

Oszthatatlan szolgáltatás esetében teljesítési késedelem csak a teljesítési határidő (a véghatáridő) túllépésével következhet be. Kötbért azonban a felek a Ptk. 246. § (1) bekezdése értelmében nem csak a teljesítési késedelem, hanem bármely más szerződésszegés esetére is kiköthetnek. Nem volt ezért törvényes akadálya annak, hogy a vállalkozási szerződésben a felek az ütemterv szerinti részhatáridő megtartását kötbérrel biztosítsák [1959. évi IV. tv. 200. §, 246. § (1) bek.].

[1] A felek között 2001. június 19-én építési szerződés jött létre, amelyben a felperes 984 000.000 forint + ÁFA átalánydíj ellenében kötelezettséget vállalt egy 7 lakóépületből álló, összesen 89 lakást magában foglaló lakópark kulcsrakész állapotig történő kivitelezésére. A 48/A. jelű épület esetében a szerkezetkész állapot megvalósításának határideje 2001. december 02., a véghatáridő 2002. április 20., a 48/B. jelű épület esetében a szerkezetkész állapot elérésének határideje 2001. december 24., a véghatáridő 2002. április 20., a 48/C. jelű épület esetében a szerkezetkész állapotig történő kivitelezés határideje 2002. január 01., a véghatáridő 2002. április 25., a 14/A. jelű épület esetében a szerkezetkész állapot részhatárideje 2002. február 05., a befejezési határidő 2002. május 01., a 14/B. jelű épület esetében a szerkezetkész állapot megvalósításának határideje 2002. február 12., a véghatáridő 2002. május 01., a 14/C. és a 14/D. jelű épületek esetében pedig a szerkezetkész állapot részhatárideje 2002. február 19., míg a véghatáridő 2002. május 15. volt. A részhatáridők túllépése esetére a felperes építményenként a vállalkozói díj napi 1 %-ának, a véghatáridő elmulasztása esetében pedig a késedelem első napjára a vállalkozói díj 0,5 %-ának, míg az azt követő időszakra napi 1 %-ának megfelelő mértékű kötbér fizetését vállalta. A teljesítés minőségét a felek szintén kötbérrel biztosították, amelynek mértéke a hibás teljesítéssel érintett részszámla összegének 25 %-a volt. Az elkészült műre a felperes 3 év jótállást vállalt, az esetleges garanciális javításokra pedig az alperes a jótállási idő lejártát követő 30 napig visszatarthatta a vállalkozói díj 5 %-át. A felperes a 2006. március 01-ig terjedő időszakra 65.077.398 forint összegű jólteljesítési bankgaranciát is nyújtott az alperes részére.

[2] Az építési munkát a felperes elvégezte, a 48/A. épületet 2002. szeptember 06-án, a 48/B. épületet 2002. szeptember 07-én, a 48/C.

épületet 2002. szeptember 09-én, a 14/A. épületet 2002. november 05-én, a 14/B. épületet 2002. november 15-én, a 14/C. épületet 2002. november 19-én, a 14/D. épületet pedig 2002. szeptember 19-én átadta az alperes részére.

- [3] Az alperes a felperest megillető vállalkozói díjat maradéktalanul nem fizette meg, a garanciális visszatartás összegéből a lejáratkor nem utalt át 54.304.922 forintot és lehívta a jólteljesítési bankgarancia összegét is.
- [4] A felperes módosított keresetében hátralékos vállalkozói díj és lejárt késedelmi kamat címén, valamint a bankgarancia indokolatlan igénybevétele miatt a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira hivatkozással összesen 137 363 844 forint és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni.
- [5] Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. A kereseti követelés erejéig beszámítási kifogást, azt meghaladóan pedig 1 000 000 forint és járulékai megfizetésére irányuló viszontkeresetet terjesztett elő. Érvelése szerint a felperes a részhatáridőket és a véghatáridőket is túllépte és hibásan is teljesített, így a részére késedelmi és minőségi kötbér, valamint árleszállítás fizetésére köteles.
- [6] Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, a felperest pedig 1 000 000 forint és járulékai megfizetésére kötelezte.
- [7] Az elsőfokú ítélet indokolása szerint a felperest a vállalkozási szerződés teljesítésére tekintettel megilleti a végszámlából ki nem egyenlített 6 613 591 forint és a garanciális javításokra visszatartott 57 304 922 forint hátralékos vállalkozói díj, valamint a jogalap nélkül lehívott bankgarancia összege, 65 077 398 forint. E követeléseket azonban az alperes beszámítási kifogása kioltja. A felperes ugyanis a szerződésben meghatározott részhatáridőket és véghatáridőket is túllépte és késedelmét a részhatáridők esetében sikerrel nem tudta kimenteni. Az emiatt az alperes részére a szerződés értelmében járó 499 148 019 forint kötbér mértéke ugyan az elsőfokú bíróság megállapítása szerint eltúlzott, 155 792 501 forint mérsékelt kötbér azonban megilleti az alperest. A lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeként az is megállapítható, hogy a felperes hibásan teljesített. Erre tekintettel az alperes 1 416 929 forint árleszállításra és 65 899 680 forint minőségi kötbérre is jogosult. A beszámítási kifogás mindezekre figyelemmel teljes egészében

- megalapozottnak bizonyult és a felperes a viszontkereset alapján az alperes részére 1 000 000 forint és járulékai megfizetésére is köteles.
- [8] A másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, az alperest 105 892 131 forint és járulékai megfizetésére kötelezte és a viszontkeresetet elutasította. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.
- [9] A jogerős ítélet indokolása szerint a felperes a hátralékos vállalkozói díj, a garanciális visszatartás és a jogosulatlanul lehívott bankgarancia összege mellett 4 673 021 forint lejárt késedelmi kamat megfizetésére is jogosult, vagyis összesen 133 668 932 forint illeti meg. Az alperes beszámítási kifogás útján érvényesített késedelmi kötbérigénye ugyanakkor nem volt megalapozott. A felperes ugyanis a vállalkozási szerződésben oszthatatlan szolgáltatás nyújtását vállalta. A részhatáridők elmulasztása miatt ezért kötbér fizetésére nem kötelezhető, a véghatáridők túllépését pedig kimentette. A beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapítható viszont, hogy a felperes a szerződést hibásan teljesítette. Az alperes ezért egyrészt 1 416 929 forint árleszállításra jogosult, másrészt megilleti a szerződésben kikötött minőségi kötbér is. A kötbér mértékét azonban a másodfokú bíróság eltúlzottnak ítélte, így azt 26 359 872 forintra mérsékelte. Az árleszállítás és a mérsékelt összegű minőségi kötbér beszámításával az alperes 105 892 131 forintot köteles a felperes részére megfizetni, a viszontkereset teljesítésére pedig - az elszámolásra tekintettel - nem kerülhet sor.
- [10] A jogerős ítélet ellen - annak hatályon kívül helyezése, és az elsőfokú ítélet helybenhagyása iránt - az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel.
- [11] Kifejtette, hogy a jogerős ítélet sérti a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 200. § (1) bekezdését, 205. § (1) bekezdését, 246. § (1) bekezdését és 247. § (1) bekezdését, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 3. § (3) bekezdését, 213. §-át és 221. §-át.
- [12] Álláspontja szerint abban az esetben sem volt jogi akadálya, hogy a szerkezetkész állapot megvalósításának határidejét kötbérrel biztosítsák, ha a felperes a szerződésben oszthatatlan szolgáltatás nyújtását vállalta, ilyenkor is sor kerülhet ugyanis érvényesen kötbér kikötésére. Előadta, hogy az építési területet a helyi önkormányzattól a beépítés kötelezettségével vásárolta, így a számára alapvető

jelentőségű volt, hogy az épületek kellő időben szerkezetkész állapotba kerüljenek. A szerkezetkész állapot elérése a társasházi lakások értékesítésének folyamata szempontjából is fontos volt, a lakásokat ugyanis így már jóval könnyebb volt értékesíteni.

- [13] Véleménye szerint a felperes szolgáltatása egyébként sem oszthatatlan volt, hanem osztható. A szerkezetkész állapot elérésekor ugyanis lehetővé tették az önálló számlázást, a számla kiállítását megelőzően pedig az épületek készültségi fokát közösen állapították meg, és a finanszírozó bank műszaki ellenőre is ellenőrizte. Megjegyezte, hogy a másodfokú bíróság a szerződéses szolgáltatás oszthatóságának kérdésében egyébként is úgy foglalt állást, hogy bizonyítási eljárást e vonatkozásban nem folytattak le, és a felek a Pp. 3. § (3) bekezdése szerinti tájékoztatást sem kaptak.
- [14] Sétrelmezte a minőségi kötbér mérséklését, ennek ugyanis az álláspontja szerint nem álltak fenn a feltételei. Kifogásolta továbbá, hogy a bíróság a közös területek hibáinak mintegy 1 500 000 forintot kitevő javítási költségét nem számolta el a javára. Ezzel az összeggel szerinte csökkenteni kellett volna a végszámlából ki nem fizetett 6 613 591 forintot. Végül megjegyezte, hogy a jogerős ítélet indokolása elírást tartalmaz, a perben ugyanis a bíróság kirendelése alapján nem Sz. I., hanem K. K. igazságügyi szakértő járt el.
- [15] A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.
- [16] A felülvizsgálati kérelmet a Kúria alaposnak találta, mert a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős ítélet sérti a Ptk. 200. § (1) bekezdését és 246. § (1) bekezdését.
- [17] A másodfokú bíróság a felek közötti szerződés helyes értelmezésével állapította meg, hogy a felperes az egyes épületek tekintetében jogi értelemben oszthatatlan szolgáltatás nyújtását vállalta. Oszthatatlan szolgáltatás esetében pedig teljesítési késedelem a Ptk. 298. § a) pontja és 317. §-a értelmében csak a véghatáridő eredménytelen elteltével következhet be.
- [18] Szerződésszegésnek azonban nemcsak a teljesítési késedelem, a hibás teljesítés vagy a teljesítés jogos ok nélküli megtagadása, tehát a Ptk.-ban nevesített szerződésszegési esetek minősülnek, hanem bármely egyéb szerződéses kötelezettség szerződésszerű teljesítésének elmaradása is szerződésszegést jelent.
- [19] A felperes pedig a közte és az alperes között létrejött építési

szerződésben nem csupán arra vállalt kötelezettséget, hogy a kikötött teljesítési határidőben (véghatáridőben) kulcsrakészen megépíti a lakópark épületeit, hanem meghatározott ütemezésben vállalta az építési munka elvégzését, ugyanis azt is vállalta, hogy a szerkezetkész állapotot az egyes épületek esetében az általa vállalt részhatáridőkben eléri.

[20] A meghatározott ütemezés szerint történő kivitelezés előírása az építési szerződésekben a gyakorlatban tipikusan két esetben fordul elő. Egyrészt, ha az építési munka költségeit külső forrásból biztosítják, és a finanszírozó - jellemzően - pénzügyi intézet a szükséges pénzeszközök vagy azok valamely részletének folyósítását meghatározott készülségi fok eléréséhez köti. Másrészt akkor, ha az építkezésen párhuzamosan vagy egymást követően több vállalkozó végez munkát, és munkájuk műszakilag egymásra épül; ilyenkor az egyes vállalkozók számára előírt ütemterv kívánja biztosítani, hogy a beruházás egésze határidőben megvalósuljon.

[21] A perbeli esetben a részhatáridők előírását az alperes közlése szerint egy harmadik körülmény, az alperest terhelő beépítési kötelezettség teljesítése, illetve az ennek elmulasztásához fűződő szankciók elkerülése indokolta. A felperes azonban az előírt ütemezést nem vitásan nem tartotta be, a szerkezetkész állapotot csak az egyes részhatáridők elteltét követően valósította meg. Ez a mulasztás pedig - a korábban kifejtettek értelmében - az építési szerződés megszegésének minősül.

[22] Kötbér a Ptk. 246. § (1) bekezdésének helyes értelme szerint bármely szerződésszegéshez kapcsolódhat, így a Ptk. 200. § (1) bekezdésére is figyelemmel - az elsőfokú bíróság helyes álláspontjának megfelelően - nem volt akadálya annak, hogy a felek az elvárt ütemezés, a szerkezetkész állapot elérésére vonatkozó részhatáridő megtartását kötbérrel biztosítsák. A Legfelsőbb Bíróság a korábbi GKT. 28/1973. számú állásfoglalásában már kimondta, hogy az építési munka kezdési határidejének túllépéséhez is kapcsolódhat kötbérfizetési kötelezettség. Az állásfoglalást ugyan a Kúria az 1/2014. PJE számú határozatával - egyéb okból - meghaladottnak minősítette, ez a megállapítás azonban változatlanul iránymutatónak tekinthető. A részhatáridők (az ütemterv) kötbérrel biztosításának elvi lehetőségét fogalmazta meg a Győri Ítéltábla is a Gf.II.20.207/2006/3. számú határozatában és ez következik a Legfelsőbb Bíróság BH 2010.276. szám

alatt közzétett eseti döntése II. pontjából is.

- [23] A kötbérmegállapodást természetesen ilyen esetben is írásba kell foglalni (Ptk. 246. § (1) bekezdés) és a kikötésnek világosnak, egyértelműnek, kifejezettnek kell lennie. A kötbér mértékét pedig úgy kell meghatározni, hogy az – különösen, ha a kötelezett a véghatáridő túllépése esetére késedelmi kötbér fizetését vállalta – ne jelentsen aránytalan, kétszeres terhet a kötelezett számára. A teljesítési határidő megtartását ugyanis a késedelmi kötbér biztosítja, a részhatáridőket biztosító kötbér nem a teljesítési késedelem, hanem csak az előírt ütemezés szerinti teljesítés elmulasztásának jogkövetkezménye.
- [24] A kötbérikikötésre vonatkozó követelmények a perbeli építési szerződés esetében megfelelően teljesültek, a részhatáridőkre vonatkozó perbeli, írásba foglalt kötbérmegállapodás konkrét, világos, félre nem érthető. A részhatáridők elmulasztását pedig a felperes a per során – az elsőfokú bíróság helytálló megállapításának megfelelően – sikerrel nem tudta kimenteni.
- [25] A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem állapítható meg az sem, hogy az alperes a kötbérigényéről a Ptk. 316. § (1) bekezdése alapján lemondott volna. Miután pedig a felperes a joglemondásra csupán a másodfokú eljárásban hivatkozott, ebben a kérdésben a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében további bizonyításnak sem volt helye. Nem támasztják alá a per adatai azt sem, hogy a felek a kötbér kérdésében 2002 decemberében egyezséget kötöttek volna egymással. Az ekkor lefolytatott egyeztetések eredményeként keletkezett iratokat ugyanis az alperes nem írta alá.
- [26] Mindezekre tekintettel az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül állapította meg, hogy az alperest az elvárt ütemezés szerinti teljesítés, a részhatáridők elmulasztása miatt az indokoltan mérsékelt összegű kötbér megilleti.
- [27] A felperest megillető hátralékos vállalkozói díj és a hibás teljesítés miatt az alperesnek járó árleszállítás összegét a másodfokú bíróság a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján jogszabálysértés nélkül állapította meg. A Ptk. 247. § (1) bekezdésének helyes alkalmazásával, megalapozottan került sor a minőségi kötbér mértékének mérséklésére is.
- [28] A részhatáridők túllépése miatt az alperest megillető kötbér összege azonban a felperes jogszerű követelését meghaladja. Az elsőfokú bíróság ezért – az alperes beszámítási kifogása alapján – helytállóan

rendelkezett a kereset elutasításáról, és jogszabálysértés nélkül adott helyt a felperes viszontkeresetének is.

[29] *A kifejtettek értelmében a Kúria a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte, és a jogszabályoknak megfelelő elsőfokú ítéletet helybenhagyta.*

(Kúria Pfv. V. 20.682/2015.)