

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. ifj. Hirsch Tamás ügyvéd által képviselt (felperes címe) felperesnek - a dr. Sári Emma ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indított perében, a Fővárosi Bíróság 2.P.24.453/2005/13. sorszámú ítélete ellen, a felperes által 14. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

Í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen az alperesnek 15 nap alatt 150.000 (azaz százötvenezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

A felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 348.000 (háromszáznegyvennyolcezer) Ft fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a kártérítés megfizetése iránt indított keresetét elutasította és kötelezte a felperest az alperes javára 290.000 Ft perköltség megfizetésére, míg a felperes által le nem rótt kereseti illetékről, illetőleg az állam által előlegezett szakértői költségről úgy rendelkezett, hogy azt az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a peres felek 1999. november 16-án adásvételi szerződést kötöttek a per tárgyát képező, és a keresetlevélben megjelölt ingatlanra.

A felperes az ingatlant pályázat útján hirdette meg és a pályázatot a legmagasabb vételárra ajánlatot tévő alperes nyerte el. Ennek alapján kötöttek a felek adásvételi szerződést, mely szerződésben a tulajdonjog ellenértékeként 75.000.000 Ft-ot határoztak meg azzal, hogy a szerződés 13. pontjában kikötötték azt is, hogy a vevő a fenti vételáron felül a megvalósítandó épületben egy 50 m² alapterületű, földszinti elhelyezkedésű, utcai bejáratú, kulcsrakész helyiséget épít a felperes részére, a vele egyeztetett alaprajzzal és műszaki tartalommal.

Rögzítették a felek azt is, hogy a vevő az eladó számára megépítendő helyiségre 2000. december 31-ig vételi jogot biztosít, s a helyiség értékét 13.200.000 Ft összegben állapították meg. Az eladó az őt megillető vételi joggal a vételi jogra megállapított határidőn belül legkorábban akkor élhet, amikor a vevő az épületre a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyt megkapta és az épületet társasházzá alakította. Amennyiben az eladó a vételi jogával nem él, akkor a vevő ezen vételárát tartalmazó számlát köteles a felperes részére kibocsátani, úgy, hogy az pénzügyi teljesítést nem igényel. Amennyiben pedig a vevő a pályázati dokumentáció 2.7 és 2.8 pontjaiban meghatározott határidőn belül a vállalt építési munkákat nem fejezi be, úgy a felek legkésőbb 2003. június 30-ig megállapodnak a vételi jog meghosszabbításáról.

A felperes 2000. májusában jelentette be az alperes felé, hogy vételi jogával élni kíván. 2002. július 9-én értesítette az alperes a felperest, hogy megkezdődött a perbeli társasház műszaki átadása és használatbavételi eljárása, s a birtokbaadás július 16-ától történik. A felperes azonban megállapította, hogy a helyiség nem felel meg a felek között 1999. november 16-án létrejött adásvételi szerződés 13. pontjában foglaltaknak.

Az alperes 2002. szeptember 5-én kapott az épületre vonatkozóan használatbavételi engedélyt ideiglenes jelleggel, amely azonban nem vonatkozott az épület földszintjén kialakítandó, jelenleg szerkezetkész *diszponibilis* helyiségekre. A határozat szerint a hét darab földszinti üzlet kialakításához szükséges építési munkákat 2003. október 31-éig kellett befejezni és arra építési és használatbavételi engedélyt kellett kérni, külön eljárás keretében.

2002. októberében közölte a felperes az alperessel, hogy az általa felajánlott üzlethelyiség nem felel meg és azt nem tudja szerződésszerű teljesítésként elfogadni, mivel utcai bejárattal nem rendelkező helyiség és szerkezetkész állapotú.

Az alperes 2002. november 19-i válaszában állította, hogy az üzlethelyiség kulcsrakész, mivel zárható bejárati ajtaja és üveges kirakati portálja van és ugyanolyan nyers kivitelben kerül átadásra, mint a házban lévő valamennyi üzlethelyiség. Az alperes felajánlotta ekkor azt is, hogy a felperes által megadott mértéktartó specifikáció alapján egy alapkivitelű belső kialakítást biztosít a felperesnek.

A felperes 2002. december 12-én közölt álláspontja az volt, hogy az üzlethelyiség továbbra sem felel meg a szerződésben foglaltaknak, s pénzügyi megváltással kívánta a felek közötti jogviszony lezárását akként, hogy az eltelt időre tekintettel bruttó 335.000 Ft/m² összegben kívánta az üzlethelyiség vételárát elszámolni.

Az alperes a felperes levelében foglaltakat nem fogadta el, s mivel az általa megállapított határidőn belül a felperes az opciós jogával nem élt, az alperes 2003. február 20-án 13.200.000 Ft-ot a felperes részére átutalt.

A felperes a perben kárigényt arra tekintettel érvényesített, hogy az alperes szerződésszegő magatartást tanúsított, mivel nem biztosította a szerződésben körülírt helyiséget, mert az általa felajánlott helyiség nem utcai bejáratú és nem kulcsrakész állapotú volt.

A szerződésben rögzített 13,2 millió Ft és a piaci érték közötti különbözetet érvényesítette kárként, mivel a természetbeni teljesítés az alperes felróható magatartás miatt lehetetlenült.

Az alperes a kereset elutasítását arra tekintettel kérte, hogy az épület tervei nem voltak olyanok, hogy kifejezetten utcai üzlethelyiség valósulhatott volna meg. Az általa felajánlott üzlethelyiség üzleti, forgalmi szempontból jól megközelíthető és alkalmas volt az átadáskor arra, hogy a felperesi igény szerint a belső kivitelezésű munkák után használatba vegyék.

Tagadta, hogy szerződésszegést követett volna el és vitatta a felperes kártérítési igényét, arra is hivatkozással, hogy a szerződésben rögzített 13,2 millió Ft-ot a felperes részére átutalta és ezzel a felek között az elszámolás megtörtént.

Az elsőfokú bíróság a felperes kártérítésre irányuló keresetét nem látta megalapozottnak.

Az elsőfokú bíróság a perben lefolytatott bizonyítás adatai alapján tényként állapította meg, hogy a perben vitás üzlethelyiség - mint az építmény többi üzletei is - belső udvarból nyílt, mely udvar napközben nyitva található.

2002. októberében a perbeli üzlethelyiség emelt szerkezetkész állapotú volt. Ez a helyiség a szerződéskötéskor 6.100.000 Ft értékű volt, míg 2007-ben a piaci értéke a felajánláskori állapotban 9,3 millió Ft.

Az elsőfokú bíróság ennek ellenére azt állapította meg, hogy az alperes szerződésszegése nem volt megállapítható, mivel az építésügyi dokumentáció részét képező, az épület földszintjére vonatkozó alaprajzból egyértelműen megállapítható, hogy egyetlen üzlethelyiség sem nyílt közvetlenül az utcáról, márpedig az építési hatóság a módosított engedélyezési tervet így hagyta jóvá az építési engedélyezési eljárás során.

A kulcsrakész állapotú helyiség pedig a bíróság értelmezése szerint a szerződés 13. pontjában foglalt, a felperessel, mint eladóval egyeztetett alaprajzzal és műszaki tartalommal történő kikötés egyszerűbb megfogalmazása, mivel a kulcsrakész fogalom jogilag nem körülírható.

Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperes mint tulajdonos rendelkezett a tulajdonát képező ingatlanról és ekként értékesítette az alperes részére a fentebb márt írt szerződésben foglalt feltételekkel, ugyanakkor a vagyongazdálkodással

foglalkozó önkormányzati munkatárs nem kísérté figyelemmel, sem a tényleges beruházást a perbeli üzlethelyiség vonatkozásában, sem annak házon belüli hatósági ügymenetét. Így a felperes alappal nem hivatkozhatott arra, hogy az üzlethelyiség nem volt kulcsrakész, illetőleg nem volt utcára nyíló helyiség.

Ezért az elsőfokú bíróság az alperes szerződésszegő magatartását nem állapította meg.

Ezen túlmenően rámutatott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a szerződő felek a vételi jog ellenértékét arra az esetre, amennyiben felperes nem él a vételi joggal 13.200.000 Ft-ban állapították meg, amely ellenértéket az alperes 2003. február 20-án a felperesnek teljesített is.

A bíróság szerint 2002. decemberétől a felperes nyilatkozatait, magatartását úgy kellett értelmezni, hogy nem kívánt élni a vételi jogával. Így tehát a szerződés 13. pontjában foglaltaknak megfelelően az alperes köteles volt a vételi jog ellenértékének a megfizetésére. Minthogy az alperes a fentiek szerint ezt teljesítette, a felperesnek további elszámolási igénye nem lehet.

E mellett az elsőfokú bíróság álláspontja volt az is, hogy a peres felek a szerződésben 2000. december 31. napját határozták meg a vételi jog gyakorlása határidejéül. További megállapodásuk volt, hogy 2003. június 30-áig megállapodnak a vételi jog meghosszabbításáról, ha az építési munkák nem fejeződnek be.

Arra nem volt peradat, hogy a vételi jog határidejét a felek meghosszabbították volna, így 2000. december 31-én a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidő lejárt.

Minthogy a felperes a vételi jogával nem élt, így hibás teljesítés miatti igényt sem érvényesíthetett.

Az összegerszerűség körében sem támasztotta alá semmi a felperesi követelést, mivel a felperes a kereseti igényét a szerződésben kikötött 13,2 millió Ft és az ingatlan piaci értéke különbözeteként érvényesítette. Ugyanakkor nem igazolta a felperes, hogy a piaci értékre, mely alapon tartott igényt.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint piaci értéket a felperes csak akkor szerezhethetett volna a perbeli üzlethelyiség tekintetében, ha a vételi jogával él és tulajdonjogot szerez egyoldalú nyilatkozattal.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság nem látta a felperes kártérítési igényét megalapozottnak.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel.

Fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását és az alperesnek a keresetlevélben foglaltak szerinti marasztalását kérte.

A fellebbezés az alábbiak szerint alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján részben tévesen állapította meg a tényállást, jogi okfejtését sem osztotta a másodfokú bíróság, ugyanakkor az elsőfokú bíróság döntése helytálló volt.

Azt az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a peres felek között 1999. november 16-án adásvételi szerződés jött létre a keresetben megjelölt ingatlanra vonatkozóan.

Helytállóan rögzítette az elsőfokú bíróság azt is, hogy az ingatlan ellenértékeként a felek 75.000.000 Ft-ot határoztak meg azzal, hogy a vételáron felül a vevő a megvalósítandó épületben egy 50 m² alapterületű, földszinti elhelyezkedésű, utcai bejáratú kulcsrakész helyiséget épít az eladóval egyeztetett alaprajzzal és műszaki tartalommal.

A felek megállapodása szerint a vevő az eladó számára a megépítendő helyiségre 2000. december 31-ig biztosított vételi jogot. A helyiség értékét 13.200.000 Ft-ban állapították meg.

A szerződésben rögzítettek szerint az eladó az őt megillető vételi joggal a vételi jogra megállapított határidőn belül legkorábban akkor élhet, amikor a vevő az épületre a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedélyt megkapta és az épületet társasházzá alakította.

Nem volt vitás a felek között az sem, hogy a felperes 2000. májusában bejelentette az alperes felé, hogy vételi jogával élni kíván.

Ugyanakkor téves volt az elsőfokú bíróság azon álláspontja, hogy a felperes a vételi jogát a részére biztosított határidőn belül nem gyakorolta, így a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidő lejárt és arra nem volt peradat, hogy egybehangzó nyilatkozattal a felek a felperes részére a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőt meghosszabbították volna.

Az elsőfokú bíróság ugyanis tényként állapította meg - és ez ugyancsak nem volt a peres felek között vitás -, hogy az alperes a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőn belül az épületet nem építette fel, arra használatbavételi engedélyt nem kapott.

2000. december 31-éig biztosított ugyanis a felperes részére az alperes vételi jogot, ehhez képest azonban az alperes az épületre csupán 2002. szeptember 5-én használatbavételi engedélyt.

Ez a használatbavételi engedély is csupán ideiglenes jellegű volt, amely nem vonatkozott az épület földszintjén kialakítandó szerkezetkész *diszponibilis* helyiségekre.

A határozat szerint a földszinti üzlethelyiség kialakításához szükséges építési munkákat 2003. október 31-ig kellett az alperesnek befejezni és arra építési és használatbavételi engedélyt - külön eljárás keretében - kérni.

Ezen határozatból tehát kétséget kizáróan és egyértelműen megállapítható volt, hogy a perbeli üzlethelyiségre az alperes a szerződésben kikötött határidőig használatbavételi engedéllyel nem rendelkezett, így a vételi jog gyakorlására a felperes joga meg sem nyílhatott.

A peres felek közötti levelezés anyagából és a felek nyilatkozataiból azonban kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy a felek ráutaló magatartással a vételi jog gyakorlására nyitva álló határidőt - szemben az elsőfokú bíróság megállapításával - meghosszabbították, hisz erre utal a felek közötti levelezés anyaga, az, hogy az alperes 2002. július 9-én értesítette az alperest a vételi jog gyakorlása lehetőségéről.

Ugyanakkor e tárgykörben a felek között 2002. októberében-novemberében további levelezés folyt és az alperes 2003. január 16-i levelében is határidőt biztosított a felperes részére opciós joga gyakorlására.

Ezen levelekből a felek álláspontja egyértelmű volt a tekintetben - és az alperes 4. sorszámú ellenkérelmében maga is úgy nyilatkozott - hogy a felperes opciós joga 2003. június 30-áig állt fenn.

A felperes pedig e határidőn belül gyakorolta a vételi jogát.

Téves volt az elsőfokú bíróság azon álláspontja is, hogy az alperes szerződésszegő magatartása nem volt megállapítható.

A szerződésben a felek ugyanis egyértelműen meghatározták, hogy az alperesnek a megvalósítandó épületben egy 50 m² alapterületű, földszinti elhelyezkedésű, utcai bejáratú, kulcsrakész helyiséget kellett a felperes részére biztosítania.

Az pedig tényként volt megállapítható a perben - a szakértő egyértelműen megállapította -, hogy az alperes által épített felépítményben egyetlen üzlethelyiség sem nyílt az utcafrontra, valamennyi üzlethelyiség a belső udvarból nyílt és az alperes által a felperes részére vételre felajánlott üzlethelyiség a felajánláskor nem kulcsrakész állapotú, hanem emelt szerkezetkész állapotú volt. Ennek értéke pedig a szerződéskötéskor 6.100.000 Ft, míg a 2007. piaci értéke, a felajánláskori állapotában 9,3 millió Ft.

Téves az elsőfokú bíróságnak az az álláspontja, hogy mivel az építésügyi hatóság az építési terveket az építési dokumentáció alapján elfogadta és az engedélyezési terveket jóváhagyta, az alperes pedig az építési előírások és engedély alapján végezte el a beruházást, így az alperes részéről szerződésszegés nem állapítható meg.

Téves volt az elsőfokú bíróság álláspontja a kulcsrakész fogalom értelmezésével kapcsolatban is, amikor ezen fogalmat a szerződésben írt azon kikötéssel azonosította, hogy az alperesnek „az eladóval egyeztetett alaprajzzal és műszaki tartalommal” kell megvalósítania az építkezést, figyelemmel arra, hogy a kulcsrakész fogalom jogilag nem körülírható.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontjával kapcsolatban utal arra, hogy az adásvételi szerződésben az alperes vállalta, hogy a vételár részeként az általa felépített épületben a felperes részére egy 50 m² alapterületű, földszinti elhelyezkedésű, utcai bejáratú, kulcsrakész helyiséget épít, az eladóval egyeztetett alaprajzzal és műszaki tartalommal.

Ha pedig ez így van, akkor a vevő, vagyis az alperes kötelessége volt az, hogy amennyiben az építési tervek nem utcafronti bejáratú üzlethelyiségekre vonatkoztak, akkor az építési terveket ennek megfelelően módosítsa és az építési engedélyt, ezen módosított engedélyezési tervekre kérje meg.

Arra peradat nem volt, hogy az alperes ennek megfelelő tervmódosítást készítetett volna.

Önmagában az a körülmény, hogy az építésügyi hatóság az alperes által benyújtott engedélyezési terveket jóváhagyta és az engedélyezési tervek szerint végezte az alperes a beruházást, az alperest nem mentesíti a felperessel szembeni szerződésben foglalt kötelezettsége teljesítése alól.

Az pedig tény, hogy az alperes nem a szerződésben foglalt üzlethelyiséget ajánlotta megvételre a felperesnek.

A perben kirendelt szakértő tényként állapította meg és ez a peres felek között nem is volt lényegében vitatott, hogy az alperes által felajánlott üzlethelyiség nem az utcáról nyílt, hanem a belső udvarról, amely csupán az utcáról megközelíthető volt.

Egy épület, vagy helyiség kulcsrakész állapotú készültségi foka pedig nem jogi fogalom, hanem műszaki fogalom. A kulcsrakész állapot műszaki tartalma valóban kategorikusan nem meghatározható, de a szakértői véleményből is megállapítható és a köznap értelemben is jól megfogalmazható, hogy a kulcsrakész állapotú ingatlan lényegében beköltözhető ingatlan. A kulcsrakész állapotban lévő ingatlan tartalmazza a belső nyílászárókat, burkolatokat, falfestést, erre irányuló igény esetén a beépített bútorokat, villamos-szerelvényeket, szanitereket, valamint azt,

hogy a falak festettek, vagy tapétások. Márpedig az alperes által felajánlott üzlethelyiség ezen kritériumoknak nem felelt meg.

Így tehát téves volt azon álláspontja az elsőfokú bíróságnak, hogy a felperes a szerződésszerű ajánlattal szemben jelentette ki, hogy nem kíván a vételi jogával élni, hanem perbeli esetben arról van szó, hogy az alperes szerződésszerű teljesítést nem ajánlott fel, mivel az általa felajánlott üzlethelyiség nem felelt meg a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak, illetőleg annak a készütségi foka sem volt szerződésszerű.

Így tehát a felperes kellő alappal érvényesíthette szavatossági igényét a Ptk. 305.§ (1) bekezdése alapján, illetve ugyanezen a jogalapon a Ptk. 310.§-ára figyelemmel, a Ptk.318.§-ára utalással, kártérítési igényt érvényesíthetett az alperessel szemben az akkor hatályos Ptk. szerint.

Kártérítési igényét azonban a másodfokú bíróság sem látta megállapíthatónak. A felperes kártérítési igényét arra alapította, hogy miután az alperes által felajánlott helyiség nem felelt meg a szerződésben foglalt követelményeknek, az eltelt időre tekintettel a hasonló üzlethelyiség forgalmi értéke 350.000 Ft/m² fajlagos értéket képvisel, ezzel számolva az adásvételi szerződés szerinti üzlethelyiség forgalmi értéke 21.187.500 Ft. Ezen az alapon jelölte meg első ízben előterjesztett keresetében 7.287.500 Ft összegben a kárát. A perben kirendelt szakértő szakértői véleményét elfogadva, ugyanezen az alapon kártérítési igényét 5.800.000 Ft-ban határozta meg.

A kulcsrakész állapotban történő kivitelezés mellett az üzlethelyiség elméleti piaci értéke pedig jelenleg 19.000.000 Ft. A felperes erre alapította fenntartott kártérítési igényét.

Figyelman kívül hagyta azonban a felperes kárigénye meghatározásánál, hogy a perben kirendelt szakértő szakértői véleményét 2007. március 30-án terjesztette elő és a kulcsrakész állapotú üzlethelyiség forgalmi értékét erre az időpontra vetítve határozta meg 19.000.000 Ft-ban. Márpedig a felperest nem ezen időpontban érte károsodás, hanem akkor amikor bejelentette, hogy az alperes hibás teljesítésére hivatkozással vételi jogával nem kívánt élni és megváltással kívánja lezárni a jogvitát. Ez az időpont pedig 2002. december 12. volt. A Ptk. 360.§ (1) bekezdése szerint pedig a kártérítés a károsodás bekövetkezésekor nyomban esedékes.

A perben kirendelt szakértő szakértői véleménye nem tartalmazza, hogy ezen időpontban a kulcsrakész állapotú üzlethelyiség piaci forgalmi értéke milyen értéket képvisel és ahhoz képest az alperes 13.200.000 Ft-os teljesítésére figyelemmel a felperest érte-e kár, s ha igen milyen összegben.

A szakértő által 2007. évi árszinten megállapított forgalmi értékből 5-10%-os évi inflációval visszaszámolva öt évre az állapítható meg, hogy a perbeli üzlethelyiség

2002. évi piaci forgalmi értéke nem haladta meg az alperes által ezen üzlethelyiség megváltásaként a felperes részére kifizetett 13.2 millió Ft-ot.

Ugyanezt támasztja alá a szakértői véleményben meghatározott emelt szintű szerkezetkész állapotra megjelölt 9.300.000 Ft-os érték is, ehhez ugyanis hozzászámítva a még hátralévő, a kulcsrakész állapotú kivitelezéshez szükséges munkálatokat, az mintegy 3,5-4 millió Ft-ra tehető. Így ezzel a számítási móddal számolva sem állapítható meg, hogy a felajánláskori kulcsrakész állapotú üzlethelyiség forgalmi értéke meghaladta volna az alperes által kifizetett összeget.

Ugyanez a következtetés vonható le a szakértői véleményben közölt összehasonlító adatokból, amikor a szakértő összehasonlító ingatlanforgalmi adatok alapján 2002. évben 279.612 Ft/m² fajlagos értéket jelöl meg. Ezen összeggel számítva pedig a perbeli ingatlan értéke 13.950.000 Ft-ot tett ki. Ezt meghaladó forgalmi értéket pedig a felperes a perben nem igazolt.

Az pedig a peres felek között nem volt vitás, hogy 2003. február 20-án az alperes átutalt a felperesnek 13.200.000 Ft-ot. Ily módon a felperesnek az alperesi teljesítésen túl kimutatható kára nem volt.

A másodfokú bíróság ezen az alapon látta a felperes keresetét megalapozatlannak.

Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a fenti kiegészítésekkel és helyesbítésekkel helybenhagyta a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

Mivel a felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság a felperest kötelezte a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján az alperes javára a fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amely kizárólag ügyvédi munkadíj és amely már az áfá-t is tartalmazza.

Ugyanakkor megállapította, hogy a felperes illetékmentessége folytán le nem rótt 348.000 Ft fellebbezési illetéket pedig az állam viseli.

Budapest, 2008. április 23.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
s.k.

előadó bíró

dr. Pestovics Ilona

bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő