

A Magyar Köztársaság nevében!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Egri Zoltán ügyvéd (1052 Budapest, Bécsi út 1.) által képviselt felperesnek a dr. Simon Gábor ügyvéd (1052 Budapest, Kecskeméti u. 13.) által képviselt I. r. és II. r. alperes elleni kártérítés iránti perében a Fővárosi Bíróság 2007. január 23-án kelt 26.P.25.670/2005/25. számú ítélete ellen a felperes és az alperesek jogi képviselői által előterjesztett fellebbezések folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az alperesek több ingatlan tulajdonjogával rendelkeztek községben az un. lakópark területén.

..... község önkormányzata 1/2001.(02.19.) számú határozatában döntött arról, hogy a területen milyen feltételekkel támogatja lakópark megvalósítását. A határozat egyebek mellett rögzíti, a projekt megvalósítójával szemben az önkormányzat összesen 250.000.000 forint „támogatásra” tart igényt.

A területre vonatkozó 2001. évi Helyi Építési Önkormányzati Szabályzat 4. § akként rendelkezik, a területen a teljes előkészítést legkésőbb 2005. december 31-ig

el kell végezni, a területen kialakítandó épületekhez pedig legkésőbb 2010. december 31-ig meg kell kérni a használatbavételi engedélyt, amelynek a törvényben foglaltakon túl egyebek mellett feltételét képezi a lakóterület ellátásához szükséges alapfokú intézményhálózat működésének biztosítása az önkormányzattal való megállapodás alapján.

Az alperesek mint eladók és a felperes mint vevő 2003. október 30-án opciós szerződést kötöttek a ingatlan-nyilvántartásban az I. r. alperes tulajdonként nyilvántartott helyrajzi számú, valamint a II. r. alperes tulajdonát képező helyrajzi számú ingatlanok adásvételére összesen 1.047.000.000 forint + áfa vételáron, részletekben történő teljesítéssel.

A szerződés szerint felperes a megállapodás aláírását követő 15 munkanapon belül 247.000.000 forint foglalt tartozott megfizetni. A fennmaradó vételárból 200.000.000 forint 2004. július 31-ig, 280.000.000 forint 2005. február 15-ig, 120.000.000 forint 2006. július 31-ig, a további 200.000.000 forint pedig 2007. július 31-ig volt esedékes.

Az 5. pont akként rendelkezett, az ingatlanok tulajdonjoga az opció „lehívásával” és a foglalt megfizetésével, mint együttes feltétel teljesülésével egyidejűleg száll át felperesre, továbbá rögzítette azt is, a felek az alperesek javára a teljes vételár hiánytalan kifizetéséig elidegenítési és terhelési tilalmat kötnek ki.

A 4.2. pont értelmében az alperesek javára bejegyzett elidegenítési és terhelési tilalom törlésére vonatkozó nyilatkozat a helyrajzi számú ingatlanokra nézve az első vételár-részlet teljesítésekor kerül kiadásra.

A 6. pont értelmében felperes fizetési késedelme esetén napi 400.000 forint késedelmi kötbért tartozik fizetni alpereseknek, 20 napot meghaladó késedelme esetén pedig alperesek jogosultak elállni a szerződéstől. Elállás esetén érvényesülnek a foglalt szabályai, és az eredeti állapot korlátozott helyreállításának van helye, a felek az eredeti állapot helyreállítását kizárólag a még az elállás megtételekor elidegenítési és terhelési tilalommal terhelt ingatlanok vonatkozásában alkalmazzák, míg a többi ingatlan felperes tulajdonát képezi, azokkal szabadon rendelkezhet.

A 7. pont a-h) alpontjai az alperesek jog- és kellékszavatossági felelősségéről rendelkeztek. Egyebek mellett rögzítve, nincs olyan, az alperesekkel szembeni követelés, függőben lévő peres illetve egyéb eljárás, amely a szerződéssel megvalósítani kívánt jogügyletet érintheti vagy bármely módon befolyásolná az ingatlanokat, azok szerződésben meghatározott jogi helyzetét, /d) pont/; alpereseknek nincs tudomása semmilyen olyan körülményről vagy tényről, ami az ingatlanok jogszabályoknak megfelelő közművesítését, építési telekké való átalakítását, valamint azokon családi és kétlakásos társasházak építését bármilyen formában gátolná. /f) pont/. Alperesek továbbá kijelentették, jog- és kellékszavatossági nyilatkozatuk valódiságának megfelelő tartalmáért mind az opciós szerződés aláírásakor, mind a vételi jog esetleges gyakorlásakor, mind pedig a felperes tulajdonszerzésekor helyt állnak.

A 8. pontban felperes úgy nyilatkozott, az ingatlanokat általa és szakértők által megismert és megtekintett állapotban vásárolja meg, azokról alperesektől további

tájékoztatást nem kér, ismeri a Helyi Építési Szabályzatot és annak megfelelő lakóingatlanokat kíván létesíteni.

A szerződést a felek még a szerződéskötés napján módosították. Egyebek mellett a 7. pontot egy további i) alponttal egészítették ki, rögzítve azt is, „a önkormányzat irányába az ingatlanok mindenkor tulajdonosát összesen maximum 25.000.000 forint kötelezettség terheli”. A módosító megállapodás szerint továbbá amennyiben a szerződés aláírását megelőzően keletkezett jogcímen, így „különösen község önkormányzatának 1/2001.(02.19.) határozata alapján” az önkormányzat felperessel, mint az ingatlan új tulajdonosával szemben igényt érvényesít és igényét jogerős bírósági határozat támasztja alá, az igény 25.000.000 forintot meghaladó része a felperest terhelő utolsó vételár részlettel szemben beszámítással elszámolható, így a vevő utolsó részletfizetési kötelezettsége csökken vagy a per jogerős befejezéséig visszatartható.

A felperes 2003. november 17-én élt vételi jogával, megfizette a 247.000.000 forint foglalót, ezt követően pedig teljesítette a 200.000.000 forint első vételár-részletet. Az ingatlanokra nézve a vételi jog, illetve a tulajdonjog bejegyzése iránt benyújtott kérelemre utaló széljegy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került.

A helyi önkormányzat és a lakópark területén ingatlantulajdonnal rendelkezők - köztük a felperes - között egyeztető tárgyalások folytak az 1/2001.(02.19.) számú önkormányzati határozatban foglaltak teljesítésére, a beruházással összefüggésben az önkormányzatnak nyújtandó tulajdonosi támogatásokra, azok összegére nézve. A 2004. szeptember 16-i megállapodásban az ingatlantulajdonosok vállalták, a területfejlesztéssel együtt járó intézménybővítési beruházások szükséges szintjére nézve saját költségükre 2004. szeptember 30-áig szakértők bevonásával tanulmányt készíttetnek. A megállapodás rögzíti azt is, a tanulmány alapján a felek külön megállapodást szándékoznak kötni a beruházás megvalósításával összefüggésben a tulajdonosokat terhelő kötelezettségekről, az önkormányzat részére nyújtandó tulajdonosi támogatásokról.

A 2004. november-decemberére elkészült tanulmány az intézményfejlesztések beruházókra eső összegét összesen 283.219.000 forintban jelölte meg.

..... község önkormányzata 2005. január 18-án kelt levelével megküldte felperesnek az ingatlantulajdonosokkal kötendő keret-megállapodás tervezetét, amely szerint a tulajdonosok összesen 750.000.000 forintot fizetnek az önkormányzatnak, a tulajdonukban álló területekre területarányosan ezen összeg erejéig az önkormányzat javára jelzálogjogot jegyeztetnek be.

A felperes 2005. január 20-i válaszlevelében közölte, a keret-megállapodás tervezetét, az abban foglalt önkormányzati igényeket nem fogadja el, további egyeztetéseket javasolt.

A 2005. február 15-éig esedékes következő vételár részletet a felperes nem fizette meg alpereseknek.

Az alperesek 2005. március 16-án kelt, felpereshez 2005. március 23-án érkezett levelükkel elálltak a szerződéstől arra hivatkozással, a 2005. február 15-ig esedékes vételár-részlet teljesítésével felperes 20 napot meghaladó késedelembe esett. Utaltak arra is, a szerződés 6. pontja alapján a 4.2. pontban megjelölt ingatlanokon kívüli ingatlanok vonatkozásában az eredeti állapot helyreállításának van helye, továbbá arra, az elállási nyilatkozat elküldéséig terjedő időre igényt tartanak a szerződés szerinti napi 400.000 forint kötbérre.

A felperes 2005. március 21-i válaszlevelében vitatta az elállás jogszerűségét, arra hivatkozással, az opciós szerződés 7. d) és f) pontjaiban rögzített kötelezettségeik teljesítése hiányában alperesek nem szerződésszerűen teljesítettek, késedelmük felperes egyidejű késedelmét kizárja. Egyúttal felszólította alpereseket az opciós szerződésben rögzített kötelezettségeik haladéktalan teljesítésére.

A felperes 2005. április 14-én kelt, alperesekhez címzett levelében az alperesek hibás teljesítésére és ezzel összefüggésben a teljesítéshez fűződő érdeke megszűnésére hivatkozással maga is elállt a szerződéstől és felszólította alpereseket az eredeti állapot helyreállítására, ennek keretében a foglaló kétszeres összegét és az első vételár-részletet magában foglaló 694.000.000 forint 8 napon belüli megfizetésére. A levél egyebek mellett rögzítette, a szerződéskötést megelőző tárgyalások során egyértelműen közölte alperesekkel a szerződéssel elérni kíván üzleti célokat, hasznosítási szempontokat, amit a szerződés 7. pontjába foglalt alperesi szavatossági nyilatkozatok igazolnak. E nyilatkozatok értelmében a szerződés tárgyát képező ingatlanoknak a közölt üzleti célok megvalósítására, a közművesítésre, a telek átminősítésére már a szerződés aláírásakor műszakilag és jogilag alkalmasnak kellett volna lenni. A módosított szerződés 7. i) alpontja pedig az önkormányzat felé fennálló fizetési kötelezettség felső határát 25.000.000 forintban jelölte meg. A telekalakítás és a közművesítés feltételei azonban nem állnak fenn, az önkormányzattal folytatott egyeztetések nem vezettek eredményre, az önkormányzat által támasztott anyagi igények többszörösen meghaladják az opciós szerződésben rögzített összeget. Mindezekre tekintettel nem áll érdekében a szerződés további fenntartása.

Az 52698/2003. számú határozatával a peres felek közötti opciós szerződés tárgyát képező ingatlanok közül a helyrajzi számú ingatlanokra a felperes javára a tulajdonjogot bejegyezte, míg a többi ingatlanra nézve törölte a vételi jog illetve a tulajdonjog továbbá az elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése iránti széljegyeket. A határozatot a felperes fellebbezése folytán eljárt 2005. november 3-án helybenhagyta.

Ezt követően alperesek az opciós szerződéssel érintett, azonban a fentiek szerint továbbra is tulajdonukban maradt ingatlanok tulajdonjogát 2005. május 5-én nem pénzbeni hozzájárulásként a korábban általuk alapított-re átruházták, majd a társaságban lévő üzletrészeit, 2005. május 17-én 100.000.000 forint vételárért eladták a-nek. Az üzletrész átruházási szerződés 4. pontja rögzítette, vevő célja a társaság tulajdonában álló ingatlanok fejlesztése, hasznosítása, alperesek szavatolják az üzletrészek per- teher- és igénymentességét, továbbá azt, hogy „az üzletrészek, vagy az ingatlanok vonatkozásában semmilyen peres, vagy nemperes eljárás nem indult, semmilyen hatósági vagy bírósági korlátozó határozat, végzés, intézkedés nincs folyamatban. Az okirat tartalmazza azt is, abban az esetben, ha a cégbíróság a szerződés alapján a tagváltozást 30 napon belül nem jegyezné be, vagy a vevő nem a 4. pont szerinti jog- és kellékszavatossági nyilatkozatban foglaltaknak mindenben megfelelő jogot szerezne, a vevő jogosult a vételárat visszatartani és abból a késedelem minden napjára késedelmi kötbér címén 400.000 forintot levonni (5. pont).

Az üzletrész átruházási szerződés szerinti tagváltozás bejegyzése iránti kérelem 2005. május 18-án került benyújtásra. A cégbíróság az eljárást a felperes kezdeményezésére felfüggesztette, majd a változást 2006. január 12-én bejegyezte a cégjegyzékbe.

A felperes 2005. május 20-án előterjesztett, utóbb módosított keresetében alperesek 694.000.000 forint és ennek és 2005. május 5-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kötelezését, továbbá az alperesekkel kötött opciós szerződéssel érintett valamennyi ingatlanra nézve az eredeti állapot helyreállítását, ennek keretében az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint tulajdonát képező ingatlanokra nézve tulajdonjoga törlésének és az alperesek tulajdonjoga visszajegyzésének elrendelését, továbbá az alperesek perköltségben marasztalását kérte. Egyebek mellett előadta, az alperesek az opciós szerződés 7. pontjában rögzített szavatossági nyilatkozataiknak megfelelő ingatlanok átruházására vállaltak kötelezettséget. Alperesek a szerződésben, így különösen annak 7. d), f) és i) pontjaiban rögzített kötelezettségeiket nem teljesítették, a beruházás feltételei - telekalakítás, közművesítés - a szerződéskötés óta eltelt idő alatt sem valósultak meg annak ellenére, hogy opciós joga gyakorlását és az ingatlanok tulajdonjogának megszerzését követően haladéktalanul megtette a szükséges intézkedéseket, egyeztetéseket folytatott az önkormányzattal és a többi

ingatlan tulajdonossal. Az önkormányzati igények rá eső 200.000.000 forintot meghaladó összege többszöröse annak, amit a szerződésben rögzítettek és amelyről előzetesen tudomása volt. Az e körben közte és az önkormányzat között fennálló véleményeltérés pedig olyan mértékű, hogy megghiúsítja üzleti céljai elérését, különös tekintettel arra, hogy az 1/2001.(02.21.) Önkormányzati rendelet 4. § (1) bekezdése a terület teljes közművesítésének határidejét 2005. december 31-ében határozta meg. Alperesek említett késedelme a Ptk. 303. § (1) bekezdése ételmében a felperesi fizetési késedelmet kizárja, ezért alperesi elállás jogszerűtlen. Ugyanakkor arra tekintettel, hogy az ingatlanok a teljesítéskor és ez idő szerint sem felelnek meg a szerződésben meghatározott követelményeknek, a szerződés teljesítéséhez fűződő jogi érdeke pedig megszűnt, a Ptk. 306. § (3) bekezdése alapján 2005. áprilisi levelében jogszerűen állt el a szerződéstől. Az alperesek hibás teljesítése miatti elállása folytán a szerződés az alpereseknek felróható okból szűnt meg, ezért a foglaló kétszeresének megfelelő 494.000.000 forintot, továbbá a 200.000.000 forint összegű vételár részletet és ezen összegek után 2005. május 5. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamatot egyetemlegesen tartoznak megfizetni, s valamennyi ingatlan vonatkozásában szükséges az eredeti állapot helyreállítása.

Ügyvédi munkadíj igényét perbeli követelése 5 %-ában jelölte meg.

Keresete alátámasztására okiratmásolatokat csatolt, köztük az opciós szerződést és annak módosítását, Község Önkormányzata 1/2001.(02.21.) számú rendeletét, a beruházással összefüggésben készült intézményfejlesztési hatástanulmányokat, az önkormányzattal folytatott levelezésének anyagát, továbbá az alperesek illetve a saját elállási nyilatkozatait.

Alperesek a kereset elutasítását kérték.

Vitatták, hogy a szerződésben foglalt kötelezettségeiket hibásan teljesítették volna. Állították, a szerződés 7. d) és f) alpontjaiban meghatározott feltételek maradéktalanul teljesültek. A szerződés 8. pontjára hivatkozással hangsúlyozták, felperes a szerződéskötéskor ismerte a Helyi Építési Szabályzatot, így annak 4. §-át is, tisztában volt a beruházás megvalósításának az önkormányzati jogszabályban rögzített feltételeivel, az ingatlan tulajdonosokat terhelő kötelezettségekkel, így azzal is, hogy minden fejlesztési költséget viselnie kell és megállapodást kell kötnie az önkormányzattal. Az opciós szerződés 7. i) pontja pedig az eladók által becsült önkormányzati igények összegét rögzítette, amelynek teljesítését felperes vállalta. Ugyanakkor arra az esetre, ha az önkormányzat ezt meghaladó összegű igényt támasztana a szerződés feljogosította a felperest a 25.000.000 forintot meghaladó önkormányzati igény beszámítására a 2007. július 31-én esedékes utolsó vételár részlettel szemben. Ez azt is jelentette, hogy a felperes a 25.000.000 forinton felül további 200.000.000 forintig vállalhatott volna kötelezettséget az önkormányzat irányában. Nem vonható a hibás teljesítés körébe az a körülmény, hogy felperes az önkormányzat által támasztott igényt túlzottan magasnak találta, továbbá az sem, hogy 2004. január 3-a és 2005. február 28-a között felperes nem tudott megállapodni az önkormányzattal és emiatt nem lehetett megkezdeni a beruházást. Felperes a 2004. szeptember 16-i megállapodás aláírásával az önkormányzati

igényeket kifejezetten elismerte, csupán az igények összecsúszása volt a továbbiakban vitás, amelyet szakértő bevonásával kívántak tisztázni a felek. Állították azt is, az esedékes vételár-rész megfizetését felperes szerződésszegő módon mulasztotta el, ezért a szerződés 6. pontja alapján jogszerűen került sor részükről az elállásra és az eredeti állapot szerződés szerinti korlátozott helyreállítására. Ezzel szemben felperes elállása nem felelt meg a jogszabályi rendelkezéseknek, egyébként is az alperesek elállása folytán már megszűnt, nem létező szerződésre vonatkozott.

Arra is utaltak, a mint a tervezett beruházással érintett ingatlanok egy részének tulajdonosa 2006. május 15-én megállapodást kötött az önkormányzattal, amelyben az önkormányzati igények összegét 60.000.000 forintban határozták meg, ami szintén azt támasztja alá, felperes nem jogszerűen gyakorolta elállási jogát. Ügyvédi munkadíjként a pertárgy értékének 5 %-ára tartottak igényt.

Alperesek 2005. december 14-én viszontkeresetet is előterjesztettek. Módosított viszontkeresetükben felperest kötbér címén 31.200.000 forint és annak 2005. május 4-től a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatai, továbbá kártérítés címén 100.000.000 forint és annak 2005. június 20-tól a kifizetésig járó törvényes késedelmi kamatai valamint a perköltség megfizetésére kérték kötelezni.

Előadták, az opciós szerződéstől történő elállásuk közlését követően felperessel tárgyalásokat folytattak a kialakult helyzet megoldása érdekében, ezért az eredeti állapot szerződés szerinti részleges helyreállítása iránti kérelem a földhivatalhoz 2005. április 14-én került benyújtásra. A földhivatal 2005. május 4-én a felperes által már kifizetett ingatlanokra bejegyezte a felperes tulajdonjogát, a többi ingatlanra nézve pedig törölte a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti kérelemre vonatkozó széljegyeket. Tekintettel arra, hogy az eredeti állapot helyreállításáig nem rendelkezhetek ingatlanaikkal, a 2005. február 15-től - a késedelembe esés időpontjától - 2005. május 4-ig terjedő 78 napra felperes a szerződésben kikötött napi 400.000. forint, összesen 31.200.000 forint kötbért tartozik megfizetni.

Kártérítési igényüket arra alapították, a-vel kötött üzletrész-adásvételi szerződésekre alapított tagváltás bejegyzésére irányuló változásbejegyzési eljárást a cégbíróság a felperes kérelmére a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette, a változásbejegyzésre csak a cégbíróság határozatának a Fővárosi Ítéltábla általi hatályon kívül helyezését követően 2006. január 12-én került sor. Felperes továbbá 26.P.26.133/2005. szám alatt a Fővárosi Bíróság előtt egy további pert is indított a jelen per alperesei és a ellen az ingatlanapport semmisségének megállapítása és az eredeti állapot helyreállítása iránt. A perben a bíróság az apportált ingatlanokra nézve elrendelte a perindítás tényének ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, ami az ingatlanok forgalomképtelenségét eredményezi, hasznosításukat kizárja. A felperes rosszhiszemű, az alperesek és a gazdasági érdekeinek ellehetetlenítése céljából indított eljárásainak eredményeként nem tudtak eleget tenni a-vel szemben 2005. június 16-áig teljesíteni vállalt kötelezettségeiknek, ezért velük szemben az üzletrészek vevője napi 400.000 forint, azaz 250 napi késedelem után mindösszesen 100.000.000 forint kötbérigényt érvényesített. A felperes jogellenes és felróható magatartása következtében az

általuk fizetendő és az őket megillető vételárba a vevő által beszámított kötbér összegével azonos összegű kár érte, amit a felperes megfizetni tartozik.

Az előadottak alátámasztására alperesek okiratmásolatokat csatoltak, köztük a változás bejegyzését elrendelő és egyúttal a felperes törvényességi felügyeleti intézkedés iránti kérelmét elutasító végzését, a földhivatal határozatát.

Felperes a viszontkereset elutasítását kérte, lényegében a keresetében előadottakra utalva.

Az elsőfokú bíróság bizonyítást folytatott.

Tanúként hallgatta meget, aki a perbeli opciós szerződés előkészítése és az önkormányzattal folytatott tárgyalások, egyeztetések során a felperes által megbízott gazdasági társaság törvényes képviselőjeként járt el. A tanú egyebek mellett úgy nyilatkozott, a perbeli szerződés megkötését megelőzően ismerték az önkormányzat határozatát. Az alperesek tájékoztatásukban az önkormányzat intézményfejlesztési igényének összegét az egész területre nézve 100.000.000 forintban jelölték meg, ezért került a megállapodásba 25.000.000 forint. Az önkormányzat utóbb 750.000.000 forintos igénnyel lépett fel, aminek kb. 30 %-a, több mint 200.000.000 forint jutott volna felperesre. A szerződéskötéskor felperes és az alperesek is tudatában voltak annak, hogy „az önkormányzati igényekről mindenképpen szó lesz, azonban hogy ez valójában mennyi lesz a későbbiekben, az egyezség tárgyát képezte”. Felperes számára a szerződéskötés előtt is ismert volt, hogy az önkormányzattal való megállapodás „kényszerűség”. Hasonló esetekben az önkormányzattal való tárgyalások időtartama több év, 4-5 év. A beruházás megvalósítását 2005-re tervezték.

Az elsőfokú bíróság 2007. január 23-án kelt 26.P.25.670/2005/27. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította, felperest az alperesek javára 14.400.000 forint és annak 2005. május 4-től a kifizetésig járó, a késedelemmel érintett naptári félétet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamata, valamint 3.090.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Ezt meghaladóan az alperesek viszontkeresetét elutasította.

Az ítélet indokolása szerint a településfejlesztés területén megfelelő tapasztalattal rendelkező felperesnek a telekegyüttes teljes vételára és az ingatlanfejlesztés befejezését követően realizálható bevétel arányát figyelembe véve a szerződésben rögzített 25.000.000 forintnál lényegesen nagyobb költséggel kellett számolnia, különös tekintettel az önkormányzat 2001. évi határozatában foglaltakra. A felek pedig a szerződésükben a beszámítás lehetőségével külön rendelkeztek arra az esetre, ha felperesnek az ott megjelölt összeget meghaladó igényt kellene

teljesítenie, ami arra utal, felek a szerződéskötéskor ezt az összeget „bizonytalansági tényezőnek tekintették” és azt is szem előtt tartották, hogy a költség ennek többszöröse is lehet. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra az álláspontra helyezkedett, felperes a várható költségekről kellő információkkal rendelkezhetett, megfontolt szerződési akaratnyilatkozata megtételét követően az önkormányzati igényekből rá háruló kötelezettségeket „nem háríthatja át”.

Az elállás körében felperes tévesen hivatkozott a kellékszavatosság szabályaira, tekintettel arra, hogy a perben fel sem merült, hogy „a szolgáltatott ingatlanok fizikai sajátosságaikban szenvednének valamiféle hibában”.

Felperes kellő alap nélkül tagadta meg a teljesítést, alperesek ezért jogszerűen álltak el a szerződéstől, jogszerű elállásuk folytán pedig a felek a szerződéskötést megelőző állapotot a szerződés alapján részlegesen helyreállították. Mindezekre tekintettel a felperesi kereset megalapozatlan.

Az alperesi viszontkeresetre nézve az elsőfokú bíróság kifejtette, miután felperes a teljesítést alapos ok nélkül tagadta meg, a szerződésben és a Ptk. 246. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a késedelembe esés napjától a szerződés megszűnése napjáig napi 400.000 forint kötbért tartozik fizetni alpereseknek. A felperesi késedelem a 2005. február 15-i teljesítési határidő lejártát követő napon állt be és az alperesi elállási nyilatkozat felpereshez történő megérkezése időpontjában, 2005. március 23-án szűnt meg, ezért 36 napra az alpereseket összesen 14.400.000 forint kötbér illeti meg.

Az alperesek kártérítési igényét az elsőfokú bíróság megalapozatlannak találta. Rámutatott, alperesek nem igazolták a felperes magatartása következtében a Ptk. 339. § (1) bekezdése szerinti káruk bekövetkeztét, azt, hogy az üzletrészek vevője kötbér igényét beszámítás útján érvényesítette velük szemben.

A perköltségről a Pp. 78. § (1) bekezdése és 81. § (1) bekezdése alapján rendelkezett az elsőfokú bíróság a felperes 9/10 arányú pervesztességére tekintettel.

Az ítélettel szemben a felperes és az alperesek fellebbeztek jogi képviselő útján.

A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítélete keresetét elutasító és a viszontkeresetnek helyt adó rendelkezésének megváltoztatását, másodsorban az első fokú ítélet fellebbezésével támadott rendelkezései hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Korábbi perbeli nyilatkozatait részben megismételve hangsúlyozta, az alperesek a szerződésben vállalt kötelezettségeik szerződésszerű teljesítésével késedelembe estek, ami fizetési késedelmét kizárta, így a fizetési késedelmére alapozott alperesi elálláshoz joghatások nem fűződhetnek. Ezzel szemben az általa közölt, az alperesek hibás teljesítésére alapított elállási nyilatkozat jogszerű, annak alapján a szerződés az alpereseknek felróható okból szűnt meg, alperesek a kereset szerinti

összegeket tartoznak megfizetni, szükséges továbbá az eredeti állapot teljes körű helyreállítása. Sérelmezte az első fokú ítélet azon megállapítását, amely a kellékszavatosság szabályainak alkalmazhatóságát a perbeli esetben azért tartotta kizártnak, mert a perben az ingatlanok fizikai hibájára nézve nem merült fel adat. A Ptk. 305. § (1) bekezdésében foglaltakra hivatkozással állította, a szavatossági igény érvényesítéséhez alapul szolgáló hiba egyaránt lehet jogi és materiális, az elsőfokú bíróság ezzel ellentétes álláspontja téves.

Az alperesek viszontkereseti kérelmének részben helyt adó ítéleti rendelkezéssel szemben a BH.1997.180 számú eseti döntésében foglaltakra hivatkozással kifejtette, a teljesítés megghiúsulása esetén nincs helye késedelmi kötbér érvényesítésének. Tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor annak ellenére, hogy megállapította az alperesi elállás folytán a szerződés megszűnését, késedelmi kötbér megfizetésére kötelezte. E körben is hivatkozott továbbá arra, hogy az elidegenítési és terhelési tilalomi elállás folytán bekövetkező megszűnés esetén alperesek nem hivatkozhatnak előnyök szerzése véget saját felróható magatartásukra.

Alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítélete viszontkeresetüket elutasító rendelkezésének megváltoztatását, a felperes viszontkeresetük szerinti, további 16.800.000 forint kötbér és 100.000.000 forint kártérítés megfizetésére kötelezését kérték. Kötbérkövetelésükre nézve hangsúlyozták, az eredeti állapot részleges helyreállítására az opciós szerződés nem állapított meg határidőt, így az nyomban esedékessé vált. Felperes nem tett eleget haladéktalanul a szerződéses kötelezettségének, a földhivatali határozatot is megtámadta. Az eredeti állapot szerződés szerinti helyreállításáig a felperes továbbra is késedelemben volt, ezért a földhivatal határozatának meghozataláig terjedő időre tartozik kötbért fizetni.

Kártérítési igényükre nézve előadták, követelésüket arra alapították, hogy a felperes jogellenes, felróható magatartása következtében előállott körülmények miatt nem kapták meg a vételárat az üzletrészek vevőjétől. A viszontkeresethez csatolt üzletrész adásvételi szerződés tartalmazza a felek kötbér beszámítására vonatkozó megállapodását. Ezzel szemben felperesnek kellett volna bizonyítania azt, hogy mégis megkapták a vételárat. A viszontkereset szerinti kár bekövetkeztének bizonyítására 2007. március 12-én kelt, általuk és a által aláírt, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott közös nyilatkozatot csatoltak amely rögzíti, hogy az üzletrész-adásvételi szerződés alapján a tagváltozás 2006. január 12-én került bejegyzésre a cégjegyzékbe, a kft. tulajdonát képező ingatlanokra pedig a Fővárosi Bíróság perfeljegyzést rendelt el, annak törléséről a mai napig határozat nem született, mindezekre tekintettel a vevő élt az üzletrész-adásvételi szerződés 5. pontjában kikötött napi 400.000 forint késedelmi kötbér beszámítási jogával a vételár tekintetében.

Hivatkoztak arra is, a kártérítési igény összecszerűségét a felperes nem vitatta, nem vitatta továbbá azokat a tényeket sem, amelyekre kártérítési igényüket alapozták. Tekintettel arra, hogy a felperes utóbb alaptalannak bizonyult jogi lépései okozták azt a szavatossági hibát, ami miatt a késedelmi kötbér az alpereseket megillető vételárba beszámításra került, alperes kártérítési felelőssége fennáll. Mindezekre

tekintettel a kötbérre nézve részben, a kártérítési igény tekintetében pedig teljes egészében megalapozatlan az elsőfokú bíróság ítélete.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezésükkel nem támadott rendelkezései helybenhagyására irányult.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében annak tartalma szerint az első fokú ítélet fellebbezésével nem támadott rendelkezésének helybenhagyását kérte.

A fellebbezések az alábbiak szerint megalapozatlanok.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése deklarálja a szerződéses szabadság elvét, kimondva, a szerződés tartalmát a felek szabadon állapítják meg. A szerződésre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A szerződés alanyai tehát a szerződés tartalmának meghatározása körében egyebek mellett a szerződésszegés jogkövetkezményeire nézve is szabadon rendelkezhetnek.

A kötbérről a Ptk. 246. §-a a szerződést biztosító egyik mellékkötelezettségként rendelkezik. Az (1) bekezdés szerint a kötelezett meghatározott pénzüsszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér).

A kötbér tehát a nem szerződésszerű - késedelmes vagy hibás - teljesítés, illetve a teljesítés megghiúsulása esetén jár a felek szerződésbe foglalt megállapodásának megfelelően.

A Ptk. 306. § (1) bekezdésének b) pontja értelmében hibás teljesítés esetén a jogosultat meghatározott feltételek mellett megilleti a szerződéstől való elállás joga.

A Ptk. 320. § (1) bekezdése akként rendelkezik, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. A Ptk. 319.§ (3) bekezdése szerint pedig a szerződés felbontása esetében megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Ugyanakkor a Ptk. 199. §-a folytán alkalmazandó 213. § (1) bekezdése értelmében az elállási nyilatkozat a másik félhez történő megérkezése időpontjában válik hatályossá.

Annak sincs jogszabályi akadálya, hogy a felek a szerződésszegés esetére többféle szankciót kikössenek, késedelmi kötbért s további jogkövetkezményként meghatározott késedelem túllépése esetére az elállás jogát.

A polgári jogi kártérítési felelősség általános feltételeiről rendelkező Ptk. 339. § (1) bekezdése szerint aki másnak jogellenesen kárt okoz, köteles azt megtéríteni. Mentessül a felelősség alól ha bizonyítja, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

A kártérítési felelősség megállapításához tehát a kár bekövetkezte, a jogellenes károkozó magatartás, valamint az e kettő közötti okozati összefüggés fennállta szükséges. Bármelyik feltétel hiánya kizártá teszi a kártérítési felelősség megállapítását.

A rendelkezésre álló adatokból, - így a felek közötti opciós szerződésből, egyéb okiratokból és a meghallgatott tanú vallomásából - megállapíthatóan az opciós szerződés megkötésekor a szerződő felek mindegyike ismerte a lakópark megvalósításának feltételeit meghatározó önkormányzati határozatban valamint az önkormányzat rendeletével megállapított helyi építési szabályzatban foglaltakat. Így a szerződést annak ismeretében kötötték meg, hogy a beruházás megvalósítására csakis az önkormányzat és az ingatlan tulajdonosok között az önkormányzat részére nyújtandó tulajdonosi támogatás kérdésében történő megállapodás esetén kerülhet sor, a támogatás végleges, pontos összege az önkormányzat és a tulajdonosok között megkötendő megállapodásban kerül rögzítésre, továbbá ismert volt az önkormányzat által támasztott támogatási igény nagyságrendje is. Az elsőfokú bíróság ezért mindezen körülményeket figyelembe véve, az opciós szerződés 7.pont i) pontjában foglaltak helytálló értelmezésével jutott arra a következtetésre, hogy a felek az opciós szerződésben a 25.000.000 forint összegű önkormányzattal szembeni kötelezettséget olyan előzetes összegnek tekintették, amely a jövőben változhat, felperesnek pedig számolnia kellett azzal, hogy a felmerülő költségek ezt az összeget jelentősen meghaladják. A szerződés ezen pontjának megsértésére hivatkozással tehát felperes jogszerűen nem tagadhatta meg az esedékes vételárrész teljesítését.

A perbeli adatokból továbbá az alperesek opciós szerződés 7. pont d) és 7. pont f) pontjaitól eltérő, nem szerződésszerű, „hibás” teljesítése sem volt megállapítható.

Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan helyezkedett arra az álláspontra, hogy a felperes alaptalanul tagadta meg a teljesítést és így a szerződés az alperesek jogszerű elállása folytán szűnt meg.

Tekintettel pedig arra, hogy az alperesek elállásának jogkövetkezményeként az eredeti állapot opciós szerződés szerinti korlátozott, kizárólag az elállási jog gyakorlása időpontjában még elidegenítési és terhelési tilalom alatt álló ingatlanokat

érintő helyreállítása megtörtént, az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a felperes keresetét.

Az alperesi viszontkeresetre nézve ugyancsak helytálló álláspontra helyezkedett az elsőfokú bíróság.

Az opciós szerződés a felperes fizetési késedelme esetére kötbér fizetési kötelezettséget írt elő, a 20 napot meghaladó késedelem esetén pedig alpereseket további szankcióként a szerződéstől történő elállásra is feljogosította. A szerződés alapján tehát a kikötött késedelmi kötbér alpereseket attól függetlenül megilleti, hogy gyakorolták a felperes 20 napot meghaladó fizetési késedelme esetére kikötött elállási jogukat. Ugyanakkor a késedelmi kötbérre alperesek csakis a szerződést megszüntető elállási nyilatkozatuk felperessel történt közlése időpontjáig tarthatnak igényt.

Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan kötelezte felperest az alperesek részére az elállási nyilatkozatuk közléséig esedékessé, lejárttá vált késedelmi kötbér megfizetésére és ugyancsak helytállóan utasította el az alperesek ezt meghaladó kötbérkövetelését.

Az alperesek kártérítési igényét elutasító részében az elsőfokú bíróság ítélete szintén megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az a körülmény, hogy a szerződés megszűnése tekintetében a felek között támadt jogvitával összefüggésben a felperes vélt jogai megóvása, érvényesítése érdekében hatósági, bírósági eljárásokat indított, amelyek utóbb részben alaptalannak bizonyultak, nem minősül olyan jogellenes, felróható magatartásnak, amely a felperes kártérítési felelősségét az alperesekkel szemben megalapozná.

A kifejtetekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Egyik fél fellebbezése sem vezetett eredményre, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 81. § (1) bekezdés második mondatában foglaltak alapján úgy rendelkezett, hogy a másodfokú eljárásban felmerült költségeiket a felek maguk viselik.

Budapest, 2008. január 18.

. Rózsa Éva s. k.
a tanács elnöke

Dr. Felker László s. k.
előadó bíró

Dr. Rutkai Éva s. k.
bíró

A kiadmány hiteléül:

Kiss Sándorné
tisztviselő