

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Tóbiás Zsolt ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Stern Sándor ügyvéd által képviselt alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt a Csongrád Megyei Bíróságon 6.G.40.078/2009. szám alatt folyamatban volt és a Szegedi Ítéltábla Gf.I.30.185/2010/2. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

i t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 2.500.000 forint felülvizsgálati illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes - eredményes pályázatot követően - a 2006. augusztus 7. napján megkötött adásvételi szerződéssel 81.465.300,- forintért megvette az alperes tulajdonát képező ingatlant. A szerződés 8. pontja szerint a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy - a beépítési kötelezettség teljesítése érdekében - 90 napon belül építési engedély iránti kérelmet nyújt be, továbbá arra is, hogy az építkezést, kivitelezést a jogerős építési engedélytől számított 60 napon belül megkezdje és a jogerős építési engedély megszerzésétől számított 30 hónapon belül megvalósítja. A felek megállapodtak abban, hogy amennyiben a vevő a vállalt kötelezettségét nem teljesíti, kötbért köteles fizetni, amelyek mértéke napi 500.000 forint, megfizetése pedig a késedelembeesés időpontjától esedékes. Amennyiben a vevő az építkezést a megadott határidőben nem fejezi be, az eladó jogosult volt a szerződéstől elállni és arra, hogy a telken, valamint az időközi beruházásokon - azok számlával igazolt ellenértéke 70 %-ának a megfizetése ellenében - egyoldalú nyilatkozattal tulajdonjogot szerezzen.

A szerződést a felperes képviselőjében a társaság tagja, a szerződéskötésre írásbeli meghatalmazással nem rendelkező olasz állampolgár P. P. írta alá. A felek a szerződésüket 2006. november 20-án módosították, amelyben a 8. pontban rögzített 90 napos határidőt 2006. december 30. napjára változtatták meg azzal, hogy egyebekben a szerződés változatlanul hatályban marad. A szerződésmódosítást a szerződő felek, így a felperes is, cégszerűen írták alá.

A felperes kifizette a teljes vételárat és az ingatlant birtokba vette, majd a megépítendő épületet 4.800.000 forint költségen megtervezett, az engedélyezés során pedig további 370.000 forint költsége merült fel. Talajmechanikai vizsgálatot végeztetett 192.000 forintért és ehhez kapcsolódó földmunkát 144.000 forintért. Az építési engedély 2007. június 22-én emelkedett jogerőre, de a felperes - forráshiánya folytán - az építkezést nem kezdte meg. Az alperes tekintettel arra, hogy álláspontja szerint a beruházást már meg kellett volna kezdeni, 2008. június 19-én a kötbérfizetésre biztosított bankgaranciát 32.500.000 forint összegben lehívta. A teljesítési határidő eredménytelen elteltét követően az alperes 2009. december 29-én elállt a szerződéstől.

A felperes keresetében kérte a szerződés - utóbbi módosításaira is kiható - érvénytelenségének a megállapítását egészében, vagy a kötbérfizetési kötelezettség tekintetében részlegesen, annak jóerkölcsebe ütközése folytán, valamint megtámadta azt, mert a szerződést részéről aláíró személy tévedésben volt. Kérte az eredeti állapot helyreállítását, az alperes kötelezését 81.465.300 forint kifizetett vételár, 32.500.000 forint lehívott kötbér és járulékai visszafizetésére, a tulajdonjog visszajegyzése mellett azzal, hogy részleges érvénytelenség esetén igénye csak a 32.500.000 forint visszafizetésére terjedt ki. Arra hivatkozott, hogy az üzletkötés során a felperes képviselőjében résztvevő olasz állampolgár tag a kötbérikötést nem értette meg, megfelelő tolmácsról, fordításról pedig nem gondoskodtak részére.

Amennyiben keresete e tekintetben nem lenne megalapozott, kérte a kötbér mérséklését napi 30.000 forintra, és ez alapján az alperes kötelezését a már lehívott összeg és az így kiszámítható kötbér közötti különbözet, 3.500.000 forint visszafizetésére, vagy annak megállapítását, hogy a mérsékelt összegű kötbért is csak akkor kell fizetnie, ha a beruházást a szerződésben kikötött határidőre nem fejezi be. Az eljárás során az alperes elállására tekintettel igényét a kifizetett vételárra, kötbérre és a beruházásaival felmerült összeg 70 %-ára terjesztette elő.

Az alperes a kereset elutasítását kérte és viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben a 2007. október 27. és 2008. február 1-e közti időszakra 49.000.000 forint kötbér és járulékai megfizetését

kérte. Időközbeni elállása folytán kérte az ingatlan tulajdonába adását.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperes részére 117.819.500 forintot, és ebből 81.465.300 forint után 2007. január 1. napjától 32.500.000 forint után 2008. május 1. napjától számított kamatát. Megállapította, hogy a perbeli ingatlan visszakerül az alperes tulajdonába, és megkereste e vonatkozásban a földhivatalt, a viszontkeresetet pedig elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint a felperes szerződés érvénytelenségére alapított kereseti kérelmei megalapozatlanok voltak. A felperes - fedezethiánya miatt - a szerződés szerinti beruházást egyáltalán nem valósította meg, ezért annak teljesítése neki felróható okból hiúsult meg. A felek a szerződésben azonban késedelmi kötbért kötöttek ki, ezért ebben az esetben ez a szankció nem alkalmazható, meghiúsulási kötbér kikötésére pedig nem került sor. Az alperes kötbér igénye tehát jogalapja tekintetében nem érvényesíthető, ezért annak mértéke sem került vizsgálatra, míg az alperes viszontkeresete megalapozatlan volt.

A felek az adásvételi szerződésüket a 2006. november 20-án kelt módosító nyilatkozattal megerősítették, ezért a felperes azt tévedésére alapítottan nem támadhatta meg, így annak részleges érvénytelensége sem volt megállapítható. Az alperes azonban elállást jelentett be, ami a szerződést a keletkezésére visszaható hatállyal felbontotta, ezért el kellett számolni a peres felek között. Köteles volt tehát az alperes a kifizetett vételár és az általa érvényesíteni kívánt kötbérigény miatt lehívott bankgarancia összegének a visszafizetésére, míg a szerződés tárgyát képező ingatlan visszakerült a tulajdonába. A felperes szerződés teljesítése körében kifejtett tevékenységének költsége 5.506.000 forintot tett ki, amelynek 70 %-át azaz 3.854.200 forintot az érvényes szerződés értelmében az alperesnek kell viselnie. A visszajáró vételár összegét a szerződés nem vonta ebbe a körbe, csak az időközi beruházások számlával igazolt ellenértékét, így más elszámolható tétel nem jelentkezett.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben és újrászövegezve megváltoztatta. Elrendelte - elállás és eredeti állapot helyreállítása címén - a perbeli ingatlan vonatkozásában a felperes tulajdonjoga törlését, az alperes tulajdonjogának visszajegyzését, és megkereste a földhivatalt a változások ingatlannyilvántartási átvezetése végett. Kötelezte az alperest, hogy az ingatlan felperes részéről történő birtokba adását követően 15 nap alatt fizessen meg

a felperesnek 81.465.300 forintot, továbbá 29.000.000 forintot és ennek 2008. május 1. napjától járó késedelmi kamatát. Mellőzte a felperes illetékfizetésre való kötelezését, míg egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A másodfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az adásvételi szerződésnek alaki hibája állt fenn, mert az ügyleti képviselőként eljáró P. P. a szerződés aláírásához nem rendelkezett a felperestől alakilag megfelelő meghatalmazással. 2006. november 20-án azonban a felperes ügyvezetője cégszerűen aláírta a szerződésmódosítást, amivel a felek között a szerződés alakilag is érvényesen létrejött. Az érvényes szerződéstől az alperes elállt, amivel azt a megkötésétől kezdődő időponttal felbontotta, ezért a már teljesített szolgáltatások visszajártak. A bíróság ezért elrendelte a felperes tulajdonjoga törlését és az alperes tulajdonjogának visszajegyzését az ingatlan-nyilvántartásba, és kötelezte az alperest a felvett vételár visszafizetésére. A teljes vételár kifizetésre került, a vevő pedig az ingatlant birtokba vette, így a szolgáltatások között egyensúly állt fenn, ezért használati díj, illetve késedelmi kamat nem volt elszámolható.

A szerződésnek az időközi beruházások számlával igazolt ellenértéke 70 %-ának az elállás esetére szóló elszámolásáról való rendelkezése nem irányult olyan költségek viselésére, amelyek az alperes számára semmiféle értéket, gazdagodást nem jelentenek. A felperes beruházása nem lépett a kivitelezés szakaszába, a tervezéssel felmerült költség pedig a jövőbeni hasznosítás, újabb pályáztatás esetén újból felmerült, ezért a felperes ezek megtérítésére irányuló igénye megalapozatlan volt.

A kötbérrel biztosított kötelezettség a szerződés - Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése szerinti - értelmezése alapján egységesen az ingatlan beépítése, a kivitelezés megvalósítása volt. Az erre meghatározott végső határidő leteltétől a felperes késedelembe esett, és késedelme időtartamához igazodó napi késedelmi kötbér fizetési kötelezettség terhelte. A részhatáridők így az építkezés megkezdése, illetve az azzal kapcsolatos késedelem nem voltak kötbérkötelesek, az csak a 30 hónapos befejezési határidőre vonatkozott. Az esedékesség időpontja a késedelmi kötbér minőségén nem változtatható, az nem értelmezhető egyösszegű megghiúsulási kötbérként.

A kivitelezésre előírt teljesítési határidő 2009. december 22-én járt le, így a kötbér fizetési kötelezettség a szerződés elállás folytán történt megszűnéséig tartott. Ennek megfelelően az alperesnek a 2009. december 22-étől 2009. december 29-ig terjedő 7 napra jár a kötbér, ami összesen 3.500.000 forintot jelent. Ebből eredően 29.000.000 forint erejéig alapos a felperes igénye az alperes által már lehívott kötbér visszafizetése tekintetében.

A jogerős ítélettel szemben az alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet helyezze hatályon kívül, az elsőfokú bíróság ítéletét változtassa meg, utasítsa el a felperes keresetét és adjon helyt az alperes viszontkeresetének.

A felülvizsgálati kérelem indokolásában kifejtette, hogy a felperes saját felróható magatartása miatt nem kezdte el az építkezést, és ezért teljesítése megghiúsult. Kérdéses volt az ügyben, hogy a szerződésben kikötött kötbért késedelmi, vagy megghiúsulási kötbérnek kell tekinteni. A jogerős ítélet okfejtéséből megállapíthatóan, ha az alperes csak egy év múlva él elállási jogával, akkor egy évre illette volna meg a napi 500.000 forintos kötbér. Ezzel az állásponttal szemben az lett volna a helyes, ha arra van figyelemmel a másodfokú bíróság, hogy a feleknek lehetőségük van elsődlegesen késedelem esetére, másodlagosan nem teljesítés esetére kötbért kikötni. Utalt a Ptk. 4. §-ának (4) bekezdésében foglaltakra, amely szerint saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat. A perbeli esetben ugyanis ez történt, mert a felperes nem kezdte meg a beruházást, kötbért fizetett, majd miután eredménytelenül telt el a szerződés szerinti határidő, a már kifizetett kötbért követelte vissza. Igénye azonban alaptalan, mert köteles a nem teljesítése miatt a teljes kötbér megfizetésére.

Nem értelmezhető az adásvételi szerződés 8. pontja úgy, hogy a kötbérfizetési kötelezettség kezdő időpontja 2009. december 22. napja, hiszen éppen azért állt a felperes rendelkezésére 30 hónap, hogy erre az időpontra befejezze az építkezést. Az, hogy el sem kezdte a beruházást, nem szolgálhat alapul arra, hogy lényegében alig kell kötbért fizetnie. A késedelmi kötbérnek ezért át kellett fordulnia nem teljesítés esetére kikötött kötbérré, hiszen a kötbérnek, mint biztosítéknak csak így volt értelme. Az adásvételi szerződésben a késedelmi kötbér megjelölés nem is szerepel, így az ezzel kapcsolatos okfejtés téves.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására és az alperes perköltségekben történő marasztalására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet a tényállást az ügy elbíráláshoz szükséges mértékben feltárta, azt helyesen állapította meg, és helyes az abból levont jogi következtetése is, jogszabálysértés nem állapítható meg.

Az adásvételi szerződés 8. pontjának első része meghatározza, hogy

mennyi időn belül köteles a felperes az építési engedély iránti kérelem benyújtására, majd az építkezés megkezdésére és a beruházás befejezésére. A második rész szerint a felek abban állapodtak meg, hogy amennyiben a vevő az „itt vállalt kötelezettségét nem teljesíti, akkor köteles kötbért fizetni. A kötbér mértéke - napi - 500.000 forint és megfizetése a késedelembeesés időpontjától esedékes.” A szerződés szövege a „késedelmi kötbér” megjelölést valóban nem alkalmazta, de a jogerős ítélet helyes értelmezésének megfelelően a felek a szerződésben ilyen jellegű kötbér kikötésében állapodtak meg. A szerződés szövege és maga a kötbérfizetés módja erre utal, hiszen a vevő akkor köteles a késedelembeesés időpontjától kezdődően napi kötbér megfizetésére, ha a vállalt kötelezettségét a rögzített határidőn belül nem teljesíti. A késedelembeeséstől a késedelem időtartamára napi összegben megállapított kötbér értelemszerűen késedelmi kötbér kikötését jelenti, mert a kikötés célja a teljesítés mielőbbi kikényszerítése. Meghiúsulási kötbér ilyen módon való kikötése egyrészt értelmetlen lenne, mert kérdéses hány napra járna a kötbér, hiszen a teljesítés meghiúsulása esetén már nem várható annak bizonyos határidőn belüli befejezése, másrészt a Ptk. 246. §-ának (3) bekezdése szerint ilyen jellegű kötbér érvényesítése a teljesítés követelését kizárja. A meghiúsulási kötbért egyébként általában meghatározott összegben vagy összeg százalékában határozzák meg.

Helyesen állapította meg a jogerős ítélet azt is, hogy a késedelmi kötbér fizetési kötelezettség akkor válik esedékessé, ha a vevő a vállalt kötelezettségét nem teljesíti, azaz akkor, ha a beruházás a meghatározott időn belül nem készül el. Amennyiben az egyes részhatáridők elmulasztása esetén is bekövetkezne a fizetési kötelezettség az azt eredményezhetné, hogy a vevőnek annak ellenére súlyos összegeket kell fizetnie, hogy esetlegesen magát a beruházást határidőben befejezi, és az alperest végül semmilyen hátrány nem éri.

A Legfelsőbb Bíróság több elvi jellegű határozatában is kifejtette, hogy a kötbérfizetési kötelezettség kiterjesztően nem értelmezhető, a kötbér a jogosultat kizárólag az után a meghatározott nem teljesítés, vagy nem szerződésszerű teljesítés után illeti meg, amire nézve ezt a szankciót - szerződésen alapuló kötbér esetén a szerződésben - kikötötték. Lett volna lehetősége a feleknek meghiúsulási kötbér kikötésére is, akár olyan módon, ahogyan azt az alperes a felülvizsgálati kérelmében leírta, ilyen jellegű megállapodás azonban a felek között nem jött létre, és az, hogy ennek hiánya a felperes számára előnyt jelent, ezt a hiányosságot nem pótolhatja.

A felperes nem fizetett kötbért az alperes részére - az alperes arra való jogosultságát mindvégig vitatta - csak az alperes élt a

bankgarancia lehívásának lehetőségével, ami azt jelenti, hogy a jogerős ítélet nem ténylegesen kifizetett kötbér visszafizetéséről rendelkezett.

A másodfokú ítélet helyesen értelmezte a felek szerződését a Legfelsőbb Bíróság ezért - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott - határozatával a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő alperest a felperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) (5) és (6) bekezdése alapján a ténylegesen végezett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az alperest az Itv. 5. §-ának (1) bekezdésének b) pontja alapján megillető teljes személyes illetékmentesség folytán az állam viseli.

Budapest, 2011. június 21.

Dr. Kollár Márta s.k. a tanács elnöke, Dr. Puskás Péter s.k. előadó bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet s.k. bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő