

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Maros Ügyvédi Iroda (1055 Budapest, Szent István krt. 1. IV/6., ügyintéző: dr. Maros Miklós ügyvéd) által képviselt **felperesnek** a Sárvári István Ügyvédi Iroda (1133 Budapest, Hegedüs Gyula u. 69. II/4., ügyintéző: dr. Sárvári István ügyvéd) által képviselt **alperes** ellen **eredeti állapot visszaállítása** iránt a Fővárosi Bíróságon 13.G.40.008/2006. számon indult és a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.375/2010/5. számú ítéletével befejezett perében a másodfokú határozat ellen a felperes által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.20.375/2010/5. számú ítéletét a felülvizsgálattal érintett részében hatályában fenntartja, a felülvizsgálattal nem támadott részét nem érinti.

A felperes a költségeit maga viseli.

Az ítélet ellen további jogorvoslatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság 12.G.41.084/2004/13. számú részítéletében arra kötelezte az alperest, hogy 99.508.000 Ft-ot és ebből 85.000.000 Ft-nak 2001. május 11-étől, 4.508.000 Ft-nak pedig 2001. július 18-tól a kifizetésig járó évi 20 % kamatát fizessen meg a felperesnek. Ítéletében tényként állapította meg, hogy a felperes az alperessel 2001. május 9-én kötött adás-vételi és vállalkozási előszerződésben kikötött elállási jogát a 2003. április 29-i levelében jogszerűen gyakorolta, mert a 2002. március 30-án lejárt teljesítési határidőtől számítva több mint 300 nap eltelt. A Ptk. 320. §-ára tekintettel a felperes által két részletben kifizetett összesen 89.508.000 Ft visszajár a felperesnek és az alperes a Ptk. 245. §-ának /1/ bekezdése alapján a kapott 5.000.000 Ft foglалó kétszeresét is köteles megfizetni. Az alperes kártérítés jogcímén

előterjesztett beszámítási kifogásának eldöntése végett azonban további tárgyalást látott szükségesnek.

Az alperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.151/2005/3. számú részítéletében az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatta és a marasztalás összegét 89.508.000 Ft-ra és kamataira leszállította, míg ezt meghaladóan az első fokú részítéletet hatályon kívül helyezte és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozathozatalára utasította. Úgy ítélte meg, hogy részítélet csak a felperes által kifizetett 89.508.000 Ft és annak késedelmi kamatai vonatkozásában volt hozható, tekintettel arra, hogy az elállás ténye a felek között nem volt vitatott. Annak a kérdésnek az eldöntéséhez, hogy a foglaló kétszerese visszajár-e a felperesnek, vagy elveszti azt, a Ptk. 245. §-ának /1/ bekezdése értelmében vizsgálni kell, hogy a teljesítés megghiúsulásáért melyik fél a felelős. Mivel a még el nem döntött beszámítási kifogás tekintetében is ebben a kérdésben kell állást foglalnia az elsőfokú bíróságnak, ezért mindkét követelés tekintetében további bizonyításra van szükség. A foglaló kétszeres visszafizetésére irányuló kereseti kérelmet és az alperes kártérítési igényét csak egységesen lehet eldönteni.

Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróság a 13.G.40.008/2006/75. számú ítéletével a korábbi jogerős részítéletnek az alperest marasztaló rendelkezését 88.481.472 Ft-ra és 83.973.472 Ft után 2001. május 11. napjától járó évi 20 % késedelmi kamatára módosította. Egyebekben a részítéletet hatályában fenntartotta. A bizonyítás anyag alapján megállapította, hogy a teljesítési késedelem mindkét félnek egyenlő arányban felróható volt, ezért az alperes beszámítási kifogása az iroda kialakítása és visszaalakítása miatt felmerült költségei és a tervezés többletköltsége tekintetében 6.026.528 Ft erejéig a Ptk. 318. §-a, illetve 339. §-ának /1/ bekezdése alapján alapos volt. Miután a szerződés olyan okból szűnt meg, amelyért mindkét fél felelős, ezért a Ptk. 244. §-a alapján a foglaló visszajár a felperesnek. A felperes keresete tehát megalapozott volt a részítélettel már megítélt 89.508.000 Ft, valamint 5.000.000 Ft visszajáró foglaló tekintetében, azaz összesen 94.508.000 Ft összegben, amelyet csökkenteni kellett az alperes eredményes beszámítási kifogására tekintettel 6.026.528 Ft-tal. A jogerős részítélet marasztalási összegét a Pp. 213. §-ának /2/ bekezdésére hivatkozással módosította.

A peres felek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a 3.Pf.20.375/2010/5. számú ítéletében a marasztalás tőkeösszege és a perköltség tekintetében az első fokú ítéletet helybenhagyta, a késedelmi kamat mértékét megváltoztatta és azt 2004. december 31-ig évi 11 %-ban, 2005. január 1-től a kifizetés napjáig a mindenkori

késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékében határozta meg. Egyetértett az elsőfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a végleges szerződés megkötésének és az épületrészek megépítésének, birtokba adásának elmaradása mindkét fél egyenlő arányú felróható magatartásának a következménye, ezért a felperes elállására a Ptk. 395. §-ának /1/ bekezdésében írt módon került sor. A vállalkozási szerződéstől való jogszerű elállással együtt a felperes az adásvételi szerződéstől is elállt, mivel a két szerződés osztja egymás jogi sorsát. Az elsőfokú bíróság döntése tehát megfelel a Ptk. 319. § /3/, 320. § /1/, 244. §-a, valamint 318. §-a, 339. §-a, illetve 340. §-a /1/ bekezdésének. A késedelmi kamatra vonatkozó szerződéses kikötést azonban úgy kell értelmezni, hogy a 20 % mértékű késedelmi kamat a felperest az alperes késedelmes teljesítése miatti elállás esetén illeti meg. Minthogy a teljesítési késedelemhez mindkét fél felróható magatartása vezetett, ezért a felperes csak a törvényes mértékű késedelmi kamatra tarthat igényt. A részítéletnek sem alaki, sem anyagi jogereje nincsen, ezért a késedelmi kamat mértékére vonatkozó ítéleti rendelkezés módosításának eljárásjogi akadálya nem volt.

A jogerős ítélet ellen a felperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezése mellett az első fokú ítélet részben megváltoztatásával, a 3.Pf.21.151/2005/3. számú jogerős részítéletet akként kérte módosítani, hogy az alperes 99.508.000 Ft tőketartozás és ebből 5.000.000 Ft után 2001. május 11-étől további 5.000.000 Ft-nak pedig 2003. május 30-tól a kifizetés napjáig évi 20 % kamatát köteles a felperesnek megfizetni. A felülvizsgálati kérelem indokolásában arra hivatkozott; a másodfokú bíróság jogszabálysértően állapította meg, hogy a felperes elállása a Ptk. 395. §-ának /1/ bekezdésén alapult. A másodfokú bíróság tévesen értelmezte a szerződés 9. pontját. Annak helyes értelmezése szerint az alperes késedelmes teljesítése miatt történt elállás esetén a felperest az évi 20 % mértékű késedelmi kamat illeti meg. Ez a jogosultsága független attól, hogy a késedelem melyik félnek és milyen okból róható fel. A Pp. 213. §-ának /2/ bekezdése alapján a korábbi jogerős részítéletnek a kamat mértékére vonatkozó rendelkezése nem változtatható meg, mert ahhoz anyagi jogerő fűződik. A Ptk. 339. §-ának /1/ bekezdése is sérült, mert az alperesnek nem keletkezett kára az elállás folytán. Az alperes a szerződés megkötésekor tisztában volt azzal, hogy a felperes igényének a kielégítéséhez módosíttatnia kell az építési engedélyt és ha a szerződés meghiúsulna az irodákat nehezebben tudná értékesíteni. A vállalt üzleti kockázatot - a lakások irodákká való alakításának, visszaalakításának és a tervezésnek a költségeit - kártérítésként nem érvényesítheti. Az alperes a Ptk. 340. §-a /1/ bekezdésében előírt kárenyhítési kötelezettségének sem tett eleget, mert meg sem kísérelte az ingatlan irodaként való értékesítését. Eljárási szabályt is sértett a jogerős ítélet, mert a felperes

közrehatásának megállapításakor a bizonyítékokat kirívóan okszerűtlenül mérlegelte, és nem tulajdonított kellő súlyt annak a ténynek, hogy a végleges adásvételi szerződés feltételeként előírt módosított építési engedélyt csak 2002. szeptember 11-én adta meg az építési hatóság a 2002. március 31-i birtokba adási határidőt követő fél évvel. A perben csatolt levelezés anyaga egyértelműen az alperes felelősségét bizonyítja. A felek között valóban folytak folyamatosan egyeztetések, de ebben a felperes azért vett részt, mert azt hitte, hogy a birtokba adásra hamarosan sor kerül.

Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Ptk. 395. §-a /1/ bekezdésének alkalmazása törvénysértés nélkül történt. A felek közötti előszerződés mindkét fél kötelezettségévé tette, hogy a végleges szerződést a módosított építési engedély beszerzését követő 8 napon belül megkössék. A módosított építési engedély beszerzésével az alperes jelentős késedelembe esett. E késedelemhez a felek a szerződésben nem fűzték az elállás jogkövetkezményét és a felperes a Ptk. 208. §-ának /6/ bekezdése szerint alkalmazandó 300. §-ában biztosított elállási jogával nem kívánt élni. A felek a módosított építési engedély kiadását követően sem kötötték meg a végleges vállalkozási és adásvételi szerződést, de ennek ellenére a felek között folyamatosak voltak az egyeztetések, a felperes építési igényei tekintetében, és az építkezés is folyt. A felperes részéről a különböző műszaki változtatások közlése és ezekben a kérdésekben zajló közös egyeztetések tovább folytak, nemcsak a 2002. március 30-i birtokba adási határidőt követően, hanem még ezután is, amikor az alperes teljesítési késedelme az elállás feltételéül szabott 300 napot, mintegy 3 hónappal meghaladta. A felperes tehát nyilvánvalóan nem lehetett abban a hitben az igényei közlésekor, hogy a birtokba adás hamarosan megtörténik, már csak azért sem, mert igényeit a kivitelezés műszaki feltételeire kihatóan jelentősen változtatta. Az előszerződés szerint a felperes által vásárolt eszmei tulajdoni hányadnak megfelelően a B lépcsőház VII. emelet 1, 2. szám alatt kerültek volna az irodák kialakításra. A felperesi igény a VII. emeleten 2 db, a 8. tetőtéri szinten 2 db irodára, 1 toronyszerű galériára és tetőteraszra vonatkozott, tehát egy irodákból és apartmanból álló épületrészre. A belső átalakításokban a felperes által megbízott olaszországi tervezők is részt vettek. Az alperes szervezeti képviselője G. Z. valóban beismerte, hogy az építési engedély megszerzése az alperes dolgozóinak hibájából is elhúzódott, de azt is előadta, hogy a felperes igényeinek elhúzódó közlése, változtatása és az emiatt történt újabb és újabb egyeztetések is közrehatottak a késedelemben. Az alperes által csatolt felperesi igénybejelentések, amelyeknek következményeként például egy újfajta lépcső miatti földemáttörés és annak

megszüntetése is szerepelt, igazolták a szervezeti képviselő előadását. Ilyen körülmények között a bizonyítékok mérlegelése során eljárási szabálysértést nem követett el a másodfokú bíróság, amikor tényként állapította meg, hogy a kivitelezési késedelemben mindkét fél magatartása közrehatott. A késedelem objektív jogkövetkezménye az elállás joga, de csak akkor, ha 300 napos késedelem kizárólag a kötelezett alperes magatartásának lett volna a következménye. Ezt a bizonyítás anyaga cáfolta. A fentieket megerősítette a felperes ügyvezetőjének előadása (62 sorszámú jegyzőkönyv), aki elállást azzal indokolta; a helyszínen szembesült azzal, hogy nem felel meg a műszakilag lehetséges kialakítás az igényeinek, mert egyrészt a falak nem voltak függőlegesek és nem lehetett „egyenes járással” feljutni a toronyba. Az volt ugyanis az elképzelése, hogy a megvásárolt épületrészben függőleges falfelületek lesznek és a lakosztályból a toronyba közvetlenül egy nagyméretű szép lépcsőn lehet majd feljutni. Ezek hiánya azonban vizuálisan és lelkiileg is rosszul hatott rá, ezért szeretett volna kiszállni az ügyletből. Annak megoldásával, hogy milyen módon tehetné ezt meg, megbízott egy ügyvédet, aki felhívta a figyelmét a 300 napos késedelem jogkövetkezményeire. Ilyen bizonyítékok mellett tehát okszerűen következtetett a másodfokú bíróság arra, hogy a felperes elállására nem a szerződésben kikötött joga alapján, hanem az un. általános elállási jog keretében került sor, amelynek gyakorlása jogszerű ugyan, de kártérítési kötelezettséggel jár.

Az alperes a kárát bizonyította. Téves a felülvizsgálati kérelemnek az az érvelése, hogy az alperes saját üzleti kockázata körében módosította a terveket és végezte a kivitelezést. Az alperes az eredeti tervek szerint lakásokat kívánt építeni és azokat értékesíteni, mert üzleti szempontból ezt tartotta nyereségesnek. Kifejezetten a felperes igényeinek megfelelően alakította át egy un. kevert funkciójú iroda és apartman együttesre a terveket. Az előszerződés pedig biztosította, hogy ez a befektetés számára meg fog térülni. A szerződés teljesítésének a megrendelő elállása miatti megghiúsulása nem tartozik az üzleti kockázat körébe, annak jogkövetkezményeit a törvény írja elő. G. Z. előadásából kitűnően, amelyet az igazságügyi szakértő is megerősített, nem volt kereslet az ilyen típusú ingatlanokra, tehát ahhoz, hogy az építményt értékesíteni tudja az alperes, hogy befektetése megtérüljön, gazdaságilag ésszerű volt az épületrésznek lakásokká való visszaalakítása. A felperes nem bizonyította a szakvéleménnyel szemben, hogy az alperesnek lehetősége lett volna az egyéni, speciális igények szerinti irodákat és lakosztályt ésszerű időn belül forgalmi értéken eladnia.

A részítélet jogerejével kapcsolatos felperesi álláspont nem helytálló. A részítélet valóban az általános szabályok szerint emelkedik jogerőre, de ez a jogerő csak ideiglenes és feltételes volt, mert a beszámítási kifogásra vonatkozó tárgyalás eredményéhez

képezt a részítélet hatályon kívül helyezhető és módosítható. A korábbi másodfokú részítélet még azon a jogalapon ítélte meg a késedelmi kamatokat, illetve döntött annak mértékéről, hogy az elállás az alperes késedelme miatt tényszerűen megtörtént, ezért a Ptk. 319. §-ának /3/ bekezdése szerint a szolgáltatások visszajárnak és a felperesnek az alperes késedelmére alapított elállása esetére a felek a késedelmi kamat mértékét megállapították. A beszámítási kifogás körében folytatott tárgyalás eredményeként azonban a bíróság arra ténybeli és jogi következtetésre jutott, hogy a 300 napos késedelem nem egyedül az alperes mulasztásának a következménye, hanem abban a felperes is közrehatott, így az elállásra nem kerülhetett sor a szerződésben megjelölt jogcímen, csak a Ptk. 395. §-ában írtak szerint. Ez az álláspont a már kifejtettek szerint helytálló volt, a felek késedelmi kamatkikötése, illetve annak mértéke kizárólag a felperesnek a szerződésben kikötött elállási jogához kapcsolódott. Nem volt tehát törvényes akadálya annak, hogy a másodfokú bíróság a korábbi részítéletnek a késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezését módosítsa. A késedelmi kamat következmény valóban objektív hatályú, tehát független attól, hogy a késedelem felróhatóan következett-e be, a jelen esetben azonban annak volt jogi jelentősége, hogy az elállás nem a szerződésben kikötött jogcímen történt.

A fentiekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának /3/ bekezdése alapján a felülvizsgálattal érintett részében hatályában fenntartotta.

A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 78. §-ának /1/ bekezdésére figyelemmel költségei megtérítésére nem tarthat igényt.

Budapest, 2010. december 20.

Salamonné dr.Solymosi Ibolya sk.
a tanács elnöke, előadó-bíró
Dr.Lőrincz Györgyné sk.bíró
Gyöngyösiné dr.Gyügyei Klára sk.bíró