

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Sörös Gergely ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Kajtár, Takács, Hegymegi-Barakonyi, Baker & McKenzie Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe; ügyintéző: Dr. Kajtár Géza ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen, 9 200 000 Ft kötbér megfizetése iránt indított perében, a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2010. február 11-én meghozott 13.G.15-09-040091/25. számú ítélete ellen, a felperes részéről 26. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 15 belül 287 500 (Kettőszáznyolcvanhétezer-ötszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 2010. február 11-én, 25. sorszámon meghozott ítéletével a felperes keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 575 000 Ft perköltséget.

Az ítéletben megállapított - a fellebbezés elbírálása szempontjából releváns - tényállás szerint 2006. november 9-én a felperes, mint eladó és az alperes, mint vevő között adásvételi előszerződés jött létre a vásárosnaményi, ... helyrajzi számon nyilvántartott, 8651 m² térmértékű ingatlanra vonatkozóan, amelyen az alperes egy bevásárlóközpontból és felszíni gépjárműparkolóból, valamint az annak megközelítését biztosító útkapcsolatokból álló beruházást kívánt megvalósítani.

Az előszerződés 6.5. pontja a következőket tartalmazta:

„A vevő vállalja, hogy a Beruházás megvalósításához szükséges Építési Engedély, Közlekedési Engedélyek kiadásához szükséges, a vonatkozó jogszabályoknak, különösen a KTM. Rendelet és a Közlekedési Törvény rendelkezéseinek megfelelő, benyújtásra alkalmas kérelmeket és tervdokumentációt az Előszerződés Felek általi aláírásától számított 90 napon belül saját költségén elkészítteti és az illetékes hatóságokhoz benyújtja azzal, hogy amennyiben a jelen Előszerződés Felek általi aláírásától számított 90 napon belül a Beruházás megvalósítását lehetővé tevő Településrendezési Tervek nem kerülnek kihirdetésre, úgy a Vevő a Beruházás megvalósításához szükséges Építési Engedély, Közlekedési Engedélyek kiadásához szükséges kérelmeket és tervdokumentációt, a

beruházás megvalósítását lehetővé tevő Településrendezési Tervek kihirdetésének a napjától számított 30 napon belül köteles benyújtani".

Az előszerződés 6.9. pontjában pedig a felek azt rögzítették, hogy „amennyiben a Vevő a fenti 6.5. pontban foglalt kötelezettségét megszegi, így különösen az adott szakaszban meghatározott kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, a Vevő vállalja, hogy az Eladó részére összesen naponta 100 000 Ft késedelmi kötbért fizet a késedelem minden megkezdett napjára".

Az alperes a beruházás megvalósításához szükséges tervdokumentációt 2006. november 24-én benyújtotta az illetékes hatóságokhoz. A beadás időpontjábanváros hatályos rendezési tervvel nem rendelkezett, az arról szóló önkormányzati rendeletet a képviselő-testület 2007. augusztus 24-én fogadta el.

Az alperes részéről az illetékes hatóságokhoz 2006. novemberében benyújtott tervdokumentáció hiányos volt, ezért a **N.K.H.** és a ...i Közlekedési Felügyelet Közúti és Vasúti Osztálya az alperest hiánypótlásra hívta fel, majd pedig az alperes 2007. január 29-én előterjesztett kérelmére a **N.K.H.** ...i Regionális Igazgatósága az előtte indult engedélyezési eljárást 2007. augusztus 31-ig felfüggesztette.

A felfüggesztés időtartama alatt az alperes a hatóságok részéről megjelölt hiányosságokat pótolta, az építésügyi hatóság pedig a 2007. augusztus 17-én jogerőre emelkedett határozatával a beruházás megvalósítását engedélyezte.

A felperes először 2007. március 29-én jelezte az alperesnek, hogy az előszerződés 6.9. pontjában foglaltak alapján 2007. február 7-től kezdődően igényt tart a napi 100 000 Ft késedelmi kötbérre.

Az alperes a felperes kötbérigényére nem válaszolt.

2007. szeptember 18-án a felek megkötötték a végleges adásvételi szerződést, amely a felperes kötbérigényére vonatkozó megállapítást nem tartalmazott.

A végleges adásvételi szerződés megkötését követően azonban a felperes ismét felszólította az alperest a korábban már bejelentett kötbérkövetelésének megfizetésére, az alperes azonban a felperes kötbérigényét elutasította.

A felperes a keresetében 9 200 000 Ft késedelmi kötbérnek és a perrel felmerült költségeinek a megfizetésére kérte az alperest kötelezni. A keresetét a felek között létrejött adásvételi előszerződés 6.5. és 6.9. pontjaiban, valamint a Ptk. 205., 207., 208. és 246.§-aiban és a 277.§ (4) bekezdésében foglaltakra alapította.

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az előszerződés 2.2. pontjában foglaltakra hivatkozással állította, hogy az előszerződés az aláírásától számított 8 hónap elteltével, 2007. július 9-én megszűnt, ezért a felperes az abban foglaltakra tekintettel semmilyen kötbérigényt nem jogosult érvényesíteni vele szemben.

A kereset elutasításának másik indokaként az alperes arra hivatkozott, hogy a végleges szerződés megkötésének feltételeként meghatározott Településrendezési Tervek csak

2007. augusztus 24-én kerültek kihirdetésre, az alperes pedig az ezt követő 30 napon belül volt köteles benyújtani az építési és a közlekedési engedélyek iránti kérelmeit az illetékes hatósághoz, amely kötelezettségének az alperes eleget tett és annak eredményeként a felek 2007. szeptember 18-án a végleges adásvételi szerződést is megkötötték. A kötbérfizetési kötelezettségét megalapozó szerződésszegést tehát - állítása szerint - nem követett el, ezért a felperes kötbérigényét ebből az indokból is alaptalannak tartotta.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasító ítélete indokolásában megállapította, hogy az alperesnek az előszerződés megszűnésére alapított védekezése nem volt alapos, mivel az alperes a 2007. július 27-én keltezett egyoldalú nyilatkozatával - élve az előszerződés 2.2. pontjában biztosított jogával - az előszerződés megszűnésére megállapított 8 hónapos határidőt további négy hónappal meghosszabbította.

Megalapozottnak találta ugyanakkor az elsőfokú bíróság az alperesnek a Településrendezési Tervek hiányára alapított védekezését.

Megállapította, hogy a felek az előszerződés 6.5. pontjában azt rögzítették, hogy amennyiben az előszerződés aláírásától számított 90 napon belül a Településrendezési Tervek nem kerülnek kihirdetésre, úgy a vevő a beruházás megvalósításához szükséges engedélyek kiadása iránti kérelmeket és tervdokumentációt a Településrendezési Tervek kihirdetésének napjától számított 30 napon belül köteles benyújtani.

Az alperes pedig az így vállalt kötelezettségének eleget tett, ezért a felperes késedelmi kötbérigénye - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - alaptalan volt.

Kifejtette továbbá az elsőfokú bíróság, hogy a felperes késedelmi kötbérigényének elbírálása során nem lehetett jelentőséget tulajdonítani sem annak, hogy az alperes 2006. novemberében hiányosan nyújtotta be a kérelmeit, sem pedig annak, hogy az engedélyeztetési eljárás felfüggesztésének kérésével megsértette az együttműködési kötelezettségét.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben

- elsődlegesen - a sérelmezett határozat megváltoztatását és az alperesnek a keresete szerint történő marasztalását, másodlagosan pedig az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, azonban a megállapított tényeket nem megfelelően értékelte, illetőleg azokból téves jogi következtetéseket vont le.

Előadta, hogy az adásvételi szerződés 6.5. pontjában a felek a beruházás megvalósításához szükséges, illetőleg a beruházás megvalósítását lehetővé tevő Településrendezési Tervekre utaltak.

Ezzel szemben a perben rendelkezésre álló adatokból azt lehetett megállapítani, hogy a Város Képviselő-testülete által 2007. augusztus 24-én elfogadott Településrendezési Tervre a perbeli beruházás megvalósításához nem volt szükség.

Álláspontja szerint ezt igazolta önmagában az a körülmény is, hogy a felek a végleges adásvételi szerződést a képviselő-testület által elfogadott Településrendezési Terv hatályba lépése (2007. szeptember 23.) előtt már megkötötték.

Hivatkozott arra is, hogy az illetékes hatóságok mind az áruház építésére, mind az út- és parkolók építésére vonatkozó engedélyeket már a Településrendezési Terv elfogadása előtt kiadták az alperes számára, amelyből ugyancsak az a következtetés vonható le, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötése semmilyen összefüggésben nem volt a Településrendezési Terv elfogadásával. Emellett utalt arra is, hogy a Településrendezési Tervek hiányára az alperes a pert megelőzően nem is hivatkozott és az ezzel kapcsolatos védekezését csak a jelen perben terjesztette elő.

Az előszerződés 6.7. pontjára hivatkozással a felperes állította, hogy az alperesnek már a hiánypótlási felhívások kiadásáról is értesítenie kellett volna őt, amelynek elmulasztásával az alperes éppúgy megsértette az együttműködési kötelezettségét, mint az engedélyezési eljárás felfüggesztésének kérésével.

Sérelmezte a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság részéről az alperes javára megítélt elsőfokú perköltség összegét is, mivel álláspontja szerint a megállapított perköltség nem állt arányban sem az alperes jogi képviselője által kifejtett ügyvédi tevékenységgel, sem a pertárgy értékével.

Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperesnek a másodfokú perköltsége megfizetésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek között létrejött előszerződés szerint a Településrendezési Tervek a perbeli beruházás megvalósításához szükségesek voltak. Hivatkozott arra, hogy etekintetben nem annak kellett jelentőséget tulajdonítani, hogy a hivatkozott tervek ténylegesen szükségesek voltak-e a beruházás megvalósításához, hanem annak, hogy a felek az általuk megkötött szerződésben akként rendelkeztek-e, hogy a beruházás megvalósításához szükséges a Településrendezési Tervek elfogadása, illetve kihirdetése.

Etekintetben pedig az előszerződés 6.5. pontjában, valamint a 2.1.1. pontjában foglaltak egyértelmű rendelkezéseket tartalmaztak arra vonatkozóan, hogy a Településrendezési Tervek megléte elengedhetetlen feltétele volt a beruházás megvalósításának.

Az alperes az előszerződés 6.5.pontjának második fordulata alapján a Településrendezési Tervek kihirdetését követő 30 napon belül volt köteles az építési és a közlekedési engedélyek iránti kérelmét benyújtani az illetékes hatóságokhoz, amely kötelezettségének az alperes eleget is tett, ezért az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes késedelmi kötbérre nem jogosult.

A felperesnek az elsőfokú perköltség összegét sérelmező fellebbezési állításaival összefüggésben előadta, hogy az elsőfokú bíróság „a hatályos díjrendelet” alapján állapította meg az ügyvédi munkadíjból eredő perköltséget, arra is figyelemmel, hogy az alperest képviselő budapesti székhelyű ügyvédi iroda tagja mindhárom tárgyaláson részt vett és az elsőfokú eljárás során több érdemi előkészítő iratot terjesztett elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a perbeli jogvita megalapozott elbírálásához szükséges mértékben a tényállást feltárta, azt helyesen állapította meg, az így megállapított tényállásból pedig helytállóan vonta le azt a jogi következtetést, hogy a felperesnek az előszerződés 6.5. és 6.9. pontjaira alapított késedelmi kötbér-igénye alaptalan.

A Ptk. 246.§ (1) bekezdése szerint a kötelezett meghatározott pénzüsszeg fizetésére kötelezheti magát, arra az esetre, ha olyan okból, amelyért felelős nem, vagy nem szerződésszerűen teljesít (kötbér).

A kötbér a szerződésszegés szankciója, amelyet a felek a közöttük létrejött szerződésben vállalt valamely kötelezettség megszegése esetére köthetnek ki.

A kötbérrel szankcionálható szerződésszegések körét a Ptk. nem határozza meg, ezért a feleknek a kötbérikötést tartalmazó szerződésben kell meghatározniuk azt, hogy mely szerződéses kötelezettség megszegését kívánják kötbérrel szankcionálni. A feleknek a kötbérre vonatkozó szerződéses kikötését azonban nem lehet kiterjesztően értelmezni. Ezért a kötelezett kötbérfizetési kötelezettségét csak annak a konkrét szerződésszegésnek a szankciójaként lehet megállapítani, amelynek bekövetkezése esetére a felek a szerződésükben a kötbért kikötötték, ugyanakkor a szerződésben foglaltaktól eltérő szerződésszegés szankcionálására a kötbér nem vehető igénybe.

A jelen esetben a felek az alperes terhére az előszerződés 6.5. pontjában meghatározott kötelezettségek késedelmes teljesítését kívánták kötbérfizetési kötelezettséggel szankcionálni. Ezért annak vizsgálata során, hogy a felperes kötbérigénye megalapozott volt-e, csak annak lehetett jelentőséget tulajdonítani, hogy az alperes az előszerződés 6.5. pontjában vállalt kötelezettségei teljesítését megszegte-e, mivel az ott meghatározott kötelezettségek megsértésének esetére kikötött kötbért az alperes egyéb, az előszerződés rendelkezéseibe ütköző (esetleges) magatartása szankcionálására nem lehetett igénybe venni.

Ezért helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság az ítélete indokolásában, hogy a felperes keresetének elbírálása során nem kellett, illetve ne lehetett jelentőséget tulajdonítani annak, hogy az alperes az előszerződés más pontjaiba foglalt együttműködési kötelezettségét nem vitásan megsértette az engedélyezési eljárásokban elrendelt hiánypótlásra, illetve a felfüggesztés iránti kérelem benyújtására és annak teljesítésére vonatkozó tájékoztatás megadásának elmulasztásával.

Alaptalanul hivatkozott a felperes a fellebbezésében arra is, hogy az előszerződés 6.5. pontjában megjelölt Településrendezési Tervek a beruházás megvalósításához nem voltak szükségesek, ezért azok hiánya miatt az alperes nem mentesülhetett a kötbérfizetési kötelezettsége alól.

Annak következtében ugyanis, hogy a kötbér a felek által meghatározott szerződésszegés szankciója, a felperes kötbérigényének elbírálása során nem annak kellett jelentőséget tulajdonítani, hogy a Településrendezési Tervek hiánya ténylegesen akadályt képeztek-e (képezhettek-e) a beruházás megvalósításához szükséges engedélyek kiadására irányuló kérelmek benyújtásának, illetve azok elbírálásának, hanem annak, hogy a Településrendezési Terv meglétét a felek a közöttük létrejött előszerződésben az engedélyezési eljárás megindításának feltételeként határozták-e meg.

Az előszerződés 2.1.1. és a 6.5. pontjaiba foglalt rendelkezésekből pedig kétséget kizáróan megállapítható, hogy a Településrendezési Tervek kihirdetését a peres felek az engedélyezési eljárás megindításának elengedhetetlen feltételeként határozták meg, ahogyan arra az alperes is hivatkozott a fellebbezési ellenkérelmében. Nem vitás peradat ugyanakkor az, hogy a Településrendezési Tervek elfogadására csak 2007. augusztus 24-én került sor. Ezért annak eldöntése során, hogy az alperesnek az előszerződés 6.9. pontjában meghatározott kötbérfizetési kötelezettsége bekövetkezett-e, az elsőfokú bíróságnak valóban az előszerződés 6.5. pontjának második fordulatában foglaltakat kellett vizsgálnia és értékelnie. Annak eredményeként pedig az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy az alperes az engedélyezési eljárásokat az előszerződésben vállalt határidőn belül (valójában már azt megelőzően) megindította, ezért az e kötelezettségének a késedelmes teljesítése esetére kikötött kötbérre a felperes jogszerűen nem tarthatott igényt.

Alaptalanul sérelmezte a felperes a fellebbezésében az elsőfokú bíróság által az alperes javára megítélt perköltség összegét is.

A 9 200 000 Ft összegű pertárgyértéket figyelembe véve ugyanis az elsőfokú bíróság részéről az alperes javára megítélt bruttó 575 000 Ft ügyvédi munkadíj pontosan megfelelt „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) pontjában és a 4/A.§-ban foglalt rendelkezéseknek, valamint összhangban állt az alperes jogi képviselője részéről az elsőfokú eljárás során kifejtett ügyvédi tevékenységgel is, ezért annak mérséklésére az adott ügyben nem volt indok. Az elsőfokú bíróság azonban adós maradt a perköltség összegére vonatkozó ítéleti rendelkezése jogszabályi indokolásával, amelyet a másodfokú bíróság pótol, a fent írtak szerint.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján - lényegében azonban a saját helyes indokai szerint, a Pp. 254.§ (3) bekezdésére utalással - helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján az ügyvédi munkadíjból, valamint a lerótt fellebbezési eljárási illetékből saját másodfokú perköltségeit maga köteles viselni.

Köteles továbbá megtéríteni az alperes ügyvédi munkadíjból eredő másodfokú perköltségét is, amelynek összegét a Debreceni Ítéletábra a Pp. 79.§ (1) bekezdése alapján, hivatalból határozta meg, a már hivatkozott 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdésének a) pontjában, az (5) bekezdésében, valamint a 4/A.§-ban foglaltak figyelembevételével.

Debrecen, 2010. december 8.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Drexlerné Dr. Karcub Edit sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-