyítási indítványt. Utalt a Pp. 265. § (1) bekezdésére és hangsúlyozta, hogy mivel a felperes a felhívás ellenére nem bizonyította az érdekmúlást, a bíróság ezt a Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértésével nem értékelte a terhére.

[45] Hangsúlyozta, hogy az építési késedelem okaként hivatkozott munkaerő- és a nyersanyaghiány okozta drasztikus árrobbanással összefüggő kimentési okokat a felperes nem vitatta, ennek ellenére a bíróság ezt nem vette figyelembe. A szerződés 30. és 31. pontjainak a kitérőjelölését a perben tanúkkal bizonyította, amellyel összefüggésben az álláspontját a 2022. augusztus 24-ei beadványában fejtette ki részletesen, amelyet a fellebbezésében is fenntartott. Megítélése szerint a tanúk nyilatkozatai alapján a szerződés 30. és 31. pontjai kitérőjelölésének hiányát a bíróság a Pp. 279. § (1) bekezdésének megsértésével állapította meg. A felek a szerződés 30. pontjában a munkaerő és a nyersanyaghiányt vis maior oknak, vagyis ellenőrzési körön kívül eső körülménynek minősítették, ezért az ebből adódó drasztikus árrobbanás is ennek minősül, ami a teljesítés akadályá. Rámutatott ekörben a Szegedi Ítéltábla határozatában foglaltakra, amelyet a fellebbezéséhez csatolt. Azt, hogy ezen körülmények nem voltak előre láthatók a szerződés megkötésekor, tanúval és szakértővel kívánta bizonyítani, amitől a bíróság elzárta.

[46] A kapott szolgáltatás visszaadásának egyidejű felajánlása körében hivatkozott a Ptk. 6:213. §-ában foglaltakra. Rögzítette, hogy nem vitásan a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba feljegyzésre került. Megítélése szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesnek ekörben nincs mit visszaszolgáltatnia, mivel az adott tényfeljegyzés továbbra is a tulajdoni lapon maradt, és ez korlátozza a tulajdonjoggal való rendelkezést. Minderre figyelemmel a felperesnek az elállás közlésével egyidejűleg fel kellett volna ajánlania, hogy ha a vételárat visszakapja, akkor a tényfeljegyzés törléséhez hozzájárul. Mivel ezt elmulasztotta, ezért az elállás a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése alapján jogellenes és joghatás kiváltására alkalmatlan. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság az ítéletben ekörben hivatkozott Kúriai döntést tévesen alkalmazta, és utalt az 1/2012. (VI. 21.) PK vélemény 9. pontjára.

[47] A felperesi késelelmet a szerződés 13. pontjának megsértése miatt állította a 2022. június 10-ei tárgyalási jegyzőkönyv 3. oldalán. A 2019. március 28-ai szerződésmódosítás szerint a felperesnek április 30-ig kellett volna megfizetnie 16.228.000 forintot, erre azonban csak május 8-án került sor, ezért – ahogy korábban kifejtette – a felperes késelelmebe esett már az építési határidő lejárta előtt, ami kizárja az alperes késelelmeének alaposágát a Ptk. 6:137. §, 6:153. §, 6:150. §, 6:156. § (2) bekezdése és a szerződés 31. pontja értelmében. A hitelígervény vonatkozásában a felperes valótlan és hamis nyilatkozatokat tett, hiszen a 2022. szeptember 19-ei tárgyalási jegyzőkönyv értelmében az utólagos bizonyításra vonatkozó indítványra figyelemmel megállapítható, hogy a felperes a hitelígervényt az alperes rendelkezésére kívánta bocsátani. Ehhez képest a felperes hivatkozása szerint önerőből fizetett, ezért az ügyletben nem vett részt bank finanszírozóként, így hitelígervény sem létezhet.

[48] A meghíúsulási kötbérre vonatkozó kereset alaptalansága körében hivatkozott a szerződés 19. és 29. pontjában foglaltakra. Megítélése szerint az elsőfokú bíróság a meghíúsulási kötbér alkalmazása során eltért a felek szerződésses akaratától, ami a Ptk. 6:59. § (2) bekezdésének és a 6:192. § megsértését jelenti. Tévesen rögzíti az elsőfokú ítélet, hogy a szerződés meghíúsulásáért az alperes felelős és a szerződés 29. pontjára alapított elállása esetén a felperes meghíúsulási kötbérre jogosult. A szerződés ezen pontja értelmében a felperes késelelmi kötbért érvényesíthet. A szerződés nem tartalmaz olyan rendelkezést, hogy

a 29. pontban foglalt határidő eltelte az eladó érdekkörében felmerülő szerződés meghiúsulásának minősül, mindezért a meghiúsulási kötbér iránti felperesi kereset alaptalan.

[49] A meghiúsulási kötbér fizetése alóli kimentés körében hivatkozott a Ptk. 6:142. §-ában és a 6:186. § (1) bekezdésében foglaltakra, miszerint abban az esetben is mentesülne a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha az esetleges szerződésszegése bizonyított lenne. Tényállítása éppen az volt, hogy a szerződéskötést követően olyan munkaerő- vagy építőanyaghiány keletkezett, amely a kivitelezést akadályozta, ezért a szerződés 30. pontja alapján az építési határidő felfüggesztettnek minősül. A tényállításra tekintettel tanú és szakértői bizonyítást kellett volna foganatosítani, ami nem történt meg, azaz a Pp. 300. § (1) bekezdését sértve elmaradt a szakértői bizonyítás a gazdasági körülmények változása körében.

[50] A kötbér mérséklésére a Ptk. 6:188. §-a értelmében hivatkozott arra is figyelemmel, hogy megítélése szerint a vételár 20 %-ának megfelelő mértékű kötbér eltúlzottnak minősül. Rámutatott arra, hogy a bíróság a kötbér megállapításánál kiemelt jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes fogyasztó annak ellenére, hogy a fogyasztói minőséget vitatta és ekörben a felperes nem ajánlott fel bizonyítást. Tévesen értékelte a felperes javára azt is, hogy majdnem a teljes vételárat megfizette, ugyanis ennek körülményeit nem vizsgálta az elsőfokú eljárásban. A felperes nem állította a perben, hogy őt kár érte, ezért a kötbér mint káratálcány jellegű szankció nem szolgálhat egy nem létező kár kompenzálására. Megítélése szerint a vételár 5%-ának megfelelő mértékű, azaz 1.772.000 forint meghiúsulási kötbér megfelelő.

[51] A perköltség elleni fellebbezés körében azzal érvelt, hogy a felperes a keresetében az IM rendelet 2. § (2) bekezdése alapján érvényesített perköltségigényt. A megjelölt jogcím azonban téves. Ez alapján nem érvényesíthető és nem ítélt meg perköltség és mivel a bíróság a Pp. 2. § (2) bekezdése alapján kötve van a perben érvényesített joghoz, más jogcímen nem ítélt meg a peres félnek perköltséget. Jelentőséget tulajdonított annak is, hogy a felperes nem csatolt megbízási szerződést, így a felszámított igénye bizonyítatlan maradt. Mivel a megbízási szerződést elmulasztotta benyújtani és okirattal nem igazolta a megbízási jogviszonyát, így annak alapján felmerült költségét sem lehetett volna megállapítani. Hivatkozott arra is, hogy a felperes konkrét összeget nem jelölt meg a felszámítás során. Ugyan a kereseti kérelmétől eltérően a költségjegyzék nyomtatványon már az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján érvényesítette a perköltségigényét, azonban itt sem jelölte meg a felszámított összeget, kizárólag a kereseti illeték összegét tüntette fel.

[52] Vitatta az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegszerűségét is, mivel az ítélet rendelkező részének megfogalmazása ekörben nem érthető és az végképp nem, hogy miért jogosult 4.325.483 forint elsőfokú perköltségre a felperes. Ebből az összegből levonva az elsőfokú illetéket, a megmaradó összeg nem egyeztethető össze az IM rendelet egyik §-ával sem. Hivatkozott továbbá az IM rendelet 3. § (6) bekezdésében foglaltakra, mivel a perben a felperes két beadványt nyújtott be és az elsőfokú eljárás során négy

tárgyaláson vett részt, megítélése szerint ezért a 2.825.483 forint ügyvédi munkadíj eltúlzott, az nem áll arányban a perben kifejtett tevékenységgel, ezért azt 700.000 forintra kérte mérsékelni.

[53] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és az alperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte.

[54] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogi és ténybeli alapját tekintve teljes mértékben megalapozott, a rendelkezésre álló iratokat, tanúvallomásokat helyesen értékelte, és ennek megfelelő döntést hozott egy eljárásjogilag is megfelelően lefolytatott bizonyítási eljárást követően.

[55] Hangsúlyozta, hogy az alperes az elállás kézbesítésének jogszerűségét az elsőfokú eljárásban nem vitatta, azzal kapcsolatosan bizonyítási indítványt nem terjesztett elő, így teljesen alaptalanul hivatkozik a fellebbezésében arra, hogy az elállást egy olyan személy vette át, aki nem rendelkezett meghatalmazással. Ahogyan arra az elsőfokú eljárás során is rámutatott, az alperes semmilyen szolgáltatást nem nyújtott a részére, a megkötött adásvételi szerződés tárgyául szolgáló ingatlan nem került a birtokába, így annak felajánlására nem is volt módja a szolgáltatás visszaadása körében. A tényfeljegyzés törléséhez szükséges törlési engedéllyel kapcsolatban megjegyezte, hogy azt korábban letétbe helyezte az alperes által megjelölt és az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél. Amennyiben a kiadásának feltételei fennállnak, úgy az alperes a letéteményes ügyvédhez fordulhat a letétből történő kiadással kapcsolatban.

[56] Álláspontja szerint a Ptk. 6:154. § (2) bekezdése alapján nem kellett bizonyítania az érdekmúlást figyelemmel arra, hogy az alperes kétséget kizáróan elmulasztotta a szerződésben vállalt építési határidőt. Hangsúlyozta, hogy az eljárás során egyértelműen bizonyított, hogy kifejezetten olyan ingatlant kívánt vásárolni, amely rövid határidővel költözhető, így amikor már több mint másfél év telt el az építés befejezése nélkül és lakhatásra volt szüksége, az érdekmúlás teljeskörűen bizonyítást nyert.

[57] Az alperes a fellebbezésében rosszhiszeműen összemosza a banki hitelígervényt és az önerőből történt teljesítés kapcsolatát. Valóban küldött hitelígervényt az alperes részére, aki a fizetési határidő meghosszabbításához is hozzájárult, ugyanakkor végül irreleváns volt a hitelígervény, mert nem banki folyósítás útján utalta az ígért vételárrészt.

[58] Tényszerű, hogy az alperes vállalt egy határidőt a szerződésben, amely álláspontja szerint az adásvétel tárgyának a felépítésére vonatkozott. Minden alperes által vállalt egyéb kötelezettség ezen körülménytől függött, tehát ha ezen határidőt elmulasztotta az alperes, amelyet tanú tanú is megerősített, úgy kétséget kizáróan objektíve késedelembe esett. Megítélése szerint a meghússulási kötbér mérséklésére nincs mód, figyelemmel az

alperes jelentős késedelmére, az ingatlanpiac árainak változására és a jelentős mértékű inflációra is.

[59] A perköltségre vonatkozó fellebbezési kérelemmel összefüggésben hivatkozott a költségjegyzék nyomtatványban foglaltakra, amely egyértelműen tartalmazza a pontos költségigényt. Ennek mértéke nem eltűzött figyelemmel arra is, hogy az áfával növelt összegben került megállapításra és az alperes maga is ilyen mértékben jelölte meg igényét.

[60] A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az alábbiakkal kiegészíti:

A felek az adásvételi szerződés II.17. pontját akként módosították, hogy a felperes az ingatlan vételárát az alábbi ütemezésben fizeti meg az alperesnek: a szerződés aláírását megelőzően foglaló jogcímén (megtörtént) 800.000 forintot (1. pont), 2019. február 1-ig (megtörtént) 16.640.000 forintot (2. pont), 2019. április 30-ig további 16.228.000 forintot (3. pont). A társasházi ingatlan kulcsrakész állapotának elérését követően, a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásával egyidejűleg pedig 1.772.000 forintot (4. pont).

[61] Az alperes fellebbezése nem megalapozott.

[62] Az elsőfokú bíróság a tényállást a fenti kiegészítésen túlmenően helyesen állapította meg, helyes az abból levont jogi következtetése, döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetért. A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel az elsőfokú ítélet indokait az alábbiakkal egészíti ki és pontosítja.

[63] Megalapozatlanul hivatkozik az alperes a tényállás tekintetében az elállást tartalmazó nyilatkozat átvételének téves megállapítására és az utolsó vételárrészlet felperes általi késedelmes teljesítésére. A felperes a keresetlevelében előadott tényállás körében részletesen nyilatkozott a vételár megfizetése tárgyában, amely állításának alátámasztására F/5. szám alatt bizonyítékokat is csatolt. Az alperes a felperesi állítást és bizonyítékokat, továbbá az elállás átvételét a perfelvételi nyilatkozatai körében nem vitatta, azzal összefüggő tényeket nem adott elő. Rámutat arra is az ítéltábla, hogy az alperes a 2022. június 10-i perfelvételi tárgyaláson a perbeli szerződés 13. pontjának teljesítését vitatta a hitelígérvénnyel összefüggésben, ezt meghaladóan a fizetési késedelemre vonatkozóan nem volt perfelvételi nyilatkozata. A fellebbezésben az elállás átvételének téves megállapítása és az utolsó vételárrészlet felperesi késedelmes teljesítése körében előadott újabb tényállítások nyilvánvalóan nem az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutottak az alperes tudomására, ezért azokat az ítéltábla a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében figyelmen kívül hagyta.

[64] Megalapozatlanul kifogásolja az alperes a szerződés fogyasztói jellegének figyelembevételét. Az elsőfokú eljárásban az alperes nem vitatta a felperes fogyasztói minőségét és a szerződés fogyasztói jellegét. Az ítéltábla jelentőséget tulajdonított annak is, hogy az alperes kérte az eljárás felfüggesztését a perbeli szerződés tekintetében a Fővárosi Törvényszék előtt folyó, a fogyasztó és a vállalkozás közötti szerződés részévé váló tisztességtelen általános szerződési feltételek érvénytelenségének megállapítása iránti közérdekű per jogerős befejezéséig. Az alperes tehát relevánsnak tartotta a perbeli szerződéssel összefüggő eljárást, ami egyben annak megállapítását is eredményezi, hogy a szerződést maga is fogyasztói szerződésnek tekintette.

[65] A fogyasztói szerződés érvénytelenségével kapcsolatos egyes kérdésekről szóló 2/2011. PK vélemény 1. pontja értelmében a szerződés fogyasztói jellegét kétség esetén kell bizonyítani. Jelen esetben azonban a fentiek értelmében nem merült fel kétség a szerződés fogyasztói jellegét illetően figyelemmel arra is, hogy a felperes személyes előadásából – amelyet tanú2 és tanú3 tanúvallomása is alátámasztott (64.P.20.606/2022/17. számú jegyzőkönyv 3. oldal és 8. oldal) – az állapítható meg, hogy a perbeli lakást rövid beköltözési idővel saját használatra vásárolta, azaz a felperes a Ptk. 8:1.§ (1) bekezdés 3. pontjának megfelelően, a szakmája, önálló foglalkozása vagy üzleti tevékenysége körén kívül járt el természetes személyként a perbeli szerződés megkötése során. A felperes fogyasztói minősége tehát kétséget kizáróan megállapítható, ennél fogva az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe a Ptk. 6: 86. § (2) bekezdését a szerződés értelmezése körében. Ugyanakkor ebből az is következik, hogy a Fővárosi Ítéltábla 20.Gf.40.252/2021/20-II. számú ítélete értelmében a perbeli szerződésnek a vis maiorra vonatkozó rendelkezései, azaz a 30. és 31. pontja tisztességtelen, érvénytelen kikötés, az nem jelent kötelezettséget a felekre nézve.

[66] A fellebbezés érvelése kapcsán a szerződés fogyasztói jellegéből kiindulva utal az ítéltábla arra, hogy 2/2011. PK vélemény 2. pontja értelmében vélelem szól amellett, hogy a fogyasztói szerződésben az egyoldalúan, előre meghatározott, illetve az általános szerződési feltételt a felek egyedileg nem tárgyalták meg. A Ptk. 6:77. § (2) bekezdésére is figyelemmel a fogyasztóval szerződő fél ezt a vélelmet csak akkor tudja sikeresen megdönteni, ha a kétséget kizáróan bizonyítja: a szerződéskötést megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy az adott feltétel tartalmát a fogyasztó befolyásolhassa és a fogyasztó e lehetőséggel nem élve fogadta el a feltételt. A fogyasztó akkor képes befolyásolni az adott feltétel tartalmát, ha azzal összefüggésben megfelelő információk állnak rendelkezésére, és a szerződéskötéssel összefüggésben az egyoldalúan meghatározott szerződéses feltételt alkalmazó fél a Ptk. 6:62. § (1) bekezdésének megfelelően gyakorolja tájékoztatási kötelezettségét.

[67] A fellebbezésben kifejtettekkel szemben a tanúvallomások nem bizonyítják kétséget kizáróan a perbeli szerződés 30. pontjának kitárgyaltságát. Ugyanis tanú2 tanúvallomása alapján az állapítható meg, hogy a citált pontnak az alperes nem tulajdonított jelentőséget, azt az építkezés kezdetén tartotta relevánsnak (64.P.20.606/2022/17. számú jegyzőkönyv 4. oldal 1. bekezdés, 6. oldal 6. bekezdés). tanú3 tanúvallomása szerint az ügyvédjük javasolta a vis maior kikötés kivételét, de az építkezés rövid időn belül történő befejezésére tekintettel az alperes ennek a pontnak nem tulajdonított jelentőséget (64.P.20.606/2022/17. számú jegyzőkönyv 9. oldal utolsó bekezdés). Ahogyan azt az elsőfokú

bíróság megállapította az alperes által hivatkozottak alapján, a perbeli szerződés megkötésekor az alperes tisztában volt az alvállalkozói magatartásával, azzal, hogy az építkezést új, magasabb vállalkozói díjért eljáró alvállalkozókkal kell befejeznie, erről azonban nem tájékoztatta a vevőt. Ebből egyben annak a megállapítása is következik, hogy a szerződés egyedi megtárgyalása során a vevő képviselőjének nem állt rendelkezésére valamennyi információ a vis maior rendelkezések alkalmazásával összefüggésben, azaz az alperes, mint a szerződéses feltételt előre meghatározó fél ténylegesen nem tette lehetővé a vevő számára, hogy megfontolás tárgyává tegye azok tartalmát.

[68] Téves az alperes álláspontja a szerződésből eredő kötelezettségeinek értelmezése kapcsán. Ugyanis az alperes – az adásvételi szerződés megkötéséből eredő kötelezettségein túlmenően – a szerződés 14. pontjában világosan és egyértelműen kötelezettséget vállalt az építkezésnek a szerződés 29. pontjában rögzített határidőben, azaz 2019. augusztus 31-ig történő befejezésére. Ehhez az időponthoz egyrészt a szerződés rendelkezéseinek megfelelően a kötbér jogkövetkezményét kötötték a felek, ugyanakkor jelentősége van – ahogyan azt az elsőfokú bíróság is kifejtette – a teljesítési határidő, és az alperesi késedelem meghatározása körében is.

[69] Rámutat az ítéltábla arra, hogy az alperest terhelő birtokbaadási kötelezettség határidejét ugyan konkrét időpontban nem határozták meg a felek a szerződésben, azonban az megállapítható a módosított szerződés 14., 17., 25., és 29. pontjainak együttes értelmezése alapján. Nem vitás, hogy az építkezést az alperesnek 2019. augusztus 31-ig kellett befejeznie. A módosított szerződés 17. pontja értelmében a felperesnek az utolsó – mindössze 1.772.000 forint – vételár-részletet az ingatlan kulcsrakész állapotának elérésével, a műszaki átadás-átvételi eljárás lefolytatásával egyidejűleg kellett megfizetnie, az utolsó vételár-részlet megfizetését követő 15 munkanapon belül pedig az alperes köteles volt az ingatlant birtokba adni. Az építkezés befejezésének fogalmát ugyan nem határozták meg a felek, azonban az ingatlan kulcsrakész állapota, a műszaki átadás átvétel nyilvánvalóan nem különül el az építkezés befejezésétől, az a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint is ahhoz kötődik. Minderre figyelemmel az építkezés befejezésére vonatkozó határidőnek az ingatlan birtokbaadása tekintetében is jelentősége van, ezért helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság az építkezés befejezése időpontjának elmulasztását a teljesítési határidő elmulasztása, azaz az alperesi késedelem megállapítása alapjaként.

[70] Nem helytálló az alperes azon hivatkozása sem, hogy ha az építkezés befejezése nem történt meg 2019. augusztus 31-ig, az nem okozhatja a felperes érdekmúlását, mivel a lakhatásának megoldása érdekében áll. Rámutat az ítéltábla arra, hogy az érdekmúlás bekövetkezhet akkor is, ha a jogosultnak nem abszolút értelemben szűnik meg a szolgáltatásra vonatkozó szükséglete, hanem az érdekmúlás relatív, az adott szerződés kötelezettjével szemben következik be. A tanúvallomások alapján kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes részéről az ingatlan adásvételi szerződés megkötésének egyik szempontja az volt, hogy az ingatlan rövid időn belül beköltözhető legyen. Az ingatlan megtekintett állapota ennek felelt meg, és ennek megfelelően történt a vételár 95 %-os megfizetése is. A rendelkezésre álló adatok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az ingatlan rövid időn belüli beköltözhetősége az alperes késedelme okán nem volt megoldható, ezért a késedelem körülményei, az alperes magatartása miatt jelentkező indokolt bizalomvesztés megalapozza a

felperes nyilvánvaló érdekmúlását. Minderre figyelemmel az elsőfokú bíróság nem sértette meg a Pp. 279. § (1) bekezdését.

[71] A tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének az ingatlannyilvántartásba való feljegyzésével összefüggő fellebbezési érvelés kapcsán az ítéltábla abból indult ki, hogy a Ptk. 6:216. §-ában szabályozott tulajdonjog fenntartás a dolog tulajdonjogának az adásvétel útján történő eladásához kapcsolódó jogintézmény, amelynek célja az eladó tulajdonjogának biztosítása arra az estre, ha a vevő nem fizeti ki a vételárat. Az intézmény tehát az eladó tulajdonjogát védi, ennek megfelelően a tulajdonjog-fenntartás nyilvántartásba vételével összefüggésben az eladó terhére állapít meg kötelezettségeket. Rámutat az ítéltábla arra, hogy a fentiekből következően a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének ingatlannyilvántartásból való törléséhez szükséges felperesi hozzájárulás nem az adásvételi szerződés elállás folytán történő megszűnéséből eredő polgári jogi jogkövetkezmény, annak hiánya az elállás jogszerűségére nem hat ki, és a Ptk. 6:213. § (1) bekezdése körében sem értékelhető, ezért az ezzel ellentétes fellebbezési érvelés megalapozatlan.

[72] A hitelígérvennyel összefüggő felperesi késedelemre vonatkozó fellebbezési érvelés sem helytálló. Rámutat az ítéltábla arra, hogy ugyan a Ptk. 6:156. § (2) bekezdése rögzíti azt, hogy a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja, ez azonban a Ptk. 6:156. § (1) bekezdése értelmében csak a jogosult átvételi késedelme esetén alkalmazandó. A hitelígérvény vonatkozásában a jogosulti átvételi késedelem nem értelmezhető, ezért a Ptk. 6:156. § (2) bekezdése sem alkalmazható.

[73] Helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság a szerződésszegés, egyben a kötbérfizetési kötelezettség alóli kimentés körében a rendelkezésre álló bizonyítékokat. Ahogyan a korábbiakban kifejtette az ítéltábla, a szerződésnek a vis maiorra vonatkozó rendelkezéseit a felek egyedileg nem tárgyalták meg, ezért a szerződés 30. pontjában foglalt rendelkezések – azok tisztességtelensége okán – a fellebbezés érvelésével szemben nem alkalmazhatóak. A fellebbezésben kifejtettekkel szemben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy az alperes által a kimentés körében hivatkozott körülmények a perbeli szerződés megkötéskor előre láthatóak voltak, ami megalapozatlanná teszi az alperesi kimentést, és ezzel egyben szükségtelessé válik az alperes által ekörben indítványozott szakértői és tanúbizonyítás, azaz a Pp. 300. § (1) bekezdésének sérelme sem állapítható meg.

[74] A fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a jogi következtetésre, hogy a felperes – a Ptk. 6:154. § (1) bekezdésében foglaltakra is – a jogszabálynak megfelelően állt el a szerződéstől, ezért helytállóan kötelezte az alperest a vételár visszafizetésén túl, meghiúsulási kötbér megfizetésére a szerződés rendelkezései és a Ptk. 6:186. § (1) bekezdése alapján. A szerződés 19. pontjában a felek egyértelműen meghatározták, hogy a szerződés meghiúsulásáért felelős fél köteles a meghiúsulási kötbér megfizetésére. A fentiek értelmében a szerződés meghiúsulása az alperes szerződésszegésének a következménye, az ezzel ellentétes fellebbezési érvelés megalapozatlan.

[75] Helytállóan vizsgálta az elsőfokú bíróság a kötbér mérséklése körében releváns körülményeket is, és megalapozottan jutott arra a következtetésre, hogy a kötbér mérséklésének nincs helye. Ekörben a felperes indokoltan hivatkozik a fellebbezési ellenkérelmében arra, hogy az alperes jelentős késedelmére, az ingatlanpiac árainak változására és a jelentős mértékű inflációra is figyelemmel a kikötött kötbér nem tekinthető túlzottnak.

[76] A fellebbezésben kifogásolt elsőfokú perköltséggel összefüggésben rámutat az ítéltábla arra, hogy a Pp. 170. §-a értelmében a perköltség nem a kereseti kérelem része, ennek megfelelően a Pp. 170. § (2) bekezdés b) pontja szerinti érvényesített jog ekörben nem értelmezhető. A Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a fél a perköltsége megtérítését annak felszámításával kérheti, ami a Pp. 81. § (5) bekezdése szerint – ahogyan azt a felperes is érvényesítette – megtörténhet költségjegyzék előterjesztése útján is. A fellebbezés kapcsán utal az ítéltábla arra is, hogy a költség az annak összegét szabályozó jogszabályi rendelkezésre utalással is felszámítható [Pp. 81. § (2) bekezdés], azaz a felszámításkor nem szükséges a konkrét összegű ügyvédi munkadíj megjelölése.

[77] A fellebbezésben foglaltakkal szemben az ítélet indokolásából kitűnik, hogy a perköltség megállapítása során az elsőfokú bíróság a költségjegyzéknek megfelelően a felperes által lerótt 1.500.000 forint elsőfokú eljárási illetéket, és a felperesnek az IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja alapján járó 1.222.680 forint ügyvédi munkadíj áfával növelt összegét vette figyelembe, amelyek együttes összege 2.272.680 forint, és az 1.222.680 forint után járó áfaösszeg. Észlelte azonban az ítéltábla, hogy az eljárási illeték és a nettó összegű ügyvédi munkadíj együttes összegének rendelkező részben történt rögzítése számítási hibát tartalmaz, ezért azt a Pp. 353. §-a alapján kijavította, és az elsőfokú bíróság ítéletét ekörben pontosította. Az ügy tárgyra, bonyolult jogi megítélésére, továbbá a felperes által az elsőfokú eljárás során kifejtett tevékenységre figyelemmel az ítéltábla nem tartotta indokoltnak az ügyvédi munkadíj összegének az IM rendelet 3. § (6) bekezdése szerinti mérséklését.

[78] Minderre figyelemmel az ítéltábla – a Pp. 369. § (1) és (3) bekezdésében rögzített felülbírálati jogkörében eljárva – az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta az indokolás fentiekben kifejtett kiegészítésével és pontosításával.

[79] Az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése szerint viseli a pernyertes felperes másodfokú perköltségét, amelynek körében az ítéltábla az ügyvédi munkadíjat vette figyelembe. Ennek mértékét az IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg, és azt a 3. § (6) bekezdése alapján – a másodfokú eljárás során kifejtett kisebb munkateherre is figyelemmel – mérsékelte 300.000 forint + áfára, azaz 381.000 forintra. Az alperes a költségfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 46. § (1) bekezdésének megfelelő 2.500.000

forint fellebbezési eljárási illetéket a Pp. 83. § (1) bekezdése és 102. § (1) bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

[80] Az illeték megfizetésére való felhívás a 2023. január 1-től hatályos Itv. 78. § (4) bekezdésén és a 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésén alapul. Tájékoztatja az ítéltábla az alperest, hogy az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Amennyiben az illeték

megfizetésére történő felhívásnak önként nem tesz eleget a megjelölt határidőben, az illeték behajtására és megfizetésére az Itv. és az adóigazgatási eljárásokra irányadó jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni.

Budapest, 2023. március 29.

dr. Buglyó Gabriella s.k.

dr. Sági Zsuzsanna s.k.

dr. Benedek Szabolcs s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró