

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Simon Sándor ügyvéd és a dr. Vitál István ügyvéd által képviselt (felperes neve) felperesnek a dr. Böröcz Szabolcs ügyvéd által képviselt (alperes neve) alperes ellen vállalkozói díj megfizetése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2007. december 3-án kelt, 26.P.21.975/2006/12. szám alatti ítélete ellen az alperes által 13. sorszám alatt előterjesztett 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 részét azzal hagyja helyben, hogy az alperes teljesítésének igazolását követően elrendeli a Budapest ... kerület, belterület ... helyrajzi számú - természetben a Budapest ... kerület, emelet ... számú ajtó - ingatlanra III/3. szám alatti ... (19.. anyja neve: ..., cím: ... Budapest ..., ...) jogosult javára a tulajdonjog fenntartással történő eladásának a törlését azzal a feltétellel, hogy az alperes a törlést megelőzően a Földhivatal felé az ítéletben foglalt marasztalás teljesítését igazolni tartozik.

A törlés átvezetése iránt a másodfokú bíróság az ítélet egy kiadmányának megküldésével keresi meg a Budapest II. számú Körzeti Földhivatalt (Budapest XIII., Váci út 9-15. 1380 Budapest Pf:1103).

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 nap alatt 50.000 (Ötvenezer) Ft fellebbezési eljárási költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság az alperest 9.524.187 Ft és ennek 2003. november 26-ától járó kamatai, valamint 1.020.0000 Ft perköltség megfizetésére kötelezte, továbbá kötelezte a felperes által le nem rótt kereseti illeték fejében 30.600 Ft megfizetésére is.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában megállapította, hogy a peres felek 2003. november 25. napján adásvételi szerződést kötöttek, a keresetlevélben megjelölt lakásingatlan vonatkozásában. Az adásvételi szerződésben a felek a

lakás vételárát 15.113.698 Ft-ban, míg a parkoló vételárát 1.500.000 Ft-ban állapították meg. Rögzítették azt is a szerződő felek, hogy a szerződés aláírásával egyidőben a vételárból a felperes 7.197.632 Ft-ot megfizetett, amelyből a felek 2.492.055 Ft-ot foglalónak tekintettek.

A szerződő felek megállapodtak abban is, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadásáig a megvásárolt eszmei tulajdoni illetőség változhat, ez azonban nem érintheti a megvásárolt lakás szobaszámát, valamint a lakás és a parkoló alapterületének nagyságát plusz-mínusz 3 %-ot meghaladó mértékben, s úgyszintén nem érintheti az ingatlan vételárát sem.

Az elkészült lakásingatlan térmértéke azonban a szerződésben rögzített 46,26 m²-től 9 %-nyi mértékben eltért, annak alapterülete csupán 42,12 m² lett. A felperes erre tekintettel 2004. december 22. napján a szerződéstől elállt oly módon, hogy a parkolóhelyre nézve az elállást nem tekintette hatályosnak.

Az alperes az elállást nem fogadta el.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek az arra vonatkozó kereseti kérelmét, hogy a bíróság állapítsa meg az elállás jogszerűségét, és ennek következtében az alperest kötelezze a kifizetett vételárelőleg, valamint a foglaló kétszeres összegének megfizetésére, alaposnak találta.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 306. § (1) bekezdés a) pontja alapján figyelemmel a Ptk. 320. § (1), a 319. § (2) bekezdésére, valamint a Ptk. 245. § (1) bekezdésére is azt állapította meg, hogy az alperes hibásan teljesített akkor, amikor a szerződésben rögzített 46,26 m²-es alapterületű lakás megépítése során a szerződésben foglaltaktól eltérően a felperes terhére 4,14 m²-rel eltért. Ez az alapterület-eltérés pedig megközelítőleg 9 %-os eltérést jelent, amely nagyobb, mint amelyet a felek a szerződésben elfogadhatóként megállapítottak.

A lakás ilyen mérvű eltérése a vásárlói érdeket jelentősen sérti, függetlenül attól, hogy bizonyos berendezési és használati tárgyak elhelyezhetők-e az ingatlanban. Figyelemmel arra, hogy a felperes a per során a parkoló tekintetében is elállt a szerződéstől, ezért az elsőfokú bíróság a felperes elállási nyilatkozatát egységesnek tekintve azt megalapozottnak találta. A szerződés megghiúsulásáért pedig az alperes volt a felelős, ezért a foglaló kétszeres összegének a megfizetésére is köteles.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság az alperest a felperes által teljesített szolgáltatás visszatérítésére, és a foglaló további egyszeri összegének a megfizetésére kötelezte azzal, hogy a felperesi kereseti kérelmen a bíróság nem terjeszkedhetett túl.

Ugyanakkor rendelkezett az elsőfokú bíróság a Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján az alperes által fizetendő késedelmi kamat megfizetéséről is, azzal, hogy a törvényes

mértékű késedelmi kamat megfizetésére köteles az alperes, mivel a felperes által érvényesíteni kívánt kamatmérték csak vevői, felperesi késedelem esetére lett volna alkalmazható a szerződés 5. pontja alapján.

Az alperes pervesztességére figyelemmel pedig a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest a perköltség viselésére is.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést. Az alperes fellebbezését ugyan kijavítási kérelemként terjesztette elő, a kijavítási kérelem körében hivatkozott arra, hogy az ítéletben szereplő összeg hibásan került meghatározásra, mivel álláspontja szerint a felperes a parkoló tekintetében nem állt el a szerződéstől, az elállását visszavonta, ezért az elsőfokú bíróság tévesen számította ki a felperes javára visszajáró összeget. A kijavítási kérelem körében az elsőfokú bíróság 14. sorszámú végzésével határozott, amelyben az alperes ítélet kijavítására vonatkozó kérelmét elutasította. Az itt kifejtett álláspontja az volt az elsőfokú bíróságnak, hogy az alperes által hivatkozott okból az ítélet kijavításra nem kerülhet. Ezen túlmenően pedig tévesen hivatkozott az alperes kijavítás iránti kérelmében arra is, hogy a felperes a parkolóhelyre vonatkozóan nem állt el a szerződéstől, mert a 9. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglaltak szerint az alperes elállási nyilatkozatát akként tartotta fenn, hogy a teljes szerződéstől elállt. Erre tekintettel a felperes kijavítás iránti kérelmét az elsőfokú bíróság elutasította.

Az elsőfokú bíróság a kijavítási kérelem elutasítását követően az alperes kérelmét fellebbezési kérelemnek tekintette, és felterjesztette a fellebbezés elbírálására az iratokat a Fővárosi Ítéltáblára.

Az alperes fellebbezési kérelme csupán az alábbi körben volt alapos.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg a tényállást, jogi okfejtése is helytálló volt, jogszabályi hivatkozása azonban annyiban pontosításra szorul, hogy az alperes hibás teljesítése folytán a felperes elállása a Ptk. 248. § (5) bekezdésére utalással a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja alapján volt megalapozott.

Fellebbezésében az alperes a hibás teljesítés tényét és a felperes elállásának jogszerűségét a lakás vonatkozásában már vitássá nem is tette, csupán arra hivatkozott, hogy a felperes a parkoló tekintetében elállásra vonatkozó nyilatkozatát visszavonta. Erre tekintettel kérte a marasztalási összegnek a fellebbezésében levezetett számítás szerinti megváltoztatását.

Ezen alperesi fellebbezés azonban nem alapos.

A felperes egységesen a szerződés teljes egészétől elállt, és erre vonatkozó nyilatkozatát a 9. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyv tartalmazza. Erre tekintettel emelte fel a kereseti kérelmét, és 9.524.187 Ft megfizetésére kérte kötelezni az alperest felemelt kereseti kérelmében.

Ezen felemelt kereseti kérelmére az alperes 10. sorszámú beadványában érdemben nyilatkozott is, és a felperes keresetmódosítását is elutasítani kérte az ott kifejtettek szerint.

Ezért az alperes fellebbezésében kellő alap nélkül hivatkozott arra, hogy a felperes a parkoló tekintetében a szerződéstől nem állt el.

Ezzel összefüggésben a Fővárosi Ítéltábla hivatkozik arra is, hogy a szerződés a lakás és a parkoló vonatkozásában egységes volt, így a felperes szerződéstől való elállása is egységesen az egész szerződésre vonatkozik, mint ahogy azt a fentebb már hivatkozott, 9. sorszámú keresetpontosítása tartalmazta is. Ezért az elsőfokú bíróság helyesen tekintette a felperesi elállási nyilatkozatot egységesnek, és találta azt megalapozottnak. Erre tekintettel pedig a kereseti kérelem korlátai között helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság a marasztalási összeget is.

A peres felek között létrejött adásételi szerződésből kitűnően azonban az eladó a lakás és a parkoló tulajdonjogát fenntartotta míg a teljes vételár kifizetésre nem kerül. A tulajdonjog fenntartásával történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba is feljegyzésre került.

A Ptk. 320. § (1) bekezdésére utalással a Ptk. 319. § (3) bekezdése szerint a felperesi elállás következtében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

A szerződést megelőző állapot helyreállítása körében pedig helytálló volt az alperes azon fellebbezési hivatkozása, amely szerint a tulajdonjog fenntartásával történő eladás tényének az ingatlan-nyilvántartásból történő törlését kérte. A felperes ezen alperesi kérelem teljesítését vitássá nem is tette, és nem ellenezte, amennyiben az alperes a felperes felé a teljesítést igazolja.

Ennek megfelelően a másodfokú bíróság az alperes fellebbezési kérelmét e részben alaposnak találva az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján azzal hagyta helyben, hogy az alperes teljesítésének igazolását követően rendelkezett a jogosult javára a tulajdonjog fenntartással történő eladás tényének a törléséről is.

Mivel az alperes fellebbezése döntő részben alaptalan volt, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a másodfokú bíróság az alperest kötelezte a felperes fellebbezési eljárási költségeinek a megfizetésére, amely kizárólag ügyvédi munkadíj, és már az áfát is tartalmazza.

Budapest, 2008. július 9.

. Kovács László sk.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka sk.
előadó bíró

Dr. Baka András sk.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő