

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Németh-Szalay-Török Társas Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szalay András ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I.r., II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II.r., III.rendű felperes neve (III.rendű felperes címe) III.r., IV.rendű felperes neve (IV.rendű felperes címe) IV.r., V.rendű felperes neve (V.rendű felperes címe) V.r., VI.rendű felperes neve (VI.rendű felperes címe) VI.r., VII.rendű felperes neve (VII.rendű felperes címe) VII.r., VIII.rendű felperes neve (VIII.rendű felperes címe) VIII.r., IX.rendű felperes neve (IX.rendű felperes címe) IX.r., X.rendű felperes neve (X.rendű felperes címe) X.r., XI.rendű felperes neve (XI.rendű felperes címe) XI.r., XII.rendű felperes neve (XII.rendű felperes címe) XII.r., XIII.rendű felperes neve (XIII.rendű felperes címe) XIII.r., XIV.rendű felperes neve (XIV.rendű felperes címe) XIV.r., XV.rendű felperes neve (XV.rendű felperes címe) XV.r., XVI.r. felperes neve (XVI.rendű felperes címe) XVI.r., XVII.rendű felperes neve (XVII.rendű felperes címe) XVII.r., XVIII.rendű felperes neve (XVIII.rendű felperes címe) XVIII.r., XIX.rendű felperes neve (XIX.rendű felperes címe) XIX.r., XX.rendű felperes neve (XX.rendű felperes címe) XX.r., XXI.rendű felperes neve István (XXI.rendű felperes címe) XXI.r., XXII.rendű felperes neve (XXII.rendű felperes címe) XXII.r., XXIII.r. felperes címe (XXIII.rendű felperes címe) XXIII.r., XXIV.rendű felperes neve (XXIV.rendű felperes címe) XXIV.r., XXV.rendű felperes neve (XXV.rendű felperes címe) XXV.r., XXVI.r. felperes neve (XXVI.rendű felperes címe) XXVI.r., XXVII.rendű felperes neve (XXVII.rendű felperes címe) XXVII.r., XXX.rendű felperes neve (XXX.rendű felperes címe) XXX.r., XXXI.rendű felperes neve (XXXI.rendű felperes címe) XXXI.r., XXXII.rendű felperes neve (XXXII.rendű felperes címe) XXXII.r., XXXIII.rendű felperes neve (XXXIII.rendű felperes címe) XXXIII.r., XXXVII.rendű felperes neve (XXXVII.rendű felperes címe) XXXVII.r., XXXVIII.rendű felperes neve (XXXVIII.rendű felperes címe) XXXVIII.r., XXXIX.rendű felperes neve (XXXIX.rendű felperes címe) XXXIX.r., XL.rendű felperes neve (XL.rendű felperes címe) XL.r., XLI.rendű felperes neve (XLI.rendű felperes címe) XLI.r., XLIV.rendű felperes neve (XLIV.rendű felperes címe) XLIV.r., XLV.rendű felperes neve (XLV.rendű felperes címe) XLV.r., XLVI.rendű felperes neve (XLVI.rendű felperes címe) XLVI.r., XLVII.rendű felperes neve (XLVII.rendű felperes címe) XLVII.r., XLVIII.rendű felperes neve (XLVIII.rendű felperes címe) XLVIII.r., XLIX.rendű felperes neve (XLIX.rendű felperes címe) XLIX.r., L.rendű felperes neve (L.rendű felperes címe) L.r., LI.rendű felperes neve (LI.rendű felperes címe) LI.r., LII.rendű felperes neve (LII.rendű felperes címe) LII.r. felpereseknek - az Óvári és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Óvári Győző ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen kártérítés iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2008. december 15-

én kelt 34.P.21.117/2006/41. számú ítéletével szemben az alperes 42. számú és a felperes 44. számú fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben a késedelmi kötbér után járó késedelmi kamat tekintetében megváltoztatja és a felperesek javára kötbér címén megítélt összeg után - a marasztalás arányát nem érintve - az alábbi részletezés szerinti 2005. november 5-től 2009. április 29-ig járó a mindenkorai késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatok megfizetésére is kötelezi az alperest:

