

A Kúria a dr. Zilai János ügyvéd által képviselt I.r., és II.r. felperesnek a dr. Zsoldos Mariann ügyvéd által képviselt alperes ellen kötbér megfizetése iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 42.P.88.336/2011. szám alatt indult, és a Fővárosi Bíróság 45.Pf.639.951/2011/2. számú ítéletével befejezett perében az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg egyetemlegesen az I.r. és II.r. felperes részére 40.000 (Negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy felhívásra fizessen meg az állam javára 254.400 forint (Kettőszázötvennégyezer-négyszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

Az I.r. és II.r. felperes 2001. október 29-én megvásárolta az alperestől a ... szám alatti 62,4 m² alapterületű társasházi lakást, és a közös tulajdonból az ahhoz tartozó 4066/10000-ed tulajdoni hányadot. A tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését a földhivatal elutasította, ezért a felek az adásvételi szerződést „hatályon kívül helyezték”.

A felek 2003. október 02-án a szerződést ismételten hatályba helyezték. Ebben a szerződésben a felperesek elismerték, hogy az alperes a társasházi ingatlant a szerződés szerinti állapotban a számukra átadta, és azt birtokba vették. Rögzítették, hogy az alperes ettől függetlenül a saját kockázatára és költségére az építési cél végleges megvalósítása érdekében a jogerős építési engedély alapján az ingatlanon további állagváltozással járó építési munkákat folytat, amelyek azonban a külön tulajdonban álló részeket már nem érintik. Az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy „ezen munkákat elvégzi és a társasház közös tulajdonában maradó részeit az adásvételi szerződések megkötésekor átadott dokumentáció szerinti műszaki tartalommal, befejezett műszaki állapotban átadja a tulajdonosoknak oly módon, hogy azt - az első társasházi közgyűlésen elhangzottaknak megfelelően - a társasházi

közös költséggel megbízott független szakértő veszi át a dokumentációnak és a hatályos építési előírásoknak megfelelően". Az átadásnak az alperes által vállalt póthatáridejét 2003. október 31-ben határozták meg. Az alperes az átadás késedelme esetére napi 2.000 forint késedelmi kötbér fizetésére vállalt kötelezettséget. A szerződésnek megfelelő átadás-átvételi eljárás lebonyolítására nem került sor, ezért a felperesek kötbér és kártérítés megfizetése iránt az alperes ellen pert indítottak.

A Legfelsőbb Bíróság ... számú ítéletével hatályában fenntartott jogerős ítélet (Pesti Központi Kerületi Bíróság ..., Fővárosi Bíróság ...) 3.382.000 forint kötbér és járulékai megfizetésére kötelezte az alperest a felperesek részére, míg a kártérítési igény tekintetében a keresetet elutasította.

Miután a szerződés szerinti átadás-átvételi eljárás lebonyolítására továbbra sem került sor, a felperesek újabb pert indítottak az alperes ellen. Módosított kereseti kérelmükben 2.208.000 forint kötbér, és ennek 2009. december 25-e napjától járó késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kérték az alperest kötelezni.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperesek által megjelölt módon vállalta az ingatlan-részek átadását. Arra is hivatkozott, hogy a jogerős ítélet meghozatalát követően az annak megfelelő átadást megkísérelte. Szerinte arra, hogy a 2010. június 18-i átadás-átvételi eljárásra vonatkozó értesítést a felperesek a kitűzött időpont előtt nem kapták meg, számítania nem kellett, míg a független szakértő, Diószegi Ottó részére megküldött értesítés „elköltözött” jelzéssel érkezett vissza az ismert címről. Érvelése értelmében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben elvárható, a késedelem neki nem róható fel. Kifejtette, hogy az a körülmény, hogy a felperesek az ingatlannal kapcsolatos szavatossági jogaik érvényesítése iránt vele szemben pert indítottak a tényleges birtokba vételre utal.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessen meg a felpereseknek 2.208.000 forint kötbért és annak késedelmi kamatait. Az ítélet értelmében - a felperesek korábbi határozatokkal elbírált joga alapján (Pp. 229. § (1) bekezdés) - a kötbér mindaddig megilleti a felpereseket, amíg a birtokba adás az ítéletben meghatározott módon, szakértő útján meg nem történik. A bíróság rámutatott, hogy az alperesnek bizonyítania kellett volna a perben, hogy a korábbi jogerős határozat óta az ingatlant már birtokba adta, vagy, hogy nem róható terhére a birtokba adás elmaradása. Az alperes azonban nem tudta kimenteni magát a kötbérfelelősség alól.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette,

fellebbezett rendelkezését - a kereset felemelésre figyelemmel - részben megváltoztatta, és az alperes marasztalását 2.544.000 forintra felemelte. Egyebekben az elsőfokú ítéletet annak helyes indokaira figyelemmel a Pp. 254. § (3) bekezdése alapján helybenhagyta. A fellebbezés kapcsán megállapította, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt nem sértett, az alperes hivatkozásával szemben a 6-I. sorszámu végzésében a Pp. 3. § (3) bekezdésének megfelelően a kioktatási kötelezettségének eleget tett. Nem indokolja továbbá az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését az alperes bizonyítási indítványának mellőzése sem, mivel a tanú meghallgatására a jogvita eldöntése szempontjából nem volt szükség.

A jogerős ítélet ellen az alperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, amelyben annak hatályon kívül helyezésével az ügyben eljáró elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a jogerős ítélet sérti a Pp. 3. § (3) bekezdését, a Ptk. 246. § (1) bekezdését, a 318.§ (1) bekezdését és a 339. § (1) bekezdését. Álláspontja szerint a másodfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság nem sértett lényeges eljárási szabályt, mivel a 6-I. sorszámu végzés a kis értékű perek külön rendelkezéseiről tájékoztatta, a bizonyítási teher körében azonban nem. Előadta, hogy a kioktatás hiányában nem ajánlott fel bizonyítékot, és nem tett indítványt azzal kapcsolatban, hogy az átadási késedelem nem róható a terhére, mert a teljesítést a felperesek nem fogadták el. Érvelése értelmében a felperesek kijelentették, hogy a felajánlott teljesítést mindaddig nem veszik át, amíg az általuk kifogásolt és szavatossági igényként érvényesített hibák kijavításra nem kerülnek. Szerinte azonban a felperesekkel kötött szerződésben „nem a hibátlan teljesítés esetére” kötöttek ki a kötbért, hanem arra az esetre, hogy ha határidőben nem adja a felperesek birtokába a közös tulajdonú helyiségeket.

A felperesek felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt peranyag szolgáltatási elv szabálya szerint a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítékok rendelkezésre bocsátása - ha a törvény eltérően nem rendelkezik - a feleket terheli. A bíróság köteles a jogvita eldöntése érdekében a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről, illetve a

bizonyítás sikertelenségének következményeiről a feleket előzetesen tájékoztatni.

Az elsőfokú bíróság ... sorszámú végzése a fent írtaknak nem felelt meg, mivel a végzés a Pp. XXVI. fejezetének a kis perértékű perekre vonatkozó szabályairól tartalmazott tájékoztatást. Ennyiben téves a másodfokú bíróság megállapítása, amelynek azonban az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása nem volt.

A tájékoztatási kötelezettség ugyanis a per eldöntéséhez szükséges bizonyításra vonatkozóan terheli a bíróságot. A jelen per eldöntése szempontjából jelentős, a perbeli munkák átadás-átvétele „megkísérlésével” kapcsolatos adatok a rendelkezésre álltak. Ezért a bíróság részéről a tájékoztatási kötelezettség - lényeges eljárási szabálysértésnek minősülő - megsértése ez okból nem állapítható meg.

A Legfelsőbb Bíróság határozatával felülvizsgált jogerős döntés értelmében a 2003. október 02-án kelt szerződésben az alperes nemcsak arra vállalt kötelezettséget, hogy a közös tulajdonban folyamatban lévő építkezéseket befejezi, és azokat a felpereseknek - meghatározott időpontig - átadja, hanem a felek az átadás módját is meghatározták, miszerint az elvégzett munkákat „független szakértő veszi át a dokumentációnak és a hatályos építési előírásoknak megfelelően”. Az alperes e szerint, és a szerződésben meghatározott időpontban történő - mindkét feltételnek együttesen megfelelő - teljesítés biztosítására vállalt kötbérfizetési kötelezettséget.

Az alperes jogi képviselője a 2011. június 29-én megtartott tárgyaláson egyetértett a felperesekkel „a vonatkozásban, hogy ez ítélt dolgot jelent, ezért a vitatás ellenére az ott írtak szerint kell megtörténnie az átadás-átvételnak”.

A per anyagává tett 2008. október 31-én felvett „átadás-átvételi jegyzőkönyv” azt tanúsítja, hogy az átadás-átvétel érdemi megkezdését megelőzően a felek egyeztettek és abban állapodtak meg, hogy a jogvitájukat - „ide értve a társasházzal kapcsolatos szavatosság iránti pert is” - megegyezéssel kívánják rendezni.

A közös tulajdoni részeket érintő munkák átadása az alperes által kitűzött 2010. június 18-i időpontban sem történt meg. A peradatok alapján megállapítható, hogy a felperesek a kitűzött átadás-átvételi eljárás időpontját követően vették át a meghívót. A megbízott szakértő Diószegi Ottó pomázi címe az alperes előtt ismert volt (... számú jegyzőkönyv 5. oldal), a 2010. június 18-i átadás-átvételi eljárásra szóló meghívót erre a címre mégsem küldte meg.

A felek a Ptk. 200. § (1) bekezdésében foglaltak alapján 2003.

október 02-án a szerződés tartalmát szabadon állapíthatták meg, azt utóbb sem módosították. A 2008. október 31-i jegyzőkönyvben kilátásba helyezett megegyezés a felek között nem jött létre. A rendelkezésre álló adatokból megállapítható, hogy a 2003. október 02-án kelt szerződésben foglaltaknak megfelelően az alperes a megbízott szakértő útján nem adta át a felperesek részére a közös tulajdonú részeket érintő munkákat, ezért jogszabálysértés nélkül kötelezte a bíróság az alperest a felperesek részére kötbér fizetésére.

Az alperes érvelésével szemben az, hogy a felek között szavatossági per is folyamatban van, önmagában nem alapozza meg az alperes kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesülését, miután a felperesek esetleges birtokba lépésével sem valósult meg a szerződésnek a munka átadására vonatkozó speciális előírása, ezért az alperes megalapozatlanul hivatkozott a Ptk. 246. § (1) bekezdésében foglalt szabályok téves alkalmazására, illetve e jogszabályi rendelkezések megsértésére.

A kifejtettek értelmében a Kúria a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte az alperest a felperesek felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére. Az alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles az államnak megfizetni.

Budapest, 2013. március 07.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Rédei Anna s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró