

őáléőá

A Fővárosi Ítéltábla a Winkler, Barna & Társai Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Barna Péter ügyvéd) által képviselt felperes neve(8960 Lenti, Csörgő utca 6.) felperesnek – a dr. Sipos Máté jogtanácsos által képviselt alperes neve(alperes címe) alperes ellen késedelmi kötbér megfizetése iránt indult perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. december 8-án kelt 7.G.40.232/2015/12. számú ítélete ellen a felperes 14. sorszámon előterjesztett fellebbezése folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint jogtanácsosi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állam javára az állami adóhatóság külön felhívására, a felhívásban megjelölt módon és számlára az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresete 60.000.000 forint késedelmi kötbér és annak 2011. november 21. napjától a Ptk.301/A. §-a szerinti késedelmi kamata megfizetésére irányult.

A kereseti kérelmét arra alapította, hogy az alperes a perben nem álló T. E.-I.Közkereseti Társasággal 2009. szeptember 21-én megkötött adásvételi előszerződés 6.11. pontjában vállalt kötelezettségét megszegte. Az elvi építési engedély iránti kérelme és a tervdokumentáció építési hatósághoz történő benyújtásával a szerződés megkötését követő 91. naptól a szerződés megszűnéséig, 2011. január 21. napjáig 400 napi késedelembe esett, ezért a szerződés 6.16. pontjában kikötött napi 150.000 forint késedelmi kötbér megfizetésére vált kötelessé.

Az alperes az érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Előadta, hogy a felperes keresetösségi joga hiányzik, mert a felperes által becsatolt engedményezési szerződés a per tárgyát jelentő kötbér követelésre nem vonatkozik, az engedményező az alperest az engedményezésről nem értesítette. A felperes 2012. november 13. napjától felszámolás alatt áll, ezért a 32.000.000 forintos összeget meghaladó követelés a felszámolási vagyron része, így azzal a felperes nem rendelkezhet.

Vitatta az állított szerződösszegést, ugyanis a beruházás megvalósítását lehetővé tévő településrendezési tervek hiányában nem volt kötelezettsége a tervdokumentáció elkészítése és az elvi építési engedély iránti kérelem benyújtása.

Hangsúlyozta, hogy az előszerződés – annak 2.2. pontja alapján – megszűnt, mert a Trident Export-Import Közkereseti Társasággal a kötelezettségvállalása ellenére sem tudott per- teher- és

igénymentes kizárólagos tulajdonjogot szerzeni a szerződésben meghatározott ingatlanokon, a szerződés lényegét képező alapfeltételek sem teljesültek.

Védekezése alaptalansága esetére beszámítási kifogást terjesztett elő az engedményezővel szemben fennálló 100.000.000 forint kötbér követelésre alapítottan. Előadta, hogy a T. E.-I. Közkereseti Társaság az előszerződés 6.1. pontját megszegve értékesítette a .../... hrsz. és .../... hrsz. alatti ingatlanokat 2010. november 19. napján a T. GmbH számára.

A Budapest Környéki Törvényszék a 2015. december 8. napján hozott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak a Nemzeti Adó- és Vámhivatal felhívására 1.500.000 forint illetéket.

Ítéletének indokolásában megállapított tényállás szerint a felperes jogelődje, a T. E.-I. Közkereseti Társaság eladó és az alperes mint vevő között 2009. szeptember 21-én létrejött adásvételi előszerződés 2.1. pontja határozta meg az adásvételi szerződés megkötésének feltételeit. A 2.1.pont 3. alpontja alapján a felperes jogelődjének kötelezettsége volt az ingatlanok kizárólagos tulajdonjogának megszerzése.

A 6.11. pontban az alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy az előszerződés felek általi aláírását követően legkésőbb 90 napon belül saját költségén elkészítteti és az illetékes hatósághoz benyújtja az elvi építési engedély iránti kérelmet és tervdokumentációt, feltéve, hogy a beruházás megvalósítását lehetővé tévő településrendezési tervek hatályban vannak. A 6.16 pontban az alperes vállalta, hogy amennyiben a 6.11. pontban meghatározott kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, az eladó részére naponta 150.000 forint késedelmi kötbért fizet a késedelem minden megkezdett napjára.

Az adásvételi előszerződés 2.2. pontjában a szerződő felek megállapodtak, hogy amennyiben az előszerződés felek általi aláírásától számított 12 hónapos határidő (vagy ha alkalmazandó a további 4 hónapos határidő) lejártáig a 2.1. pontban foglalt előfeltételek mindegyike nem teljesül, az előszerződés megszűnik és az eladó az előszerződés ezen pont szerinti megszűnése miatt és az előszerződésen alapuló kötelezettségekkel kapcsolatban a vevővel szemben semmilyen igény, követelés érvényesítésére nem jogosult.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes a 2010. szeptember 15-én kelt nyilatkozatával az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló 12 hónapos határidőt 4 hónappal, 2011. január 21. napjáig meghosszabbította, amely határidő alatt az 1.1. pontban megjelölt ingatlanok közül a lenti 0145/4 hrsz. és a 0145/5 hrsz. alatti ingatlanok tulajdonjogát a felperes jogelődje nem szerezte meg, továbbá két ingatlan, a lenti .../... és a .../...hrs. alatti ingatlanok tulajdonjogát átruházta a T. GmbH részére.

Kiemelte, hogy a perben jogkérdésben kellett határoznia, ezért mellőzte a Pp. 3. § (3) bekezdésében rögzített bizonyítási kötelezettségről szóló tájékoztatást.

Megállapította, hogy a kereset alapjául szolgáló jog bizonyítékként becsatolt 2012. február 15-én kelt engedményezési szerződésben engedményezőként feltüntetett K. J. és a T.GmbH nem állt szerződéses jogviszonyban az alperessel, ezért az előszerződés alperes részéről történő megszegése esetén sem érvényesíthet a felperes a jogutódjakként az előszerződés megszegéséből eredő igényt az alperessel szemben. Az engedményezési szerződés értelmezésével arra a következtetésre jutott, hogy T. Közkereseti Társasággal megkötött engedményezési szerződés kiterjedt a perbeli követelésre, mert abban az előszerződésből eredő kötbérigények engedményezésére is sor került az összegszerűség megjelölése nélkül, ezért a felperes az általa megjelölt ténybeli alapon a perben a T.Közkereseti Társaság jogutódjaként a perben kötbérigényt érvényesíthet. Kitért arra is, hogy a felperessel szemben folyó felszámolási eljárás nem lehetett akadálya a kötbérigény érdemi vizsgálatának, mert az engedményezési szerződés megkötésére a felszámolási eljárás megindítását megelőzően került sor.

Idézte a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 246.§ (1) és (3) bekezdését, a 298. §-át és a 303. § (3) bekezdését.

Figyelembe vette, hogy a Fővárosi Ítéltábla a 2015. november 15-én kelt 9.Pf.20.657/2015/5-II. számú jogerős ítéletével a felperes alperessel szemben kártérítés megfizetése iránti keresetét elutasító 7.G.40.374/2013/23. számú ítéletét helybenhagyta. A jogerős ítéletben kifejtettek szerint a Ptk. 208. § (1) bekezdése alapján létrejött előszerződés tárgya ingatlanok átruházására irányuló adásvételi szerződés megkötése volt, így a felperes az ingatlanok tulajdonjogának átruházására irányuló szolgáltatási kötelezettségét csak abban az esetben tudta volna határidőben teljesíteni, ha az ingatlanok tulajdonjogát megszerzi. Ez nem vitásan nem történt meg, és a felperes saját szerződésszerű teljesítésének hiányában nem tudta volna bizonyítékokkal alátámasztani, hogy az adásvételi szerződés megkötésének meghíúsulását és ezáltal vagyoni hátrányát kizárólag az elvi építési engedély iránti eljárás megindításának hiánya okozta.

Mindezekből arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés megszűnéséig maga a felperes jogelődje késedelembe volt, amely a Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján a másik fél egyidejű késedelmét kizárja, így erre az időszakra a felperes késedelmi kötbért nem érvényesíthet. Kifejtette, hogy az előszerződés egésze szempontjából kell értékelni a felek magatartásait, és az előszerződés teljesítésére vonatkozó egyes kötelezettségek önmagukban nem, hanem azok összességében vizsgálhatók. Az előszerződés 6.11. pontjában foglaltak szerint az alperest terhelő elvi építési engedély iránti eljárás megindításának hiánya semmilyen módon nem befolyásolta azt, hogy a felperes jogelődje az előszerződésből eredő kötelezettségét teljesíteni tudja-e, vagy sem, ez a tulajdonszerzést nem akadályozta.

Mindezekre tekintettel a keresetet alaptalannak találta és elutasította, ezért az alperes beszámítási kifogását érdemben nem vizsgálta.

A peresztes felperest kötelezte az állam által előlegezett illeték állam részére történő megfizetésére és a és a pernyertes alperes jogtanácsosi munkadíjban felmerült perköltségének a megfizetésére a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) alapján.

Az elsőfokú ítélettel szembeni fellebbezésében a felperes elsődlegesen az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára utasítását, másodlagosan az ítélet megváltoztatásával az alperes kereset szerinti marasztalását kérte.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság több ponton tévesen állapította meg a tényállást, a szükséges bizonyítást nem folytatta le. Nem vizsgálta, hogy az alperes szerződéses kötelezettségének eleget tett-e, ezért a keresettel érvényesített jog kérdésében nem határozott, és hibásan mellőzte a bizonyítási kötelezettségről való tájékoztatást. A Pp. 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint elengedhetetlen lett volna a felperes által megnevezett szerződésszegésnek és annak a többi szerződéses kötelezettség teljesítéséhez való viszonyának, valamint a felek magatartásának és felróhatóságának a vizsgálata. Az elsőfokú bíróságnak kell lefolytatnia azt a bizonyítási eljárást, hogy az alperes az előszerződés 6.11. pontja alapján késedelembe esett-e, illetve a hatályos településrendezési terv alapján megvalósítható-e a tervezett beruházás. Sérelmezte, hogy elzárta az elsőfokú bíróság az okirati bizonyításon túl a további bizonyítékaival (tanúvallomással) támassza alá, hogy az előszerződésből eredő kötelezettségek teljesítésére milyen hatással volt az elvi építési engedély elmaradása.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság kizárólag gazdasági, üzleti kockázaton alapuló kérdést formált az ügyből, figyelmen kívül hagyta, hogy az előszerződésben meghatározott elvi építési engedély megszerzésére vonatkozó kötelezettség olyan késedelmi kötbérrel szankcionált különálló és elválasztható kötelezettség, amelyet nem érintett a felperes tulajdonjog szerzése. A felperesnek nem azt kellett bizonyítania, hogy emiatt maradt el a végleges szerződés megkötése.

Véleménye szerint az okiratokkal ellentétes ítéleti megállapítás, hogy a felperes jogelődje nem teljesített, és a szerződés megszűnéséig maga is késedelembe volt. Ez szemben áll a becsatolt hatósági iratok tartalmával, a végleges adásvételi szerződés tervezetével és a felek nyilatkozataival. A felperes jogelődje nem esett késedelembe olyan kötelezettsége teljesítésével, amely előfeltétele lett volna az elvi építési engedély megszerzésének. Kifejtette, hogy az elvi építési engedély az átminősítés és a telekalakítás előfeltétele volt, az elvi építési engedély időrendi sorrendben megelőzi a telekalakítást és a vevő alperes tulajdonszerzését. A beruházás megvalósításának nem feltétele, hogy a településrendezési terv már a kialakított telket tartalmazza. Az eladásra kerülő telek kialakítása egy folyamat, amelyhez valamennyi tulajdonos, így a T.-T. Kft. is hozzájárult. Ezzel megerősítette az eladási szándékát, és a felek elkészítették a végleges adásvételi szerződés tervezetét is. A végleges adásvételi szerződést azonban a jogerős telekalakítási engedély kézhezvételekor köthették volna meg, amely az alperesnek felróhatóan nem történhetett meg, hiszen nem nyújtotta be az elvi építési engedély iránti kérelmet.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az ítélet helybenhagyására irányult.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperesnek felróható okból meghíúsult szerződéskötés alapján a felperes kötbér követelésére nem jogosult. Előadta, hogy a a Fővárosi Ítéltábla 9.Pf.20.657/2015/5-II. számú jogerős ítéletében – a lefolytatott bizonyítás eredményeként – már megállapította, hogy került, hogy a szerződéskötés a felperesnek felróható okból hiúsult meg, ezért a Pp. 229. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a határozathoz fűződő anyagi jogerő folytán azt irányadónak kell tekinteni a jelen per vonatkozásában is, amelyre figyelemmel további bizonyítási eljárás lefolytatására nem kerülhet sor. A perben az elsőfokú bíróság a tényállást már feltárta, az pedig kizárólag jogkérdés, hogy a felperest megilleti-e a kötbér. Az előszerződés 2.2. pontjában megállapodtak a felek abban, hogy a felperes alperessel szemben semminemű igény érvényesítésére nem jogosult.

A fellebbezés megalapozatlan.

Nem indokolt az elsődleges fellebbezési kérelem teljesítése, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése, mert az elsőfokú bíróság a peres eljárás szabályait az eljárása során nem sértette meg, a felperes keresetének elbírálásához további bizonyítási eljárás lefolytatására nincs szükség. Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, a jogvita eldöntése szempontjából jelentős jogi érveléseket elbírálta, érdemi határozata helytálló, azt a jogszabályok pontos megjelölésével, részletesen megindokolta.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság döntésének indokait a fellebbezésben előadottakra tekintettel egészíti ki az alábbiakkal:

Az alperes és a perben nem álló T. E.-I. Közkereseti Társaság között 2009. szeptember 21-én létrejött adásvételi előszerződés egyértelmű rendelkezése az adásvételi szerződés meghatározott időpontig történő megkötését a 2.1. pontban írt feltételek együttes teljesüléséhez kötötte, és az időtartam eredménytelen elteltének joghatásaként a felek a szerződés megszűnésében állapodtak meg.

Az elsőfokú bíróság az érdemi döntésének meghozatalakor a megszűnési feltétel bekövetkezésének helytállóan tulajdonított jelentőséget.

A felperes által érvényesített jog fennállását cáfolta az előszerződésnek az a rendelkezése, amely szerint ha az adásvételi szerződés megkötésére előírt 12 hónapos határidő 4 hónappal

meghosszabbított időtartamának elteltével az előszerződés a 2.1. pontban előírt feltételek hiányában megszűnik, az eladó az előszerződéssel kapcsolatban a vevővel szemben semmilyen igényt nem támaszthat.

A Ptk. 200. § (1) bekezdése a szerződéses szabadság polgári jogi alapelve érvényesülése érdekében lehetővé teszi az ügyletkötő felek számára a szerződés tartalmának szabad meghatározását. Az előszerződéssel kapcsolatos igényt kizáró kikötésnek a szerződési szabadságnak megfelelően nem volt jogszabályi akadálya.

Az előszerződésben a felek által meghatározott megszűnési feltétel megvalósult, mert a felperes az ingatlanok tulajdonjogát nem szerezte meg, kötbér követelésre a szerződő felek kötelmi jogviszonyára irányadó rendelkezések alapján nem jogosult.

A fentiekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján – az indokolás részbeni megváltoztatásával – az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező felperes a Pp. 239. §-a szerint irányadó 78. § (1) bekezdése alapján köteles az alperes javára az R. 3. § (2) és (5)-(6) bekezdése szerint meghatározott, a kifejtett képviseleti tevékenységgel arányban álló ügyvédi munkadíj mint másodfokú perköltség megfizetésére. A felperes az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében köteles az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illetéket az államnak megfizetni.

Budapest, 2016. június 8.

Dr. Koday Zsuzsanna s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pusztai Anita s.k.
előadó bíró

Dr. Kurucz Zsuzsanna s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

bíróági tisztviselő