- I-II.r. felperes részére 142.785 (azaz száznegyvenkettőezer-hétszáznyolcvanöt) Ft után,
- III-IV.r. felperesek részére 551.121 (azaz ötszázötvenegyezer-százhuszonegy) Ft után,
- VI-VII.r. felperesek részére 642.313 (azaz hatszáznegyvenkettőezer-háromszáztizenhárom) Ft után,
- VIII.r. felperes részére 914.396 (azaz kilencszáztizennégyezer-háromszázkilencvenhat) Ft után,
- IX-X.r. felperesek részére 191.517 (azaz százkilencvenegyezer-ötszáztizenhét) Ft után,
- XI.r. felperes részére 523.860 (azaz ötszázhuszonháromezer-nyolcszázhatvan) Ft után,
- XII.r. felperes részére 35.478 (azaz harmincötezer-négyszázhetvennyolc) Ft után,
- XIII.r. felperes részére 164.729 (azaz százhatvannégyezer-hétszázhuszonkilenc) Ft után,
- XIV-XV.r. felperes részére 41.873 (azaz negyvenegyezer-nyolcszázhetvenhárom) Ft után,
- XVI.r. felperes részére 401.497 (azaz négyszázegyezer-négyszázkilencvenhét) Ft után,
- XVII-XVIII.r. felperes részére 163.372 (azaz százhatvanháromezer-háromszázhetvenkettő) Ft után,
- XIX-XX.r. felperesek részére 442.789 (azaz négyszáznegyvenkettőezer-hétszáznyolcvankilenc) Ft után,
- XXI-XXII.r. felperesek részére 55.860 (azaz ötvenötezer-nyolcszázhatvan) Ft után,
- XXIII-XXIV.r. felperesek részére 271.949 (azaz kettőszázhetvenegyezer-kilencszáznegyvenkilenc) Ft után,
- XXV-XXVI.r. felperesek részére 191.772 (azaz százkilencvenegyezer-hétszázhetvenkettő) Ft után,
- XXVII.r. felperes részére 219.564 (azaz kettőszáztizenkilencezer-ötszázhatvannégyszáz) Ft után,
- XXX-XXXI.r. felperesek részére 75.998 (azaz hetvenötezer-kilencszázkilencvennyolc) Ft után,
- XXXII.r. felperes részére 141.003 (azaz száznegyvenegyezer-három) Ft után,

- XXXIII.r. felperes részére 120.498 (azaz százhúszezer-négyszázkilencvennyolc) Ft után,
- XXXVII.r. felperes részére 257.499 (azaz kettőszázötvenhétezer-négyszázkilencvenkilenc) Ft után,
- XXXVIII. r. felperes részére 93.718 (azaz kilencvenháromezer-hétszáztizennyolc) Ft után,
- XXXIX.r. felperes részére 556.000 (azaz ötszázötvenhatezer) Ft után,
- XL.r. felperes részére 157.318 (azaz százötvenhétezer-háromszáztizennyolc) Ft után,
- XLI.r. felperes részére 102.103 (azaz százkettőezer-százhárom) Ft után,
- XLIV-XLV.r. felperések részére 127.537 (azaz százhuszonhétezer-ötszázharminchét) Ft után,
- XLVI-XLVII.r. felperések részére 116.504 (azaz száztizenhatezer-ötszáznégy)Ft után,
- XLIX-L.r. felperések részére 60.106 (azaz hatvanezer-százhat) Ft után,
- LI-LII.r. felperések részére 149.002 (azaz száznegyvenkilencezer-kettő) Ft után.

Az elsőfokú bíróság perköltségre vonatkozó rendelkezését mellőzi, és az abban foglaltak helyett kötelezi a felperéseket arra, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alperesnek 310.000 (azaz háromszáz tízezer) Ft elsőfokú részperköltséget.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperéseknek, mint együttes jogosultaknak 175.000 (azaz százhetvenötezer) Ft másodfokú részperköltséget.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt 378.000 (azaz háromszázhetvennyolc) Ft fellebbezési illetékből a felperések egyetemlegesen 333.000 (azaz háromszázharmincháromezer) Ft-ot, az alperes 45.000 (azaz negyvenötezer) Ft-ot kötelesek külön felhívásra megfizetni az államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II.r. felperesnek egymás között egyenlő arányban 222.285 Ft-ot, valamint ezen összegből 79.500 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a III. és IV.r. felperesnek egymás között egyenlő arányban 551.121 Ft-ot; az V.r. felperesnek 148.300 Ft-ot és ennek 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a VI. és VII.r. felperesnek egymás között egyenlő arányban 741.813 Ft-ot, ezen összegből 99.500 Ft után 2005. január 21. napjától a

kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a VIII.r. felperesnek 914.396 Ft-ot; a IX. és X.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 191.517 Ft-ot; a XI.r. felperesnek 523.860 Ft-ot; a XII.r. felperesnek 68.478 Ft-ot és ezen összegből 33.000 Ft után 2005. február 1-jétől a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XIII.r. felperesnek 164.729 Ft-ot; a XIV. és XV.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 105.873 Ft-ot, valamint ezen összegből 64.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XVI.r. felperesnek 401.497 Ft-ot; a XVII. és XVIII.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 200.372 Ft-ot és ezen összegből 37.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XIX. és XX.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 442.789 Ft-ot; a XXI. és XXII.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 298.360 Ft-ot, valamint ezen összegből 184.500 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XXIII. és XXIV.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 271.949 Ft-ot; a XXV. és XXVI.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 339.772 Ft-ot és ezen összegből 148.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XXVII.r. felperesnek 650.087 Ft-ot és ezen összegből 430.523 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XXX. és XXXI.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 75.998 Ft-ot; a XXXII.r. felperesnek 181.003 Ft-ot és ezen összegből 40.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XXXIII.r. felperesnek 272.705 Ft-ot és ezen összegből 152.207 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XXXVII.r. felperesnek 822.585 Ft-ot és ezen összegből 565.086 Ft után 205. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XXXVIII.r. felperesnek 93.718 Ft-ot; a XXXIX.r. felperesnek 645.000 Ft-ot és ezen összegből 89.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XL.r. felperesnek 711.487 Ft-ot és ebből 554.169 Ft után 2005. február 1. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XLI.r. felperesnek 219.103

Ft-ot és ezen összegből 117.000 Ft után 2005.január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XLIV. és XLV.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 257.137 Ft-ot és ezen összegből 51.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XLVI. és XLVII.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 169.504 Ft-ot és ezen összegből 53.000 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XLVIII.r. felperesnek 613.822 Ft-ot és ennek 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; a XLIX. és L.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 525.459 Ft-ot és ezen összegből 465.353 Ft után 2005. január 21. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát; az LI. és LII.r. felpereseknek egymás között egyenlő arányban 149.002 Ft-ot. Az elsőfokú bíróság a keresetet ezt meghaladóan elutasította. Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg továbbá a felpereseknek, mint egyetemlegesen jogosultaknak 1.031.114 Ft-ot részperkölség címén.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperesek 2003. szeptember 25-e és 2004. október 26-a között kelt adásvételi szerződésekkel megvásárolták az alperestől a B. ... szám alatti ingatlanon a jövőben felépítésre kerülő az egyes adásvételi szerződésekben körülírt ingatlanokat az adásvételi szerződésekben foglalt vételáron, amely az áfa mentes telekhányadra jutó vételárból és az áfát tartalmazó felépítményre jutó vételárból állt. A szerződés 3.1. pontja szerint a vételárba beleértendő a 150.000 Ft összegű közműfejlesztési hozzájárulás is. Az alperes a teljes vételár megfizetéséig fenntartotta a tulajdonjogát és akként nyilatkozott, hogy a teljes vételár megfizetését követően külön írásbeli nyilatkozattal hozzájárul ahhoz, hogy a vevők tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön vétel jogcímén. A szerződés 4.4.1. pontja értelmében a lakásingatlanok birtokba adási határideje 2004. november 20-a volt, melyet az alperes jogosult volt egy alkalommal, legfeljebb 2 hónappal elhalasztani. Emiatt a birtokbaadás végső határideje 2005. január 20-a volt. A szerződés 4.5. pontja szerint az alperes vállalta, hogyha a 4.1., illetve 4.2. pontban meghatározott időpontban nem bocsátja az ingatlant a vevők birtokába, úgy az építkezés hivatalos megkezdésétől számított 17. hónap 1. napjától kezdődően késedelmi kötbért fizet a felpereseknek. Egyes adásvételi szerződésekben 0,2 %, más szerződésekben 1 % havi kötbér volt kikötve, a XXXIX.r. felperes esetében pedig napi 4.000 Ft késedelmi kötbérben állapodtak meg a szerződő felek.

Az elsőfokú bíróság abból, hogy az alperes írásbeli felszólítására a felperesek a közműfejlesztési hozzájárulás összegét megfizették, továbbá, hogy az ezt is

tartalmazó átadás-átvételi jegyzőkönyveket a felperesek aláírták, arra következtetett, hogy a közműfejlesztési hozzájárulás fizetésével kapcsolatban a Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében módosították az adásvételi szerződést. A felperesek az átadás-átvételi jegyzőkönyvek aláírásakor tisztában voltak azzal, hogy a közműfejlesztési hozzájárulást - eltérve az adásvételi szerződés rendelkezéseitől, illetve a korábban adott alperesi tájékoztatástól - a vételáron felül kell megfizetniük és azt ténylegesen meg is fizették, vagy egyéb követelésükbe beszámításra került. A felperesek annak ellenére írták alá az okiratokat, hogy jogi képviselőjüktől éppen ellentétes tájékoztatást kaptak, miszerint a közüzemi hozzájárulás a vételár része.

A felperesek azonban eredményesen nem hivatkozhatnak a Ptk. 210. § (1) bekezdése szerinti megtámadási jogukra, figyelemmel arra, hogy a Ptk. 236. § (1) bekezdésében foglalt szabály szerint egy éven belül kellett volna megtámadniuk a jognyilatkozatukat. A 2007. augusztus 16-án bírósághoz benyújtott beadványukban előterjesztett megtámadási jogot elkésztetten érvényesítették. Ezentúl a Ptk. 210. § (2), illetve (4) bekezdésében foglalt feltételeket sem látta megállapíthatónak az elsőfokú bíróság.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek által érvényesített kötbérkövetelés megalapozott a Ptk. 246. § (1) és (2) bekezdése, az adásvételi szerződés 1.7. pontja, 4.4. pontja, a szerződés mellékletét képező pénzügyi és műszaki ütemterv, továbbá a szerződés 4.1. pontja értelmében. Az elsőfokú bíróság arra vont le következtetést, hogy legkésőbb 2005. január 20-án használatbavételi engedéllyel együtt kellett volna a lakásokat a felperesek birtokába adnia az alperesnek. Ezzel szemben az alperes 2005. május 26-án nyújtotta be a használatbavételi engedély iránti kérelmét az építésügyi hatósághoz. 2005. szeptember 5-én csatolta az alperes a használatbavételi engedélyt megalapozó műszaki ellenőri nyilatkozatot, az építésügyi hatóság 2005. szeptember 14-én adta ki a használatbavételi engedélyt, amely 2005. november 5-én emelkedett jogerőre.

Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az alperesnek az általa vállalt teljesítési határidőbe a birtokbaadás feltételét képező használatbavételi engedély kiadása iránti eljárás törvényes idejét be kellett volna kalkulálnia. Az alperes eredményesen nem hivatkozhat arra, hogy a használatbavételi engedélyezési eljárás az alperes érdekkörén kívül álló hatósági eljárás. Az építésügyi hatóság az eljárására irányadó határidőket betartotta.

Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra is, hogy az alperes a lakások átadásáig a késedelmi kötbért megfizette a felperesek részére, vagy pedig az a felperesek egyéb követelésébe be lett számítva. A lakások átadásától a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének időpontjáig igényelt késedelmi kötbérösszegszerűségét pedig az alperes nem vitatta.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja az volt, hogy a Ptk. 246. § (2) bekezdése értelmében a késedelmi kötbér összege után késedelmi kamat nem számítható fel.

Az elsőfokú bíróság megállapította azt is, hogy a VIII., XI., XXVII., XXXIII., XXXVII., XL., XLVIII., XLIX.r. felperesek a perbeli ingatlanok vételárának kiegyenlítéséhez banki hitelt vettek igénybe, a rendelkezésre tartott, illetőleg folyósított hitel után a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének napjáig évi 12,99 % mértékű kamatot fizettek, illetve a XIII.r. felperes 2 % rendelkezésre tartási jutalékot volt köteles fizetni. Az adásvételi szerződések mellékletét képező pénzügyi és műszaki ütemterv az utolsó részlet esedékességét a használatbavételi engedély kiadásához, valamint a lakás készre jelentését magába foglaló eladói értesítés elküldését követő 14. naphoz kötötte.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az alperes a Ptk. 339. § (1) bekezdése értelmében kártérítési felelősséggel is tartozik az alperesnek felróható késedelmes birtokba adás és a használatbavételi engedély megszerzésének késedelme miatt. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint e szerződésszegés jogellenes, a többletkamat-teher, illetve a rendelkezésre tartási jutalék, mint kár bekövetkezett és a jogellenes magatartás, valamint a kár között az okozati összefüggés is fennáll. 2005. január 20-ig nem történt meg jogerős használatbavételi engedéllyel együtt a lakások birtokba adása, holott a felperesek a hitelszerződések megkötésekor alappal számoltak azzal, hogy 2005. január 20-ig használatbavételi engedély is lesz. Az alperes felelősségét nem érinti az, hogy a felperesek hitelszerződésének tartalmát ismerte-e vagy sem.

Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra is, hogy a Ptk. 246. § (2) bekezdése alapján csak a késedelmi kötbért meghaladó kár érvényesíthető. Így azon felperesek esetében, ahol a kötbér összege meghaladta a kifizetett többletkamatot, a kártérítéssel kapcsolatos keresetet elutasította, míg a többi érintett felperes esetében a többletkamat összegéből levonta a már kifizetett, illetve az ítélettel megítélt kötbér összegét.

Az elsőfokú bíróság figyelemmel volt a Pp. 163. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezésre is a kötbér és a kártérítés összegszerűségére vonatkozóan, ugyanis az alperes a követelések összegszerűségét nem vitatta.

A XXI-XXII.r. felperesek 600.000 Ft gépkocsi-beállóhely kizárólagos használati jog ellenértékével kapcsolatban az elsőfokú bíróság megállapította, hogy az alperes ezt az összeget a XXI-XXII.r. felperesek részére visszafizette. A XLI., XLV., XXI-XXII. r. felperesek késedelmi kamatigényének az elsőfokú bíróság az alperes elismerése alapján adott helyt. Az elsőfokú bíróság a hibás teljesítéssel kapcsolatos szavatossági igényeknek is helyt adott az alperes elismerésére és a perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény 5.2.2. pontja és a 5.3. pontja figyelembevételével.

Az elsőfokú bíróság az egyes keresetek összegszerűsége tekintetében a 36. számú beadványhoz mellékelt táblázatot is figyelembe vette. Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamat viselésénél figyelemmel volt a Ptk. 246. § (1) bekezdésére és a Ptk. 301. § (1) bekezdésére. Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81.

§ (1) bekezdésére és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontjára hivatkozással döntött, a pernyertesség-pervesztesség arányát 62-38 %-os arányban határozta meg 16.142.578 Ft perértéket és 10.973.731 Ft marasztalást értékelve, továbbá elszámolta a felperes által lerótt kereseti illetéket, a jogi képviselők munkadíját, a felperesek által előlegezett szakértői díjat, továbbá a felperesek 150.000 Ft összegű, az alperes 351.000 Ft összegű fellebbezési eljárási költségét is.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását kérték. E körben a felperesek kérték, hogy a másodfokú bíróság kötelezze az alperest a közműfejlesztési hozzájárulás visszafizetésére jogalap nélküli gazdagodás címén, hivatkoztak a BH. 1977. évi 275. jogesetre.

A XXI-XXII.r. felperesek kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest 600.000 Ft megfizetésére, mert nem kapták meg a garázsbejáró kizárólagos használati jogát és az erre kifizetett pénzt sem kapták vissza.

A felperesek kérték, hogy a lejárt kötbér után késedelmi kamat fizetésére kötelezze a bíróság az alperest. A felperesek a BH. 1991. évi 274-es jogeset II. pontjára hivatkoztak. E körben 2005. november 5-től az ítélet jogerőre emelkedésének napjáig kérték késedelmi kamat megfizetésére kötelezni az alperest. A perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés részben megváltoztatását is kérték, arra hivatkoztak, hogy 14.926.721 Ft volt a pertárgyérték, a marasztalás összege pedig 10.976.721 Ft, ehhez képest a pernyertesség aránya 74-26 % a felperesek javára.

Az alperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérte. Az alperes álláspontja szerint késedelmi kötbér nem jár a felperesek részére, a használatbavételi engedély megszerzésével és a lakások birtokbaadásával kapcsolatos késedelem a kivitelező hibájából történt. A szerződés 4.5. pontja szerint a 4.1. és 4.2. pontja megszegése esetén illeti meg kötbér a vevőket, a 4.4. pontja megszegéséért azonban nem. Utalt arra is az alperes, hogy a felperesek megtagadhatták volna a lakások birtokbavételét használatbavételi engedély hiányában. Hivatkozott arra is, hogy a felperesek nem tettek jogfenntartó nyilatkozatot a lakások birtokbavételekor.

Hangsúlyozta az alperes, hogy az építésügyi hatóság tevékenysége kapcsán őt nem terheli felelősség. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vizsgálta azt, hogy a késedelem felróható-e az alperesnek. A garázsbeállók díjának visszafizetésével kapcsolatban az alperes álláspontja az volt, hogy ezeket az igényeket egyezség keretében rendezték, a felperesek a teljesítéskor nem tettek jogfenntartó nyilatkozatot.

A felperesek szavatossági igénye kapcsán az alperes arra hivatkozott, hogy az alperes csak olyan hibákért felelős, amelyre a kivitelező jótállási kötelezettsége nem terjed ki. A jótállási idő alatt a jótállás alapján a kivitelező tartozik felelősséggel, nem az alperes. Az alperes csupán továbbította a felperesek igényeit a kivitelezőhöz.

Hivatkozott az alperes arra is, hogy a 181/2003.(XI.3) Kormány rendelet szerint semmis az a megállapodás, ami a megrendelő hátrányára tér el, a kivitelezés kapcsán pedig a megrendelő az alperes volt.

Az alperes a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés részbeni megváltoztatását is kérte azzal, hogy a pernyertesség-pervesztesség aránya $\frac{2}{3}$ - $\frac{1}{3}$, az alperes állítása szerint az elsőfokú bíróság nem számolta el az alperes javára a 351.000 Ft másodfokú eljárási költséget.

A felperesek fellebbezése a lejárt kötbér utáni késedelmi kamat tekintetében, az alperes fellebbezése részben a perköltség viselése körében alapos. A felek fellebbezéseit ez meghaladóan alaptalanok.

Az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésben foglalt útmutatásnak eleget tett, a tényállás megállapításához szükséges mértékben a bizonyítást lefolytatta, a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást, érdemi döntése és jogi indokolása túlnyomó részben helytálló. A másodfokú bíróság csupán a lejárt kötbér után fizetendő késedelmi kamat és a perköltség viselés tekintetében nem értett egyet az elsőfokú bíróság jogi okfejtésével és érdemi döntésével.

A közműfejlesztési hozzájárulás visszafizetése kapcsán a fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakra mutat rá. A másodfokú bíróság egyetért az elsőfokú bírósággal abban, hogy a közműfejlesztési hozzájárulás tekintetében a felek a szerződésüket módosították a Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében. Az alperes a 2004. június 18-án kelt írásbeli felhívással kérte a felperesektől a lakásonkénti 150.000 Ft közműfejlesztési hozzájárulás megfizetését. A 2005. májusa és júliusa között keletkezett átadás-átvételi jegyzőkönyveket a felek aláírták, ebben rendezték a közműfejlesztési hozzájárulás sorsát, az egyes felperesek által addig az időpontig ki nem fizetett közműfejlesztési hozzájárulást beszámították az alperes egyéb tartozásába. Az átadási-átvételi jegyzőkönyvekből az derül ki, hogy a felperesek a vételáron felül vállalták a közműfejlesztési hozzájárulás megfizetését.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság a tekintetben is, hogy a Ptk. 210. § szerinti megtámadási jogot a Ptk. 236. § (1) bekezdése értelmében egy éves határidőn belül érvényesíthették volna a felperesek, azonban e határidőt elmulasztották, a megtámadási határidőn belül e jogukat nem érvényesítették sem közvetlenül az alperes felé, sem kereset előterjesztésével.

A Ptk. 361. § szerinti jogalap nélküli gazdagodás szabályai nem alkalmazhatók, hiszen a közműfejlesztési hozzájárulás fizetése tekintetében a felek az adásvételi szerződést módosították, a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius (helyettesítő) jellegéből pedig az következik, hogy ha a felek valamely kérdést szerződéssel rendeznek, abban a körben a jogalap nélküli gazdagodás intézményének alkalmazása szóba sem kerülhet.

Nem alapos a XXI-XXII.r. felpereseknek a 600.000 Ft-tal kapcsolatos fellebbezésük sem, ugyanis a 37. sorszámú jegyzőkönyvben a felperesek jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy a XXI-XXII.r. felperesek ezt az összeget visszakapták az alperestől, e körben csupán késedelmi kamatigényt érvényesítettek. Ebből, továbbá a Pp. 146. § (1) bekezdéséből, figyelemmel a Ptk. 247. § (1) bekezdésre is az következik, hogy a másodfokú eljárásban ezt az igényt újból nem terjeszthetik elő.

A Ptk. 246. § (1) bekezdése szerint kötbér után kamat kikötése semmis. Ebből azonban nem következik az, hogy a lejárt kötbértartozás után a kötelezett késedelmi kamat fizetésére ne lenne köteles. Helyesen hivatkoztak a felperesek ezzel kapcsolatosan a bírói gyakorlatra. A kötbér után csupán a felek nem köthetnek ki érvényesen kamatot, ez azonban nem zárja ki, hogy a lejárt kötbér után, mint lejárt pénztartozás után késedelmi kamatot igényeljen a jogosult.

A felperesek 2005. november 5-től az ítélet jogerőre emelkedésének napjáig kérték a lejárt kötbér utáni késedelmi kamat megítélését, így a másodfokú bíróság a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében a másodfokú ítélet meghozatalának napjáig ítélte meg a felperesek részére járó késedelmi kamatot. A másodfokú bíróság ugyanis nem terjeszkedhet túl a fellebbezésen és a fellebbezési ellenkérelmen a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében.

A másodfokú bíróság a késedelmi kötbérrel és a késedelemmel okozott kártérítéssel kapcsolatos követelés tekintetében teljes mértékben osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját. Az alperes akkor járt volna el szerződésszerűen, hogyha 2005. január 20-ig jogerős használatbavételi engedéllyel együtt adja birtokba a felpereseknek az egyes lakásokat. E körben a szerződés 4.1., 4.2., 4.4. és 4.5. pontját egységesen kell értelmezni. Mindebből pedig az tűnik ki, hogy a használatbavételi engedély hiányában és a tényleges birtokbaadás hiányában az alperes teljesítése késedelmes a Ptk. 298. § a) pontjára is figyelemmel. Az alperes eredményesen nem hivatkozhat sem arra, hogy az építésügyi hatósági eljárás az érdekkörén kívül esik, sem arra, hogy az alperessel jogviszonyban álló kivitelező felróható magatartására vezethető vissza a késedelmes teljesítés. Az építésügyi hatósági eljárás nem húzódott el, a kivitelező magatartásáért pedig az alperes, mint sajátjáért felel a Ptk. 315. §-a értelmében. A perben az alperesnek kellett volna a felróhatóság alól kimentenie magát, azonban az alperes e körben bizonyítást nem ajánlott fel.

Az átadás-átvételi jegyzőkönyvekben foglalt joglemondó nyilatkozatot a Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján megszorítóan kell értelmezni, amiből az következik, hogy a felperesek csak a nyilatkozat tételig felmerült, a szerződésszegésből eredő igényről mondhattak le, a szerződésszegésből eredő jövőbeni igényekről azonban nem. A joglemondó nyilatkozat ettől eltérő értelmezése a Ptk. 314. § (2) bekezdésében foglalt szabályba ütközne, hiszen az alperes a joglemondó nyilatkozatból eredő hátrányt kiegyenlítő ellenszolgáltatásra nem hivatkozott a jegyzőkönyvekben. Ez az értelmezés következik abból is, hogy az alperes is csak a jegyzőkönyvek aláírásáig felmerült kötbér megfizetését, illetőleg beszámítását vállalta. A birtokbaadás

napjától a jogerős használatbavételi engedély megszerzéséig terjedő intervallumra azonban a felperesek lemondó jognyilatkozata nem vonatkozik, így tehát az erre az időre járó késedelmi kötbérre jogszerűen tartanak igényt a felperesek és ugyancsak jogszerűen érvényesítik a késedelemmel okozott, a kötbért meghaladó kártérítési igényüket is. E körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által felhívott Ptk. 339. § (1) bekezdése mellett a Ptk. 318. § (1) bekezdésére, a Ptk. 298. § a) pontjára és 299. § (1) bekezdésére volt figyelemmel. A másodfokú bíróság ismét utal arra, hogy az alperes nem bizonyította, hogy a késedelem elhárítása érdekében úgy járt el, ahogy az adott helyzetben általában elvárható.

Az elsőfokú bíróság a szavatossági igényeknek is helytállóan adott helyt, hiszen a 37. sorszámú jegyzőkönyvből kitűnik, hogy az alperes a szavatossági igényeket elismerte. Az alperes ugyancsak elismerte a 37. sorszámú jegyzőkönyvben a XXI-XXII.r. és a XLIV-XLV.r. felperesek késedelmi kamatigényét is, így e körben is helyes az alperes marasztalása. A szavatossági jogokra a Ptk. előírásait, s nem a kötelező jótállásra vonatkozó jogszabályokat kell alkalmazni. A 181/2003.(XI.5.) Kormány rendeletben foglalt azon jogosítvány, hogy a tulajdonos jótállási igényt érvényesíthet a kivitelezővel szemben, nem érinti a vevőnek az eladóval szemben érvényesíthető szavatossági jogait. A rendeletben írt szerződést biztosító mellékkötelezettség lehetősége nem zárja ki a hibás teljesítésre alapított szavatossági igényt.

A perköltség viselésével kapcsolatban az alperes fellebbezése alapos, ugyanis, a legmagasabb pertárgyérték 23.694.873 Ft volt, ezzel szemben a marasztalás összege 10.782.204 Ft. Így a pernyertesség-pervesztesség aránya 40-60 % az alperes javára. A másodfokú bíróság elszámolta a felperesek által lerótt kereseti illetéket, az általuk előlegezett szakértői díjat, a 150.000 Ft másodfokú eljárási költséget, az alperes javára 351.000 Ft másodfokú eljárási költséget, továbbá a felek jogi képviselőinek elsőfokú eljárásbeli ügyvédi munkadíját általános forgalmi adóval együtt. E számítás alapján a felperesek kötelesek az alperesnek 310.000 Ft elsőfokú részperköltséget megfizetni az elsőfokú bíróság által is felhívott jogszabályok figyelembevételével.

A fent kifejtett indokokra, valamint a Pp. 253. § (2) bekezdésére figyelemmel a másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróság ítéletét.

A másodfokú eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 81. § (1) bekezdésén, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésén alapszik. A másodfokú bíróság figyelembe vette a fellebbezési értéket, ez alapján a pernyertesség-pervesztesség arányát a felek által előlegezett ügyvédi munkadíjakat. Miután az alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, így az általa előlegezett illetéket az alperes viseli a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján.

A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 81. § (1) bekezdésén és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdésén alapszik.

Budapest, 2009. április 29.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő