

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 Szegedi Ítéltábla Dr. Dömötör Máté ügyvéd által képviselt **felperes neve (címe)** alatti lakos felperesnek - dr. Óvári Judit ügyvéd által képviselt **alperes neve (címe)** alatti lakos alperes ellen szerződésből eredő követelés iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2009. június 4. napján kelt 13.P.22.485/2008/13. számú végzésével kijavított 2009. április 15. napján kelt 13.P.22.485/2008/10. számú ítélete ellen az alperes 15. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét részben - a teljesítési határidő tekintetében - megváltoztatja akként, hogy az alperes az elsőfokú bíróság ítéletében meghatározott marasztalási összeg teljesítését megtagadhatja mindaddig, amíg a felperes nem ad ki számára a ... hrsz-ú, **cím-1** alatti ingatlan felperes tulajdonaként nyilvántartott 307/10000 tulajdoni hányadára vonatkozóan az alperes tulajdonjogának visszajegyzésére alkalmas okiratot.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000.- (egyszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Köteles továbbá az alperes megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 570.000.- (ötszázhetvenezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes a 2008. április 3. napján kelt adásvételi szerződéssel megvásárolta a ... hrsz-ú, **cím-1** alatti ingatlan 307/10.000 tulajdoni hányadát az alperestől, amely ténylegesen egy, a már meglévő épület tetőterében kialakított, a szerződéskötéskor szerkezetkész állapotban lévő, a tervrajz szerinti 6. számú lakás feletti tetőtéri 65 m² alapterületű lakást jelentett. A szerződésben a felek rögzítették, hogy az alperes a lakás kivitelezéséhez rendelkezik a Szeged Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Építési Hatóságának 27713-4/2007. szám alatti jogerős elvi építési engedélyével. Az alperes vállalta, hogy a tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozatok alapján a végleges építési engedély iránti kérelmet a vevő által a teljes vételár megfizetésére vállalt határidő előtt az építési hatóság felé benyújtja. A vételárat 8.700.000.- Ft-ban állapították meg. A szerződés aláírásakor a felperes 4 millió forint vételárrészt fizetett meg, amelyből 800.000.- Ft-ot a felek foglalónak minősítettek, míg a hátralékos 4.700.000.- Ft legkésőbb 2008. május 31. napján vált esedékessé. A felperes a vételárhátralékot 2008. május 28. napján kiegyenlítette a végleges építési engedély iránti kérelem 2008. május 22-én történt benyújtásának igazolására tekintettel.

Az alperes az építési hatósághoz beadott kérelméhez csatolta a tulajdonostársak egy részének hozzájáruló nyilatkozatát tartalmazó okiratokat, valamint a Szegedi Városi Bíróság 26.P.20.100/2006/40. számú ítéletét, amely pótolta a hozzájárulást megtagadó tulajdonostársak nyilatkozatát. Az építési hatóság 2008. június 13-án kelt 52853-3/2008. számú határozatával hiánypótlást rendelt el, mivel a hozzájáruló nyilatkozatokra az időközben hatályba lépő jogszabály teljes bizonyító erejű magánokirati, illetve közokirati formát írt elő, amely alakiságoknak a tulajdonostársak nyilatkozatai nem feleltek meg. Hiányzott továbbá a felperes, mint tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozata. Ezen túl a közigazgatási szerv egyéb, a terveket érintő műszaki kifogásokat emelt.

Az alperes a megjelölt határidő alatt a hiányokat nem pótolta, hanem kérelmet terjesztett elő, amely alapján a hatóság a 2008. július 24. napján kelt 52853-17/2008. számú határozatával az eljárást a társtulajdonosok hozzájáruló nyilatkozatának pótlásáig, de legkésőbb 2008. december 31. napjáig felfüggesztette.

A 2008. október 7. napján kelt és 2008. október 8. napján kézbesített nyilatkozatában a felperes a szerződéstől elállt és felszólította az alperest a vételár visszafizetésére, miután eredménytelenül telt el a 2008. augusztus 27-i felszólításban megjelölt, az építési engedély beszerzésére az alperesnek adott póthatáridő.

Ezt követően az alperes perben nem álló testvére, **személy-1** 2008. október 16. napján csatolta a tulajdonostársak hozzájáruló nyilatkozatait, amelyek egy része - a hatóság állásfoglalása szerint - az okirat alaki követelményeinek nem felelt meg, illetve hiányzott egy tulajdonostárs, a felperes nyilatkozata, ezért 2008. december 11.

napján kelt 52853-30/2008. számú határozatával a hatóság **személy-1** kérelmező építési jogosultság igazolásának elfogadása iránti kérelmét elutasította. Ezt követően az alperes 2008. december 22-én benyújtotta a Szegedi Városi Bíróság bélyegzőjével ellátott, a jognyilatkozat pótlása iránti perhez már csatolt tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatokat, amelyeket az építési hatóság elfogadott, ugyanakkor megállapította, hogy jelen per felperesének hozzájáruló nyilatkozata hiányzik, s a 2008. június 13-án kelt hiánypótlási felhívásban foglaltakat az építetők nem vagy csak részben teljesítették.

A felperes 2009. január 12-én a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatot az építési hatósághoz benyújtotta.

Szeged Megyei Jogú Város Címzetes Főjegyzője 4915-5/2009. számú határozatával **személy-1** kérelmezőnek az építési jogosultság igazolásának elfogadása iránti kérelmet elutasító határozatát visszavonta, és egyidejűleg az alperes és **személy-1** kérelmezők építési engedély iránti kérelmét elutasította. Fellebbezés folytán az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjában a határozat még nem emelkedett jogerőre.

A felperes az ingatlan vételárához a korábbi lakása eladásából származó bevételét, és a családja által nyújtott anyagi támogatást felhasználta. További anyagi források hiányában végleges lakásmegoldásról gondoskodni nem tudott, bérelt lakásba költözött, családalapítási terveit pedig megoldatlan lakáshelyzete miatt elhalasztotta.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 9.500.000.- Ft tőke, ebből 4 millió forint tőke után 2008. április 4. napjától, 4.700.000.- Ft tőke után 1998. május 29. napjától, 800.000.- Ft tőke után 2008. október 9. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és a perköltség megfizetésére. Keresetének indokolása szerint az alperes nem teljesített szerződésszerűen, miután olyan dokumentációt bocsátott az építésügyi hatóság rendelkezésére, amely a végleges építési engedély kiadására nem alkalmas. Előadta, hogy a lakásingatlan, amely szerkezetkész állapotban volt, lakás céljára kívánta megvásárolni, az eltelt idő miatt azonban ehhez érdeke már nem fűződik, ezért az adásvételi szerződéstől elállt és kérte az általa teljesített vételár, valamint a foglaló kétszeres összegének visszafizetésére kötelezni az alperest arra hivatkozással, hogy a szerződés meghiúsulása az alperes érdekkörében merült fel.

Az alperes a kereset elutasítását kérte. Ellenkérelme szerint szerződésszegést nem követett el, tekintve, hogy a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok rendelkezésre álltak, azokat az építési hatóság csak az időközi jogszabályváltozásra figyelemmel

nem fogadta el. Az alperes a formai követelményeknek megfelelő okiratok csatolása érdekében kérte az eljárás felfüggesztését. Hivatkozott arra, hogy az eltérő jogértelmezés

miatt többször is egyeztetett a hatósággal, amelynek eredményeként az építési hatóság felülvizsgálta korábbi álláspontját és elfogadta a tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatokat, azonban a felperes nyilatkozata még ekkor is hiányzott. Védekezése szerint az alperes érdekkörén kívül eső körülmény az építési hatóság jogértelmezésének helytelensége és az ügyintézési idő ezzel összefüggő elhúzódása. Mindezek alapján a felperes a szerződéstől jogszerűen nem állhatott volna el. Álláspontja szerint a felperes alaptalanul hivatkozik a keresetében az érdekmúlásra is, mivel az adásvételi szerződés teljesítési határidőt nem tartalmazott. Elutasítani kérte a foglaló kétszeres összegének megfizetésére irányuló keresetet is azzal, hogy az építési hatóság késedelmes ügyintézése, illetve a felmerült helytelen jogértelmezés miatt felelősséggel nem tartozik.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 9.500.000.- Ft tőkét, továbbá az egyes részösszegek tekintetében a keresetben megjelölt időponttól a kifizetés napjáig járó késedelmi kamatot, valamint 475.000.- Ft perköltséget, továbbá 570.000.- Ft le nem rótt eljárási illetéket. Határozatának indokolása szerint tény, hogy az alperes a szerződésben vállalt határidőig a végleges építési engedély kiadása iránti kérelmet az építési hatósághoz benyújtotta, de a csatolt dokumentumok hiányosak voltak, nem voltak alkalmasak arra, hogy annak alapján a jogerős építési engedélyt a hatóság kiadja. Rámutatott arra is, hogy a szerződéskötés után egy évvel, az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjában sem áll rendelkezésre a jogerős építési engedély, mert azt a hatóság visszavonta a tervek átdolgozását követően is fennálló hiányosságok miatt. Megjegyezte, megkérdőjelezhető a csatolt és a hatóság által utóbb elfogadott társtulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok alakiságának megfelelősége, hiszen az, hogy a peres eljárásban csatolt nyilatkozatokat a bíróság bélyegzőjével látta el, csupán azt igazolja, hogy a másolat megegyezik az iratokban elfekvő nyilatkozatokkal. Alaptalannak találta az alperesnek a teljesítési határidő meghatározása hiányával kapcsolatos álláspontját rámutatva, hogy a szerződés rendelkezéseiből kitűnően a jogerős építési engedély kiadásához szükséges megfelelő tervdokumentációt az utolsó vételár részlet kifizetését megelőzően kellett az eladónak benyújtania. Mindezekre tekintettel a Ptk. 305. § (1) bekezdése alapján megállapította az alperesi hibás teljesítést. Annak jogkövetkezményeként jogszerűnek találta a felperes szerződéstől való elállását, hangsúlyozva, hogy a hiánypótlás elrendelése nem kizárólag a hozzájáruló nyilatkozatok alakiságai tekintetében felmerült eltérő jogértelmezésből fakad, hanem a tervek átdolgozásának szükségessége is felmerült, sőt utóbb megállapítható volt, hogy az átdolgozott tervek sem felelnek meg a jogszabályi előírásoknak. Tényként állapította meg, hogy az ingatlant a felperes lakás céljára kívánta megvásárolni, amelynek érdekében korábbi lakását eladta, albérletbe kényszerült. Az a körülmény, hogy a szerződés létrejöttétől számított egy év alatt sem zárult le a végleges építési engedély kiadására vonatkozó

eljárás, és a rendelkezésre álló adatok alapján bizonytalan annak a kimenetele is, fennáll a felperes érdekmúlása, amely az elállást megalapozza. Utalt arra, hogy az elállás közlését követően tanúsított kötelezett magatartás már jelentőséggel nem bír, így közömbös, hogy alperes ezt követően a jogerős építési engedély kiadása érdekében milyen intézkedéseket tett. Az elállás folytán a Ptk. 320. § (1) bekezdése alapján az alperest kötelezte a vételár visszafizetésére, továbbá megalapozottnak találta a Ptk. 245. § (1) bekezdése alapján a foglaló kétszeres összegének visszafizetésére irányuló keresetet is. Kifejtette, hogy az eltérő jogértelmezésen túl a szolgáltatott tervek hiányosságai is szükségessé tették a hiánypótlási eljárást, ez pedig nyilvánvalóan az alperesi érdekkörben felmerülő körülmény.

Az ítélet ellen az alperes élt fellebbezéssel, amelyben elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a kereset elutasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára utasítását, harmadlagosan az elsőfokú ítélet akként történő megváltoztatását kérte, hogy a vételár visszafizetésére kötelezése mellett a bíróság rendelje el tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzését. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt a körülményt, miszerint a hiánypótlás elrendelésekor, sőt még 2009. január 5-én sem állt rendelkezésre a felperes hozzájáruló nyilatkozata, mert azt nem adta meg, vagyis a felperes nem tette meg azokat a nyilatkozatokat, amelyek az építési engedély kiadásához szükségesek voltak. Mindez a Ptk. 303. §-a alapján a felperes késedelmét jelenti, amely a kötelezett, azaz az alperes egyidejű késedelmét kizárja. Hangsúlyozta, az építési engedély elutasítása iránti határozatot megfellebbezte, mert az abban foglaltak jogszabálysértőek voltak, az építési hatóság hibás, jogszabálysértő eljárása pedig a terhére nem értékelhető. Változatlan álláspontja szerint a felek az adásvételi szerződésben az építési engedély kiadásának határidejében nem állapodtak meg, ebből következően az alperes késedelme nem állhatott be, a felperest pedig nem illeti meg az elállás joga. Előadta, a gyakorlat szerint az építési engedély kiadásának várható időtartama 6 hónap és egy év között határozható meg, a felperes viszont már 4 hónap eltelte után elállt a szerződéstől. Előadta, hogy a felperes tisztában volt a vásárolt ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekellentétekkel, ezért az ebből eredő késedelmekkel számolnia kellett. Kiemelte, hogy az alperes perben nem álló testvérétől ajándékozás útján a felperes az adásvétel tárgyát képező ingatlan 10/10000 tulajdoni hányadát éppen a tulajdonostársak között fennálló érdekellentét miatt szerezte meg, azért hogy az elővásárlási jog gyakorlása ne gátolja a felperes tulajdonszerzését. Mindezek alapján a felperes, mint ingatlanokkal foglalkozó személy az ezzel járó kockázattal vásárolta meg a perbeli ingatlant, az aktuális piaci árakhoz képest lényegesen alacsonyabb

áron. Előadta, hogy a felperes lakógyűlést hívott össze és mindent elkövetett annak érdekében, hogy az építési engedélyezési eljárás elhúzódjon, az engedély ne kerüljön kiadásra, saját felróható magatartására pedig előnyök szerzése végett nem hivatkozhat. Ennek alátámasztására kérte tanúként meghallgatni **személy-2** építészmérnököt. Érvelése szerint a felperes - az elsőfokú ítélet megállapításától eltérően - a perbeli ingatlant nem lakhatás, hanem befektetés céljára vásárolta. Hangsúlyozta, hogy a felperes a tervekkel kapcsolatos problémákat (zöldtető, kéményseprő bejutásának biztosítása) a szerződéskötéskor ismerte. Változatlan álláspontja szerint hibás teljesítés, a szerződés lehetetlenülése és kötelezeti késedelem hiányában a felperest nem illette meg az elállás joga. Fenntartotta a per tárgyalása felfüggesztése iránti kérelmét az építésügyi hatósági eljárás jogerős befejezéséig. A foglaló kétszeres összegének visszafizetésére irányuló marasztalás kapcsán megismételte az elsőfokú eljárásban előadott védekezését. Fellebbezésében támadta az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség összegét. Álláspontja szerint indokolt a jogszabály szerint megállapítható perköltség összegének mérséklése, tekintve hogy a perben a bíróság mindösszesen két tárgyalást tartott, amelyből csak egy volt érdeminek tekinthető, a felperes jogi képviselője csupán egy írásbeli beadványt, a keresetet nyújtotta be, így a kifejtett jogi képviselői tevékenység a megítélt perköltséggel nem áll arányban.

A másodfokú eljárásban előadta, hogy a jogerős építésügyi hatósági határozat bírósági felülvizsgálata iránt pert indított, amely a Csongrád Megyei Bíróság előtt 24.K.22.258/2009. szám alatt van folyamatban, ezen eljárás jogerős befejezéséig ismételten kérte a másodfokú eljárás felfüggesztését. Kifogásolta továbbá, hogy az elsőfokú bíróság az általa jogszerűnek ítélt felperesi elállás jogkövetkezményeit csak részlegesen vonta le, hiszen csak őt kötelezte a vételár visszafizetésére, nem intézkedett viszont tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzéséről.

A felperes ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Csatolta a Dél-alföldi Regionális Államigazgatási Hivatal határozatát, amelyből állítása szerint egyértelműen kitűnik, hogy az alperes által benyújtott kérelem nem volt alkalmas az építési engedély kiadására, a sorozatos hiánypótlások eredményeként derült ki, hogy a tetőtéri lakás beépítése további engedélyköteles munkák elvégzésével is jár.

A fellebbezés kisebb részben alapos.

A jogvita elbírálásakor a bíróságnak elsősorban abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes elállási jogát jogszerűen gyakorolta-e.

Az elállás egyoldalú, a másik félhez címzett jognyilatkozat, amely alapulhat a felek szerződésén vagy jogszabályon (Ptk. 320. § (1) bekezdés). Az elállásra vonatkozó nyilatkozatnak határozottnak és egyértelműnek kell lennie, nem szükséges azonban

az elállás okának, jogcímének a megjelölése (BH. 2005/393.), illetve érdemben vizsgálható az elállás megalapozottsága akkor is, ha az elállási nyilatkozatban a fél tévesen hivatkozott az ezt számára megengedő jogszabályra, de az elállásnak indokát megjelölte (BH. 1984/458.).

A felperes - a 2008. október 7. napján kelt nyilatkozata tartalmából kitűnően - az elállást az alperesi hibás teljesítésre alapította, keresetében pedig kifejezetten az erre vonatkozó jogszabályhely felhívásával ekként jelölte meg az elállás okát. Ennek megfelelően a jogvita eldöntése szempontjából közömbös azon alperesi védekezés, miszerint a szerződés lehetetlenülésének, illetve a jogosulti késedelem folytán az alperesi késedelem beállásának hiányában a felperest az elállás joga nem illette meg, hiszen a felperes a szerződéstől való elállását az alperes hibás teljesítésére alapította, így a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az alperes részéről hibás volt-e a teljesítés, s amennyiben igen, annak jogkövetkezményeként jogosult volt-e a felperes az elállásra.

A Ptk. 305. § (1) bekezdése értelmében olyan szerződés alapján, amelyben a felek kölcsönös szolgáltatásokkal tartoznak, a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatott dolog a teljesítés időpontjában nem felel meg a jogszabályban vagy a szerződésben meghatározott tulajdonságoknak. A szolgáltatással szemben támasztott legalapvetőbb jogszabályi követelmény, hogy az feleljen meg a rendeltetésszerű használatra és a szerződéssel elérni kívánt cél megvalósítására való alkalmasság követelményének (Ptk. 277. § (1) bekezdés).

A perbeli adásvételi szerződés tárgya egy szerkezetkész állapotú tetőtéri lakás, amelynek befejezéséhez a szerződéskötés időpontjában csak elvi építési engedély állt rendelkezésre. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 35. § (3) bekezdése értelmében elvi építési engedély alapján építési munka nem végezhető. A 34. § (1) bekezdésében részletezett építési munka - mint amilyen a perbeli is - elvégzéséhez az építésügyi hatóság engedélye szükséges. Az építési engedély kiadása iránti kérelem benyújtása az alperes szerződésben vállalt kötelezettsége volt. Az elsőfokú bíróság e szerződési nyilatkozatnak a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján történő helyes értelmezésével állapította meg, hogy az alperes kötelezettségvállalása olyan kérelem benyújtására vonatkozott, amely alkalmas arra, hogy ennek alapján az építési hatóság a jogerős építési engedélyt kiadja. Tény, hogy az alperes által beadott kérelem ennek nem felelt meg, a hatóság hiánypótlást rendelt el, majd az alperes kérelmére az eljárást felfüggesztette, utóbb pedig az építési engedély iránti kérelmet el is utasította. Ennek következtében az alperes teljesítése a szerződés céljának megvalósítását biztosító követelményeket nem elégítette ki (Ptk. 277. § (1) bekezdés c/ pont), építési engedély hiányában ugyanis a felperes az építkezést befejezni nem tudja. Kétségtelen, hogy az alperes szavatossági felelősségét megalapozó hibaként a felperes nem magának a

szerkezetkész állapotú lakásnak, azaz a szerződés tárgyát képező dolognak a műszaki hibáját jelölte meg. A dologszolgáltatásra irányuló szerződések esetén azonban a hibás teljesítés akkor is megállapítható, ha a hiba nem mennyiségi vagy minőségi formában jelentkezik. A szolgáltatás fogyatékosága abban az esetben is fennáll, ha az a szerződésszerű teljesítéshez szükséges egyéb követelményeknek nem felel meg. Így hibás teljesítésről van szó például abban az esetben is, ha a kötelezett elmulasztja a jogosultat tájékoztatni a szolgáltatás használatához szükséges információkról, vagy ha a szükséges engedélyeket nem bocsátja a jogosult rendelkezésére (BH. 2006/410/I., BH. 1981/466.). A perbeli esetben a hibás teljesítés azzal valósult meg, hogy az alperes által a 2008. május 31. napját megelőzően benyújtott kérelem nem volt alkalmas arra, hogy annak alapján a hatóság az építési engedélyt kiadja.

A szavatosság a hibás teljesítés objektív jogkövetkezménye. A kötelezett tehát a hibátlan teljesítésért attól függetlenül felel, hogy a hiba felróható magatartásának a következménye-e vagy sem, ezért közömbös az építési hatóság eljárásának jogszerűsége.

A hibás teljesítéshez kapcsolódó szavatossági jogokat a Ptk. 306. § (1) bekezdése határozza meg. A szavatossági igények közül a választás joga a jogosultat megilleti, e jog azonban főszabályként csak az azonos szinten szabályozott szavatossági jogok között áll fenn. A jogosult első lépcsőben (Ptk. 306. § (1) bekezdés a/ pont) kijavítást vagy kicserélést kérhet. Az áruszállítás, illetve a szerződéstől elállás joga (1) bekezdés b/ pont) a második lépcsőben érvényesíthető, ennek alkalmazhatósága csak akkor merül fel, ha a jogosultnak az első lépcsőben nevesített jogok egyikének érvényesítésére sincs joga, vagyis sem kijavítást, sem kicserélést nem kérhet, vagy ha a kijavítás, illetve kicserélés szavatossági jogként érvényesíthető, de azok teljesítését a kötelezett nem vállalta vagy annak megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül nem tud eleget tenni.

A jelen ügyben az első lépcsőben szabályozott szavatossági jogok közül a kijavítás lehetősége merülhet fel, amely a konkrét esetben az építési hatóság hiánypótló felhívásában megjelöltek utólagos teljesítését, azaz a szükséges dokumentumok hiánytalan csatolását, a módosított tervek benyújtását jelentené. A Ptk. 306. § (2) bekezdése értelmében azonban a kijavítást a dolog tulajdonságaira és a jogosult által elvárható rendeltetésére figyelemmel megfelelő határidőn belül, a jogosultnak okozott jelentős kényelmetlenség nélkül kell elvégezni. Tény, hogy a felperes szerződéses célja lakás vásárlása. Ahhoz, hogy e szerződéses cél megvalósulhasson, szükséges az építésügyi hatósági engedély beszerzése. Az

ennek kiadására alkalmas kérelemnek a szerződésben kikötött határideje 2008. május 31. napja volt. A 2004. évi CXL. tv. (Ket) 33. § (1) bekezdésében írtak alapján alkalmazandó, 1997. évi LXXVIII. tv. 34. § (5) bekezdése az építési engedély kiadására vonatkozó érdemi határozat meghozatalára 60 napos határidőt ír elő. Így amennyiben az alperes szerződésszerűen teljesít, arra is figyelemmel, hogy a Ket. 33. § (7) bekezdése lehetőséget biztosít a hatóság számára a határidő 30 nappal történő meghosszabbítására, illetve az egyes szakhatóságok 33. § (8) bekezdésében írt 15 napos ügyintézési határidejére - amely a hatósági ügyintézési határidő számítása szempontjából figyelmen kívül marad (Ket. 33. § (3) bekezdés d) pont) - a felperes számíthatott arra, hogy 2008. év őszén már rendelkezik az építési engedéllyel, amely alapján a kivitelezést folytathatja, és a lakás kialakítását hamarosan befejezheti. Ehhez képest az alperes az építési hatóság június 13-i hiánypótló felhívásában foglaltaknak - amely nem kizárólag a tulajdonostársi hozzájáruló nyilatkozatok csatolására vonatkozott - nem tett eleget, sőt a kérelmére függesztette fel eljárását a hatóság, így 2008. év őszéig az engedélyeztetési eljárásban érdemi intézkedés nem történt. Mindezek alapján az állapítható meg, hogy az alperes a Ptk. 306. § (2) bekezdésében írt feltételeknek nem tett eleget, ezért a felperes a 306. § (1) bekezdés b/ pontja alapján jogszerűen állt el a szerződéstől.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a felperes jogszerű elállását követően tanúsított magatartásának, így az építési hatóság előtti további intézkedéseinek a jogvita elbírálása szempontjából jelentősége nincs (BH. 2006/147.).

A kifejtettek miatt közömbös az is, hogy az ingatlant a felperes saját lakhatásának biztosítására vagy befektetési célból vásárolta.

Az elállás a szerződést felbontja (Ptk. 320. § (1) bekezdés). Az elállás folytán a szerződés megkötésének idejére visszaható hatállyal szűnik meg és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak (Ptk. 319. § (3) bekezdés). Mindezek alapján a felperes követelheti a teljesített vételárat és annak Ptk. 301. § (1) bekezdése szerinti kamatát.

A Ptk. 245. §-a értelmében a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy a kapott foglalt kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a szerződő fél a Ptk. 320. § (1) bekezdésében foglalt elállási jogát azért gyakorolja, mert a másik fél felróható magatartást tanúsított, szintén alkalmazható a foglalt szankciós szabálya.

A peradatokból kitűnően az alperes által benyújtott építési engedély iránti kérelem hiányossága nem csupán - a hatóság által utóbb az alperes által benyújtottak szerint elfogadott - tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozatok kapcsán merült fel. Tény, hogy ezt meghaladóan hiányzott a felperes, mint tulajdonostárs hozzájáruló nyilatkozata is a kérelem benyújtásának időpontjában, evonatkozásban az építési hatóság szintén

hiánypótlást rendelt el. A felperesi hozzájáruló nyilatkozat beszerzése azonban az alperes, mint építtetőként megjelölt személy kötelezettsége volt. Nem merült fel peradat arra nézve, hogy az alperes azt megkísérelte a felperestől beszerezni, de azt a felperes megtagadta. Így e hiányosság az alperesnek felróható. Ezen túl az építésügyi hatóság határozata számos hiányosságot sorol fel, amelyek azzal függnek össze, hogy a kérelemhez benyújtott tervdokumentáció nem felel meg a vonatkozó jogszabályi előírásoknak. A szerződés alapján az építési engedély kiadására alkalmas, jogszabályoknak megfelelő terveket és egyéb dokumentációt az alperesnek kellett szolgáltatnia. Azok azonban a jogszabályi előírásoknak nem feleltek meg, ebből következően a teljesítés megghiúsulásáért az alperes felelőssége megállapítható. Ezt támasztja alá az is, hogy az alperes a közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt előterjesztett keresetében a határozat nem valamennyi, az építési engedély kiadása iránti kérelem elutasítása indokaként felhozott kifogást támadja. Mindezek alapján helytállóan kötelezte az elsőfokú bíróság az alperest a foglaló kétszeres összegének és annak az elállás közlése napját követő naptól járó késedelmi kamata megfizetésére (BDT. 1999/50.).

Az alperes fellebbezésében az ítélet kiegészítése iránti kérelmet is előterjesztett, amely az elállás jogszerűségének esetére tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő visszajegyzésére irányult. Ez a kérelem - tartalmát tekintve - a teljesítési határidőt támadó fellebbezésként értelmezhető, amely az alábbiak szerint megalapozott. A felperes - fentiekben kifejtettek szerint - jogszerű elállása a perbeli adásvételi szerződést a Ptk. 320. § (1) bekezdése értelmében felbontotta. A szerződés felbontása esetében a szerződés megkötésének időpontjára visszamenő hatállyal szűnik meg, és a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. (Ptk. 319. § (3) bekezdés.) Jelen esetben a felperes elállása folytán felbontott szerződés alapján mindkét fél részéről történt teljesítés, így a kapott szolgáltatást mindketten kötelesek visszatéríteni: az alperes a felperestől kapott vételárat köteles visszafizetni, a felperesnek pedig az alperes által rá átruházott tulajdonjogot kell az alperesnek „visszajuttatnia”, azaz olyan okiratot kiadni, amelynek alapján az alperes a tulajdonjogát visszajegyeztetheti az ingatlan-nyilvántartásba. A bíróság azonban az anyagi jogszabályok - köztük a Ptk. - rendelkezéseinek csak az eljárásjogi rendelkezések által lehetővé tett keretek között szerezhethet érvényt. Ezeket a kereteket a Pp. 3.§ (1) és (2) bekezdése, valamint 215. §-a határozza meg akként, hogy a bíróság a polgári ügyek körében felmerült jogvitát csak erre irányuló kérelem esetén bírálja el, ennek során - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van, s döntése nem terjedhet

túl a kereseti kérelmen, ill. az ellenkérelmen. Miután az alperes - a jogvitában elfoglalt jogi álláspontja folytán - a felperes marasztalására irányuló viszontkeresetet nem terjesztett elő, a kereseti (viszontkereseti) kérelmen való túlterjeszkedés tilalma következtében a

bíróság az alperesnek visszajáró szolgáltatás tekintetében nem marasztalhatta a felperest. Ugyanakkor a kereseti kérelemhez kötöttség nem terjed ki a marasztalás feltételeinek meghatározására. A bíróság - a kereseti kérelem keretei között hozott - marasztalást tartalmazó rendelkezéséhez kapcsolódóan - a jogszabályban meghatározott korlátok között - saját belátása szerint, szabadon határozza meg a teljesítés idejét, módját, szükség esetén egyéb feltételeit. Ez adott esetben azt is jelentheti, hogy a marasztalt fél számára meghatározott teljesítési határidő lejártát ahhoz a feltételhez köti, hogy a másik fél visszaadja az anyagi jogszabályok szerint a marasztalt félnek visszajáró szolgáltatást. Jelen esetben a felperes vállalta is, hogy az alperes teljesítésével egyidejűleg a neki juttatott alperesi szolgáltatást visszatéríti, azaz az alperes tulajdonjogának visszajegyzésére alkalmas okiratot ad ki az alperesnek. Az ítéletábra minderre figyelemmel a teljesítési határidő tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletét akként változtatta meg, hogy a fentiekben írt felperesi nyilatkozat kiadásáig az alperes a teljesítést megtagadhatja.

A felperes elállásának jogszerűségére tekintettel alaptalan az alperes tárgyalás felfüggesztésére irányuló kérelme, ezért annak teljesítését az ítéletábra mellőzte.

Alaptalanul kifogásolja az alperes az elsőfokú bíróság által megítélt perköltség összegét. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a peresztes felet kell kötelezni. A jelen ügyben felmerülő perköltség a felperes képviselőt ellátó ügyvéd munkadíja (Pp. 75. § (2) bekezdés). Annak mértékére - megbízási szerződés hiányában - a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a/ pontjának a rendelkezései az irányadók. Eszerint polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvédi munkadíj 10 millió Ft-ot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5 %-a, de legalább 10 ezer Ft. Az IM. rendelet 6. §-a indokolt esetben lehetőséget biztosít a bíróság számára a fentiek alapján megállapítható munkadíj összegének mérséklésére, amennyiben az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Az ítéletábra álláspontja szerint a 9.500.000.- Ft perértékhez igazodó, az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj nem tekinthető aránytalannak. Tény ugyan, hogy a per jellegénél fogva nem volt elhúzódó, kiterjedt bizonyítást lefolytatására nem került sor, a jogvita elbírálása során jogkérdésben kellett állást foglalni, amely azonban nem volt egyszerűnek tekinthető, ugyanakkor az elsőfokú bíróság döntése a felperesi képviselő által kifejtett érveken alapul, tevékenysége tehát eredményes volt. Mindezek alapján az ítéletábra nem találta indokát az elsőfokú bíróság által megállapított perköltség mérséklésének.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben, a rendelkező részben foglaltak szerint megváltoztatta, egyebekben helybenhagyta.

Az alperes fellebbezése lényegében nem vezetett eredményre, ezért az ítéletábra kötelezte a felperes jogi képviselőt a felmerült másodfokú perköltségének megfizetésére.

azzal, hogy a már hivatkozott IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a/ pontja és (5) bekezdése alapján megállapítható díj mértékét a (6) bekezdés alapján a másodfokú eljárásban kifejtett ügyvédi tevékenységhez igazodóan mérsékelte.

Az alperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt másodfokú eljárási illeték megfizetésére az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles.

S z e g e d , 2009. november 4.

Dr.Szeghő Katalin sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr.Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Bereczkyné dr.Lengyel Nóra sk.
táblabíró