

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Lóránth József ügyvéd (.....) által képviselt felperesnek a Zafiri és Társai Ügyvédi Iroda (....) által képviselt alperes ellen kártérítés, kötbér megfizetése iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2014. február 21-én kelt 6.G.40.136/2011/36. számú ítélete ellen felperes által benyújtott fellebbezés és az alperes által benyújtott csatlakozó fellebbezés folytán - nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, az alperes marasztalásának tőke összegét 40.137.240 (negyvenmillió-százharminchétezer-kétszáznegyven) forintra, az alperes által az államnak fizetendő le nem rótt kereseti illeték összegét 900.000 (kilencszázezer) forintra, az alperes által felperesnek fizetendő elsőfokú perköltséget 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint + ÁFA összegre felemeli, egyebekben az ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1.000.000 forint (egymillió) + ÁFA összegű másodfokú perköltséget, az államnak külön felhívásra 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési és 24.000 (huszonnégyezer) forint le nem rótt csatlakozó fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az alperes 1994. szeptember 28. napjától bejegyzett cég, tevékenységi köre lakó és nem lakóépület építés, közműépítés. A felperes 2004. februárjában pályázati kiírást tett közzé, meghirdetve a szám alatt található helyrajzi szám alatti, lakóház, udvar megjelölésű ingatlanát, azzal, hogy azt a nyertes vevő bontási és beépítési kötelezettséggel vásárolja meg. A pályázati eljárás bonyolításával a kizárólagos önkormányzati tulajdonú céget bízta meg. A felperes a pályázati kiírásban megjelölte a minimum vételárat, rögzítette az értékesítés menetét, azzal, hogy az ingatlanban lakó bérlők kihelyezésére cserelakás biztosításával kerülhet sor, melyeket a nyertes pályázónak kell felajánlania a felperes tulajdonba adásával. A nyertes pályázónak 15 napon belül kell adásvételi előszerződés kötését vállalnia, a pályázati kiírás melléklete volt az előszerződés és a szerződés tervezete, a részvétel feltétele volt, hogy a pályázó fogadja el a mellékelt adásvételi előszerződés szövegét és az egyéb feltételeket is, erről tegyen nyilatkozatot.

Az előszerződés 3. pontja szerint „az eladó az előszerződés aláírásával tulajdonosi hozzájárulást ad ahhoz, hogy a vevő a bontáshoz szükséges hatósági engedély kérelmét benyújtsa és az épület kiürítését követően azt lebontsa”. A felperes vállalta, hogy a lakás céljára szolgáló helyiségek

kiürítéséről a vételárelőleg megfizetésétől számított 60 napon belül gondoskodik, kötelezettsége volt az előszerződés szerint, hogy a lakásbérlok által előzetesen megfelelőnek elfogadott, vevő által biztosított ingatlanok átadását követő 30 napon belül az épületben lévő lakásokat kiüríti. A pályázati felhívás III. pontja az adásvételi szerződés lényegi tartalma meghatározása körében rögzítésre került, „az ingatlan kizárólagosan lakóházépítés céljára kerül értékesítésre, azt a vevő beépítési kötelezettséggel vásárolja meg”. A vevő kötelezettsége, hogy a beépítési kötelezettségnek úgy kell eleget tennie, hogy az ingatlan birtokba adásától számított 3 hónap alatt megszerzi a bontási engedélyt, a bontási engedély jogerőre emelkedését követő 90 napon belül az épületet lebontja, a birtokba adást követő 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt, s az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül, de legkésőbb az ingatlanok birtokba adásától számított 3 éven belül megszerzi az új lakóházra a használatbavételi engedélyt. A mulasztás jogkövetkezménye kötbérfizetési kötelezettség.

Alperes nyertes pályázóként a feltételeket elfogadta, beleértve a beépítési kötelezettségre, illetve mulasztás esetére a kötbérfizetési kötelezettségre vonatkozó feltételeket is.

Alperes 2004. június 23-án kötött adásvételi előszerződést felperessel a pályázati kiírás szerinti tartalommal, és a felperes által bonyolítóként kijelölt együttműködve hozzáfogott az előszerződés tárgyát képező lakóház kiürítéséhez. Ez azonban késedelemmel járt, a bérbeadó felperes és a lakók között nem jött létre határidőre megállapodás. A megegyezés elősegítése érdekében alperes többletterheket vállalt, így az ingatlan kiürítésére vonatkozó tárgyalások 2004. decemberében lezárultak, az utolsó bérlő csak 2005. március 31-el vállalta az ingatlan elhagyását. Az előszerződésben vállalt határidők módosítása vált szükségessé.

Ezt követően a peres felek között 2005. április 22-én jött létre a végleges adásvételi szerződés, alperes 56.916.000 forint vételárért megvásárolta a VIII. kerület, 35683 helyrajzi szám alatt nyilvántartott lakóház- udvar ingatlan. A szerződés VI. pontja utal az ingatlan beépítési lehetőségeire, közmű és úthálózat ellátottságára. A VI.3. pont a pályázati kiírásban rögzíti, hogy „a vevő az ingatlant lakóház építés céljára veszi meg és kizárólag erre a célra használja, ennek érdekében vállalja, hogy az ingatlant annak birtokba adásától számított 3 éven belül beépíti. Beépítési kötelezettségének akként tesz eleget, hogy az ingatlan birtokba adásától számított 3 hónap alatt megszerzi a bontási engedélyt, a bontási engedély jogerőre emelkedését követően 90 napon belül +/-00 szintig az épületet lebontja, a birtokba adást követő 9 hónapon belül megszerzi az építési engedélyt, annak jogerőre emelkedésétől számított 2 éven belül, de legkésőbb az ingatlanok birtokba adásától számított 3 éven belül megszerzi a használatba vételi engedélyt és az épület átadásával egyidejűleg a belső udvart vagy kertet is kialakítja”.

A beépítési kötelezettség elmulasztása esetére a felek kikötötték, hogy amennyiben a vevő a szerződés VI.3. pontjában vállalt beépítési vagy az épület bontására vállalt kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, vagy ha a meghatározott építési hatósági kérelmek benyújtásával esik késedelembe, köteles az eladónak bármely kötelezettség tekintetében beálló késedelem esetén a késedelembeesés időtartamára kötbért fizetni. A napi kötbér mértéke az ingatlan bruttó vételára 30%-ának 365-öd része, azaz napi 46.780 forint. A beépítési kötelezettség biztosítéka körében a felperes 5 éves visszavásárlási jogot kötött ki, a beépítési kötelezettség megszegése esetére. A vevő alperes kimentése körében rögzítették, hogy az eladó felperes kötbérigénye, valamint visszavásárlási joga a vevő VI.3.a) pontjában vállalt kötelezettségeinek nem a vevőnek felróható késedelmi időtartama alatt nem gyakorolható. Az eladót megillető ezen jogosultságok érvényesítésének határideje a nem a vevő hibájából eredő késedelem időtartamával meghosszabbodik. A beépítési kötelezettségek ilyen feltételek szerinti megvalósulásához felperes településpolitikai,

városrendezési, városképi indokokat fogalmazott meg, az egységes településszerkezet megvalósulása érdekében meg kívánta gátolni, hogy befektetési célú ingatlanvásárlás történhessen az adott ingatlan esetében, mivel a településrészeire jellemzően a korábbi adásvételek során azt tapasztalta, hogy a vevők a beépítési kötelezettség nélkül megvásárolt ingatlanokat lebontották és a foghíjtelkeken parkolókat üzemeltettek. Az önkormányzat ezt kívánta megakadályozni és elérni, hogy az ingatlanokon lakások épüljenek.

A felperes az ingatlant 2005. április 26-án adta alperes birtokába. A bontási engedély megszerzésére nyitva álló határidő a szerződés szerint 2005. július 26-a volt, a bontási engedély megszerzése ehhez képest 30 napos késedelemmel következett be. A bontási terv elkészítését alperes és a perben nem álló kizárólagos önkormányzati tulajdonban lévő ... közötti megállapodás alapján a ... vállalta. Mivel azt a többletköltséget, melyet az eladó önkormányzatnak kellett volna viselnie az ingatlanban lakók kiköltözésével kapcsolatban, az önkormányzat nem vállalta, a bonyolító ...kifizetni nem tudta, ezt a felperes helyett az alperes fizette meg, ennek ellenértékéért vállalkozott a ... a bontási terv elkészítésére, de azt késedelemmel, 2005. július 22-re készítette el.

Ugyanezen a napon alperes a bontási engedély iránti kérelmet az építési hatósághoz benyújtotta, az 2006. február 7-én emelkedett jogerőre, mivel a bontási engedéllyel szemben fellebbezést nyújtottak be, de azt később visszavonták. A szerződés szerinti határidő az épület lebontására vonatkozóan 2006. május 8-án állt be, ehhez képest alperes a felépítményt 2006. március 28-al, azaz határidőben lebontotta. Az építési engedélyt a szerződés szerint alperesnek 2006. január 26-ig kellett volna megszereznie, de ez a határidő eredménytelenül eltelt. A bontási engedély jogerőre emelkedését követően alperes 2006. március 7-én nyomban elvi építési engedély kiadása iránti kérelmet terjesztett elő az építési hatóság felé. A jogerős elvi építési engedélyt 2006. június 8-án kapta meg, ez alapján az építési engedélykérelem előterjesztéséhez szükséges tervezési munkákat alperes elvégezte, az építési engedély iránti kérelmet 2006. július 19-ével nyújtotta be az építési hatósághoz. A 08704/2006. számú engedélyezési eljárásban az építési hatóság 2006. július 24-én tájékoztatta alperest az eljárás megindításáról, július 19-ével az ügyintézési határidőt 60 napban határozta meg. Ugyanezen a napon 11. sorszámú határozatával hiánypótlási felhívást adott ki alperesnek a továbbított dokumentációk benyújtását kérve, így geodéziai felmérést, közlekedési szakhatóság megkeresése érdekében forgalomtechnikai tervet, a ... szakhatósági megkeresése érdekében akkreditált szállító és befogadó megjelölésével kitöltött hulladéktervlapot, színes homlokzati rajzot, műszaki rajzokat, prospektusokat, közmű nyilatkozatokat, a hozzájárulását, tűzoltó szakhatósági egyeztetési jegyzőkönyvet, gépi parkolás és a közterület felvonulási területként történő figyelembevételre vonatkozó tűzoltó szakhatósági felmentéseket, valamint a tervtanács épület megjelenésre vonatkozó állásfoglalását, vagy jegyzőkönyvét. Tájékoztatta alperest, amíg nem tesz eleget a hiánypótlásban írtaknak, addig a szakhatóságok megkeresése nem áll módjában. 2006. augusztus 4-én alperes dokumentációt csatolt, mely nem tartalmazta a Gázművek közműnyilatkozatát, illetve a ... hozzájáruló nyilatkozatát.

Az építési hatóság 14. sorszámú hiánypótló végzésével 2006. augusztus 28-án november 1-jei határidőt írt elő a hiánypótlásra. A szakhatósági megkeresést augusztus 31-el már a ... és az ÁNTSZ részére megküldte. A 2006. augusztus 28-i 14. hiánypótlási felhívás már csak két dokumentum csatolását írta elő, de november 10-én és 13-án további 3 hiánypótlási felhívást adott ki, azokat a különböző szakhatóságok megkeresései alapján fogalmazta meg. A hiánypótlási felhívások alapján a dokumentációnak 2006. október végére kellett rendelkezésre állnia, a szakhatósági megkereséseket 2007. januárig bezárólag teljesítette. A szakhatósági állásfoglalások csak késedelmesen, 2007. február 1-ig bezárólag születtek meg, az építési hatóság a szakhatósági

hozzájáruló nyilatkozatok beszerzését követően nyomban, 2007. február 7-én meghozta az elsőfokú építésügyi határozatot, az építési engedélyt kiadta, az 2007. március 19-ével emelkedett jogerőre.

Alperes 2007. március 26-án adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlanra a..... Alperes tájékoztatást adott a vevőnek a beépítési kötelezettségről, teljes részletességgel tájékoztatta arról, hogy 2008. április 26-áig beépítési kötelezettségének köteles eleget tenni, a vevő a szerződésben ezt a feltételt elfogadta. Az esetleges kötbérfizetés kapcsán a felek úgy rendelkeztek, amennyiben a felperes kötbért követel alperestől, úgy alperes a kötbérfizetési kötelezettségének a 2007. március 26-ig bekövetkezett késedelmekre nézve köteles eleget tenni, a további késedelmekért a vevő vállalja a felelősséget. A felek a szerződésről a felperest értesítették, aki nem kívánt visszavásárlási jogával élni, semmiféle feltételt az értékesítéshez kapcsolódóan nem szabott. Az alapszerződés módosítását alperes és a ... nem kérte, a és az önkormányzat között szerződéses jogviszony nem áll fenn.

2007. április 20-án az adásvételi szerződés alapján a szerződő felek kérték az építési engedély tekintetében a jogutódlás megállapítását, az április 25-én hozott határozatával az építési hatóság ennek megfelelően döntött. 2007. november 29-én a ... vevő módosított építési engedély iránti kérelmet terjesztett elő, az építési hatóság a 0851/15/2007. számú átiratával tájékoztatta a kérelmezőt, hogy a hatósági eljárást 2007. december 4-el megindította, az ügyintézési határidő 60 nap. Az eljárásban 2007. december 15-én három szakhatóságot keresett meg, a további megkeresésekre csak késedelmesen, a 2008. március 18-án kelt átirattal került sor. A szakhatósági állásfoglalások 2008. április 23-ig bezárólag érkeztek be az építési hatósághoz, mely a módosított építési engedély határozatot 2008. május 21. napjával hozta meg, az 2008. június 18-án emelkedett jogerőre. Az építési engedély jogutódjaként a 2008. június 18-án került abba a helyzetbe, hogy a jogerős építési engedély alapján a beépítést megkezdje, ezen időpontra már az adásvételi szerződésben vállalt beépítési kötelezettség birtokba adáshoz képesti három éves időtartama már eltelt, az 2008. április 26. napja lett volna.

A ... a beépítés megkezdését 2009. február 19-ével jelentette be az építési hatóságnak, majd 2010. október 22-én végleges használatbavételi engedély iránti kérelmet terjesztett elő. Az építésügyi hatóság 2010. október 28-án hiánypótlási felhívást adott ki. Az építetőnek a hiánypótlási felhívás teljesítésére egyébként műszaki problémák miatt is több időre volt szüksége, kérte a használatbavételi engedélyezési eljárás felfüggesztését, ezt a 2011. január 19-i végzéssel az építési hatóság el is rendelte. Az ügyfél kérelmére az építési hatóság 2011. március 23-án folytatta az eljárást és március 28-ával végleges használatba vételi engedélyt adott a alatti 25 lakásos lakóépületre.

A felperes pontosított kereseti kérelmében 68.813.380 forint kötbér megfizetésére kérte alperest kötelezni, alperesi szerződösszegésre, késedelemre hivatkozva, a késedelmes napok számát 1471 napban jelölte meg és a napi kötbért 46.780 forint összegben. Kérte 2005. július 26-tól a Ptk. 301.§ (1) bekezdése szerinti késedelmi kamat fizetésére is kötelezni az alperest. A bontási engedély kapcsán 30 napos, a jogerős építési engedély kapcsán 375 napos, a jogerős használatba vételi engedély kapcsán 1066 napos késedelmet jelölt meg. Alperesi védekezésre előadta, a nem áll szerződéses jogviszonyban, alperes azzal, hogy az építési hatóság felé a jogutódlás tényét bejelentette, nem mentesül kötbérfizetési kötelezettsége alól. Szerződéses kötelezettsége teljesítésére kizárólag alperes köteles. Az önkormányzat a polgármesteri hivataltól - az építési hatóságtól - elkülönülő személy, az építési hatóság által tett nyilatkozatok, jogcselekmények az önkormányzat jogosultságát, kötelezettségeit nem érintik, alperessel létrejött jogviszonyára nem hatnak ki. Az alpolgármester felé tett alperesi tájékoztatás ugyancsak nem értelmezhető a kötelezetre

kihatóan, visszavásárlási jogával az önkormányzat nem élt, de ez sem jelent kötbérigénnyről való lemondást, illetve annak tudomásul vételét, hogy a ... terheli a beépítési kötelezettség és annak megszegése esetére a kötbérfizetés kötelezettség.

Alperes a kereset elutasítását kérte. Azt jogalapjában vitatva állította, a bontási engedélyezési és építési engedélyezési eljárásban mulasztása nem volt, az érdekkörén kívül eső harmadik személyek mulasztása miatt esett késedelembe, a mind a bontási, mind az építési hatósági engedélyezési eljárásban felperesi érdekkörben eljáró ...a hatósági eljárásban pedig az építési hatóság mulasztása okán nem tudta a szerződéses határidőket tartani. A jogutódlás kérdésében az építési hatóság döntött az építési engedély kapcsán, így felperes tudomásul vette, hogy a szerződés kötelezettjévé a vált 2007. március 26-tól, így átvállalta a kötbérfizetési kötelezettséget is. 2006. szeptember 25-én az alpolgármestert írásban tájékoztatta az ingatlan értékesítés szándékáról, aki úgy nyilatkozott, hogy visszavásárlási jogával az önkormányzat nem él, ezen nyilatkozatot ugyancsak hozzájáruló nyilatkozatként lehet értelmezni, a kötbérfizetés alól mentesíti. Másodlagosan a kötbér mérséklését kérte, emellett a kamatkövetelés kezdő időpontja tekintetében is vitatta a keresetet, utalva arra, a kötbér fizetésére felperes először 2010. áprilisában szólította fel.

Az elsőfokú bíróság tanúként hallgatta meg, ..., ... és ..., valamint becsatolásra kerültek az építési hatóság iratai.

Az elsőfokú bíróság a 2014. február 21-én kelt 6.G.40.136/2011/36. számú ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 13.379.080 forint tőkét, valamint ennek 2009. november 11-től a kifizetés napjáig számított, a késedelemmel érintett naptári félv év első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatát, ezt meghaladóan a keresetet elutasította; kötelezte az alperest az államnak 802.700 forint le nem rótt eljárási illeték, felperes részére pedig 1.000.000 forint perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 198.§, 200.§, 205.§, 207.§, 246.§, 298.§-ai ismertetése után kifejtette, vizsgálta, hogy a felek által nem vitatott, beépítési kötelezettség kapcsán bekövetkezett alperesi késedelemért alperes tartozik-e helytállni. Alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a beépítési kötelezettségére vonatkozó kötelemből szabadult az ingatlan értékesítésével. Az elsőfokú bíróság úgy értékelte, felperes alpolgármesterétől származó válaszevél nem értelmezhető a Ptk. 207.§ (4) bekezdése alapján akként, hogy a nyilatkozat alapján a felperes az értékesítést követő beépítési kötelezettség megszegésével kapcsolatos kötbérről lemondott volna, vagy elfogadta volna alperes által állított alanyváltozást. Az építési engedély jogosultja tekintetében megállapított jogutódlás nem hat ki az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségekre. Az önkormányzat, illetve annak polgármesteri hivatala két különálló jogi személy, különálló hatáskörrel, az építési hatóság építési engedély kapcsán tett nyilatkozata nem hathat ki a felek közt létrejött adásvételi szerződésben vállalt szerződéses kötelezettségekre. A hatóság a szerződésnek nem alanya. A beépítési késedelem nem volt vitatott, azt érdemben kellett vizsgálni a kimentési körülményekre is figyelemmel.

A bontási engedély megszerzésére megszabott határidő teljesítése kapcsán az elsőfokú bíróság rögzítette, az ingatlan birtokba adása 2005. április 26-án következett be, a bontási engedély megszerzésére nyitva álló határidő 2005. július 26-án eredménytelenül telt el, azonban alperes rajta kívül álló okból, felperes érdekkörében felmerülő késedelmes teljesítés okán nem tudta a határidőt betartani. A képviselőjében eljáró ... tanú alperessel egyezően állította, hogy a lakáskiürítés körében a ... vállalta a bontási tervek elkészítését, azt késedelmesen teljesítette, 2005. július 22-én adta át alperesnek, aki azt nyomban, a bontási engedély iránti kérelem egyidejű benyújtásával felhasználta. Alperes mentesült ebben a körben a kötbérfizetési kötelezettség alól, a 30 napos, a felperes által állított késedelem kimentettnek tekintendő. Nem terheli felelősség alperest a bontási engedély jogerőre emelkedése körében sem, nem az érdekkörében felmerülő okból vált jogerőssé a

bontási engedély három és fél hónappal később, hanem perben nem álló harmadik személy fellebbezése miatt. Ehhez képest a jogerős bontási engedély kiadásához képest határidőben, 2006. március 28-án a felépítményt alperes lebontotta. Az építési engedélyezési eljárásához kötődően a birtokba lépéstől számított 9 hónapon belüli engedélyszerzés lehetetlenült, alperes a bontási engedély jogerőre emelkedéséig, 2006. február 7-ig építési engedélyt nem kérhetett. A jogerős bontási engedélyig alperestől nem várható el, hogy az építési engedélyezési tervek elkészíttetésébe fogjon, annak költségét előlegezve, bizonytalan jogi helyzetben.

A Ptk. 312.§-ára hivatkozva az elsőfokú bíróság rögzítette, az építési engedély megszerzésére vállalt határidő lehetetlenült, az a szerződést nem, csak ezt a részszolgáltatást tette lehetetlenné. Az építési engedély megszerzésének késedelméhez szankció nem fűzhető, a lehetetlenülés egyik félnek sem volt felróható. Alperes 2007. február 6-án szerzett jogerős építési engedélyt, ekkor nyílt meg a lehetősége a beépítés megvalósítására, az a körülmény, hogy alperes jogutódjaként az építési engedélyre jogosultságot szerzett az építési engedély módosítását kezdeményezte, nem releváns, nem menti alperes beépítési kötelezettségre vonatkozó késedelmét. A beépítési kötelezettséggel alperes a jogerős használatba vételi engedéllyel tudott eleget tenni, melynek beszerzésére megjelölt, 2008. április 26-i határidő eredménytelenül telt el. Ez a határidő a nem az alperesnek felróható okból beállt késedelmes napok számával módosult, a kimentett késedelmet az elsőfokú bíróság akként állapította meg, hogy a bontási engedélyezési eljárásban a felperes érdekkörében késett a 30 napot a tervek elkészítésével. A bontási engedély elleni fellebbezés miatt a jogerőre emelkedés határnapja további 150 napos késedelmet szenvedett, így a beépítési kötelezettségi véghatáridő 180 nappal, 2008. október 23. napjára módosítottan meghosszabbodott. A kötbérfizetés Ptk. 246.§ (1) bekezdésében írt feltételei fennállnak, alperes a beépítési kötelezettségét csupán 2011. március 28-ával teljesítette, amikor alperes érdekkörébe tartozó engedélyes végleges használatba vételi engedélyt kapott. A késedelmes napok száma 858, a napi 46.780 forint összegű kötbérrel számolva a kötbér mindösszesen 40.137.240 forint lenne.

Alperes kérelmére a túlzott kötbér összegét a Ptk. 247.§ (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság mérsékelte 13.379.080 forintra, a szerződésben kikötött kötbér egyharmadára, ezt meghaladóan a kötbérkövetelést elutasította. Figyelembe vette, hogy az ingatlan 56.000.000 forintos vételárához mérten aránytalan a szerződésben rögzített kötbér, a szerződésszegés folytán kár nem keletkezett, ilyenre felperes nem hivatkozott, a szerződés ugyan késedelmesen, de megvalósult. Figyelemmel volt az elsőfokú bíróság a 2008. évben bekövetkezett gazdasági válságra, illetve arra, az alperes helyébe lépő finanszírozási nehézségekkel küzdött. A késedelmi kamat kezdő időpontját 2009. november 11-el határozta meg az igazolt felszólítás időpontját figyelembe véve, a kamat mértékét a Ptk. 301.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint állapította meg, a Pp. 81.§ (2) bekezdésére hivatkozva döntött az alperes perköltség viselésére kötelezéséről a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet alapján.

Az ítélet ellen a felperes fellebbezett, a tényállás, illetve az elsőfokú ítélet ismertetése után annak megváltoztatását kérte, alperes kötelezését mindösszesen 40.137.240 forint tőke és ennek 2009. november 11-től a kifizetésig számított kamatai és a felmerült perköltség megfizetésére. Kifejtette, az elsőfokú bíróság teljesen indokolatlanul mérsékelte a kötbér összegét. A felek 2005. április 22-én napi 46.780 forint kötbér megfizetésére írtak alá megállapodást, annak tartalmát alperes az utolsó tárgyalásig nem is vitatta. A kötbér mérséklésénél nem lehetett volna figyelembe venni a 2008. évben bekövetkezett gazdasági válságot, illetve alperesi jogutód banki finanszírozási nehézségeit sem. A szerződés nem tartalmazott olyan rendelkezést, hogy a banki finanszírozás elmaradása esetén alperes kimentheti magát a kötbér vonatkozásában és ez az indok nem vis maior. A GK 17. számú állásfoglalás alapján a kötbér mérséklésénél szem előtt kell tartani, hogy ez csak kivételes esetekben indokolt. A költségvetéssel kapcsolatos beruházásoknál nagyobb jelentősége van a kötbérnek, az önkormányzat követelése közpénz, a szerződésben rögzített kötbér nem eltúlzott, csökkentése indokolatlan.

Kérte a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése alapján a 2009. november 11-től fizetendő kamatok akkénti meghatározását, hogy a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékponttal növelt értékének megfelelő mértékű késedelmi kamat megfizetésére kötelezni alperest, a gazdálkodó szervezetek közötti kamat az irányadó, kérte ebben a körben is az ítélet megváltoztatását.

Felperes a csatlakozó fellebbezésre tett észrevételében fenntartotta a fellebbezésben írtakat. Kifejtette, az elsőfokú bíróság döntése a jogalap tekintetében megalapozott, alperes csatlakozó fellebbezésében semmilyen új tényt és bizonyítékot nem adott elő, melyet az elsőfokú bíróság az eljárása során ne ismert volna meg. A kötbér mérséklése indokolatlan volt, a fellebbezésében foglaltaknak megfelelően kérte az ítélet megváltoztatását.

Az alperes csatlakozó fellebbezésében kérte az ítélet megváltoztatását, a kötbér mérséklését, utalva arra, a tényállás körében megállapításra került, hogy alperes a bontási és építési eljárásban nem felelős a bekövetkezett késedelemért, az elhúzódó hatósági eljárások okozták azt. A használatba vételi eljárásban bekövetkezett késedelemért sem lehet felelős alperes, mivel eladásra került az ingatlan, beépítési kötelezettség terhével. A és a felperes között az elsőfokú bíróság álláspontja szerint nem volt semmilyen jogviszony, így a használatba vételi eljárás során előállt késedelemért alperest tette felelőssé. A kötbérfelelősség megállapításához azonban szükséges a felróhatóság, az alperes nem vétkes a használatba vételi eljárás során keletkezett késedelemért.

A fellebbezés megalapozott, a csatlakozó fellebbezés megalapozatlan az alábbiakra tekintettel:

Az 1952. évi III. törvény (Pp.) 253.§ (3) bekezdése alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét csak a fellebbezési (csatlakozó fellebbezési) kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai között vizsgálta felül. A felperes 40.137.240 forint tőkeösszegre kérte alperes marasztalását, az ezt meghaladó, a keresetet elutasító részében az ítéletet a Fővárosi Ítéltábla nem érintette.

A késedelmi kamat kezdő időpontját sem érintette a fellebbezés, a felperes a marasztalás tőkeösszegének 40.137.240 forintba történő felemelésén túl a késedelmi kamat felemelését, azt a Ptk. 301/A.§ (2) bekezdése alapján kérte meghatározni, alperes pedig csatlakozó fellebbezésében a kötbér mérséklését kérte.

A jelen ügyre még alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) 246.§ (1) bekezdése értelmében a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződészerűen teljesít (kötbér).

A (2) bekezdés szerint a kötbért a jogosult akkor is követelheti, ha kára nem merült fel.

A (3) bekezdés második fordulata értelmében a késedelem esetére kikötött kötbér megfizetése nem mentesít a teljesítés alól.

Az elsőfokú bíróság által lényegében helyesen megállapított tényállás és az általa levont - a fenti jogszabályi rendelkezéseket is figyelembe vevő - jogi következtetések folytán helytálló volt alperes kötbérben történő marasztalása, figyelemmel a Ptk. 200.§ (1) bekezdésére, illetve a felperes és az alperes által megkötött szerződésre.

A kötbér jogalapja tekintetében a Fővárosi Ítéltábla teljes mértékben osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját, nem értett azonban egyet a kötbér mérséklésével az alábbi okokra figyelemmel:

A Ptk. 247.§ (1) bekezdése alapján a túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság mérsékelheti.

A többek közt a GK 17. számú állásfoglalásban is megjelenő bírói gyakorlat szerint a kötbér mérséklés kivételes lehetőség. A kötbérnek nem csak reparatív, hanem represszív, preventív funkciója is van, különösen a költségvetésből finanszírozott beruházások esetében.

Az elsőfokú bíróság által a kötbér mérséklésénél értékelt szempontok - a gazdasági válság, illetve alperes jogutódjának banki finanszírozási nehézségei - nem jelentenek kellő alapot a kötbér mérséklésére és főleg nem olyan jelentős mértékű mérséklésre, melyet az elsőfokú bíróság alkalmazott. Az adásvételi szerződésben rögzített 56.916.000 forint összegű vételárhoz képest a felek szerződésében kikötött napi 46.780 forint összegű kötbér nem tekinthető eltúlzottnak. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá, hogy a magatartása alperes terhére esik és az alpolgármester felé tett alperesi tájékoztatás, illetve azon felperesi nyilatkozat, hogy visszavásárlási jogával az önkormányzat nem él, nem értelmezhető kötbérigénnyről való lemondásként, illetve a kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesülésként. Mindezen körülmények folytán indokolatlan volt a kötbér mérséklése.

A felek által egyébként nem vitatott kötbérterhes napok száma és a szerződésben kikötött kötbér összege alapján ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - nem fellebbezett részében nem érintve - részben megváltoztatta és az alperest terhelő kötbér összegét 40.137.240 forintra felemelte.

A felperesi fellebbezés azon része megalapozatlan volt, melyben az elsőfokú ítélet kamatmértékre vonatkozó rendelkezése megváltoztatását kérte, ugyanis az elsőfokú bíróság a Ptk. 301.§ (1) bekezdése alapján - a felperes által előterjesztett és az alapeljárás során nem módosított - kereset szerint marasztalta alperest a késedelmi kamatokban. A felperesnek a fellebbezésben foglalt, a gazdálkodó szervezetek közötti kamat alkalmazására vonatkozó előadása már nem vehető figyelembe, az meg nem engedett keresetmódosítás a Pp. 146.§ (1) bekezdése értelmében.

Mindezek folytán a Fővárosi Ítéltábla ezen részében az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

A Pp. 78.§ (1) bekezdése, 81.§ (1) bekezdése és 239.§-a alkalmazásával az elsőfokú bíróság által megállapított elsőfokú perköltség összegét felemelte, illetve kötelezte alperest a felperes javára a másodfokú eljárással kapcsolatban felmerült ügyvédi munkadíj, mint perköltség megfizetésére a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) és (6) bekezdése alapján mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjat mérlegeléssel megállapítva; kötelezte továbbá az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 47.§-a figyelembevételével az alperest az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték, illetve pervesztessége folytán a le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére.

Budapest, 2015. november 25. napján

. Gál Judit s. k.

a tanács elnöke

Dr. Molnár József s. k.

Dr. Rutkai Éva s. k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő