

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Havasi Dezső ügyvéd által képviselt felperesnek dr. Sárközy Gergő ügyvéd által képviselt alperes ellen kötbér és kártérítés megfizetése iránt indított perében a Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság 2007. május 24-én kelt G.20.687/2006/15. számú ítélete ellen az alperes részéről 16. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 150.000 (egyszázötvenezer) forint másodfokú perköltséget és az államnak külön felhívásra 483.000 (négy száznyolcvanháromezer) forint előzetesen le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperes 2002. április 8-án a ... Önkormányzatától megvásárolta a ..., ... utca szám alatti, ... hrsz.-ú ingatlant. A megyei Illetékhivatal fizetési meghagyást bocsátott ki a felperessel szemben azzal, hogy a 4.012.000 forint illetéket az esetben kell megfizetnie, ha a szerződés bemutatásától számított négy éven belül a lakóházépítés az ingatlanon nem fejeződik be.

A felperes társasházi lakások felépítésére az ... Kft.-vel vállalkozási szerződést kötött, 2003-ban építőközösség jött létre, és a felperes tulajdoni hányadait részben értékesítette. Az ... Kft. a társasházi lakások építését nem fejezte be, felszámolás alá került.

Az alperes az építési munkák elvégzését elvállalva, 2004. június 22-én az ... Kft. kijelölt felszámolójával adásvételi szerződést kötött, amely szerint a szerződés 1. pontjában körülírt ún. „befejezetlen termelést” 25.000.000 forint vételárért megvásárolta. Az alperes, mint vállalkozó 2005. január 7-én egyedi vállalkozási szerződést kötött a felperessel, mint megrendelővel, ennek tárgya a felperes külön tulajdonába kerülő ingatlanrészek; az ... jelű 82 négyzetméter alapterületű öröklakás, és a ... jelű mélygarázs használatbavételi engedély megadására alkalmas állapotban történő felépítése - a 2005. április 29-én kelt szerződésmódosítás alapján - 2005. május 31-i határidővel. A felek a vállalkozói díjat 19.071.365 forintban, az épület készültségi fokát 75 % mértékben határozták meg. A alperes késedelmes teljesítés esetére kötbér fizetésére is kötelezettséget vállalt, amelynek mértékét a módosított szerződésben napi 25.000 forintban, a kötbér maximumát a nettó vállalkozói díj 8 %-ában jelölték meg.

Az alperes 2005. május 31-én a II. emelet 17. számú lakást 2005. június 15. napjával készrejelentette, ez időpontban az átadás-átvétel nem, és ezt követően sem történt meg, az építkezés nem fejeződött be. A felperes a megyei Illetékhivatal 2006. áprilisában kelt határozata alapján 2006. június 15-én 4.010.000 forint vagyon-átruházási illetéket és 2.816.230 forint késedelmi pótlékot, összesen 6.826.230 forintot megfizetett.

A felperes keresetében a Ptk. 246. §-ának (1) bekezdése alapján 1.220.567 forint késedelmi kötbér és kamatai, valamint a Ptk. 339. §-ának (1) bekezdésére hivatkozással 6.826.230 forint (vagyon-átruházási illeték, késedelmi pótlék), mint kártérítés és kamatai megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Hivatkozása szerint az alperes a 2005. január 7-én kelt szerződésben foglalt kötelezettségének nem tett eleget, így az abban kikötött kötbérre, mint kárátalányra tart igényt. Előadta továbbá, hogy négyéves türelmi időt kapott a megyei Illetékhivaltól, de az alperes szerződésszegése folytán nem mentesülhetett az illeték megfizetése alól, ezért a keresettel érvényesített tényleges kára keletkezett.

Az alperes a kereset elutasítását kérte, védekezésésként előadta, hogy a felperes részben tagi jogviszony, részben pedig a felügyelőbizottságban betöltött tisztsége folytán jelentős befolyással rendelkezett a kivitelezést végző ... Kft.-ben, mely társaság az alapozási és a szigetelési munkákat hibásan teljesítette, és a hibás kivitelezés gátolta a beruházás befejezését. Állítása szerint a per tárgyát képező szerződés megkötésekor tévedésben volt, mert az abban írt 75 % mértékű készültségi fok ténylegesen 50 % mértékű volt, ezért a szerződés tévedés címén való megtámadását kifogás útján kívánta érvényesíteni. Arra is hivatkozott, hogy a felelősségét kizárja az a körülmény is, hogy nem rendelkezik hiánytalan épületgépészeti és villamos tervekkel, ezeket az ... Kft. nem adta át, a felperesi cég pedig emiatt azért felelős, mivel az ... Kft. egyik tagja. Állította továbbá, hogy a felperes beruházási fogyasztói hozzájárulás fizetési kötelezettségének 2003-ban nem tett, illetve csak részben tett eleget. A kártérítési igénnyel szemben arra hivatkozott, hogy a felperes a saját tulajdoni hányada kivételével értékesítette az

ingatlant, így az illeték kedvezménytől elesett. A kereset összegszerűségét az alperes nem vitatta.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 1.220.567 forintot, ennek 2005. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig járó, az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatát, valamint 6.826.230 forintot, ennek 2006. június 16. napjától a kifizetés napjáig járó, a naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező késedelmi kamatát, továbbá 783.000 forint perköltséget. Határozata indokolása szerint a felek között a Ptk. 389. §-a szerinti építési, vállalkozási szerződés jött létre, melyben egyértelműen rendelkeztek a felek a kötbérről, mint szerződést biztosító mellékkötelezettségről, ezért elsődlegesen azt vizsgálta, hogy terheli-e az alperest kötbérfizetési kötelezettség. Megállapította, hogy az alperes az ... Kft.-vel 2004. június 22-én kötött szerződés alapján vállalta a kivitelezés teljes körű befejezését, a szerződés rögzíti a kivitelezés akkori állapotát. Az alperes tévedésre alapított kifogása a Ptk. 210. § (1) bekezdése értelmében azért is megalapozatlan, mivel az esetben, ha tévedésben volt, azt nem a felperes, hanem az alperessel szerződést kötő ... Kft., mint szakipari cég okozta. Ezt támasztja alá az a közüzemi körülmény, hogy az alperes sem a szerződés módosításakor, sem a levelezésben tévedésre nem hivatkozott, többször vállalta a műszaki átadást. Az elsőfokú bíróság az alperesnek a fogyasztói hozzájárulással kapcsolatos védekezését is alaptalannak találta, megállapítása szerint ez a kötelezettség az alperest terhelte.

Mellőzte az ügyben igazságügyi szakértő kirendelését és a meghallgatott tanúkon kívül további tanú meghallgatását, mert álláspontja szerint az épület műszaki állapota, s az ezzel összefüggésben előterjesztett kifogás vizsgálata a jelen perben nem releváns a felek közötti szerződéses jogviszonyra tekintettel. Az alperes védekezését, kifogását megalapozatlannak találva a Ptk. 246. §-ának (1) bekezdése és a 339. §-ának (1) bekezdése alkalmazásával a kereset szerint marasztalta az alperest. Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamat megfizetéséről a Ptk. 298. § (1) és a 360. § (1) bekezdése alapján, annak mértékéről a Ptk. 301. § (1) bekezdése szerint rendelkezett, az alperes perköltségben való marasztalása a Pp. 78. §-ának (1) bekezdésén alapul.

Az ítélet ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen az ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérte a Pp. 252. §-ának (3) bekezdése alapján. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen jutott arra a következtetésre, hogy a vállalkozási szerződés megkötésével az alperesre szállt a közműfejlesztési hozzájárulások befizetésének a kötelezettsége. Az alperes az első fokú eljárás során csatolta az iratokhoz azt a 2003. november 10-én kelt iratot, amely szerint a felperes vállalta a közmű-hozzájárulás (beruházási fogyasztói hozzájárulás) megfizetését, amelyből az következik a Ptk. 303. §-ának (3) bekezdése értelmében, hogy a felperes késedelme az alperes egyidejű késedelmét kizárta, s emiatt a felperes keresete elutasításának volt helye. Érvelt azzal, hogy a felperes maga is szolgáltatott, a szolgáltatás egy olyan épület volt, amely a felperes állítása szerint 75 %-os

készültségi fokú volt, e tény az építkezés során megdőlni látszott, s az elsőfokú bíróság az alperes e körben előterjesztett védekezésével, kifogásaival érdemben nem foglalkozott, az általa indítványozott szakértői bizonyítás és ... tanúkénti meghallgatásának elmaradása okán az ítélet megalapozatlan, ezért a határozat hatályon kívül helyezését kérte. Végül hivatkozott arra is, hogy az alperes a felmerült többletmunkák elvégzésére nem rendelkezett fedezettel, a cég rossz anyagi helyzetben van, az építkezés várhatóan csak újabb hitelfelvétellel oldható meg.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az első fokú ítéletet a fellebbezés keretei között vizsgálta és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, és a jogszabályoknak megfelelő, megalapozott ítéletet hozott.

A perbeli esetben 2005. január 7-én a felek egyedi, más társasházi lakások felépítésétől független építési-vállalkozási szerződést kötöttek. E szerint az alperes arra vállalt kötelezettséget, hogy a per tárgyát képező ... jelű, 82 négyzetméter alapterületű öröklakás - az alapító okiratban meghatározott ... tulajdoni hányadot tekintve -, valamint a ... jelű mélygarázs építését a használatbavételi engedély megadására alkalmas állapotban 2005. május 31-ig befejezi; a munkát készrejelenti, az átadás-átvétel időpontját kitűzi.

Nem volt vitás a perben az a tény, hogy az alperes szerződésben vállalt kötelezettségének nem tett eleget, az építési munkákat nem fejezte be. A fellebbezésében is arra tett előadást, hogy csak újabb hitelfelvétel esetén van mód az építkezés befejezésére.

Az alperes fellebbezésében a saját késedelmével (Ptk. 298. § a) pont) szemben a felperes késedelmére hivatkozott. A Ptk. 302. §-ának b) pontja úgy rendelkezik; a jogosult késedelembe esik, ha elmulasztja azokat az intézkedéseket, vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon.

A Ptk. 303. §-ának (3) bekezdése szerint a jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes elmulasztotta azokat az intézkedéseket, amelyek szükségesek ahhoz, hogy az alperes megfelelően teljesíteni tudjon, Állításának megfelelően azt kellett volna a perben igazolnia, hogy azért nem tudott megfelelően teljesíteni, mert a felperes elmulasztotta a beruházási fogyasztói hozzájárulás megfizetését. Ezt a körülményt nem bizonyította és nem igazolta azt sem, hogy erről - az állítása szerinti

mulasztásról - tájékoztatta a felperest (Ptk. 277. § (1) bekezdés). Ezzel szemben a fellebbezésben azt adta elő, hogy az építkezés befejezésének akadálya, az alperesi cég rossz anyagi helyzete. Megalapozatlan ezért az alperesnek az első fokú ítélet megváltoztatására, a felperes kötbér- és kárigénye elutasítására irányuló kérelme.

Alaptalan az alperesnek az ítélet hatályon kívül helyezése iránti kérelme is.

Az elsőfokú bíróság mellőzte az ügyben szakértő kirendelését, és további tanú meghallgatását. A mellőzés ítéleti indokolásával a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, azt megismételni nem kívánja.

A fellebbezés kapcsán a másodfokú bíróság rámutat arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében írt kötelezettségének megfelelően - a Pp. 141. §-ának (6) bekezdésében foglaltakra történt figyelmeztetés mellett - tájékoztatta az alperest a 2007. március 13-i tárgyaláson (13. sorszámú jegyzőkönyv), hogy a felperes hibás teljesítésének a bizonyítása az alperest terheli.

A Ptk. 308/C. §-ában foglaltak értelmében a szavatossági jogok ugyanabból a jogalaptól eredő követeléssel szemben kifogásként érvényesíthetők.

Megállapítható, hogy az alperes az első fokú eljárás során a Ptk. 308/C. §-ában foglaltak szerinti kifogást nem terjesztett elő, az az előadás, hogy a „felperes nem szolgáltatotta az épületet a készültségi foknak megfelelően, hibásan teljesített, hivatkozunk ezért a Ptk. 305. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra, melyeket jelen perben egyenlőre kifogásként kívánunk érvényesíteni" (12. sorszámú, 2007. január 2-án kelt alperesi beadvány), nem minősül a Polgári Törvénykönyv fenti szabályának megfelelő kifogásnak. Ezért ez okból is helytálló volt az alperesi bizonyítási indítvány teljesítésének a mellőzése, az első fokú ítélet hatályon kívül helyezésére emiatt nincs indok.

A fentiekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét lényegében indokolásánál fogva helybenhagyta.

A másodfokú bíróság az eredménytelenül fellebbező alperest kötelezte a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a felperes másodfokú perköltségének a megfizetésére, valamint az alperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére. A felperes másodfokú perköltsége a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. §-ának (5) bekezdése szerint megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíjat foglalja magában.

Budapest, 2007. december 4.

. Bánki Horváth Mária s. k.,

a tanács elnöke

. Rédei Anna s. k.,
előadó bíró

Levek Istvánné dr. s. k.,
bíró