

A Fővárosi Ítéltábla dr. **L. J.** ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (**felperes címe**) felperesnek a R. és P. Ügyvédi Iroda (**I. rendű képviselő címe**, ügyintéző: dr. Pál Tibor ügyvéd) által képviselt **H. R.** Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (**I. rendű alperes címe**) I. rendű alperes és a dr. Cs. és T. Ügyvédi Iroda (**II. rendű képviselő címe**, ügyintéző: dr. Csontos Réka ügyvéd) által képviselt Korlátolt Felelősségű Társaság (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperes ellen kötbér megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2019. november 26. napján kelt 33.G.41.631/2016/121. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által benyújtott fellebbezése és a felperes csatlakozó fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 800.000 (nyolcszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg külön felhívásra az államnak 1.696.000 (egymillió-hatszázkilencvenhatezer) forint fellebbezési illetéket.

A felperes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás lényege szerint a felperes mint eladó és az I. rendű alperes mint vevő között nyilvános pályázat eredményeként, 2007. augusztus 1-jén megkötött előszerződés alapján 2008. július 23. napján adásvételi szerződés jött létre a Budapest kerület, **T. L.** u. sz. alatt található, hrsz-ú lakóház udvar- megjelölésű ingatlanra. A szerződés 4.3. pontja rögzítette, hogy a vevő az ingatlanról készült értékbecsülő szakvélemény ismeretében írja alá az adásvételi szerződést. Az eladó kifejezetten tájékoztatta a vevőt, hogy a felépítmények csak jogerős építéshatósági engedély alapján bonthatók le. Az 5.1. pont szerint az ingatlan vételára 63.600.000 forint, amely összeg a pályázatban ajánlott vételárral azonos, és az Áfa tv. alapján tárgyi adómentes. E pont rögzítette, hogy a vevő által a teljes vételár megfizetésre került. A 7.1. pont szerint a vevő az ingatlant lakóház, illetve szálloda építése céljára veszi meg, és kizárólag erre a célra hasznosítja. Vállalja, hogy az ingatlanon lévő épületeket lebontja és az ingatlant a Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2008. (III.18.) ÖK. számú rendelet (....) előírásának megfelelően beépíti. A beépítési kötelezettségének ütemezését e rendelkezés tartalmazta. Ennek értelmében a szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül köteles a jogerős bontási engedély megszerzésére és 0 m szintig az épületek lebontására. Vállalta, hogy a szerződés megkötésétől számított 1 éven belül megszerzi a jogerős építési engedélyt, a szerződés megkötésétől számított 4 éven belül megszerzi a jogerős használatbavételi engedélyt. A 7.2. pont tartalmazta az ingatlan beépítési feltételeit.

Tartalmazta az ingatlan övezeti besorolását, és annak rögzítését, hogy a beépítési százalék, építmény magasság, szint szám, szint terület tekintetében az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről (OTÉK) szóló 36/2002. (III.07.) számú Kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet, a 46/1998. (X.15.) Főv. KGY. rendelet (FSZKT), a 47/1998. (X.15.) Főv. KGY. rendelet (BVKSZ), és Budapest Önkormányzatának a Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) ÖK. számú rendelet (...) előírásai az irányadóak, az ingatlan e rendelet 22. §-ban foglalt szerint építhető be. A 7.3. pont szerint a vevő az eladónak a szerződés keltétől számított 5 évig visszavásárlási jogot engedett az ingatlanon, és hozzájárult ahhoz, hogy ezen jog az ingatlan tulajdoni lapjára bejegyzésre kerüljön. A 7.4. pont szerint az eladó akkor élhet a visszavásárlási jogával, ha a vevő a 7.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével 180 napot meghaladó késedelembe esne. A visszavásárlási ár azonos a vételárral. E pontban rögzítették a felek továbbá azon megállapodásukat, miszerint, ha a vevő a 7.1. pontban meghatározott valamely kötelezettsége teljesítésével késedelembe esik, a késedelem minden napjára 50.000 forint késedelmi kötbért köteles megfizetni az eladónak. A vevő késedelmébe nem számít be a vis maior esemény, harmadik személyek jogorvoslati eljárása, a hatósági ügyintézési határidők be nem tartása, vagy egyéb, a vevő önhibáján kívüli okból eredő késedelem. A 9.2. pont szerint a vevő főtevékenysége szerint ingatlanforgalmazásra jogosult vállalkozó, az ingatlant tovább eladás céljából vásárolta.

- [2] Az I. rendű alperes a jogerős bontási engedélyt a szerződésben írt határidőben, 2008. október 6-án megszerezte, és a telken található épület bontása határidőben megtörtént. A felperes Polgármesteri Hivatala Hatósági Ügyosztály Építési Iroda 2010. június 26-án kelt a/2010. számú, 2011. augusztus 5-én jogerős határozatával tudomásul vette, hogy az ingatlanon a lakóépület teljes bontása elkészült. Az I. rendű alperes telekalakítási kérelmére az építésügyi hivatal jelezte, hogy a telekalakítási eljárás nem függvénye a bontás engedélyeztetésének, az anélkül is folytatható. A tárgyi ingatlanok egyesítéséhez a hivatal hozzájárult. A telekegyesítés 2013. február 6-áig nem történt meg.
- Az I. rendű alperes 2009. május 6-án érkezett elvi építési engedély iránti kérelmét az építésügyi hivatal 2009. szeptember 17-én jogerős határozatával elutasította, mivel a beépítés nem felelt meg a hatályos előírásoknak, majd a 2011. május 18-án jogerős határozatával a 2009. november 30-i újabb kérelmét is, mivel nem tett eleget a hiánypótlási felhívásnak. A 2011. február 5-i, harmadik elvi építési engedély iránti kérelme nyomán indult eljárást a telekké alakítási eljárás jogerős befejezéséig felfüggesztette.
- Az I. rendű alperes a jogerős építési engedélyt 2009. július 23. napjáig és a jogerős használatbavételi engedélyt 2012. július 23. napjáig, de a mai napig sem szerezte meg.
- A felperes az I. rendű alperest több ízben felszólította kötbér fizetésére; az I. rendű alperes vis maior helyzetre hivatkozással vitatta a követelés jogosságát.
- Az I. rendű alperes az ingatlant 2012. október 29. napján - visszavásárlási joggal terhelten - 30.000.000 forint vételáron értékesítette a II. rendű alperes részére. A szerződés 2. pontja szerint a vevő az ingatlan vételárát már megfizette az eladónak. A szerződést az I. rendű alperes képviselőjében **E. S.** ügyvezető, a II. rendű alperes képviselőjében a testvére, **R. A.** ügyvezető írta alá. Az I. rendű alperes a szerződés tényéről a felperest tájékoztatta. Az ingatlanra a II. rendű alperes tulajdonjogát vétel jogcímén, a felperes visszavásárlási jogának rögzítése mellett bejegyezték.
- Egy perben nem álló cég mint vevő, valamint a II. rendű alperes mint eladó között 2016. július 7-én adásvételi szerződés jött létre - egyéb ingatlan mellett - a perbeli ingatlan megvásárlása céljából. A perbeli ingatlan vételárát 485.000 euró + áfa összegben határozták meg.

- [3] A felperes 2013. április 23-án érkezett keresetében az I. rendű alperes 68.500.000 forint kötbér mint tőke és annak járuléka megfizetésére kötelezését kérte. Kérte továbbá annak megállapítását, hogy

az I. és II. rendű alperes között 2012. október 29. napján létrejött adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, mert az fedezetelvonó. A 2013. október 13-án módosított, majd 2013. október 16-án pontosított keresetében az I. rendű alperes 72.100.000 forint tőke, valamint annak járulékai megfizetésére kötelezését kérte. Ezen felül kérte a II. rendű alperest annak tűrésére kötelezni, hogy az I. rendű alperessel szemben fennálló követelését a perbeli ingatlanból kielégítse. Kérte annak megállapítását, hogy az alperesek közötti adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan.

2018. január 23-án az I. rendű alperestől követelt kötbér mértékét felemelte akként, hogy a jogerős építési engedély megszerzésének hiánya miatt a 2012. március 24. és 2015. március 23. napja közötti időszakban 54.800.000 forint, míg a jogerős használatbavételi engedély megszerzésének hiánya miatt 2015. március 24. napjától 2018. január 22. napjáig 51.700.000 forint összeg megfizetésére I. rendű alperes kérte kötelezni. Kérte annak megállapítását, hogy az alperesek közti adásvételi szerződés vele szemben hatálytalan, kérte továbbá a II. rendű alperest annak tűrésére kötelezni, hogy a kötbér követelését a perbeli ingatlanból kielégítse.

A 2018. május 31-i beadványában - hivatkozva további, esedékessé vált részletekre - a jogerős használatbavételi engedély megszerzése miatti késedelemre tekintettel 58.100.000 forintot követelt.

A 2019. március 19-i keresetfelemelésében ezen összeget 72.650.000 forint tőkére emelte. Emellett az összesen 127.450.000 forint tőke és annak járulékai megfizetésére az alpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni.

[4] A felperes a keresetváltoztatás tilalmára is tekintettel elbírálandó, felemelt keresetében az alperesek 127.450.000 forint tőke és annak 2015. szeptember 20. napjától járó késedelmi kamata egyetemleges megfizetésére kötelezését kérte.

A követelése alapjaként hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes a szerződés 7.1. pontjában vállalt kötelezettségét megszegte, a jogerős építési engedélyt 2009. július 23-ig, a jogerős használatbavételi engedélyt 2012. július 23-ig nem szerezte be, amelyért is a szerződés 7.4. pont harmadik bekezdésében írtak szerint napi 50.000 forint késedelmi kötbér megfizetésével tartozik a Ptk. 246. §-ára is figyelemmel.

A szerződéskötéskor eladóként kifejezetten kiemelte, hogy nyomós helyi érdek fűződik a terület rendezéséhez, beépítéséhez, amit a vevő tudomásul vett; erre is tekintettel az általa követelt kötbér mértéke nem eltúlzott.

Vitatta, hogy a szerződésben meghatározott feltétel lehetetlenült volna, és állította, hogy az I. rendű alperes felróható magatartása vezetett a késedelemhez.

Előadta, hogy Önkormányzatként az 1990. évi LXV. törvény 9. § (1) szerint önálló jogi személy. Az államigazgatási eljárásban az építési hatóság esetleges eljárási hibái nem eshetnek a terhére. Az a körülmény, hogy az I. rendű alperes az adott felépítményhez, építési tervhez ragaszkodik, kizárólag az ő érdekkörébe esik, a banki hitel felvételének és a befektetők bevonásának sikertelensége, valamint a gazdasági válság is az üzleti kockázat körébe tartozik. Az építésügyi hatóság tájékoztatta az I. rendű alperest arról, hogy a bontási engedély nem feltétele a telekegyesítésnek, és nem feltétele az építési engedély iránti kérelem benyújtásának sem. Az I. rendű alperes az engedélyezési eljárás során a hiánypótlásnak nem tett eleget, a fellebbezési határidőt a saját hibájából elmulasztotta, amely neki felróható körülmény. Az úgynevezett 23 méteres szabály 2009. december 21. napjától 2011. október 19. napjáig volt hatályban, az alperes ezt megelőzően 2009. május 5-én és 2009. november 30-án nyújtotta be az elvi építési engedély iránti kérelmét. Ebből kitűnően, amennyiben a hiánypótlásnak, változtatásoknak eleget tesz, úgy a kérelmét nem utasították volna el, a telekegyesítést elvégezhetette volna.

Az I. rendű alperes és a II. rendű alperes között 2012. október 29-én kötött adásvételi szerződéskötés célja az volt, hogy a jogos kötbér igények kielégítése alapját elvonják. E fedezetelvonó szerződés vele szemben a Ptk. 203. §-a értelmében hatálytalannak minősül. A II. rendű alperest 2012. október 26-án az I. rendű alperes tulajdonosi köre alapította, az I. és II. rendű alperes ügyvezetői között

rokoni kapcsolat áll fenn. A szerződés aláírásakor a vevő még csak bejegyzés alatt álló társaság volt, a vételár összegével nem rendelkezett. Hivatkozott az 1/2011. PK vélemény 5. és 8. pontjában foglaltakra, arra, hogy az I. rendű alperes már nem rendelkezik a fedezetelvonó szerződéssel megszerzett vagyontárggyal, így a jogosulttal szemben a megszerzett vagyontárgy erejéig köteles helytállni. Az ingatlan reális forgalmi értéke 2012. október 29-én 103.580.000 forint volt, az alperesek rosszhiszeműen ennél lényegesen alacsonyabb vételárat határoztak meg. Állította, hogy a vételár megfizetése a II. rendű alperes által ténylegesen nem történt meg, az ingyenességet és a rosszhiszeműséget vélelmezni kell. Mivel a II. rendű alperes az ingatlant 2016. július 8-án tovább értékesítette, ezért az ingatlan akkori értékével, a szerződés szerinti 485.000 euró + áfa összeggel a II. rendű alperes is felel. A fedezetelvonó szerződés alapján a kötbér és járulékaik megfizetésére egyetemlegesen kötelesek.

[5] Az I. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Nem tette vitássá a jogerős építési engedély, valamint a jogerős használatbavételi engedély beszerzésének hiányát, a felperes által állított késedelem mértékét, azonban a szerződés teljesítésének lehetetlenülésére, valamint a felelőssége hiányára hivatkozott.

Előadta, hogy az adásvételi szerződés 7.2. pontja részletesen felsorolja azon jogszabályokat, amelyeknek a beépítés meg kell, hogy feleljen. Nem elvárható tőle, hogy olyan kötelezettséget vállaljon, amelyre később a jogszabályváltozások miatt nincs ráhatása. A jogszabályváltozás körében hivatkozott arra, hogy az OTÉK 36. §-át érintő változás 2008. szeptember 21. napján lépett hatályba, és ezen szabályok 2013. január 1-jéig változatlan tartalommal voltak hatályban. Ezen időponttól kezdődően az építési telek határától számított 23 méteres távolság megtartására vonatkozó előírás lehetlenné tette az általa tervezett, a szerződéskötéskor a felperes által is ismert, a szerződésben is nevesített építmény kivitelezését. Ezen építési szabály 2013. január 1-ei megváltozásakor a telek már nem volt a tulajdonában. A lehetetlenülés körében kérte értékelni azt is, hogy a bontás tudomásul vétele az építésügyi hatóságnak felróhatóan 2,5 éves késéssel történt meg, az elvi építési engedély iránti kérelmét sorozatosan, jogszerűtlen okokból utasította el a hatóság, ezen eljárások elhúzódtak, hogy a felperes már a bontás folyamatban léte során kötbérigényt jelentett be vele szemben és az együttműködési kötelezettségének nem tett eleget, továbbá a gazdasági környezet drasztikus megváltozását, a gazdasági válság hatásait, ezek között a befektetők hiányát. Mindezek alapján állította a Ptk. 312. §-a szerinti lehetetlenülés bekövetkeztét.

Hivatkozott továbbá arra, hogy az adásvételi szerződés 7.4. pontja értelmében a vevő késedelmébe nem számít be a hatósági ügyintézési határidő be nem tartása. Előadta, hogy „a felperes építési hatósága” a bontási munkálatokat 2008. december 20. napján kelt határozatában megtiltotta. A másodfokú határozatot 2010. február 25. napján, azaz több, mint egy évvel a bontás megtiltását követően hozta meg. Csak e határozatból vált számára bizonyossá, hogy a szomszédos ingatlan kéményével kapcsolatos, költséges építési munkákat nem kell elvégeznie. „A felperes” csak ezt követően, a 2010. június 26. napján kelt határozatában vette tudomásul a bontás elkészültét, amely határozat 2011. augusztus 5-én emelkedett jogerőre, és 2011. szeptember 19. napján kézbesítették a részére. A szomszédos ingatlan kapcsán ugyanilyen tárgyú határozat 2010. szeptember 14-én kelt, 2011. március 23-án emelkedett jogerőre és 2011. szeptember 23-án kézbesítették. Hivatkozott az irányadó 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 33. § (4) bekezdésében, valamint a 25/2013. (IV.16.) VM rendelet 29. § (1) és (2) bekezdésében foglaltakra, amelynek értelmében a bontási tevékenység befejezése, illetőleg azt tudomásul vevő bejelentés után volt csak lehetősége a telekalakításra. A tudomásul vevő határozat kézbesítéséig, 2011. szeptember 23. napjáig a késedelme kizárt. A bontás átvezetését követően a telekegyesítés a felperessel megromlott kapcsolat és a gazdasági és jogi lehetetlenülés miatt nem történt meg. A bontás tudomásulvételét tartalmazó jogerős határozat kézhezvételéig nem állt módjában a telekegyesítés elvégzése és ennek hiányában az építési

engedélyezési eljárás lefolytatása sem. Ennek ellenére az építésügyi hatóság javaslata alapján a telekegyesítést nem igénylő elvi építési engedélyért folyamodott, amely kérelme neki fel nem róható okból sorozatosan elutasításra került. Az elutasítás oka az önkormányzati rendeletek folyamatos változása és az építésügyi hatóság téves jogalkalmazási gyakorlata volt.

Állította, hogy a kötbér mértéke abszurd módon eltűzött; a követelt összeg az ingatlan válság alatti piaci értékének a kétszeresét is meghaladja. A kötbér „általány kártérítés”, amiből következően a kötbér mértéke és annak maximuma nem függetleníthető az érintett jogviszony ügyleti értékétől és a felperes által ténylegesen elszenvedett kártól. Jelen esetben a felperes semmilyen kárt nem szenvedett a beépítés meghiúsulásával kapcsolatban. Kérte a túlzott összegű kötbér mérséklését a Ptk. 247. § (1) alapján az ügyleti érték 15-25 %-ára.

Mivel felperes kötbérkövetelése nem áll fenn, ezért I. és II. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés fedezetelvonó jellege nem állapítható meg.

Állította, hogy a II. rendű alperessel kötött szerződése visszerterhes jogügylet volt, az abban szereplő árat ingatlanszakértői vélemény támasztja alá, reális piaci ár volt, a Ptk. 203. § (2) bekezdésében írt törvényi tényállás és az 1/2011. PK véleményben írt feltételek nem valósulnak meg. A továbbeladás célját a felperessel kötött szerződés 9.2. pontja is kifejezetten tartalmazza. A visszerterhesen szerződő fél által nyújtott szolgáltatás a kötelezett vagyonába kerülő, ezáltal a jogosulttal szembeni fedezetelvonás formálisan nem valósul meg.

Vitatta az I. és II. rendű alperesek egyetemleges felelősségének megállapíthatóságát.

Hivatkozott arra, hogy a felperes az rPp. 146/A. §-ába ütköző módon változtatta meg a keresetét.

- [6] A II. rendű alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperes perköltségben marasztalását kérte.

Vitatta a szerződés fedezetelvonó jellegét és az eljárásának rosszhiszeműségét is.

- [7] Az elsőfokon eljáró Fővárosi Törvényszék (a továbbiakban: elsőfokú bíróság) a 2019. november 26-án kelt 33.G.41.631/2016/121. számú ítéletével kötelezte az I. rendű alperest a felperesnek 21.200.000 forint kötbér és annak 2015. szeptember 20. napjától a kifizetés napjáig járó, a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt összegének megfelelő mértékű késedelmi kamatának megfizetésére. Megállapította, hogy a II. rendű alperes 60.200.000 forint erejéig helytállni tartozik az I. rendű alperes teljesítéséért a felperes felé a saját vagyonából. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest és a II. rendű alperest egyetemleges 300.000 forint elsőfokú eljárási illeték az államnak megfizetésére azzal, hogy a fennmaradó 1.200.000 forint elsőfokú eljárási illetéket az állam viseli. Kötelezte a felperest az I. rendű alperesnek és a II. rendű alperesnek fejenként 1.000.000 forint + áfa összegű perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy ezt meghaladóan a perrel felmerült saját költségét mindegyik fél maga viseli.

- [8] Indokolásában rögzítette, hogy a perindítás időpontjára tekintettel alkalmazandó Pp. 206. §-a és 193. §-a szerint állapította meg a tényállást; az okirattal bizonyítható tények esetén az egyéb bizonyítást mellőzve.

A felperes és I. r. alperes között létrejött szerződés 7.1. pontja szerinti kötelezettségekből a felek által sem vitatottan nem valósult meg a jogerős építési engedély és a jogerős használatbavételi engedély megszerzése. A szerződés 7.4. pont harmadik bekezdése szerint a vevő a késedelem minden napjára 50.000 forint késedelmi kötbért köteles megfizetni az eladónak.

A felperes önkormányzat önálló jogi személy, míg polgármesteri hivatala és annak építési hivatala mint építési hatóság tőle elkülönült személyiséggel rendelkezik, így azok magatartása, nyilatkozata nem értékelhető sem a felperes javára, sem terhére. A bontási és elvi építési engedélyezési

eljárásokban eljáró hatóság eljárása és magatartása a peres felek magatartásán és érdekkörén kívülálló objektív ténynek minősül. Erre is figyelemmel az építési hivatal vezetőjének a felperes megkeresésére írt szakmai válaszát az ítélezése alapjául elfogadta.

Az I. rendű alperes a Ptk. 246. § (1) bekezdése szerinti kimentést nem igazolt; egyértelműen megállapítható az I. rendű alperes felelőssége azért, hogy nem teljesítette a szerződés 7.1. pontjában vállalt kötelezettségeit. Az I. rendű alperes által hivatkozott összes körülmény az ő érdekkörébe esik, és azok vonatkozásában megállapítható a felelőssége.

Az előrelátás és a megfelelő szervezés hiánya miatt mutatkozó nehézségek a kötbér fizetési kötelezettség alóli mentesüléshez nem vezethet, azok nem alkalmasak az elvárható magatartás bizonyítására.

A perbeli szerződés megkötése előtt kiírt pályázat melléklete volt a szerződéstervezet és egyéb más fontos dokumentum, amiből egyértelműen meg lehetett állapítani a perbeli ingatlan beépíthetőségét. A pályázati kiírás, a szerződéstervezet, a szerződés 7.2. pontja is pontosan tartalmazza az ingatlanbeépítés feltételeit, az irányadó jogszabályokat. A vevőnek, mint ingatlanberuházzal foglalkozó cégnek ismernie kellett ezeket a szabályokat, és megfelelően tájékozódnia kellett a pályázatának benyújtása előtt. A szerződés nem határozta meg, hogy milyen felépítményt építsen a vevő a telken, a 7.1. pontja csak annyit tartalmaz, hogy az ingatlant lakóház, illetve szálloda építése céljára veszi meg és kizárólag erre a célra hasznosítja.

Az I. rendű alperes kimentés körében felhozott indokait részletesen vizsgálva megállapította, hogy a hatóság esetlegesen jogszerűtlen határozata nem azonos a hatósági ügyintézési határidők be nem tartásával. Nem lehet tárgya a pernek, hogy a bíróság felülvizsgálja az építési hatósági eljárásokat, azok jogszerűségét. Különös tekintettel arra, hogy az alperes egyáltalán nem nyújtott be végleges építési engedély iránti kérelmet, így szerződési kötelezettségének a mai napig nem tett eleget. Ennek tükrében annak se lenne jelentősége, hogy ha a hatóságok a rájuk vonatkozó ügyintézési határidőket nem tartották volna be. Ugyanakkor a felek által becsatolt, illetve hivatalból beszerzett építésügyi hatósági iratok alapján nem lehet olyan megállapítást tenni, hogy a hatóságok ne tartották volna be az ügyintézési határidőket és ezzel okozati összefüggésben húzódott volna el a szerződésben vállalt kötelezettség teljesítése.

Az I. rendű alperes teljesítés lehetetlenülésre vonatkozó jogi érvelését is megalapozatlannak találta.

A jogi értelemben vett lehetetlenülés nem következett be, mert a jelen esetben nincs olyan jogszabályi változás, ami miatt a vevő ne tudta volna teljesíteni a vállalt kötelezettségét; a szerződés nem határozta meg, hogy milyen felépítményt kell építenie csak azt, hogy építési és használatbavételi engedélyt kell szereznie. Fizikai okból sem lehetetlenült a teljesítés, mivel nem egyedileg meghatározott dolgokra vonatkozott a kötelezettség.

Érdekbeli lehetetlenülés sem merült fel, az alperes meg sem próbálta teljesíteni a vállalt kötelezettségét. A szerződés megkötésekor a felek nem hagyhatják figyelmen kívül a gazdasági tényezők és piaci viszonyok kisebb-nagyobb mérvű változásának a lehetőségét; ennek kockázatát az I. rendű alperesnek kell viselnie.

A Ptk. 312. § (1) szerinti lehetetlenülés semmiképpen sem következett be, mivel az I. rendű alperes felelőssége fennáll a szerződésszegésért.

- [9] A kötbér mértéke tekintetében általános szabály, hogy a felek szerződésükben maguk határozhatják meg annak összegét. A túlzott mértékű kötbér összegének a Ptk. 247. § (1) bekezdése szerinti mérséklésére csak kivételes esetben kerülhet sor. A bíróság a szolgáltatás értékének és a kötbér nagyságának összemérésen túl értékelheti a felróhatóság fokát is. Ebből következően elsősorban a szolgáltatás értéket kell összevetni a kötbér nagyságával. Jelen esetben a késedelmes szolgáltatás értékét nem az ingatlan vételára jelenti, hanem a vevő által vállalt beépítési kötelezettség ellenértéke. A perbeli ingatlan adásvételi szerződés atipikus szerződés, amiben a vevő - a vételár megfizetésén túl - vállalta az ingatlan beépítését, és az engedélyezés lefolytatását. E vállalt és nem

teljesített kötelezettségnek nincs ellenértéke.

Ennek ellenére, az ingatlan szerződéskori 63.600.000 forint vételárát alapul véve is az állapítható meg, hogy a felperes kötbérigénye „teljesen” eltúlzott.

Az ingatlanpiacon a kivitelezési szerződések vonatkozásában alkalmazott, nem teljesítés esetére kikötött kötbér átlagosan 30 %-os mértékére tekintettel a Ptk. 247. § (1) alapján 1/3-ára mérsékelte a túlzott mértékű kötbér összegét és azt 21.200.000 forintban határozta meg. Az összeg meghatározásánál figyelemmel volt az ingatlan vételárára, arra, hogy az atipikus szerződésben vállalt egyéb vevői kötelezettségnek nem volt tényleges ellenértéke, valamint az I. rendű alperes vevő kifejezetten felróható magatartására, hogy meg sem kísérelte a szerződésben írt kötelezettségei teljesítését, építési engedély iránti kérelmet be sem nyújtott a hatósághoz, hanem az ingatlant átruházta a II. rendű alperesre. A kötbér mérséklésénél figyelembe vette továbbá a szolgáltatás értékének és a kötbér mértékének arányán túl azon tény, hogy a szerződésszegéssel a kötelezett nem okozott kárt, illetve ilyenre felperes nem hivatkozott. Erre tekintettel a kötbér mérséklésének a GK 17. számú állásfoglalásban írt feltételei fennállnak.

[10] Az I. és II. rendű alperesek egyetemleges marasztalására irányuló keresetet megalapozatlannak találta, mivel nincs olyan jogszabályi rendelkezés, ami a Ptk. 203. § vonatkozásában a kötelezett és a szerző fél egyetemleges felelősségét állapítaná meg a jogosult felé.

Az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 9. pontjából és az ehhez fűzött indokolásból következik, hogy közvetlenül szerző félnek azt kell tekinteni, aki az eredeti kötelezettől megszerzi a követelés kielégítésére szolgáló vagyont, így, aki a tovább értékesítés során szerzi meg a vagyontárgyat, a közvetlenül szerző féltől szerző további személyeknek minősül. Ebből következik, hogy nem az eredeti kötelezett és a tőle szerző fél egyetemleges kötelezettsége áll fenn, hanem az eredeti kötelezettől közvetlenül szerző fél és a további tőle szerző személy kötelezettsége egyetemleges a jogosulttal szemben.

A Ptk. 203. §-a alapján a vagyontárggyal rendelkező utolsó szerző a vagyontárggyal, míg a közbülső szerzők a vagyontárgy értékéig tartoznak helytállni. A fedezetelvonónak bizonyult szerződések alapján szerző feleknek a megszerzett vagyontárgy értékéig terjedő, illetőleg a vagyontárggyal fennálló helytállási kötelezettsége a jogosulttal szemben egyetemleges. Ennek megállapításához azonban valamennyi szerző félnek perben kell állnia a kötelezeten felül, a jogosult azonban eldöntheti, hogy marasztalásra irányuló igényét mindegyik, vagy csak egyes szerző felekkel szemben terjeszti elő. Ebből következik, hogy a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége nem egyetemleges az I. rendű alperessel, mivel az I. rendű alperes nem minősül fedezetelvonó szerződés alapján szerző félnek.

Az I. rendű alperes közvetlenül a felperestől mint jogosulttól szerzett, így az ő kötelezettsége a felperessel kötött atipikus ingatlan adásvételi szerződésből keletkezik, és nem a Ptk. 203. § rendelkezéseiből.

Jogalapjában megalapozott azon kereset, miszerint a bíróság kötelezze a II. rendű alperest annak tűrésére, hogy a felperesnek az I. rendű alperessel szemben fennálló kötbér és késedelmi kamat követelését a perbeli ingatlanból kielégítse.

A Ptk. 203. § (1) bekezdése szerinti mindkét feltétel fennáll, így az alperesek között a perbeli ingatlanra létrejött szerződés a felperes irányában hatálytalan. Fennállnak az 1/2011. PK vélemény szerinti feltételek is: a felperesnek az I. rendű alperessel szemben kötbér követelése állt fenn, amelynek a fedezetét a kötelezett el akarta vonni; ezen igény bírósági úton kikényszeríthető; a kötelezett egyéb vagyona nem nyújt fedezetet a követelésre; végül a II. rendű alperes rosszhiszemű volt és a szerződésből rá nézve ingyenes előny is származott. A rosszhiszeműség megállapítható, mivel az I. és II. rendű alperesi cégek ügyvezetői testvérek, így a II. rendű alperesnek tudnia kellett, hogy felperes kötbér igényt kíván érvényesíteni az I. rendű alperessel szemben. Ezt erősíti az a tény is, miszerint a II. rendű alperes felpereshez írt levelében továbbiakban is az I. rendű alperes volt

ügyvezetőjét jelölte meg a jogviszonyban eljárni jogosult személyként. A Pp. 196. §-ának rendelkezései alapján elfogadta a teljes bizonyító erejű magánokiratnak minősülő szerződések tartalmát - így azt a tényt is, hogy a II. rendű alperes megfizette az I. rendű alperesnek a szerződésükben írt 30.000.000 forint vételárat. Azonban a II. rendű alperesnek 30.200.000 forint ingyenes előnye származott a szerződésből, mivel az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő véleménye szerint a szerződéskötés időpontjában 60.200.000 forint volt az ingatlan értéke, míg azt 30.000.000 forintért szerezte meg. Az ingatlan forgalmi értékét az alperesek között 2012. október 29-én létrejött szerződés időpontjára nézve, a kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan véleménye alapján 60.200.000 forintban elfogadta.

A II. rendű alperes már nem rendelkezik a fedezetelvonó szerződéssel megszerzett ingatlannal, mert azt ő is átruházta, így a felperessel mint jogosulttal szemben a megszerzett vagyontárgy értékéig köteles helytállni. A II. rendű alperes nem a vagyontárgy elidegenítésekor értékéig, hanem a megszerzési értékéig köteles helyt állni, azaz a perben kirendelt igazságügyi szakértő által megállapított 60.200.000 forint értékéig.

A fentiek alapján megállapította, hogy az I. rendű alperes köteles megfizetni a felperes részére a mérsékelt összegű kötbért és annak késedelmi kamatait, amely kötelezettségért a II. rendű alperes a felperes jogosulttal szemben a megszerzett vagyontárgy 60.200.000 forint értékéig köteles helyt állni. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, „különösen” az I. és II. rendű alperesek egyetemleges marasztalására és a mérsékelt kötbéren felüli összeg megfizetésére irányuló.

Rögzítette, a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége a 21.200.000 forint marasztalási összeg után áll fenn, 61.200.000 forint erejéig.

- [11] A felperesnek a kötbér összegének felemelésére és a járulékok vonatkozásában előterjesztett nyilatkozata nem keresetváltoztatás a Pp. 146. § (5) szerint. Megjegyezte, hogy a Pp. 146/A. §-ába ütköző keresetváltoztatásnak minősül „például” az alperesek egyetemleges, így a II. rendű alperes közvetlen marasztalására irányuló kereset. Ezért az alperesek érdemi ellenkérelmének előadását követően 30 napon túl előterjesztett valamennyi keresetváltoztatást a Pp. 146. § (6) alapján elutasította.

A Pp. 78. és a 81. §-ai alapján állapította meg a perköltséget. Figyelemmel a részleges pernyertességre, a követelt és a megítélt összeg arányában, 1/5 arányban osztotta el az alperesek és a felperes között.

- [12] Az ítélettel szemben az I. rendű alperes fellebbezést, a felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő.

- [13] A II. rendű alperes fellebbezését az elsőfokú bíróság a 2020. június 30-án kelt, 2020. augusztus 25-én jogerős 33.G.41.631/2016/141. számú végzésével hivatalból elutasította.

- [14] Az I. rendű alperes kiegészített fellebbezésében elsődlegesen az ítélet megváltoztatását és a kereset elutasítását, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság újabb eljárás lefolytatására utasítását, továbbá a perköltsége megfizetését kérte.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben helytelenül állapította meg, részben pedig a bizonyítást mellőzve téves jogi következtetéseket vont le, jogszabályokat tévesen alkalmazott.

Az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett, amikor az általa felajánlott tanúbizonyítási indítványokat mellőzte, és a mellőzés indokát ítéletében nem adta. A mellőzött bizonyítás az ügy eldöntése szempontjából nélkülözhetetlen lett volna, a lehetetlenülés körében perdöntő jelentőséggel bírt. Az elsőfokú bíróság a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének nem tett eleget, amely az ítélet hatályon kívül helyezését megalapozza. Eljárási szabálysértésként hivatkozott arra, hogy az ítélet nem pontosítja, hogy az építési hatóság milyen „szakmai választ” fogadta el

ítélkezése alapjául és azt mint okirati bizonyítékot, avagy szakvéleményt értékelte-e.

Az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta azt a tény, hogy a szerződés 7.2. pontjában hivatkozott jogszabályok, a beépíthetőség megváltozott, az e körben előadott hivatkozását és bizonyítását figyelmen kívül hagyta, indokolási kötelezettségének e körben nem tett eleget. A bizonyított tényekkel ellentétesen rögzítette, hogy a telken bármilyen ingatlant építhetett volna.

Az ítélet nem tartalmazza a kötbér alóli kimentés körében általa előadott tényállást, valamint a bizonyított tényeket, az évekig tartó bizonyítás eredményéről semmilyen megállapítást nem tesz. Megjegyezte, hogy amennyiben az erre folyt bizonyítás szükségtelen, úgy a felek által bizonyítandó tényekről és a bizonyíthatatlanság következményeiről újabb tájékoztatást kellett volna adni.

Az önhibáján kívüli késedelemre hivatkozását nem vizsgálta, tévesen vonta le azt a jogi következtetést, hogy a felelőssége a szerződésszegésért megállapítható. Az általa hivatkozott kimentési okok körében nemcsak az ügyintézési határidő be nem tartására hivatkozott, hanem a szerződés 7.4. pontjában meghatározott önhibán kívüli késedelemre is.

E körben megjegyezte, hogy a hatósági ügyintézési határidő be nem tartása miatt a késedelmébe nem számít be a 2009. április 7. napjától 2010. február 25. napjáig eltelt időtartam, továbbá a valós telekalapot átvezetéséig a telekalakítás csak jogszabálysértő módon történhetett volna meg. Az építésügyi hatóságnak felróhatóan később történt meg a bontás tudomásulvétele, továbbá az elvi építési engedély sorozatos, jogszerűtlen okból történő elutasítása és az eljárások elhúzódása és a felperes bontás folyamatban léte során előterjesztett kötbér igénye, valamint az érdemi együttműködés hiánya, végül a gazdasági környezet drasztikus megváltozása a határidők (betartásának) gazdasági és jogi ellehetetlenülését okozták. Az építési szabályok megváltozása egyrészt az elvi építési engedély iránti kérelme elutasításához vezetett, másrészt az adásvételi szerződésben foglaltak alapján elvi építési engedélyt szerezni nem lehetett, így ez is a lehetetlenülés körében értékelendő. Az ítélet a bizonyított tényekkel ellentétben állapította meg, hogy a teljesítés érdekbeli lehetetlenülése nem valósult meg, az e körben folyt bizonyítás eredményét nem mérlegelte. Bizonyította, hogy a szerződést csak olyan előre nem látott rendkívüli nehézségek, vagy aránytalan áldozatok árán tudta volna teljesíteni, amely tőle nem volt elvárható.

Hivatkozott arra, hogy a felperes nem tett eleget a bizonyítási kötelezettségének, ugyanis az ingatlan forgalmi értéke nem a szerződéskötés időpontjában, hanem az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény értelmében az igényérvényesítés időpontjában vizsgálendő. A szakértő nem ezen időpontra állapított meg forgalmi értéket.

Az ítélet a fedezetelvonás körében is jogsértő megállapításokat tesz. A felperes a törvényi tényállási elemek megvalósulását, sem a rosszhiszeműséget, sem a szerződés ingyenességét nem bizonyította. Az ítélet által hivatkozott, a II. rendű alperes által a felpereshez írt levélről nincs tudomása, az ítélet pedig kizárólag ennek alapján állapította meg a II. rendű alperes rosszhiszeműségét. Ugyanakkor a rosszhiszeműség az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 5. pontja szerinti további feltétele, miszerint a szerződéskötéskor a fél tudott vagy tudnia kellett arról, hogy a szerződéssel a jogosult kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, nem valósult meg, erre vonatkozó megállapítást az ítélet sem tartalmaz. A perbeli szerződés visszterhes volt, a vételár a piaci árat tükrözte. A felperes a fedezetelvonás feltételeit nem bizonyította. Megjegyezte, hogy a vételár a rosszhiszeműséggel nincs összefüggésben, ugyanakkor a bíróság nem terjeszkedhet túl az e körben a felperes által hivatkozott tényeken.

- [15] A felperes csatlakozó fellebbezésében az ítélet részbeni megváltoztatását, - annak tartalma szerint - az alperesek 127.450.000 forint tőkeösszeg és annak 2015. szeptember 20. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatának egyetemleges megfizetésére kötelezését kérte. Másodlagosan kérte a kötbér összegét kisebb mértékben mérsékelni. Kérte az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását is, az alperesek egyetemleges kötelezését az első- és másodfokú eljárás során felmerült teljes perköltség megfizetésére.

Előadta, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I. rendű alperes felróható szerződésszegésére tekintettel a késedelmi kötbér fizetésére köteles. Vitatta az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltak helytállóságát.

Ugyanakkor az elsőfokú bíróság iratellenesen és jogszabályellenesen állapította meg, hogy a kötbér összegének több, mint 100.000.000 forinttal történő mérséklésének van helye. Az ilyen nagyságrendű mérséklést sem bírói gyakorlat, sem jogszabály nem támasztja alá, az a GK 17. számú állásfoglalásba ütközik, amely szerint a kötbér mérséklésére csak rendkívül kivételesen indokolt esetben kerülhet sor. Hivatkozott arra, hogy az I. rendű alperes csak a per során találta eltúlzottnak a kötbérmértéket, korábban ilyen kifogást nem jelzett. Mindkét alperes rosszhiszemű volt és a vagyontárgy értékesítésével a II. rendű alperesnek ingyenes előnye származott. A II. rendű alperes éppen az elsőfokú peres eljárás során értékesítette a perbeli ingatlant kb. 174.600.000 forint + áfa összegért. Hangsúlyozta, hogy az általa követelt kötbér közpénznek minősül.

Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a II. rendű alperes az I. rendű alperes részére a 2012. október 29-i szerződésben meghatározott 30.000.000 forint vételárat megfizette. E körben nem értékelte, hogy a II. rendű alperes még csak bejegyzés alatt állt, 500.000 forint törzstőkével alapították, a szerződéskötés időpontjában a magyar cégbírósági rendszerben nem volt bejegyezve, bankszámlát nem nyithatott.

Erre tekintettel kérte a tényállás akként történő megváltoztatását, hogy az alperesek között a tényleges vételár kifizetésre nem került sor.

Megjegyezte, hogy a keresetmódosításra a Pp. 146. § (5) bekezdése és a 146/A. § (4) bekezdése alapján került sor, az egyetemleges marasztalásra irányuló kérelem megfelel a jogszabályoknak, mind a Ptk. 203. §-ában, mind az 1/2011. PK véleményben foglaltaknak. A kereset módosítása a Pp. 146/A. § (4) bekezdése alapján megengedett volt arra a tényre tekintettel, hogy a II. rendű alperes 2016. július 7. napján az ingatlant harmadik személy részére értékesítette. Így a II. rendű alperes tűrésre kötelezését nem kérhette, mert már nem volt az ingatlan tulajdonosa, emiatt csak „helytállási fizetési kötelezettsége” lehet az ingatlan forgalmi értékéig, 485.000 euró + áfa összegig. Állította, hogy egyetlenegy beadványban sem kérte a II. rendű alperes kötbér megfizetésére kötelezését. A II. rendű alperes az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény 8. pontja alapján a megszerzett vagyontárgy értékéig köteles helytállni, a PK vélemény 9. pontja az egyetemlegességet alapozza meg.

A II. rendű alperes helytállási kötelezettsége az ingatlan 2016. július 7. napján meghatározott piaci értéke összegéig állapítható meg. Erre tekintettel az ingatlan tovább értékesítése során kikötött 485.000 euró + áfa vételárat, nem pedig az elsőfokú bíróság által meghatározott, az első szerzőskor irányadó 60.200.000 forint vételárat kellett volna alapul venni. Hivatkozott a BH+2012. 5.197. számú döntésre. Így a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége 485.000 euró + áfa, de legfeljebb olyan összeg erejéig áll fenn, amekkora kötbér megfizetésére az I. rendű alperest kötelezik.

Kifejtette, hogy a kötbér mérséklése esetén sem tekinthető részlegesen pervesztesnek. A BH1984. 12.507 számú jogeset értelmében ugyanis a jogalap fennállta esetén az összecszerűségében történő mérséklés nem eredményez pervesztességet.

- [16] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést és a csatlakozó fellebbezést a veszélyhelyzet megszűnésével összefüggő átmeneti szabályokról és járványügyi készségről szóló 2020. évi LVIII. törvény 143. § (3) bekezdése alapján, tárgyaláson kívül bírálta el.
- [17] A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés is megalapozatlan az alábbiak szerint.
- [18] Az elsőfokú bíróság a döntését a perindításkor hatályban volt, ezért a jelen eljárásban még alkalmazandó a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 221. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a szükséges mértékben indokolta, nem követett el olyan lényeges eljárási szabálysértést, illetőleg nem mellőzött lényeges bizonyítást, amely folytán a Pp.

252. § (2) vagy (3) bekezdésében foglalt hatályon kívül helyezési ok állna fenn - az 1/2014. (VI.30.) PK vélemény 1. pontjában foglaltakra is tekintettel.

A PK vélemény 1. pontjában foglaltak értelmében hatályon kívül helyezésre nem vezethet önmagában a bizonyítás mellőzése indokolásának elmulasztása. Ugyanakkor az elsőfokú bíróság hivatkozott a Pp. 193. §-ában foglaltakra; arra, hogy az okirattal bizonyítható tények tekintetében az egyéb bizonyítás mellőzhető.

Úgyszintén nem vezethetne hatályon kívül helyezésre a hivatkozott, az építési hatóság szakmai válaszána beazonosíthatatlansága, azonban az eljárás adataiból egyértelműen következik, hogy az elsőfokú bíróság a 33.G.42.273/2013/7/F/1. számon csatolt, 2013. február 6-án kelt levelet értékelte ilyen bizonyítékként. A fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az elsőfokú bíróság mind a teljesítés lehetetlenülését, mind a felróhatóság hiánya körében előadottakat vizsgálta, megállapításainak indokát adta.

- [19] Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor a keresetváltoztatás tilalmára tekintettel, a Pp. 146/A. § (6) alapján meg nem engedett keresetváltoztatásnak minősítette az alperesek egyetemleges kötelezésére irányuló, 2019. március 19-i beadványban foglalt kérelmet. A felperes helytállóan hivatkozott arra, hogy a per folyamatban léte alatt, 2016. július 7-én a II. rendű alperes által kötött adásvételi szerződéssel a perbeli ingatlan a II. rendű alperes tulajdonából kikerült, így a korábbi, II. rendű alperessel szembeni, tűrésre kötelezés iránt előterjesztett kereset ezen új tényre hivatkozással a Pp. 146/A. § (4) bekezdése alapján megváltoztatható volt.

Figyelemmel arra, hogy az elsőfokú bíróság - ezen megállapításának ellentmondva - kifejezetten elbírált az alperesek egyetemleges marasztalása, e körben a II. rendű alperes fizetésre kötelezése iránti kérelmet is, az ítélet a Pp. 213. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően valamennyi kereseti kérelemre kiterjedt, így hatályon kívül helyezésnek erre tekintettel sem volt helye.

Emellett az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a Pp. 146. § (5) bekezdés c) pontja alapján a keresetnek az eredetileg nem követelt, utóbb esedékessé vált járulékokra kiterjesztése keresetváltoztatásnak nem minősül.

- [20] Az elsőfokú bíróság szintén helytállóan állapította meg, hogy a perben nem volt vitás a szerződésben késedelmi kötbér kikötése, nem volt vitás továbbá a kötbérrel biztosított kötelezettségek közül az építési engedély és a használatbavételi engedély beszerzésének elmaradása.

- [21] Az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor arra a következtetésre jutott, hogy az I. rendű alperes teljesítésének lehetetlenülése nem állapítható meg, továbbá az I. rendű alperes késedelmének kimentésére az általa hivatkozott kimentő körülmények nem alkalmasak.

A Fővárosi Ítéltábla azonban az e körben kifejtett indokokkal nem teljes mértékben értett egyet, azokat az alábbiak szerint pontosítja, illetőleg kiegészíti.

- [22] A szerződéskötéskor hatályban volt, ezért a jelen perben még alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 312. § (1) bekezdése értelmében, ha a teljesítés olyan okból vált lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnik.

- [23] Jogi okból következik be a lehetetlenné válás, ha a kötelezett - utóbb bekövetkezett jogszabályi változás folytán - a szerződés teljesítésére nem képes (pl.: BH2006. 185). A lehetetlenülés folytán érvénytelen szerződés alapján az alperest a szerződésből eredő kötelezettségek nem terhelik, így a teljesítéssel nem eshet késedelembe, ezért erre alapítottn a felperes kártérítést nem követelhet (EBH2006. 1531).

A szerződés teljesítését az is lehetetlenné teheti, hogy a szerződéskötés után beállott változás miatt a szolgáltatást csak előre nem látott rendkívüli nehézségek vagy aránytalan áldozat árán lehetne teljesíteni, és ezt nem lehet a kötelezettől elvárni. Megállapítható tehát, hogy a teljesítés lehetetlenné válhat jogi és fizikai okból, de a bírósági gyakorlat az érdekbeli és a gazdasági lehetetlenülést is ismeri. Az érdekbeli lehetetlenné válást azonban csak akkor lehet megállapítani, ha a szerződéskötést követően olyan körülményváltozás áll be, amely előre nem volt látható, és ennek következtében a kötelezett rendkívüli nehézségek vagy aránytalan megterhelés mellett tudná csak a kötelezettségét teljesíteni (BDT2006. 1366).

- [24] Mivel az I. rendű alperes által a perben hivatkozott jogszabályváltozás nem zárja ki az I. rendű alperes szerződésben vállalt és kötbérrel biztosított kötelezettsége, a telekre építési engedély és a használatba vételi engedély beszerzését, a jogi lehetetlenülésre hivatkozás megalapozatlan, lehetetlenülés csakis az I. rendű alperes célkitűzésére figyelemmel, a szálloda építésének meghiúsulására tekintettel mint érdekbeli lehetetlenülés merülhet fel.
- [25] Ugyan a szerződés valóban nem köti ki, hogy az ingatlanon konkrétan milyen típusú, avagy alapterületű építmény felépítése szükséges, azonban a szerződés 7.1. pontja nem vitatottan tartalmazza az I. rendű alperes célkitűzéseként, hogy az ingatlant lakóház, illetve szálloda építése céljából veszi meg, és erre a célra hasznosítja.
Az I. rendű alperesnek a szerződéskötéskor a felperes által is ismert e szándékára tekintettel a szerződés I. rendű alperes általi teljesítésének érdekbeli lehetetlenülését eredményezheti az, ha az I. rendű alperes e célkitűzését neki fel nem róható okból nem, vagy csak aránytalan, tőle el nem várható áldozatok árán tudja megvalósítani.
- [26] Az alperes a teljesítése jogi és érdekbeli lehetetlenülését is kiváltó körülményként hivatkozott a szerződéskötést követően az ingatlan beépíthetőségére vonatkozó jogszabályok változására. E körben az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 36. § (2) bekezdésének a 182/2008. (VII.14.) Korm. rendelettel történt módosítását jelölte meg, amely módosított jogszabályi rendelkezés 2008. szeptember 12-től 2012. december 31-ig volt hatályban. A jogszabály különböző időállapotú szövegeinek összevetése által megállapítható, hogy az I. rendű alperes által hivatkozott időszakban a beépíthetőségre vonatkozó előírás akként változott, hogy a kötelezően előírt, a jelen telekingatlan esetében megengedett legnagyobb építménymagasság mértékére tekintettel irányadó 23 méteres telepítési távolságot csak akkor nem kellett tartani, ha az egymással szemben, átfedésben álló homlokzatok közül az egyik nyílás nélküli, vagy csak nem huzamos tartózkodás céljára szolgáló helyiség nyílásait tartalmazza.
- [27] A Budapest Főváros kerület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 66/2007. (XII.12.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban:) 14. §-a ehhez képest a zártosú beépítési módú területekre vonatkozó előírások speciális szabályait tartalmazta. A Budapest Főváros kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 45/2009. (XII.21.) önkormányzati rendelete a 14. § (3) bekezdésének a huzamos tartózkodásra alkalmas helyiségre nyíló homlokzat esetén az épületek között 10 méter távolság biztosítását előíró rendelkezését törölte.
E speciális szabályozás törlése folytán a szabályait ismét módosító, a Budapest Főváros kerület Önkormányzata Képviselő-testületének 50/2011. (IX.19.) önkormányzati rendeletével 2011. október 19-én hatályba lépő újabb szabályozásig a huzamos tartózkodás célját szolgáló helyiségekre néző homlokzat esetén - speciális szabályozás hiányában - az OTÉK 23 méteres telepítési távolságot előíró szabályai voltak érvényben.

A perben nem volt vitás az, hogy a 23 méter megtartását előíró telepítési távolság a beépíthető terület elégtelensége folytán lehetetlenné tette az I. rendű alperes célkitűzése szerinti lakóépület vagy szálloda megvalósítását.

- [28] Az elsőfokú bíróságnak az I. rendű alperes teljesítése érdekbeli lehetetlenülésének hiányára levont jogi következtetése azonban érdemben helytálló az alábbiakra tekintettel.
- [29] Az OTÉK 36. § (2) bekezdésének változása az I. rendű alperes előadásának tartalma alapján nem eredményezhette a célkitűzései megvalósíthatatlanságát, azaz a teljesítése érdekbeli lehetetlenülését. A hatályban volt 14. § (3) bekezdésében foglalt szabályozásra is tekintettel az I. rendű alperes által első ízben benyújtott elvi építési engedély iránti kérelemben foglaltakhoz képest (amelyet a 10 méter helyett csak 9,2 méter távolság megléte miatt utasítottak el) 80 cm-es korrekció volt szükséges ahhoz, hogy a tervezett beépítés az előírásoknak megfeleljen. Az I. rendű alperes előadása szerint e feltételeknek eleget tudott tenni, az a szálloda építése célkitűzésében ténylegesen nem akadályozta őt; a célkitűzése megvalósítása ellehetetlenülése körében mindvégig a 23 méteres távolság tarthatatlanságára hivatkozott. Az építési hatóság határozata elleni fellebbezéshez mellékelt vázrajz szerint az I. rendű alperes e 80 cm-es korrekciót ténylegesen el is végezte. A tanúként meghallgatott A. S. úgy nyilatkozott, hogy a 10 méteres távolság megtartása miatt az épületből le kellett vágni, azonban 125 szobás szálloda így is kialakítható lett volna, ami még elfogadható volt (14.G.42.273/2013/30. sz. jegyzőkönyv 7. oldal.).
- [30] Erre tekintettel megállapítható, hogy az érdekbeli lehetetlenülést az OTÉK módosítása nem, csakis a módosítása eredményezhette.
E körben ugyanakkor figyelemmel kellett lenni arra, hogy a 14. § (3) bekezdésének 10 méteres távolságot előíró szabályozása 2009. december 21-től 2011. október 19-ig nem volt hatályban. A speciális szabályozást előíró rendelkezés törlését megelőzően az I. rendű alperes két alkalommal is elvi építési engedély iránt folyamodott, amely elvi építési engedélyek az I. rendű alperesnek felróható okból nem kerültek megadásra.
- [31] A Fővárosi Ítélet tábla e körben rögzíti, hogy az önkormányzat építési hatóságának határozata jogszerűségének felülbírálatára hatásköre nincs; a jelen perben az I. rendű alperes e határozatok jogszerűtlenségére, a jogértelmezés helytelenségére alappal nem hivatkozhat. E határozatokkal szemben az I. rendű alperes javára a jogorvoslat biztosított volt; a 2009. július 21-én kelt, első határozat ellen benyújtott jogorvoslati kérelem eredményre nem vezetett, míg a további határozatokkal szemben az I. rendű alperes jogorvoslattal nem élt.
A Budapest Főváros kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Ügyosztály Építésügyi Irodájának 2009. július 21-én kelt határozatából megállapíthatóan az I. rendű alperes első ízben beadott kérelme elutasításának indoka a 14. § (3) bekezdésében írt 10 méteres távolság be nem tartása volt, míg a második kérelmét 2010. július 5-én eredménytelen hiánypótlási felhívás után, a telekegyesítés hiányában, a-ben fentiek szerint előírt 10 méteres távolság betartása hiányában, valamint a kerékpártároló és a szintterület-mutató kidolgozása hiánya miatt utasították el.
Az elvi építési engedély iránti harmadik kérelmet az I. rendű alperes már a módosult hatálya alatt adta be, azonban az építési hatóság 2013. március 11-i határozata tartalma alapján megállapítható, hogy az elutasítás indoka nem a 23 méteres távolság be nem tartása, hanem ismételten a telekegyesítés hiánya volt.
Megállapítható továbbá, hogy a szabályozás újbóli változásával, 2011. október 19-től az I. rendű alperes többé nem volt akadályoztatva a célja, a szálloda építése megvalósításában. E körben értékelendő körülmény, hogy az I. rendű alperes az ingatlant a II. rendű alperes részére ezt követően

egy évvel, 2012. október 29-én értékesítette, azaz az érdekmúlása a szabályozás számára kedvezővé válásának időpontjában még nem állapítható meg, valamint az is, hogy a felperes módosított keresetében ezen időszakra nem, csak a 2012. március 24-től fennálló késedelem alapján érvényesít kötbért.

- [32] A fentiekből kitűnően az I. rendű alperesnek a 2009. szeptember 12-i módosítását megelőzően, valamint az ismételt módosítást, 2011. október 19-ét követően is lehetősége volt az építési engedély megszerzésére. Az építésügyi hatóság határozata jogszerűtlenségére jelen eljárásban eredményesen nem hivatkozhat, a szerződésben kikötött, az építési engedély beszerzési kötelezettségét nem a jogszabályváltozás következtében beálló érdekbeli lehetetlenülés, hanem saját felróhatósága miatt nem tudta teljesíteni.
- [33] A Fővárosi Ítélet tábla megjegyzi továbbá, hogy - az elsőfokú bíróság megállapításával szemben - az nem róható fel az I. rendű alperesnek, hogy elvi építési engedély beszerzése, nem pedig azonnal építési engedély beszerzése iránt folyamodott, figyelemmel arra, hogy a hatályban volt szabályozás az elvi építési engedély külön eljárásban beszerzésére kifejezetten lehetőséget adott, és az elvi építési engedély igénylése alkalmas lehetett annak felmérésére, hogy eredményes lehet-e az építési engedély iránti későbbi kérelem.
- [34] Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a körben is, hogy az I. rendű alperes által a teljesítés lehetetlenülése okaként szintén hivatkozott gazdasági válság és ennek következtében a befektetők hiánya olyan körülmény, amellyel a piaci résztvevőknek számolnia kell. A jelen tényállás mellett is irányadó bírói gyakorlat a 2008-as gazdasági válság hatásait nem minősíti vis maiornak (BH2014. 147). A vis maior körébe tartozó események ugyanis az érvényesen létrejött szerződés teljesítését nem csupán megnehezítik, hanem emberi erővel el nem hárítható módon lehetetlenné teszik. A jelen perben megállapítható, hogy a gazdasági válságjelenségek nem vitatottan nehezítik ugyan a befektetők felkutatását, de nem teszik lehetetlenné a vállalt beépítést - akár a szállodaépület megvalósítását.
- [35] A felperes részéről a szerződés alapján járó kötbérkövetelés bejelentése - még annak esetleges megalapozatlansága esetén is - a szerződéses együttműködési kötelezettség körében nem értékelhető, az alperest a beépítési kötelezettsége teljesítésében, ennek érdekében az engedélyezési eljárás lefolytatásában nem hátráltatta.
- [36] A fent kifejtettekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan állapította meg, hogy a kötbérrel biztosított teljesítés sem jogilag, sem fizikailag, sem érdekbeli vagy gazdasági okból nem lehetetlenült.
- [37] A Ptk. 246. § (1) bekezdése értelmében a kötelezett meghatározott pénzösszeg fizetésére kötelezheti magát arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős, nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér).
- [38] Az I. rendű alperes a késedelme kimentése körében hivatkozott hatósági eljárások elhúzóására, e körben a bontás tudomásul vételéről szóló határozat késedelmére, és arra, hogy a jogerős határozat kézhezvételéig a telekegyesítést jogszerűen nem tudta elvégezni.
- [39] Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor azt állapította meg, hogy a bontási engedély iránti eljárásban bekövetkezett késedelem az I. rendű alperes érdekkörébe esik, e vonatkozásban felelőssége megállapítható. Az építési hatóság e körben adott, az elsőfokú bíróság által bizonyítékként elfogadott tájékoztatásával szemben a ...-magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal 2010.

február 25-én kelt/2010. számú határozatából kitűnően az épület bontási munkálatai folytatásának megtiltása jogszerűtlen volt.

- [40] Mindez azonban az I. rendű alperest az építési engedély beszerzéséhez szükséges telekegyesítésben nem akadályozta. Az I. rendű alperes által hivatkozott, hatályban volt 37/2007. (XII.13.) ÖTM rendelet 33. § (4) bekezdés c) pontja, valamint az 1996. évi LXXVI. törvény 10. § és 12. §-ai valóban előírják a valós állapotnak megfelelő vázrajz csatolási kötelezettséget a telekalakítási kérelemhez, az I. rendű alperes azonban nem volt elzárva attól, hogy ennek eleget tegyen; jogszabály nem szabja a bontás építési hatóság általi tudomásulvételét a telekegyesítést feltételül. A perben tanúként meghallgatott **B. K.** előadásából is kitűnően (14.G.42.273/2013/36. számú jegyzőkönyv 6. oldal) a vázrajz készítése akár a bontás előtti állapot feltüntetésével is lehetséges volt, a telekegyesítésnek a bontás tudomásulvételének hiánya nem lehet akadálya.
- E körben az elsőfokú bíróság helytállóan vette figyelembe azt a körülményt, hogy az I. rendű alperes gazdasági tevékenysége körében elsősorban ingatlan beruházással foglalkozik. Az ingatlanfejlesztésekben gyakorlattal rendelkező cégtől különösen elvárható, hogy megfelelően tájékozódjon az építési szabályokról és az engedélyezés feltételeiről. Emellett az I. rendű alperes a **K.i Vagyongazdálkodó Kft.** 2010. augusztus 3-án kelt levele, valamint a felperes 2010. december 6-án kelt kifejezett tájékoztatása alapján is értesülhetett arról, hogy a bontási engedélyezés lezárása nincs összefüggésben a telekegyesítéssel, az annak lezárásától függetlenül kérelmezhető.
- Az I. rendű alperes 2011. január 6-i kérelmére a Budapest Főváros kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala Hatósági Ügyosztály Építési Irodája a 2011. január 14-én kelt határozatával az előzetes építésügyi szakhatósági hozzájárulást a földrésztletek telekegyesítésének engedélyezéséhez megadta. Ezt követően az I. rendű alperes telekegyesítés iránti kérelmet nem nyújtotta be, amely körülmény kifejezetten az ő felróható magatartásaként értékelendő.
- [41] A fentiekre tekintettel az elsőfokú bíróság érdemben helytállóan állapította meg, hogy a késedelem tekintetében az I. rendű alperes felróhatósága megállapítható, és a szerződés 7.4. pontja alapján kötbérfizetési kötelezettség terheli.
- [42] A Ptk. 203. § (1) bekezdése értelmében az a szerződés, amellyel harmadik személy igényének kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, e harmadik személy irányában hatálytalan, ha a másik fél rosszhiszemű volt, vagy reá nézve a szerződésből ingyenes előny származott.
- A (2) bekezdés szerint, ha valaki hozzátartozójával vagy olyan jogi személlyel, amellyel való viszonyában többségi befolyás áll fenn, továbbá, ha a jogi személy a tagjával vagy vezető tisztségviselőjével, illetve annak hozzátartozójával köt ilyen szerződést, a rosszhiszeműséget, illetve az ingyenességet vélelmezni kell. Ugyancsak vélelmezni kell a rosszhiszeműséget, illetve az ingyenességet azonos természetes vagy jogi személy befolyása alatt működő jogi személyek egymás közötti szerződéskötése esetén, akkor is, ha közvetlen vagy közvetett többségi befolyás nem áll fenn.
- [43] Figyelemmel arra, hogy a felperesnek az I. rendű alperessel szemben - a fentiek szerint - kötbérvétele áll fenn, az I. rendű alperes ingatlanának eladásával a felperes igénye kielégítési alapját elvonták.
- [44] Az 1/2011. (VI.15.) PK vélemény (a továbbiakban: PK vélemény) 5. pontjában foglaltak értelmében a rosszhiszeműség megállapítható azáltal, hogy a szerző fél tudott a kötelezettet terhelő kötelezettségekről és arról, hogy a szerződéssel a jogosult kielégítési alapját elvonják, vagyis a szerződés teljesítése következtében a követelés behajthatatlanná válik.

- [45] Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az I. és II. rendű alperes ügyvezetőjének testvéri kapcsolatára tekintettel a II. rendű alperes mint szerző fél rosszhiszeműsége is megállapítható. A testvéri kapcsolatra tekintettel fennálló tudomásszerzést az alperesek a per során érdemben nem tették vitássá.
Nem valós, miszerint az elsőfokú bíróság a szerző fél rosszhiszeműségét kizárólag a II. rendű alperes által a felpereshez írt levél alapján állapította meg. A Fővárosi Ítélőtábla ugyanakkor megjegyzi, hogy az elsőfokú bíróság e tényből a rosszhiszeműség vélelmének a Ptk. 203. § (2) bekezdése szerinti, az ugyanazon természetes személy befolyása alatt működő jogi személyek egymás közötti szerződéskötése alapján fennálltára nem következtetett.
- [46] A rosszhiszeműség megállapíthatóságára tekintettel a szerzés ingyenességének vizsgálata szükségtelen.
Figyelemmel azonban a fellebbezésben és a csatlakozó fellebbezésben foglalt nyilatkozatokra, a Fővárosi Ítélőtábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette a beszerzett szakértői véleményre tekintettel, hogy az alperesek közti adásvétel 2012. október 29-i időpontjában az ingatlan reális értéke 60.200.000 forint volt. Az adásvételi szerződésben kikötött 30.000.000 forint vételárra tekintettel az ingyenesség a különbözet, 30.200.000 forint tekintetében megállapítható. Mindennek következtében a szerződés relatív hatálytalanságának a Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglalt másik - vagylagos - feltétele, az ingyenesség is megállapítható.
Emellett helytálló a csatlakozó fellebbezés azon hivatkozása, miszerint az alperesek nem igazolták a 30.000.000 forint vételár tényleges megfizetését. Az alperesek közti szerződésben foglalt megállapítást, miszerint a vételár megfizetése megtörtént, kétségessé teszik a felperes által a perben felhozott körülmények, így különösen a II. rendű alperes bejegyzés alatti státusza, a magyarországi bankszámlája hiánya. Ezzel szemben az alpereseket terhelte a vételár megfizetésének kétséget kizáró módon történő igazolása, amelynek az átutalás igazolásával, vagy egyéb, alkalmas módon nem tettek eleget. A Fővárosi Ítélőtábla a csatlakozó fellebbezésben foglalt kérelemre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a 30.000.000 vételár megfizetésének megtörténte vonatkozó megállapítást mellőzi, annak rögzítésével, hogy a fentebb kifejtettekre tekintettel a per megítélése, illetve a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége szempontjából ennek jelentősége nincs.
- [47] Az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el az I. és II. rendű alperes egyetemleges marasztalása iránti kérelmet, a Fővárosi Ítélőtábla az e körben kifejtett indokolásával egyetértett.
A fellebbezésben felhozottakra tekintettel rögzíti, hogy a PK vélemény 9. pontja - mint azt az elsőfokú bíróság helytállóan rögzítette - nem a kötelezett és a tőle szerző fél, hanem a közvetlenül szerző féltől szerző fél és a tőle szerző további személyek egyetemleges helytállási kötelezettségét állapítja meg a jogosulttal szemben.
Mivel a II. rendű alperes a fedezetként szolgáló ingatlantól elesett, vele szemben a kielégítés túrására kötelezésének nem lehet helye, így az elsőfokú bíróság a PK vélemény 8. pontjában foglaltakra is figyelemmel megalapozottan kötelezte a megszerzett vagyontárgy értékéig helytállásra.
- [48] Nem megalapozott a felperes azon állítása, miszerint a II. rendű alperes helytállási kötelezettsége a megszerzett vagyontárgy 2016. július 7-i adásvételi szerződésben foglalt 485.000 euró + áfa vételára értékéig áll fenn.
A PK vélemény 8. pont utolsó bekezdésében foglaltak szerint a szerző fél a vagyontárgy igényérvényesítés időpontjában fennálló értékével tartozik helytállni a jogosult követeléséért.
A jelen esetben az igényérvényesítés időpontjának az I. rendű alperessel szembeni kereset benyújtásának a 2013. április 23-i dátuma minősül.

A Fővárosi Ítéltábla az I. rendű alperes fellebbezésében foglaltakra is tekintettel rögzíti, hogy az ingatlan 2012. október 29-i forgalmi értékének megállapítására folyt szakértői bizonyítás kifejezetten a szerzés ingyenességének, avagy visszterhességének megállapíthatósága érdekében történt. Figyelemmel azonban az I. rendű alperessel szembeni igényérvényesítés ehhez közel eső időpontjára, az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a II. rendű alperes helytállási kötelezettségét a szakértői véleményben foglalt 60.200.000 forint erejéig állapította meg.

[49] Az elsőfokú bíróság érdemben helytálló következtetésre jutott, amikor a kötbért mérsékelte; a Fővárosi Ítéltábla a mérsékelt összeggel is egyetértett.
Az elsőfokú bíróság e körben kifejtett indokait az alábbiakkal egészíti ki, illetve pontosítja.

[50] A Ptk. 247. § (1) bekezdése értelmében a túlzott mértékű kötbér összegét a bíróság mérsékelheti.

[51] A jogalkotói indokolás szerint a kötbér mértéke az eset körülményeire tekintettel súlyosan magasnak, s ezért méltánytalannak mutatkozhat, ezért a bírói mérséklésnek lehet helye. A törvény indokolása szerint a kötbérmérséklés jogával „csak kivételesen kell a bíróságoknak élniük”; továbbá a „túlzott mérték” elsősorban, de nem kizárólag mértéket jelent: a bíróság a szolgáltatás értékének és a kötbér nagyságának összemérésén túl értékelheti pl. a felróhatóság fokát is.

A kötbér mérséklésénél a szolgáltatás értékének és a kötbér összegének aránya mellett a szerződésszegés súlyára és következményeire is tekintettel kell lenni (EBH2001. 522).

Annak eldöntésénél, hogy indokolt-e a kötbér mérséklése, s ha igen, milyen mértékben, a bírósági gyakorlat alakulását is számba véve figyelembe kell venni a szolgáltatás értékének és a kötbér mértékének arányát, a szerződésszegéssel okozott kár nagyságát, a szerződéskötés körülményeit, így azt is, hogy a szerződéskötéskor megvolt-e a teljesítés reális alapja, a jogosult esetleges szerződésszegő, a teljesítést késleltető magatartását, a jogosultnak a teljesítéshez fűződő érdekét, a kötelezett szerződésszegő magatartása felróhatóságának fokát, azt, hogy a teljes kötbér kiszabása nem ró-e a szerződésszegő félre a kötbér nevelő és ösztönző hatásán túlmenő rendkívül súlyos terhet, a felek vagyoni helyzetét s általában a kötbérmérséklés szempontjából jelentős minden körülményt.

Gazdálkodó szervezetek egymás közötti viszonyában általában akkor lehet helye a kötbér mérséklésének, ha a szerződésszegés folytán számottevő kár nem keletkezett, és olyan körülmények forognak fenn, amelyek a szerződésszegő fél egyébként felróható magatartását - figyelemmel a nemzetgazdasági érdekre is - enyhébben megítélhetővé teszik (GK 17. sz.).

[52] A felperes csatlakozó fellebbezésében megalapozatlanul hivatkozott a kötbér mérséklésének eltúlzottsága körében a perbeli ingatlan értékére, illetve a legutóbbi értékesítés során kikötött 174.600.000 forint + áfa összegnek megfelelő vételárra. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a kötbérrel biztosított kötelezettség nem az ingatlan értékéhez igazodik, az I. rendű alperes által vállalt beépítési kötelezettség, illetve az ehhez fűződő felperesi érdek nem számszerűsíthető.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából mellőzi az ingatlan szerződéskori értékének figyelembevételét, illetőleg ezen érték 1/3-ának mint nem eltúlzott kötbér mértékének a megállapítását.

[53] A kikötött kötbér mérséklése alapjául csakis a szerződés 7.4. pontjában foglalt napi 50.000 forint késedelmi kötbér összege szolgálhat.

Figyelemmel arra, hogy az I. rendű alperes által vállalt kötelmi jogi kötelezettség teljesítésének késedelme a teljesítésig, illetve a teljesítés lehetetlenüléséig folyamatosan fennáll, és meghiúsulási kötbért a szerződés nem tartalmaz, a Fővárosi Ítéltábla megállapította, hogy a vállalt kötelezettség

teljesítésének a gyakorlatban általában előforduló, legfeljebb pár hónapos késedelme esetén még eltűzottnak nem minősülő ilyen kötbér mérték a teljesítés teljes elmaradása folytán, évek alatt viszont rendkívül eltűzotná válik.

Tekintve, hogy a szerződés kifejezett megfogalmazásából is kitűnően a felperesnek a beépítéshez nyilvánvaló érdeke fűződött, azonban a felperes a teljesítés elmaradása folytán ténylegesen őt ért kárra, és annak mértékére nem is hivatkozott, a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által 21.200.000 forintra mérsékelte kötbér összeget reálisnak elfogadva a mérséklést az összesen 2549 nap késedelemre tekintettel a szerződésben kikötött napi kötbér mértékének 8.317 forintban megállapításával találta helytállónak.

Egyebekben azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság a kötbér összegét megfelelően mérsékelte, a mérséklésnél tekintettel volt a fenti joggyakorlat által kimunkált szempontokra; az elmulasztott kötelezettség sajátosságaira és az ebből eredő hátrányokra is tekintettel a megállapított 21.200.000 forint összeg helytálló.

[54] Az elsőfokú bíróság a perköltség körében, a részleges pernyertesség figyelembevételkor szintén megfelelő következtetésre jutott.

[55] A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni.

A Pp. 81. § (1) bekezdése szerint részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz.

A (2) bekezdés akként rendelkezik, hogy ha a per kártérítésre irányul, vagy egyéb olyan követelés iránt folyik, amelynek összegszerű megállapítása bírói mérlegeléstől függ, az ellenfelet akkor is kötelezni lehet a terhére megállapított marasztalási összegnek megfelelő perköltség megfizetésére, ha a bíróság a követelt összegnél kevesebbet ítélt ugyan meg, de a követelt összeg nem tekinthető nyilvánvalóan túlzottnak.

[56] A felperes által is hivatkozott joggyakorlatra (BH1984. 507) tekintettel megállapítható, hogy a kötbér mérséklése esetén - a kötbér kártérítési jellege folytán - helye lehet a Pp. 81. § (2) bekezdése alkalmazásának. Azonban az irányadó joggyakorlat is (BH1995. 722. II) csupán e jogszabályhely, a Pp. 81. § (2) bekezdése alkalmazása által tartja lehetségesnek a perköltség megállapításánál a követelthez képest a ténylegesen megítélt marasztalási összeg arányának figyelembe nem vételét. Nem hagyható viszont figyelmen kívül, hogy a Pp. 81. § (2) bekezdése arra az esetre tartalmaz rendelkezést, hogy ha „a követelt összeg nem tekinthető nyilvánvalóan túlzottnak”. A jelen esetben az ellenértékként nem is számszerűsíthető kötelezettség teljesítésének késedelméért kikötött, a perben követelt 127.450.000 forinthez képest a megítélt 21.200.000 forint összeg nagyságrendileg kevesebb, annak csak mintegy hatoda. Mivel a megalapozottnak bizonyult követeléshez képest a követelt összeg nyilvánvalóan túlzottnak minősül, a Pp. 81. § (2) bekezdése alkalmazásának nincs helye, és a pernyertesség-pervesztesség aránya az eredetileg követelthez képest a megítélt követelés arányában alakul.

Ehhez képest az elsőfokú bíróság által alkalmazott 1/5-öd arányt az I. rendű alperes fellebbezésében nem kifogásolta.

Erre tekintettel az elsőfokú bíróság döntése a perköltség körében is helytálló.

[57] A fellebbezésben és a csatlakozó fellebbezésben felhozottak az elsőfokú ítélet megváltoztatására nem voltak alkalmasak, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét - a

fentiek szerint, részben eltérő, részben kiegészített indokolással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[58] A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés sem vezetett eredményre, ezért a felperes a csatlakozó fellebbezésével érintett 106.250.000 forint pertárgyérték, míg az I. rendű alperes a fellebbezett 21.200.000 forint pertárgyérték tekintetében pervesztesnek minősül.

A Fővárosi Ítéltábla a másodfokú eljárásban felmerült perköltségként a Pp. 239. §-a szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) és c) pontja, valamint (5) és (6) bekezdése és 4/A. §-a alkalmazásával az érintett pertárgyértékek, valamint a perben kifejtett és szükséges jogi képviselői tevékenység mértékéhez is képest csökkentett összegű, a felperesnek 200.000 forint, az I. rendű alperesnek 1.000.000 forint ügyvédi munkadíjat állapított meg, amelynek különbözete, 800.000 forint perköltség megfizetésére a felperest kötelezte.

A felperes személyes illetékmentessége folytán meg nem fizetett 2.500.000 forint fellebbezési illetéket a Pp. 78. § (1) bekezdése és a perindításkor hatályban volt, ezért alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli, míg az illetékfeljegyzési joggal rendelkező I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles az állam által előlegezett 1.696.000 forint fellebbezési illeték államnak megfizetésére.

, 2021. február 17.

. Rutkai Éva s.k.
a tanács elnöke

. Kolozs Balázs s.k.. Molnár József s.k.
előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: