

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.706/2009/3. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Gál Róbert ügyvéd (4025 Debrecen, Piac u.61. II/5.) által képviselt I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címeszám alatti lakos) I. rendű és II.rendű felperes neve(címe) II. rendű felpereseknek, a Dr. Kelemen György ügyvéd (4025 Debrecen, Barna u. 1. fsz. 2.) által képviselt alperes neve. (székhelyű) alperessel szemben kártérítés megfizetése iránt indított perében a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 6. P. 21.260/2009/9. sorszámu ítélete ellen a felperesek által 10. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy külön felhívásra fizessenek meg az államnak személyenként 180.000 (egyszáznyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek 2002. augusztus 16. napján külön okiratba foglalt szerződéseket kötöttek az alperessel, amellyel a H., ... 46. szám alatti ingatlanban fennállt tulajdoni hányadukat az alperes rendelkezésére bocsátották társasház építési beruházás megvalósítása céljából. Ennek ellenértékeként az alperes vállalta, hogy a beruházás első ütemeként megvalósuló ... 44. szám alatti épületrész földszintjén kialakításra kerülő, személyenként 2 db üzlethelyiséget a felperesek tulajdonába, és legkésőbb 2003. március 31-ig jogerős használatba vételi engedély alapján birtokába ad. A szerződés 9. pontjában rögzítették, hogy az előzőekben körülírt, személyenként 2 db üzlethelyiséghez az ingatlanon belül kialakított felszíni parkolók közül 2-2 db tartozik, melyeket a felperesek a működési engedély megkérésekor, mint saját használatú parkolót vendégkörük érdekében vehetnek igénybe.

Az alperes az üzlethelyiségeket a felperesek tulajdonába és birtokába bocsátotta, a szerződés 9. pontjában megjelölt parkolókat nem készítette el, és nem biztosította a felperesek által tulajdonba kapott üzletekhez. Az ... utca 44. szám alatt épített 24 lakást és 7 üzletet magába foglaló társasház kiszolgálásához 23 férőhelyes parkolót közterületen épített meg.

A felperesek a tulajdonukba és birtokukba kapott 4 üzletre építési engedély kiadását 2003. áprilisában kérelmezték és azt meg is kapták. (3. sorszámú jegyzőkönyv.)

A felperesek kereseti kérelmükben az alperest személyenként 3.000.000 Ft és ennek 2008. november 28. napjától a kifizetésig járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérték kötelezni a parkolóhelyek kialakításának elmaradása miatt, hivatkozva arra, hogy a 2008. november 26. napján kelt és az alperesnek november 28-án kézbesített írásbeli felszólító levelükre az alperes nem reagált. Az alperesnek a perben előterjesztett elévülési kifogásával szemben hivatkoztak arra, hogy álláspontjuk szerint az elévülés határideje nem a működési engedély megkérésekor, hanem 2004. június 30-án vette kezdetét, a szerződés 6. pontja ugyanis a beruházás befejezési határidejét ezen időpontban jelölte meg.

Az alperes a kereset elutasítását kérte elsődlegesen elévülés miatt.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította és kötelezte a felpereseket az alperes javára perköltség és az állam javára kereseti illeték megfizetésére.

Ítéletének indokolásában a Ptk. 277. §-ának (1) bekezdését, 324. §-ának (1) bekezdését, 325. §-ának (1) bekezdését, 326. §-ának (1) bekezdését és 327. §-ának (1) bekezdését alkalmazva megállapította, hogy a felperesek kereseti követelése elévült, ezért bírósági úton nem érvényesíthető. E megállapítását azon ténnyel indokolta, hogy a felek a szerződésükben az üzlethelyiségekre és a hozzájuk kapcsolódó parkolóra a teljes beruházás befejezési határidejét megelőző teljesítési határidőt kötöttek ki, ezért a teljes beruházás teljesítési határideje a speciális szerződéses rendelkezések mellett közömbös. Ha és amennyiben a követelésük érvényesítésével a teljes beruházás befejezési határidejeként kikötött 2004. június 30-ig várakozni is kívántak, ez a körülmény legfeljebb az elévülésnek a Ptk. 326. §-a (2) bekezdése szerinti nyugvásaként lenne elbírálható, ami azonban nem eredményezi az öt éves elévülési határidő meghosszabbodását. Miután saját nyilatkozatuk szerint is az alperes írásbeli felszólítását megelőző öt éven túl az üzlethelyiségre a működési engedélyt megkérték és meg is kapták, az írásbeli felszólításnak az elévülést megszakító hatálya már nem lehetett.

Az elsőfokú ítélet megváltoztatása és az alperesnek a keresetben és perköltségben marasztalása iránt a felperesek éltek fellebbezéssel. Álláspontjuk szerint a működési engedélyek kiadásának időpontja az elévülési idő szempontjából irreleváns, tekintettel arra, hogy az alperes által a szerződésben vállalt teljesítési határidő 2004. június 30. napja. Amennyiben ezen időpontot megelőzően érvényesítették volna követelésüket bírósági úton, az esetben a bíróság a keresetlevelüket időelőttiként idézés kibocsátása nélkül elutasította volna.

Az ítélet tábla a fellebbezést a Pp. 256/A § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el, és azt alaptalannak találta.

Az elsőfokú ítélet tényállása és az elsőfokú bíróság abból levont jogi következtetése, ténybeli és jogi indokaira is kiterjedően törvényes és megalapozott, ezért az ítélet tábla a Pp. 253. §-ának (2) és 254. §-ának (3) bekezdései alapján az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai szerint hagyta helyben.

A Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése alapján a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára, és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kell.

A felperesek előtt ismert volt, hogy az alperes az ... 44. szám alatt már társasházépítést végez. A szerződésük 2. pontjában a szerződő felek abban állapodtak meg, hogy a szerződés 1. pontjában rögzített, ... 46. szám alatti ingatlant a rajta lévő épület lebontása után átminősítetik „beépítetlen” területté és összevonják az ... 44. szám alatti ingatlannal. Az így kialakított ingatlanon a beruházó a már folyamatban lévő és építési engedéllyel rendelkező építkezést kibővíti egy II. ütemmel, és erre a meglévő építési engedély módosításával új építési engedélyt szerez be. Az építési engedély módosítása kapcsán az 1. pontban rögzített területen a földszinten egy db rendezvényterem kerül kialakításra, fölötté 18 db lakás, míg az épület alatt 10 férőhelyes teremgarázs.

A szerződés 6. pontjában a szerződő felek a „jelen szerződés” alapján elhatározott beruházás befejezési határidejét rögzítették 2004. június 30-án. Az alperes az üzlethelyiségek birtokba adását legkésőbb 2003. március 31-ig jogerős használatba vételi engedély alapján vállalta, „mivel az az első ütemben valósul meg”. A szerződés 9. pontja alapján pedig az üzlethelyiségekhez az ingatlanon belül kialakított személyenként 2 db felszíni parkoló igénybevételére a felperesek joga a „működési engedély megkérésekor” nyílt meg.

A szerződés fenti rendelkezései alapján egyértelműen helyes az elsőfokú bíróság azon értelmezése, s ezt a felperesek sem értelmezheték másként, hogy az üzlethelyiségekre és a hozzájuk kapcsolódó felszíni parkolókra a szerződésben meghatározott teljesítési határidő megelőzi a beruházás befejezési határidejét. 2004. június 30-a a jelen szerződés alapján elhatározott, azaz a szerződés 2. pontjában az építési engedély módosítása kapcsán megépíteni szándékozott további, II. ütemű beruházás befejezésének határideje, s a szerződés 2. pontja felszíni parkoló megépítését nem tartalmazza, így a felperesek a szerződést semmiképpen nem értelmezheték úgy, hogy a felszíni parkolók megépítése a beruházás második ütemére tartozna, s annak teljesítési határideje 2004. június 30-a lenne.

A fentiekre is figyelemmel az elsőfokú bíróság a felek szerződésében a parkolók biztosítására kikötött teljesítési határidőt helyesen állapította meg, ennek következtében az alperes írásbeli felszólítására már az elévülési határidő leteltét követően került sor, így az jogi hatással nem bír, a felperesek az igény érvényesítésükkel elkéstek.

Az alperes írásbeli ellenkérelemmel nem élt, ezért javára fellebbezési eljárási költségről rendelkezni nem kellett.

Az illeték-feljegyzési jog kedvezményben részesült felperesek a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM. sz. rendelet 13. §-ának (2) és 15. §-ának (1) és (3) bekezdései alapján kötelesek az államnak az előzetesen le nem rótt fellebbezési illetéket az 1990. évi XCIII. törvény 46. §-ának (1) bekezdése szerinti mértékben utólag megtéríteni.

D e b r e c e n, 2009. december hó 15.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő