

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélet**

Az ügy száma: Pfv.V.22.141/2016/8.

A tanács tagjai:

Dr. Bartal Géza a tanács elnöke

Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin előadó bíró

Dr. Zumbók Péter bíró

A felperes:

...

A felperes képviselője:

dr. Barna Péter ügyvéd

Az alperes:

...

Az alperes képviselője:

... jogtanácsos

A per tárgya:

Kötbér megfizetése

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Fővárosi Ítéltábla 13.Gf.40.087/2016/4.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Budapest Környéki Törvényszék 7.G.40.232/2015/12.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperes részére 1.000.000 (egymillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 3.500.000 (hárommillió-ötszázezer) forint felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A perben nem álló ... mint eladó és az alperes mint vevő között 2009. szeptember 21-én adásvételi előszerződés jött létre. Az előszerződés 2.1. pontjának 3. alpontja alapján a felperes jogelődjének kötelezettsége volt a szerződésben körülírt ... külterületén elhelyezkedő ingatlanok kizárólagos tulajdonjogának megszerzése. A 6.11. pontban az alperes arra vállalt kötelezettséget, 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 tevő 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.

- [2] Az adásvételi előszerződés 2.2. pontjában a szerződő felek megállapodtak, hogy amennyiben az előszerződés felek általi aláírásától számított 12 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.
- [3] Az alperes a 2010. szeptember 15-én kelt nyilatkozatában az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló 12 hónapos határidő 4 hónappal, 2011. január 21-ig történő meghosszabbításáról nyilatkozott.
- [4] Az előszerződés alapján adásvételi szerződés a felek között nem jött létre.
- [5] 2012. február 15-én az előszerződéssel érintett ingatlanok egy részén az előszerződés megkötését követően tulajdonjogot szerzett ..., ..., valamint a mint engedményezők engedményezési szerződést kötöttek a felperessel, amelyben megállapították, hogy a végleges adásvételi szerződést az alperes szerződésszegése miatt nem kötötték meg a felek, amelyből eredően az engedményezők kártérítési és kötbér igényét a felperesre engedményezték. Az alperest az engedményezési szerződésről 2012. február 17-én értesítették.
- [6] A és a felperes felszámolás alatt áll.
- [7] A felperes engedményezéssel érintett kártérítési követelését a Budapest Környéki Törvényszék 7.G.40.374/2013/23. számú ítéletével elutasította, a Fővárosi Ítéltábla a 9.Pf.20.657/2015/5-II. számú jogerős ítéletével e határozatot helybenhagyta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

- [8] A felperes keresetében 60.000.000 forint (engedményezéssel érintett) késedelmi kötbér és kamatai, valamint perköltség megfizetésére kérte kötelezni az alperest. Álláspontja szerint az alperes az adásvételi előszerződés 6.11. pontjában vállalt kötelezettségét az elvi építési engedély iránti kérelem és tervdokumentáció építési hatósághoz történő benyújtásának kötelezettségét megszegte, 400 napi késedelembe esett, ezért a szerződés 6.16. pontjában kikötött napi 150.000 forint késedelmi kötbér megfizetésére köteles.
- [9] Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Vitatta a felperes keresetösségi jogát, de érdemben is kérte a kereset elutasítását arra figyelemmel, hogy szerződésszegés nem történt. Az előszerződés 2.2. pontja alapján állította a jogviszony megszűnését, figyelemmel arra, hogy a szerződés lényegét képező előfeltételek nem teljesültek, tehermentes tulajdonjog megszerzésére nem került sor. Érdemi védekezése alopatalansága esetére beszámítási kifogást terjesztett elő az engedményezővel szemben fennálló 100.000.000 forint kötbérkövetelésre alapítottan.

Az első- és másodfokú ítélet

- [10] Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az engedményezési szerződés értelmezésével azt állapította meg, hogy az kiterjedt a perbeli előszerződésből eredő kötbérigények érvényesítésére is, ezért érdemben vizsgálta a kereseti kérelmet. A Fővárosi Ítéltábla kártérítési keresetet jogerősen elutasító ítéletéből arra a következtetésre jutott, hogy a szerződés megszűnéséig a felperes jogelődje késedelembe volt, ami a másik fél egyidejű késedelmét kizárja, így erre az időszakra a felperes késedelmi kötbért nem érvényesíthet. Megállapította, hogy az előszerződés teljesítésére vonatkozó

egyes kötelezettségek csak összességükben vizsgálhatók, ezért 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 erdő kötelezettségét tudta-e teljesíteni vagy sem. A felperes az ingatlanok tulajdonjogának átruházására vállalt szerződéses kötelezettségét csak abban az esetben tudta volna határidőben teljesíteni, ha az ingatlanok tulajdonjogát megszerzi, erre pedig nem került sor, ezért saját szerződésszerű teljesítésének hiányában nem bizonyította, hogy az adásvételi szerződés megkötésének meghiúsulását az alperesi kötelezettségek teljesítésének hiánya okozta.

- [11] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - a tényállás kiegészítése és az indokolás részbeni módosítása mellett - helybenhagyta. A másodfokú bíróság megállapította, hogy az alperes és a ... között 2009. szeptember 21-én létrejött adásvételi előszerződés az adásvételi szerződés meghatározott időpontig történő megkötését az előszerződés 2.1. pontjában írt feltételek együttes teljesüléséhez kötötte, és az időtartam eredménytelen elteltének joghatásaként a felek a szerződés megszűnésében állapodtak meg. A szerződéses szabadság elvének megfelelően ilyen kikötésnek nem volt jogszabályi akadálya, amennyiben pedig az előszerződésben a felek által meghatározott megszűnési feltétel megvalósult, az ingatlanok tulajdonjogának megszerezésének hiányában a felperes a kötbér követelésére - a szerződő felek kötelmi jogviszonyára irányadó rendelkezések alapján - nem jogosult.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [12] A jogerős ítélettel szemben a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, melyben kérte a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a felperes kereseti kérelmének helyt adó határozat meghozatalát, másodlagosan pedig az első-, illetve másodfokon eljáró bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára történő utasítását. Álláspontja értelmében téves és iratellenes a bíróság ítélete, az ugyanis a becsatolt iratok alapján megállapítható, hogy folyamatos erőfeszítéseket tett a szerződésszerű teljesítés érdekében. A jogerős ítélet sérti az 1952. évi III. törvény (Pp.) 3. § (2) bekezdését, ami a felek kérelmeihez való kötöttségét jelenti. Szerinte a Pp. 163. §-ára is tekintettel elengedhetetlen lett volna további bizonyítás. A bíróság okszerűtlenül és tévesen, a bizonyítási indítványt indokolatlanul mellőzve állapította meg a tényállást, és tévesen vonta le azt a következtetést is, hogy a felek között a végleges adásvételi szerződés létrejött abból az okból hiúsult meg, hogy ő, illetve jogelődjei nem szerezték meg az előszerződésben rögzített ingatlanok tulajdonjogát. Szerinte az előszerződésben meghatározott elvi építési engedélyre vonatkozó kötelezettség külön késedelmi kötbérrel szankcionált kötelezettség volt, ami a szerződés többi részétől függetlenül érvényesíthető. Kifogásolta, hogy nemteljesítésének okai, körülményei, háttere feltáratlan maradt, a bíróság indokolatlanul mellőzte ... tanú meghallgatását, aki nyilatkozni tudott volna az elvi építési engedély benyújtásának elmaradása vonatkozásában. Sérelmezte, hogy a bíróság kizárólag az előszerződésben taxatív felsorolt előfeltételek teljesülését vizsgálta.
- [13] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [14] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [15] A Kúria - a Pp. 275. § (2) bekezdése szerint - kizárólag a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül a jogerős ítéletet -, és megállapította, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.
- [16] A Pp. 3. § (2) bekezdése a polgári perjog egyik legfontosabb alapelvét, a kérelemhez kötöttség elvét rögzíti. Ez az alapelv köti a bíróságot, miszerint csak a per folyamán előterjesztett kérdésekben foglalhat állást, azaz olyan kérdésben, amelyre vonatkozóan a felek nem terjesztettek elő kereseti

kérelmet, ellenkérelmet, viszontkeresetet vagy más kérelmet, nem dönthet. A kereseti kérelemhez kötöttség elve azonban nem jelenti azt, hogy ha a fél téves tényállításokat tett, téves jogszabály- vagy szerződés értelmezésen alapul az előadása, a bíróság ehhez a ténybeli alaphoz is kötve van.

- [17] A kereseti kérelem kötbér megfizetésére irányult, amelyet a szerződés egyik pontjára alapítottan igényelt a felperes. Téves kiindulópontja azonban a felülvizsgálati kérelemnek, hogy az előszerződésben meghatározott elvi építési engedélyre vonatkozó kötelezettséget a felek a szerződés többi részétől elválasztható, külön késedelmi kötbér jogkövetkezménnyel kívánták szankcionálni. A rendelkezésre álló bizonyítékok mérlegelése alapján egyértelműen megállapítható, hogy az előszerződés 2. 1. pontjában írt feltételek együttes teljesülésére volt szükség ahhoz, hogy az adásvételi szerződés meghatározott időpontig megkötésre kerüljön. Ennek hiányában pedig a szerződő felek kifejezetten a szerződés - azaz szerződésből fakadó valamennyi kötelezettség - megszűnésében állapodtak meg.
- [18] A Pp. 163. §-a a per eldöntéséhez szükséges tények megállapítása érdekében írja elő a bíróság részéről a bizonyítás elrendelési kötelezettséget, amely alól az ellenfél beismerése, vagy mindkét fél egyező előadása, továbbá a köztudomásúnak tekintett tények bizonyítási szabálya jelent kivételt. Nem sértett jogszabályt a másodfokú bíróság, amikor a jogvita eldöntése érdekében az ügylet meghíúsulásának további okait nem vizsgálta, e körben további bizonyítást nem folytatott le. A szerződéskötési szabadság [1959. évi IV. törvény 200. § (1) bekezdés] alapján annak nem volt akadálya, hogy az előszerződésükben a felek az előszerződésben írt időtartam eredménytelen elteltének joghatásaként a szerződés megszűnését oly módon kössék ki, hogy kifejezetten előírják: az előszerződésen alapuló kötelezettségekkel kapcsolatban az eladó a vevővel szemben semmilyen igény, követelés érvényesítésére nem jogosult az előszerződés 2. 1. pontjában foglalt előfeltételek teljes körű teljesülésének hiányában.
- [19] A másodfokú bíróság az ítélet indokolása és a tényállás pontosításával helyesen állapította meg, hogy a felperes, illetve jogelődjai nem szerezték meg az ingatlan tulajdonjogát, erre tekintettel a felek közötti jogviszony a megkötött előszerződés rendelkezéseinek megfelelően megszűnt. A szerződés megszűnéséhez a felek által fűzött nem tiltott jogkövetkezmény értelmében a felperes nem jogosult semmilyen további igényérvényesítésre, ezért a keresetet el kellett utasítani.
- [20] A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdésére figyelemmel hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [21] A Kúria a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte a felperest az alperes jogi képviselével kapcsolatosan felmerült felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.
- [22] A felperes illetékfeljegyzési jogára tekintettel a Kúria le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1) és (3) bekezdése alapján határozott.
- [23] A Kúria a jogerős ítélet elleni felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274. § (1) bekezdése folytán - kérelemre - tárgyaláson kívül bírálta el.
- [24] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdése e) pontja zárja ki.

Budapest, 2018. január 18.

. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. előadó bíró, Dr. Zumbók Péter s.k. bíró