

A Fővárosi Ítéltábla a Paulicska Ügyvédi Iroda által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek a dr. Ugrin Orsolya ügyvéd által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes elleni elszámolás iránti perében a Fővárosi Törvényszék 2017. március 30. napján kelt 28.P.20.229/2017/3. számú ítélete ellen a felperes 5., 6. és 14. sorszám alatti fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 265.300.- (kétszázhatvanötezer-háromszáz) Ft+áfa ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2015. február 17. napján létrejött bérleti szerződés módosítás 4., 5. és 8. pontjai alapján 4.000 euró és ezen összeg után 2015. április 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes, az eurót kibocsátó jegybank által az euróra nézve meghatározott alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére; a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 427. § (3) bekezdésén és a 486. § (3) bekezdésén keresztül alkalmazandó 361. § (1) bekezdése, 363. § (1) és (2) bekezdései, valamint 194. § (2) bekezdése alapján 20.491.570 Ft tőke és ezen összeg után 2015. április 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére; a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:159. § (2) bekezdés b) pontja és a 6:213. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 6:212. § (1) és (3) bekezdései alapján - a 2014. április 16. napján kelt szándéknyilatkozatra is figyelemmel - 4.000.000 Ft tőke és ezen összeg után 2015. április 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére; a Ptk. 6:185. § (1) és (3) bekezdései alapján - a 2014. október 20. napján kelt ingatlan adásvételi előszerződés 5.1.1 pontjára is figyelemmel - 1.020.000 Ft tőke és ezen összeg után 2015. április 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére; valamint a Ptk. 6:186. § (1) bekezdése alapján a 2014. október 20. napján kelt ingatlan adásvételi előszerződés 3.2. pontjára is figyelemmel 10.000.000 Ft tőke és ezen összeg után 2015. április 17. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamat megfizetésére.

A felperes keresetében előadta, hogy az alperessel 2013. október 21. napján kötött bérleti szerződés alapján az ingatlanba 20.491.570 Ft értékű beruházást eszközölt, amelynek az értékével az alperes gazdagodott. A bérleti szerződés alapján visszajár részére 4.000 euró kaució, 4.000.000 Ft vételár-

előleg. Az előszerződés az alperes hibájából hiúsult meg, mivel nem javíttatta ki az ingatlan hibáit, ezért a megfizetett foglaló kétszeresét, valamint a szerződés 3.2. pontjában vállalt 10.000.000 Ft kötbért köteles megfizetni.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Arra hivatkozott, hogy a felperes a bérleti szerződés alapján nem érvényesítheti az átalakítások költségét. A felperes nem szabta az előszerződés feltételéül az általa követelt kijavításokat, így ez a tény nem ad alapot az előszerződés alapján a végleges szerződés megkötésének megtagadására. Nem az alperesnek felróható a végleges szerződés elmaradása.

Az alperes beszámítási kifogást is előterjesztett, mivel az előszerződés szerint a felperesnek 8.500.000 Ft kötbérfizetési kötelezettsége keletkezett a végleges szerződés megkötésének megtagadása miatt.

A felperes a beszámítási kifogásban érvényesített kötbér követelés jogalapját vitatta, arra hivatkozott, hogy a szerződés megkötésének elmaradása az alperesnek róható fel, mivel az ingatlan hibáit nem javította ki.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.655.000 Ft perkoltséget.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a peres felek között 2013. október 21. napján bérleti szerződés jött létre az alperes tulajdonában álló, alperes címe szám alatti ingatlan négy szobás 170 m²-es alsó lakására a hozzá tartozó helyiségekkel és kertreszlettel. A felperes a szerződés aláírásakor 4.000 euró kauciót és 1 éves bérleti díjat fizetett meg. A felek a bérleti szerződést 2015. február 15. napjáig hosszabbították meg. A felperes 2014. április 16. napján szándéknyilatkozatot tett az ingatlan megvásárlására, és átadott az alperesnek 4.000.000 Ft vételárelőleget. Ezt követően a peres felek 2014. október 20. napján ingatlan adásvételi előszerződést kötöttek, amelyben abban állapodtak meg, hogy legkésőbb 2015. február 15. napjáig végleges ingatlan adásvételi szerződést kötnek egymással 85.000.000 Ft-os vételáron. Az előszerződés megkötésekor a felperes 510.000 Ft foglalót fizetett meg az alperesnek. A szerződés 3.2. pontjában a felek akként rendelkeztek, hogy a szerződés meghíúsulása esetén a szerződés meghíúsulásáért felelős eladó 10.000.000 Ft, míg a vevő 8.500.000 Ft kötbér megfizetésére köteles.

Az ingatlan felső lakásában az alperes fia és családja lakott a perrel érintett időszakban. Az előszerződés aláírását megelőzően a felperes megküldött részére egy megállapodás-tervezetet, melyben az szerepelt, hogy **G. G.** kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan garázsának, valamint boros pincéjének beázását 2015. március 31. napjáig saját költségén elhárítja. A személybejárat és az ingatlanon található felépítmény közötti járda süllyedését saját költségén megcsináltatja, valamint valamennyi további az ingatlannal kapcsolatos hibát határidőn belül elhárítja, saját költségén a közös fűtésrendszert a fennálló műszaki követelményeknek és előírásoknak megfelelően megszünteti. Amennyiben **G. G.** ezen vállalásoknak nem tesz eleget, úgy a felperes jogosult a hibákat kijavíttatni, ezzel kapcsolatos költségét **G. G.**-ral szemben érvényesítheti. A megállapodást azonban nem írták alá.

A felperes 2015. február 6. napján az alperesnek megküldött levelében kérte a hibák kijavítását, amelyet az alperes megtagadott, a kijavítástól elzárkózott. A felek a bérleti szerződést 2015. február 15. napján 2015. április 16. napjáig meghosszabbították. A felperes 2015. február 17. napján kelt levelében az előszerződéstől elállt és megtagadta a végleges szerződés megkötését. Az alperes az

elállást nem fogadta el, az előszerződést azonban 2015. március 5. napján kelt levelében felmondta a felperes nyilatkozataira tekintettel.

Az ítéletnek a fellebbezéssel támadott részében az elsőfokú bíróság a következőkből indult ki. A Ptk. 6:73. § (1) bekezdése alapján a felek előszerződést kötöttek egymással. A Ptk. 6:73. § (3) bekezdése alapján azt vizsgálta, hogy a felperes jogszerűen tagadta-e meg a végleges szerződés megkötését. Kifejtette, hogy az előszerződés megkötését megelőzően **G. G-t** szólította fel az ingatlan beázásának megszüntetésére. Ebből az a következtetés vonható le, hogy a felperes az ingatlan beázásának problémáját az előszerződést megelőzően már ismerte. A végleges szerződés megkötésének csupán dátumát határozták meg, az előszerződésben nem kötötték ki a végleges szerződés megkötésének feltételül a sérelmezett hibák kijavítását. A beázás nem olyan új körülmény, amely az előszerződés megkötését követően következett volna be, a beázás okának előzetes feltárása nélkül pedig nem lehetett kizárni annak a lehetőségét sem, hogy a beázás oka komoly szerkezeti hiányosság. A felperes mindezek alapján nem bizonyította a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében előírt feltételek fennállását. A felperes nem hivatkozhat arra sem, hogy csak az előszerződés megkötését követően beszerezett igazságügyi szakvéleményből szerzett arról tudomást, hogy a hiba forrása komoly szerkezeti hiányosság. Fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy a végleges szerződés megkötésének elmaradása a felperesnek felróható okból történt, ezért a felperesnek nem jár a foglaló kétszerese és a kötbér sem.

Az elsőfokú bíróság a 4.000 euró kaució és a 4.000.000 Ft vételárelőleggel szemben az alperes beszámítási kifogását viszont megalapozottnak találta. A végleges szerződés megkötésének elmaradása a fent kifejtettek szerint a felperesnek felróható, ezért az alperes jogszerűen számította be kötbérkövetelését.

Az elsőfokú bíróság a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta a pervesztes felperest a pernyertes alperes perköltségében, ami a jogi képviselőt ellátó ügyvéd munkadíjából állt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, az előszerződés meghíúsulásából eredő foglaló és kötbér követelést elutasító és ennek megfelelően az alperes beszámítási kifogásának helyt adó részét kérte megváltoztatni, és 1.020.000 Ft összegű foglaló és 10.000.000 Ft összegű kötbér, illetőleg ezek késedelmi kamatai megfizetésére kérte az alperest kötelezni. Másodlagosan az előszerződés meghíúsulásából eredő foglaló és kötbér követelést elutasító és ennek megfelelően az alperes beszámítási kifogásának helyt adó részében az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 252. § (2) alapján kérte hatályon kívül helyezni és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítani.

Kérelmét azzal indokolta, hogy az elsőfokú ítélet fellebbezéssel támadott része jogszabálysértő, az a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe, a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésébe, a 6:157. § (1) és (2) bekezdésébe, a Ptk. 6:159. § (2) bekezdésébe ütközik. A tényállás körében kifejtette, hogy az alperesi hibás teljesítésnek és az annak alapját képező hibák ismerete kérdésének alapvető jelentősége van. Mind a bérleti szerződés megkötésekor, mind az ingatlan megvásárlására vonatkozó szándéknyilatkozata megkötésekor a hibás teljesítés alapját képező hibák jelenségét nem ismerte, a vizesedések ugyanis első ízben a 2014. augusztus hónapban bekövetkezett jelentős esőzések során merültek fel. A hibák felmerülésekor az alperest és **G. G-t** is értesítette, akik biztosították arról, hogy a hibák elhárítása érdekében eljárnak. Hivatkozott a 2016. november 3. napján foganatosított meghallgatásról készült tárgyalási jegyzőkönyvre, amikor is az alperes úgy nyilatkozott, hogy a vizesedésről a felperest nem

értesítette annak ellenére, hogy a hiba okával tisztában volt. Beismerte, hogy a hibák kijavítására a fia már az előszerződést megelőzően kötelezettséget vállalt. **G. G.** tanúvallomásából megállapítható, hogy a vizesedést szigetelési hiányosság okozta, a hiba már régóta fennállt és szóbeli ígéretet tett a hiba elhárítására. A hibák kijavítására vonatkozó megállapodás-tervezetet **G. G.** egyéb ok miatt nem írta alá. A vizesedést és a penészesedést kiváltó szigetelési hiányosságokról a felperest nem tájékoztatták, amikor azokat észlelte, már jelentős összegű beruházást eszközölt az ingatlanban. Nyomatékosan utalt arra, hogy a hiba okát eltitkolta előle mind az alperes, mind annak fia. Hivatkozott a BH2005. 211. számú eseti döntésben foglaltakra, mely szerint a kötelezett csak abban az esetben szabadul szavatossági felelőssége alól, ha a jogosult a szerződés megkötésekor a hibajelenség okát is ismerte. A felperes csak az általa beszerzett szakvéleményekből szerzett arról tudomást, hogy a penészesedési problémák olyan mérvű szigetelési hibákra vezethetőek vissza, amelyek az ingatlan épületszerkezetét is károsítják, illetve ezek olyan mértékűek, hogy azok egészségügyi problémákat is okozhatnak. Mindezekről csupán 2015 januárjában és februárjában szerzett tudomást. Erre tekintettel a Ptk. 6:73. § (3) bekezdés a) pontja szerint a végleges szerződés megkötését jogszerűen tagadta meg. A régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerint az is megállapítható, hogy a hibákról való tudomásszerzést követően szavatossági jogait jóhiszeműen és jogszerűen gyakorolta, majd mivel az alperes a hibák kijavítását megtagadta, a hiba fennállását nem ismerte el, jogosult volt az előszerződés alapján a szerződés megkötésének megtagadására, az előszerződéstől történő elállásra. A végleges szerződés megkötésére az alperesnek felróható okból nem került sor. A fellebbezésével egyidejűleg a felperes illetékfeljegyzési jog engedélyezése iránti kérelmet terjesztett elő.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását, a felperes perköltségben marasztalását indítványozta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból helyes jogi következtetéseket vont le. A felperes előadása ellentmondásos, mert egyrészt arra hivatkozik, hogy már az előszerződés megkötése előtt tisztában volt a hibákkal, azonban az előszerződés aláírásakor ezeket már nem tartotta olyan fontosságúnak, hogy a kijavításukhoz kösse a végleges szerződés megkötését. Ellentmondásos a nyilatkozata a körben is, hogy míg a fellebbezése 3. oldalán arra hivatkozik, hogy a vizesedés hibája már a vele kötött jogügylet megkötését megelőzően fennállt, amelyről őt nem értesítette az alperes, másrészről viszont azt állította, hogy a hibák kijavítására az alperes fia már az előszerződést megelőzően szóban kötelezettséget vállalt. Mindezek arra mutatnak rá, hogy a felperes elől a hibákat senki nem titkolta el, azokat az előszerződés aláírása előtt a felperes már ismerte, ennek az ismeretnek a birtokában sem tette a végleges szerződés aláírásának feltételévé a hibák kijavítását. Mindezekből az elsőfokú bíróság okszerűen vonta le azt a következtetést, hogy a beázás nem volt a felperes számára sem új, sem lényeges körülmény, a hiba megismerése idején azt sem lehetett kizárni, hogy az komoly szerkezeti hiányosságokból ered.

A régi Ptk. 305/A. § (1) bekezdése és az új Ptk. 6:157. § (1) bekezdése kizárja a hibás teljesítést arra az esetre, ha a jogosultnak a hibát a szerződéskötés időpontjában ismernie kellett. E körben hivatkozott az 1/2004. (XII. 2.) PK véleményre, valamint az 1/2012. (VI.21.) PK véleményre. A felperes által megjelölt BH2000. 12. 543. számon közzétett határozat jelen jogviszonyra nem irányadó. A felperes által szintén hivatkozott BH 2005. 6. 211. számú határozat alapját képező per pedig alapvetően tér el a jelen perbeli esettől, mivel ott a rendeltetésszerű használatot korlátozó, kizáró alapozási hibák voltak az ingatlanban, nem pedig javítható, az ott lakás során észlelhető hibák, mint a perrel érintett ingatlanban. A felperes által beszerzett szakvéleményre megjegyezte, az akna szigetelési hibája nem korlátozza az épületszerkezet használatát; a pince folyosó padlóburkoló lapjának fellazulása visszaragasztással megoldható; a garázs mennyezetének beázása nem korlátozza a használatot és az könnyen javítható; az esővíz nem megfelelő elvezetése javítható;

előtető építéssel és utólagos hőszigeteléssel a garázkapu feletti területek vizesedése, penészesedése elkerülhető; a földszinti fürdőszoba hajszálrepedései tartószerkezeti elemet nem érintenek; a kertkaputól a bejárathoz vezető járda ugyan elhasználódott, de az felújítható, súlyos szerkezeti hibái nincsenek; a kerti terasz feletti erkélylemez átázása a felső teraszburkolat felújításával és megfelelő vízzárás és lejtés kialakításával kiküszöbölhető; a kerítés fal festési hibái újrafestéssel javíthatóak; a garázs bevilágító akna burkolatainak felületi hibái, a nyílászárók repedései a használatot nem korlátozzák. Összefoglalva előadta, hogy a felperesnek az általa jelzett hibákkal az előszerződés megkötésekor már tisztában kellett lennie. Azok egy része esztétikai jellegű, valamennyi hiba egyszerűen javítható. A felperes a szakértői vélemény ismeretében is meghosszabbította a bérleti szerződést, és csak több hónappal a szakvélemény elkészültét követően költözött ki az ingatlanból. Az alperes álláspontja szerint a felperes az előszerződés aláírását követően meggondolta magát, és ki kívánt hátrálni kötelezettségeiből.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és az abból levont jogi következtetése is helytálló volt, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben az ítéletábra.

A fellebbezésre tekintettel a Fővárosi Ítéletábra az alábbiakat emeli ki. A 2014. október 20. napján megkötött adásvételi előszerződés alapján a felek kötelezettsége a végleges adásvételi szerződés megkötése. A felperes által hivatkozott kellékszavatossági jogok a Ptk. 6:159. § (1) bekezdése alapján olyan szerződéshez kötődnek, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak. Az adásvételi szerződés alapján az eladó a dolog tulajdonjogának átruházására, a vevő pedig a vételár megfizetésére és a dolog átvételére köteles a Ptk. 6:215. § (1) bekezdése szerint. Az adásvételi szerződés szerinti szolgáltatás teljesítéséhez kötődhetnek a felperes által megjelölt kellékszavatossági igények. Mindaddig, amíg az adásvételi szerződés alapján a szolgáltatást a kötelezett nem teljesíti, fel sem merülhet a kellékszavatossági igény érvényesíthetősége. A kellékszavatossági igényként érvényesített, a Ptk. 6:159. § (2) bekezdés b) pontja szerinti elállási jogát a felperes jogellenesen gyakorolta, amelynek jogkövetkezménye, hogy az adásvételi előszerződést az nem szüntette meg.

Az előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötésének megtagadására a fél a Ptk. 6:73. § (3) bekezdésében foglalt konjunktív feltételek fennállása esetén jogosult. A felperes fellebbezésében kizárólag a 6:73. § (3) bekezdés a) pontjára hivatkozott csak. Az ítéletábra azonban rámutat arra, hogy a végleges szerződés megtagadásához nemcsak az szükséges, hogy az előszerződés megkötését követően előállott körülmény következtében az előszerződés változatlan feltételek melletti teljesítése a fél lényeges jogi érdekét sértse, hanem az is, hogy a körülmények megváltozásának lehetősége az előszerződés megkötésének időpontjában nem volt előre látható, a körülményeket nem a megtagadó fél idézte elő, és a körülmények változása nem tartozik a rendes üzleti kockázata körébe.

Az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (3) bekezdése alapján tájékoztatta a felperest arról, hogy valamennyi feltétel tekintetében őt terheli annak a ténynek a bizonyítása, hogy adott feltétel bekövetkezett (6. és 9. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt tájékoztatások). A felperes a régi Pp. 164. § (1) bekezdésében írt bizonyítási kötelezettségét azonban nem teljesítette. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy az előszerződés megkötésekor már tisztában volt az utóbb kifogásolt hibák fennállásával, amelyet bizonyít az előszerződés megkötését megelőzően az alperes fiának megküldött megállapodás tervezete. A tervezetből okszerűen vonható le az a következtetés, hogy a

körülmények megváltozásának lehetősége az előszerződés megkötésének időpontjában előre látható volt, illetve hogy nem az előszerződés megkötését követően előállott körülményről van szó. A hibák fennállásáról a felperes tudott, ennek ellenére nem ezen hibák megszüntetésétől tette függővé a végleges adásvételi szerződés megkötését, ilyen feltételt az előszerződés sem tartalmazott. Az előszerződésben a felek abban állapodtak meg, hogy legkésőbb 2015. február 15. napjáig kötnék egymással szerződést. A felperes által szövegezett, 2014. október 20. napján kelt megállapodás tervezetben azonban 2015. május 31. napjáig adott határidőt G. G-nak a hibák kijavítására. A határidő jóval a végleges szerződés megkötése után járt volna le. A fentiek egyértelműen azt támasztják alá, hogy a felperes nem kötötte a végleges szerződés megkötését az általa, az előszerződéskor már ismert hibák kijavításához. A felperes mindezek alapján jogos ok nélkül tagadta meg a végleges adásvételi szerződés megkötését, annak elmaradása a felperesnek felróható okból következett be. Nem jogosult az előszerződés 3.2. pontja szerinti kötbérre a Ptk. 6:186. (1) bekezdése alapján, és nem jár részére a kapott foglaló kétszeresének megfelelő összeg sem a Ptk. 6:185. (3) bekezdése alapján.

A fent kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét annak helyes indokai alapján hagyta helyben a régi Pp. 254. § (3) bekezdésére figyelemmel.

A felperes fellebbezésében a foglaló és kötbérkövetelést elutasító és ez alapján az alperes beszámítási kifogásának helyt adó rendelkezést sérelmezte. A fellebbezése összecsúszásában azonban csak arra irányult, hogy az 1.020.000 Ft összegű foglaló és a 10.000.000 Ft összegű kötbér, illetve annak késedelmi kamatai megfizetésére irányuló keresetének a másodfokú bíróság adjon helyt. Erre tekintettel a másodfokú pertárgyérték 11.020.000 Ft volt. A felperes az elsőfokú bíróság felhívására 1.561.600 Ft illetéket rótt le a 881.600 Ft illeték helyett. Erre tekintettel jogosult 680.000 Ft fellebbezési illeték visszatérítésére az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 80. § (1) bekezdés f) pontja alapján.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 78. § (1) bekezdése alapján marasztalta az ítéltábla a pereszes felperest az alperes másodfokú költségeinek viselésében. Az alperesnek a másodfokú eljárásban felmerült perköltsége az öt képviselő ügyvéd munkadíjából állt, amelyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozott meg.

Budapest, 2018. május 25.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Dr. Darákné dr. Nagy Szilvia s.k.
előadó bíró

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő