

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Kaiser István ügyvéd által képviselt szám alatti lakos felperesnek a dr. Posta Attila ügyvéd által képviselt szám székhelyű I.r., szám alatti lakos II.r. alperes ellen 3.708.000 forint megfizetése iránt a Győri Városi Bíróságon P.20.464/2008. szám alatt indult, és a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2.Pf.20.389/2009/4. számú ítéletével befejezett perében a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I.r. és a II.r. alperes részére együttesen 50.000 (Ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

I n d o k o l á s :

A felperes 2004. május 26-án megvásárolta a II.r. alperestől - az I.r. alperes beltagjától és üzletvezetőjétől - a hrsz-ú beépítetlen terület 145/2085. illetőségét. Az I.r. alperes a felperessel 2004. május 24-én kötött vállalkozási szerződésben elvállalta a L.10. számú 63,8 m² alapterületű lakás megépítését, és a P.13. számú parkoló állás kialakítását 7.931.000 forint vállalkozói díjért. A szerződés 5. pontjában részletezték a kivitelezési ütemet és a határidőket, míg a 6. pont a fizetési időpontokat tartalmazta. A szerződés 2004. augusztus 11-én történt módosításnak megfelelően a 6. pont tartalmazza a fizetési időpontokat:

1.részlet 2004. augusztus 31. készültségnek megfelelően 6.500.000 forint bankhitel

2.részlet önerős munkavégzésre történő átadáskor 900.000 forint

3.részlet befejezést követő 8 napon belül 531.000 forint.

Az első részlet bank által történő utalására azt követően került sor, hogy a bank műszaki ellenőrzéssel meggyőződött arról, hogy az épület készültségi foka megfelelő.

2005. január hónapra a társasház megépítése olyan fázisba jutott, amely lehetővé tette a perbeli lakás önerős munkavégzésre történő

átadását a felperes részére. Az I.r. alperes azonban a lakás átadását ahhoz a feltételhez kötötte, hogy a felperes egyidejűleg fizesse meg a még hátralévő két részletet, továbbá az általa időközben kialakított tetőterasz költségeit is. A felperes erre nem volt hajlandó. A felperes 2005. február 10-én a 2. részletet, 900.000 forintot, 2005. július 25-én pedig a 3. részletet 531.000 forintot ügyvédi letétbe helyezte, az I.r. alperes részére azonban egyik összeg kifizetésére sem került sor.

Ezt követően a felperes peres eljárást kezdeményezett az I.r. alperes ellen a lakás birtokba adása érdekében. A Győri Városi Bíróság P.21.202/2005/27. számú - 2006. december 7-én jogerőre emelkedett - ítéletében kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül adja felperes birtokába a lakást és a parkoló állást, míg a felperest 1.580.650 forint I.r. alperes javára történő megfizetésére kötelezte.

A felperes keresetében 2.400.000 forint kötbér, és 1.308.000 forint kártérítés, összesen 3.708.000 forint és járulékai megfizetésére kérte kötelezni az I.r. alperest a II.r. alperes mögöttes felelősségének megállapításával. Arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes 2005. januártól késedelembe esett a lakás birtokba adásával, és a késedelmi időszak csak 2007. júniusával zárult, ezért a szerződésben minden megkezdett hónap után kikötött 80.000 forint kötbér alapján 30 hónap késedelemre figyelemmel érvényesítette a kötbérigényét, míg a kártérítési igényt arra hivatkozva terjesztette elő, hogy az I.r. alperes a lakás átadását jogellenesen megtagadta, ezért kénytelen volt továbbra is bérelt lakásban lakni és annak bérleti díjait fizetni.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az I.r. alperes nem esett késedelembe, mivel a szerződés 10. pontja értelmében a felperesnek kellett volna a teljesítéssel elől járnia.

A bíróság jogerős ítéletével a keresetet elutasította.

A lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként a bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. alperes nem esett késedelembe, így kötbér és kártérítés fizetésére sem köteles. A jogerős ítélet értelmében a szerződés 10. pontja szerint a második részlet teljesítésekor a felperesnek kellett volna elől járnia, azaz először neki kellett volna megfizetnie a 900.000 forintot, majd ezt követően lett volna köteles az I.r. alperes birtokba bocsátani a lakást. A bíróság kifejtette, hogy az ügyvédi letétbe helyezés nem minősült teljesítésnek, mivel a felek szerződése ilyen megállapodást nem tartalmazott, így a felperes kizárólag az I.r. alperesnek teljesíthetett volna. A másodfokú bíróság a felperes azon előadásával kapcsolatban, miszerint korábban a Győri Városi

Bíróság jogerős ítéletében azt állapította meg, hogy az I.r. alperes volt az aki késedelembe esett, kifejtette, hogy egy másik ügyben hozott jogerős ítélet tényállása a bíróságot nem köti. A jogerős ítélet szerint a korábbi - a Győri Városi Bíróság előtt folyamatban volt - eljárás tárgya nem volt azonos a jelen eljárás tárgyával, a városi bíróság korábbi eljárásában más körülményeket is értékelte. A bíróság arra hivatkozva, hogy az I.r. alperes a 900.000 forint megfizetését követően lett volna köteles a lakást a felperes birtokába adni, megállapította, hogy késedelem a részéről nem áll fenn, így sem kötbér, sem kártérítési igényt nem érvényesíthet.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, a keresetének helyt adó ítélet meghozatalát kérte. Arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes a lakás átadását jogtalanul tagadta meg annak ellenére, hogy az önerős átadás időpontjában esedékessé váló törlesztő részlet megfizetésére készen állt. Előadta, hogy az I.r. alperes csupán a Győri Városi Bíróság P.21.202/2005/27. szám alatti ítélete alapján adta az ingatlant a birtokába 2007. június 12-én. Szerinte az I.r. alperes 2005. januártól 2007. júniusáig kötbért köteles fizetni. Kifejtette, hogy az I.r. alperes a birtokba adási késedelme folytán a kötbért meghaladó kárt is okozott, kárként a 2005. márciusától 2007. augusztusáig bezáró időszakban kifizetett bérleti díjak összegét határozta meg. Részletezte az elsőfokú bíróság ítéletét, a fellebbezését, és a másodfokú bíróság döntését. A jogerős ítélet megalapozatlanságára hivatkozott. Változatlanul fenntartotta az elsőfokú ítélettel szemben előterjesztett részletes fellebbezésében foglalt érvelését. Arra hivatkozott, hogy a szerződés 6. pontja egyidejű teljesítést határoz meg a felek részére, és ezt a 10. pont „nem írja felül”, sorrendiséget nem szab meg. Hangsúlyozta, hogy a teljesítésre kész volt, míg az I.r. alperes a teljesítést visszautasította. Szerinte a szerződésnek megfelelően járt el, míg az I.r. alperes szerződésszegő volt. Kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság vonja értékelés körébe a Győri Városi Bíróság P.21.202/2005. szám alatti peres ügyében elfekvő teljes iratanyagot is. Indítványozta, hogy amennyiben ezen ügyirat a peres ügyiratokhoz nem került csatolásra, csatolás végett kérje magához.

Az I.r. és a II.r. alperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában való fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

A Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati eljárás eredményeként azt állapította meg, hogy a jogerős ítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A Pp. 275. § (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Legfelsőbb Bíróság a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló iratok alapján dönt, ezért nincs lehetőség a Győri Városi Bíróság P.21.202/2005. szám alatti peres ügy teljes iratanyagának bekérésére.

A bírói gyakorlat értelmében (BH 2002.490.) a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következően a Legfelsőbb Bíróság csak a felülvizsgálati- és csatlakozó felülvizsgálati kérelem keretei között, továbbá az ott megjelölt jogszabályok körében vizsgálhatja a jogerős ítélet jogszabálysértő voltát. A felülvizsgálati kérelemben konkrétan meg kell jelölni a jogszabálysértést, nem elegendő korábbi beadványokra utalni (BH 1995.99.). A bírói gyakorlatnak megfelelően a Legfelsőbb Bíróság a felperes felülvizsgálati kérelmében megjelölt jogszabálysértések tekintetében vizsgálhatta csak a jogerős ítéletet, míg a felperes fellebbezésében felhozott indokokat a felülvizsgálati eljárás során nem vehette figyelembe.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében a Pp. 270. § (2) bekezdésének és a Pp. 272. § (2) bekezdésének megfelelően konkrétan nem jelölte meg azokat a jogszabályokat, amelyeket álláspontja szerint a jogerős ítélet sért, azonban a felülvizsgálati kérelem tartalma alapján megállapítható, hogy a vállalkozási szerződés bíróság általi értelmezését, a keresetének jogalap hiányára történő hivatkozással való elutasítását sérelmezte.

Helytállón állapította meg a bíróság, hogy a Győri Városi Bíróság előtt folyamatban volt eljárás tárgya nem volt azonos a jelen eljárás tárgyával, a városi bíróság korábbi eljárásában más körülményeket is értékelte, ezért jogszabálysértés nélkül jutott a bíróság arra a következtetésre, hogy a korábbi jogerős ítélet önmagában nem indokolja az I.r., illetve a II.r. alperes marasztalását.

A 2004. május 24-én kötött szerződés 10. pontja szerint „a megrendelő a lakást a 2. részlet kifizetését követően veheti használatba”. A szerződés ezen pontjának helytálló és okszerű értelmezése eredményeként állapította meg a bíróság, hogy a teljesítéssel a felperesnek kellett volna elől járnia, és az I.r. alperesnek a 900.000 forint megfizetését követően lett volna kötelessége a birtokba bocsátás. Miután a felek a szerződésükben nem állapodtak meg abban, hogy a felperes ügyvédi letétbe helyezéssel is jogszerűen teljesíthet, megalapozottan állapította meg a bíróság, hogy a perbeli esetben az ügyvédi letétbe helyezés nem minősült teljesítésnek, és jogszabálysértés nélkül jutott arra a következtetésre, hogy az I.r. alperes oldalán nem állt fenn vétkes késedelem. Helytállón fejtette ki az elsőfokú bíróság az

ítéletének indokolásában, hogy amennyiben a felperes a 900.000 forintot megfizette volna az I.r. alperesnek, és az I.r. alperes ennek ellenére nem bocsátotta volna birtokba, úgy valóban késedelembe esett volna, erre azonban nem került sor. Miután az I.r. alperes nem esett vétkes késedelembe, a bíróság jogszabálysértés nélkül ítélte alaptalannak a felperes kötbér és kártérítés iránti igényét.

A kifejtettek értelmében a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése szerint hatályában fenntartotta. A Pp. 78. § (1) bekezdésének megfelelően kötelezte a felperest az I.r. és a II.r. alperes részére felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2010. április 22.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Bartal Géza s.k. előadó bíró, Dr. Farkas Attila s.k. bíró