

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.185/2010/2.szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Szegedi Ítéltábla a Dr. Tóbiás Zsolt ügyvéd (által képviselt **(felperes neve, címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Dr. Stern Sándor ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti székhelyű alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2010. február hó 24. napján kelt 6.G.40.078/2009/30. sorszámú ítélete ellen az alperes részéről 31., míg a felperes részéről 32. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben**, az alábbiak szerint újraszövegezve **megváltoztatja**:

A bíróság elrendeli a **település neve, belterület 1.../75.** helyrajzi szám alatt nyilvántartott, **(település, utca 1.neve és utca 2.neve)** sarokrészén fekvő, 5025 m² területű beépítetlen telekingatlan vonatkozásában a felperes **(felperes neve, címe, Cg. száma)** tulajdonjogának törlését, egyidejűleg az alperes **(alperes neve, címe)** tulajdonjogának 1/1 arányú visszajegyzését elállás és eredeti állapot helyreállítása jogcímén.

A **(település neve)**-i Körzeti Földhivatalt a fenti változások ingatlan-nyilvántartási átvezetése érdekében rendeli megkeresni.

Kötelezi az alperest, hogy az ingatlan felperes részéről történő birtokbaadását követő 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 81.465.300,- (Nyolcvanegymillió-négyszázhatvanötezer-háromszáz) Ft-ot.

Kötelezi továbbá az alperest 29.000.000,- (Huszonkilencmillió) Ft és ennek 2008. május hó 1. napjától a kifizetésig járó, minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-kal növelt mértékű késedelmi kamatának 15 napon belüli megfizetésére.

Mellőzi a felperest illetékfizetésre kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az alperest, 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 650.000,- (Hatszázötvenezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Az alperes által előzetesen le nem rótt 900.000,- (Kilencszázezer) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Eredményes pályáztatási eljárást követően a peres felek 2006. augusztus 7-én adásvételi szerződést kötöttek az alperes tulajdonát képező **(település neve)**-i 1.../75. helyrajzi számú, **(település neve)** város belterületén az **(utca 1.neve)** és **(utca 2.neve)** sarokrészén található 5025 m² területű beépítetlen telekingatlanra. A vételárat bruttó 81.465.300,- Ft-ban határozták meg.

A felperes a szerződésben vállalta, hogy 90 napon belül építési engedély iránti kérelmet nyújt be a hatósághoz és az építkezést a jogerős építési engedély kibocsátásától számított 60 napon belül megkezdi, majd ugyanezen határidőtől számított 30 hónapon belül megvalósítja. E kötelezettségének elmulasztása esetén a késedelembe eséstől napi 500.000,- Ft összegű kötbért köteles fizetni. Kikötötték, hogy ha a megszabott 30 hónapon belül a kivitelezést a felperes nem fejezi be, az eladó jogosult a szerződéstől elállni, és „a telken, valamint az időközi beruházások számlával igazolt ellenértékének 70 %-a megfizetése ellenében” egyoldalú nyilatkozatával tulajdonjogot szerez.

A szerződést a felperesi vevő képviseletében **(ügyvezető személyneve)** ügyvezető helyett az ügyletkötésre írásbeli meghatalmazással nem rendelkező **(társaság tagjának személyneve)** olasz állampolgár írta alá, aki a szerződéskötés időpontjában a társaság egyetlen tagja, üzletrészesének tulajdonosa volt.

A felek szerződésüket 2006. november 20. napján módosították. A korábbi okiratra rávezették, hogy a 8. pont 2. bekezdésében rögzített 90 napos teljesítési határidőt 2006. december 30. napjára módosítják, a módosítással nem érintett részben a szerződés változatlanul hatályban marad. A megállapodást mindkét fél cégszerűen - a felperes részéről **(ügyvezető személyneve)** ügyvezető - aláírta.

A felperes a vételárat 2006. december 30-val teljesítette. A megvalósítandó épületet 4.800.000,- Ft díj ellenében megtervezte, az engedélyeztetés kapcsán 370.000,- Ft költsége merült fel, talajmechanikai vizsgálatot 192.000,- Ft, míg az ehhez kapcsolódó földmunkát 144.000,- Ft költségen végeztette el.

Az építési engedély 2007. június 22. napján jogerőre emelkedett, a felperes a munkálatokat azonban nem kezdte meg.

A felek 2007. október 10-én egyeztetést tartottak, amelyen a felperes részéről jelen volt tagja **(társaság tagjának személyneve)**, továbbá **(tolmács személyneve)**, aki tolmácsolási feladatokat látott el, **(ügyvéd személyneve)** ügyvéd és **(építészmérnök személyneve)** építészmérnök. A jegyzőkönyv utal a szerződés 2006. november 20-i módosítására és megállapítja, hogy a beruházást napi 500.000,- Ft kötbérfizetés terhével legkésőbb 2007. augusztus 22. napján meg

Gf.I.30.185/2010/2.szám

kellett volna kezdenie a felperesnek. A felperes a kivitelezés 2007. október 15-i megkezdését vállalta és kérte a kötbérigény előterjesztésének elhalasztását. A jegyzőkönyvet a felek részéről jelenlévő személyek aláírták. Az alperes a kötbérigény érvényesítését felfüggesztette, egyben bankgaranciát kért 32.500.000,- Ft erejéig. A felperes a kivitelezést ezt követően sem kezdte meg, ezért az alperes a bankgaranciát, a kötbért 2008. június 19. napján teljes összegben lehívta.

Az alperes a felek között létrejött szerződéstől a befejezési határidő eredménytelen eltelte miatt 2009. december 29. napján érkezett perbeli nyilatkozatával elállt. Az elállást a felperes - a szerződés érvényessége esetére - tudomásul vette.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében az eredeti állapot helyreállítását kérte a szerződés több jogcímen fennálló érvénytelensége miatt. Hivatkozott arra, hogy **(társaság tagjának személyneve)** a szerződés aláírására nem volt jogosult, az ügyvezetőtől származó írásos meghatalmazással nem rendelkezett. Az ügyletkötésnél a felperes részéről eljáró olasz tag ugyanakkor a kötbérkikötésre vonatkozó rendelkezést sem érthette meg fordítás hiányában, tolmácsról az alperesnek kellett volna gondoskodnia. Mindezek következtében a szerződés egyrészt semmis, annak nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütközése miatt, másrészt megtámadható, mivel a felperesi tag az aláíráskor tévedésben volt. Az eredeti állapot helyreállítása körében az alperest 81.465.300,- Ft vételár, valamint 32.500.000,- Ft kötbér és járulécai visszafizetésére kérte kötelezni az alperesi tulajdonjog visszajegyzése mellett. Jogi érveit fenntartott arra az esetre is, ha a bíróság csupán a szerződés részleges érvénytelenségét állapítaná meg a kötbér tekintetében, erre az esetre marasztalás iránti igényét 32.500.000,- Ft és járulécai erejéig terjesztette elő.

Másodlagosan a kötbér napi 30.000,- Ft-ra történő csökkentését kérte hivatkozással arra, hogy a szerződéses mérték eltúlzott, mivel az alperes 138 nap késedelem esetén a teljes vételárhoz újólag hozzájut. A mérséklés alapján az alperest 3.500.000,- Ft kötbér visszafizetésére kérte kötelezni.

Harmadlagosan - ugyanezen indokokkal - kérte annak megállapítását, hogy a felperesnek napi 30.000,- Ft összegű kötbérfizetési kötelezettsége áll fenn, azonban csak abban az esetben, ha a 30 hónapos határidőre a beruházást nem fejezi be.

Az alperes időközbeni - felperes által elfogadott - elállására tekintettel igényt jelentett be az ingatlan vételárára és felmerült költségeire is. Utóbbi tekintetében hivatkozott arra, hogy az engedélyes tervet az új pályáztatás során az alperes felhasználhatja.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, egyben viszontkeresetet terjesztett elő további - a 2007. október 27. és 2008. február 1. napja közötti időszakra számított - 49.000.000,- Ft összegű kötbér és járulécai megfizetésére. Az elállása folytán kérte a tulajdonába visszaadni a perbeli ingatlant. Ellenkérelmét azzal indokolta, hogy a felperes részéről szerződéskötéskor eljáró **(társaság tagjának személyneve)** taggal minden esetben jelen volt tolmács, ugyanakkor az ügyvezető a szerződést 2006. november 20-án cégszerűen is aláírta. Így a szerződés alaki okból érvénytelennek nem tekinthető, nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcs követelményébe sem, a tévedésen alapuló megtámadási jogát pedig a felperes - a módosító nyilatkozat aláírásával, amely a szerződést megerősítette - a Ptk. 236. § (4) bekezdése értelmében elvesztette. A kötbérrel összefüggésben álláspontja az volt, hogy annak mértéke nem eltúlzott, a felperes más gazdasági társasággal kötött generálkivitelezői szerződés

körében is ugyanilyen mértékű szerződést biztosító mellékkötelezettséget határozott meg, és a Ptk. 246. § (1) bekezdésében foglalt, a kötbér mérsékléséhez szükséges feltételek sem állnak fenn.

Az elsőfokú bíróság ítéletével 117.819.500,- Ft és ebből 81.465.300,- Ft után 2007. január 1-től, míg 32.500.000,- Ft után 2008. május 1-től a kifizetésig járó törvényes mértékű kamatok megfizetésére kötelezte az alperest. Megállapította, hogy a perbeli ingatlan „visszakerül” az alperes 1/1 arányú kizárólagos tulajdonába, és megkereste az illetékes földhivatalt a tulajdonosváltás átvezetése érdekében. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Határozatának indokolásában a szerződés érvénytelensége körében hivatkozott jogcímeket alaptalannak találta. Álláspontja az volt, hogy az alperes a szerződéskötés során az általános társadalmi közfelfogásnak megfelelően járt el, a szerződés olasz nyelvre történő lefordítása nem volt kötelezettsége. Az okiratot aláíró olasz állampolgár magyar anyanyelvű ügyvéddel jelent meg a szerződés aláírásakor, így megvolt a lehetősége, hogy a részletszabályokról meggyőződjék. Utalt arra is, hogy a felperesi gazdasági társaság magyar ügyvezetője volt az, aki nem magyar anyanyelvű személyt hatalmazott meg az eljárásra, amelynek következtében a tolmács biztosítása felperesi kötelezettség volt. A szerződés felperesi tévedés miatti érvénytelensége körében utalt arra, hogy a megtámadási ok megszűnt, amikor 2006. november 20-án a vevő a korábbi szerződést megerősítette.

Megállapította, hogy a felek a létrejött szerződésben késedelmi kötbért kötöttek ki, ezzel szemben az alperes meghiúsulási kötbérigényt érvényesített a garancia lehívásakor és viszontkeresetében is. Következésképpen a lehívott 32.500.000,- Ft a felperesnek visszajár, míg a viszontkereset alaptalan. Az alperes jogszerű elállása a szerződést felbontotta, ezért a teljes kifizetett vételár és a szerződésben kikötött 70 %-os költségtérítés is megilleti a felperest, az ingatlan tulajdonjogát pedig az alperesnek kell visszakapnia.

Az ítélettel szemben mindkét fél fellebbezést terjesztett elő.

Az alperes fellebbezése az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatására irányult azzal, hogy a másodfokú bíróság a felperes keresetét teljes egészében utasítsa el, ugyanakkor a viszontkeresetben előterjesztettek szerint marasztalja. Fellebbezésének indokolásában hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a szerződés kötbérre vonatkozó rendelkezéseit. Az arra az esetre szól, ha a vevő a vállalt kötelezettségét nem teljesíti, ezért kizárólag meghiúsulási kötbérként vehető figyelembe. Mivel a 30 hónapos kivitelezési határidő eredménytelenül telt el, az alperest az igényelt kötbér megilleti. Egyebekben a korábban kifejtett jogi álláspontját tartotta fenn.

A felperes fellebbezése az elsőfokú ítélet indokolásával szemben került előterjesztésre. Sérelmezte a tényállás azon megállapítását, amely szerint **(társaság tagjának személyneve)** az alapszerződés aláírásakor az ügyvezető által aláírt szabályos meghatalmazás alapján járt volna el, ilyen bizonyíték a perben nem került csatolásra. Álláspontja szerint ennek híján a szerződés alaki okból érvénytelen. A szerződésmódosítás jogszabályba ütközés miatt szintén érvénytelen, mivel azon egyetlen helyszín és

dátum szerepel, ezzel szemben azt a felperes ügyvezetője nem abban az időpontban és nem azon a helyszínen írta alá. Kiemelte, hogy a viszontkereset összegét az elsőfokú ítélet tévesen tünteti fel.

A fellebbezések **részben alaposak.**

A Ptk. 200. § (2) bekezdése szerint semmis a szerződés, ha nyilvánvalóan a jóerkölcs követelményébe ütközik. A bírói gyakorlatban kialakult értelmezés szerint - polgári jogi értelemben - a jóerkölcs a társadalom általános értékítéletét, a magánautonómiának a társadalmi közmegegyezés által meghatározott korlátait, az általános elvárható magatartás zsinórmértékét fejezi ki (EBH 2003.956. sz. elvi határozat). Ennek alapján jóerkölcsbe ütközőnek minősül az a szerződés, amelyet jogszabály ugyan nem tilt, de az azzal elérni kívánt cél, a vállalt kötelezettség jellege, vagy azért ellenszolgáltatás felajánlása, illetve a szerződés tárgya az általánosan elfogadott erkölcsi normákat, szokásokat nyilvánvalóan sérti és ezért a társadalmi megítélés is egyértelműen tisztességtelennek minősíti (BH 2000.260. számú eseti döntés). A jóerkölcs tehát olyan jogi kategória, amely a társadalom általános értékítéletét fejezi ki, ezért a szerződés jóerkölcsbe ütközésének megállapítása során nem a szerződő fél érdeksérelmét, hanem azt kell vizsgálni, hogy maga a jogügylet társadalmilag elítélendő-e (Legfelsőbb Bíróság Gfv.VI.31.227/2002/4.).

A perbeli szerződés nyilvánvalóan jóerkölcsbe ütköző volta miatti semmisség körében a releváns tényeket az elsőfokú bíróság helyesen értékelte. A szerződést nem egy olasz állampolgárságú természetes személy, hanem egy magyar gazdasági társaság (a felperes) kötötte meg az alperessel. E kft. ügyvezetője, azaz képviselője is magyar állampolgár, **(ügyvezető személyneve)**. Az alperesi eladónak ezért a szerződéskötéshez tolmácsról vagy az okirat olasz nyelvű fordításáról gondoskodnia nem kellett, eljárása az általános elvárhatósági mércének megfelelt (Ptk. 4. § (4) bekezdés). Az alperes felvállalt kockázata volt, hogy a szerződéskötési tárgyalások során a kft. olasz tagja és nem az ügyvezető járt el. Az alperes eljárása így „etikátlan”, tisztességtelen üzleti magatartást nem valósított meg, a szerződés nem ütközik nyilvánvalóan a jóerkölcs követelményébe.

A 2006. augusztus 7-én megkötött szerződés alaki hibája tekintetében a felperes fellebbezési érvelése - részben - helytálló.

A Ptk. 219. § (1)-(2) bekezdése szerint képviselő útján is lehet szerződést kötni, így a képviselő cselekménye folytán a képviselt válik jogosítottá, illetőleg kötelezetté. Képviselőnek azonban csak az minősül, akinek törvényen, hatósági rendelkezésen, alapszabályon vagy meghatalmazáson alapuló képviseleti joga van, illetve akit a Ptk. 220. § (1) bekezdése szerint képviselőnek kell tekinteni.

(társaság tagjának személyneve) a szerződéskötés során nem mint ügyvezető, szervezeti (törvényes) képviselő vett részt, hanem mint az üzleti tárgyalásokra feljogosított ügyleti képviselő. Ezt támasztja alá **(ügyvezető személyneve)** ügyvezető tanúvallomása (19. számú jegyzőkönyv 2. oldal), amely szerint meghatalmazottként járt el.

A Ptk. 223. § (1) bekezdése értelmében a meghatalmazáshoz olyan alakszerűségek szükségesek, amelyeket a jogszabály a meghatalmazás alapján kötendő szerződésre előír. A Ptk. 365. § (3) bekezdése az ingatlan adásvételi szerződés

érvényességéhez megköveteli a szerződés írásba foglalását. Az ügyleti képviselőként eljáró **(társaság tagjának személyneve)** a szerződés aláírásához alakilag megfelelő írásbeli meghatalmazással nem rendelkezett, ennek létét egyik fél sem tudta bizonyítani, ezért a 2006. augusztus 7-én kelt ingatlan adásvételi szerződés alaki okból érvénytelen (eBDT 2009.2023. számú eseti döntés).

A 2006. november 20-i, **(ügyvezető személyneve)** ügyvezető által cégszerűen aláírt szerződésmódosítás azonban a szerződés egészének - ezzel a korábbi szerződésnek - a változatlan hatályáról szól, ezért ebben az időpontban az alakilag érvényes szerződés - az eszközölt módosítással - létrejött.

A szerződés érvényes létrejöttének megítélése szempontjából nincs jelentősége annak a felperes által hivatkozott körülménynek, hogy ügyvezetője azt nem a szerződésen feltüntetett időpontban és helyszínen írta alá. Az okirat tartalmazza mindazokat a lényeges tartalmi követelményeket (Ptk. 205. § (2) bekezdés, 365. § (1) bekezdés), amelyek az ingatlan-átruházási szerződések érvényességéhez szükségesek (Legfelsőbb Bíróság XXV. számú Polgári Elvi Döntés).

A hivatkozott, felperes tévedésében álló akarati hibával összefüggésben az elsőfokú bíróság helytálló jogi álláspontot foglalt el, egyébként sem állottak azonban fenn a megtámadás feltételei. Egyrészt eltelt a Ptk. 236. § (1) bekezdésében rögzített egy éves határidő, másrészt az olasz természetes személy tévedését - a szerződés jóerkölcsbe ütközése kapcsán kifejtett elvárhatóság miatt - nem a másik fél okozta és azt nem is ismerhette fel (Ptk. 210. § (1) bekezdés).

Az érvényes szerződéstől az alperes 2009. december 29-én érkezett, 24. sorszámú perbeli beadványában elállott, ennek folytán kérte a földhivatalt megkeresni tulajdonjogának visszajegyzése érdekében. E kérelme - tartalma szerint - a Pp. 147. § (1) bekezdésében szabályozott viszontkeresetnek minősül.

A felperes elállása - a szerződési kikötés alapján - jogszerű volt, amit a felperes sem vitatott. Az elállás a szerződést a megkötésétől kezdődő időponttal felbontotta (Ptk. 320. § (1) bekezdés), ezért a Ptk. 319. § (3) bekezdésének rendelkezése szerint a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az alperesi eladó szolgáltatása az ingatlan tulajdonjogának átruházása volt, míg a felperesi vevőé a vételár megfizetése. Az elállás következtében ezek tekintetében kell az eredeti állapotot helyreállítani. Ennek során az ingatlan tulajdonjoga - szemben az elsőfokú ítéletben rögzítettekkel - nem „visszakerül” az alperes tulajdonába, mivel ilyen jogkövetkezmény a Ptk-ban ismeretlen, az ezt megállapító rendelkezés végrehajthatatlan. Ahhoz, hogy a tulajdonjog ismételten az alperest illesse meg, a bíróság rendelkező cselekménye szükséges. Az eredeti állapot helyreállításához tehát a bíróság elrendeli a felperes tulajdonjogának törlését, ezzel együtt az alperes tulajdonjogának visszajegyzését, ennek érdekében az 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 30. § (2) bekezdése, 32. § (1) bekezdése és 34. § (1) bekezdése alapján megkeresi az illetékes földhivatalt.

Az eredeti állapot helyreállítása anyagi jogilag egységes. Ezt fejezi ki a Ptk. 319. § (3) bekezdése is, amikor kimondja, hogy a már teljesített szolgáltatások visszajárnak.

Az egyik fél - jelen perben az alperes - akkor követelheti eredményesen a visszajáró szolgáltatást, ha egyben vállalja, hogy maga is visszatéríti a számára teljesített

szolgáltatást. A viszontkeresete ugyan a javára szóló - és nem az őt terhelő - marasztalásra terjedhet csak ki, de a viszontkeresete csak akkor lehetett alapos, ha eleget tesz egyidejű vételár visszafizetési kötelezettségének. Miután a vételár visszafizetési kötelezettség az alperes eredeti állapot helyreállítására irányuló viszontkeresetének megfelel, e tekintetben az alperes pervesztesnek sem minősíthető.

Az alperesi viszontkereset tehát magában foglalta az ellenszolgáltatás - a 81.465.300,- Ft vételár - visszafizetésének kötelezettségét is. Megjegyzi az ítélőtábla, az ingatlan adásvételi szerződésben szereplő 70 %-os ellenérték mérséklés - az elsőfokú bíróság helytálló álláspontjával egyezően - a telek vételárára nem vonatkozik, a felek csak az időközi beruházások számlával igazolt ellenértékének megtérítését mérsékeltek 70 %-ra az eladó elállása esetére. A rendelkezés a telek vételárát nem érinti, kizárólag úgy értelmezhető, hogy a telken az eladó ismételten tulajdonjogot szerez.

A felperes az ingatlant birtokba vette, azt - jelenleg is - birtokban tartja, ezért a felek által kölcsönösen használt szolgáltatás és ellenszolgáltatás után használati díj - egymással szemben - nem számítható fel. Használati díjnak minősül a teljesített vételár kamata is.

Az eredeti állapot helyreállítása ex tunc hatályú, azaz a szolgáltatások visszatérítése az elállás szerződést felbontó hatásából eredően már a teljesítés időpontjától esedékessé vált. Az eredeti állapot helyreállítása folytán visszaadási kötelezettség alá eső szolgáltatások tekintetében azonban a felek egyidejű „teljesítésre” kötelesek, a késedelem szabályai ebben a körben nem alkalmazhatók. A kölcsönös jogalap nélküli használat időtartama alatt az egyenértékűnek vélelmezett visszterhes szolgáltatások (Ptk. 201. § (1) bekezdés) „használati díja” egymást kölcsönösen kiegyenlíti, kompenzálja. Így amíg a felek kölcsönösen használják a másikkal visszajáró egyenértékű szolgáltatást, addig az átvett pénzösszeg után kamat, a dolog birtoklásáért pedig használati díj fizetésére - a gazdagodás hiányában és annak elkerülése érdekében - egymással szemben nem kötelezhetőek (BDT 2007/3/42. számú eseti döntés, Wellmann György: Az érvénytelenség jogkövetkezményei, Gazdaság és Jog 2010. évi 3. szám). A kifejtettek miatt kamatfizetési kötelezettség a visszajáró vételár tekintetében az alperest nem terheli.

Elállás esetére a szerződés további rendelkezést tartalmaz arról, hogy az eladó ilyen esetben - többek között - az „időközi beruházások számlával igazolt ellenértékének 70 %-a megfizetése ellenében” szerez tulajdonjogot. A kikötést a Ptk. 207. § (1) bekezdésének megfelelően értelmezve az állapítható meg, hogy a nyilatkozó fél, azaz az alperes akarata nem irányulhatott olyan költségek viselésére, amelyek számára semmilyen értéket (gazdagodást) nem hordoznak, a további értékesítés során nem térülhetnek meg. A felperes tervezéssel kapcsolatos költségei az alperes számára értékteremtő módon egyáltalán nem realizálódtak, a telek alperesi tulajdonba történő visszakerülése utáni - esetleges - építkezés során ezek a költségek (tervezési díj, építési engedély költsége, stb.) újólag felmerülnek, mivel a felperesi beruházás nem lépett a kivitelezés szakába. Az újabb pályáztatás során a

pályázók nyilvánvalóan a saját elképzelésüknek megfelelő, eltérő létesítmény megvalósítására tesznek majd ajánlatot. A felperes mindezen költségek iránti igénye következésképpen alaptalan.

A perbeli szerződés 8. pontja a Ptk. 246. § (1) bekezdése szerinti kötbérkikötést tartalmaz. E szerint a vevő akkor köteles a késedelembe esés időpontjától - napi 500.000,- Ft összegű - kötbért fizetni, ha az „itt vállalt kötelezettségét nem teljesíti”.

A szerződési kikötést a Ptk. 207. § (1) bekezdése szerint a szavak általánosan elfogadott jelentése és az eset összes körülményei alapján értelmezve abból az következik, hogy a vállalt „kötelezettség” egységesen az ingatlan beépítése, a kivitelezés megvalósítása volt. Az erre meghatározott végső határidő leteltétől a felperes késedelembe esik, és a késedelem időtartamához igazodó napi (növekvő) késedelmi kötbérfizetési kötelezettség terhelte. A kötelezettség teljesítésével a felperesi vevő akkor esett késedelembe, ha a „jogerős építési engedélye megszerzésétől számított 30 hónapon belül” az építkezést nem fejezi be. Az építési engedély jogerőre emelkedésének napja 2007. június 22-e, ezt alapul véve a kivitelezést a felperesnek 2009. december 22-én kellett volna befejeznie.

Az alperes helytelenül értelmezte úgy a szerződést, hogy a részhatáridők, így az építkezés megkezdése - az azzal kapcsolatos késedelem - is kötbérterhes lenne. A kivitelezés szerződéses határidőben történő megkezdése kizárólag a vevő (beruházó) kockázata, kötbérfizetési kötelezettsége csak a 30 hónapos befejezési határidőre vonatkozott. Ennek megfelelően - etekintetben helyesen, „tévedés” nélkül - értelmezte a szerződést a felperes tagja, **(társaság tagjának személyneve)** is (15. számú jegyzőkönyv). Az alperes fellebbezésében maga is arra hivatkozott, hogy: „amennyiben a felperes a beruházást a rögzített határidő alatt nem valósítja meg, akkor az meghíúsul” és ennek következtében „érvénybe lép... a nemteljesítés esetére kikötött kötbér”. Az esedékesség időpontja azonban a késedelmi kötbér minőségén nem változtat, ettől az nem értelmezhető egyösszegű meghíúsulási kötbérként. A napi mértékben meghatározott kötbérfizetési kötelezettség a kivitelezésre előírt teljesítési határidő (2009. december 22.) lejártától kezdődött, és a szerződés - elállás folytán történt - megszűnéséig tartott. Ezért az alperesnek 2009. december 22-től 2009. december 29-ig, azaz az elállásig 7 napra jár a meghíúsulási kötbér. A kikötött 500.000,- Ft-os mértékkel számítva ez összesen 3.500.000,- Ft.

A felperes igénye kiterjedt a 32.500.000,- Ft összegű, alperes által lehívott kötbér visszafizetésére is. Miután a fentebb kifejtettek szerint az alperesi kötbérigény csupán 3.500.000,- Ft erejéig alapos, a 32.500.000,- Ft és a jogszerű kötbér különbözete, azaz 29.000.000,- Ft és ennek az elsőfokú ítélet szerinti késedelmi kamata a felperesnek visszajár (Ptk. 361. § (1) bekezdés, 301/A §).

Az alperes viszontkeresete további 49.000.000,- Ft kötbér megfizetésére irányult, e viszontkereseti kérelem teljes egészében alaptalan. A 3.500.000,- Ft összegű meghíúsulási kötbéren felül az alperes további kötbérigényt alappal nem támaszthat.

A kifejtettek alapján az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben - újraszövegezve azt - megváltoztatta. Az újraszövegezés a tulajdoni változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elrendelése miatt vált szükségessé.

Mellőzte az ítéltábla a felperest elsőfokú eljárási illeték fizetésére kötelező rendelkezést, mivel az iratokból megállapíthatóan a felperes a Csongrádi Városi Bíróságon 2008. szeptember 22-én benyújtott eredeti kereseti kérelmén 15.000,- illetéket lerótt, majd - felhívásra - további 885.000,- Ft-ot, ezzel az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti illetékfizetési kötelezettségének maradéktalanul eleget tett.

Egyebekben az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét - a további vizontkereset elutasítása és a perköltség tekintetében - helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban túlnyomórészt pervesztes alperes pervesztességének arányában köteles a felperes jogi képviseletével összefüggésben felmerült perköltség megfizetésére a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint, amelynek mértékét az ítéltábla a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdése alapján határozta meg a fellebbezési értékre, a lerótt fellebbezési eljárási illetékre, valamint a jogi képviselő által kifejtett munkamennyiségre figyelemmel.

Az alperes személyes illetékmentessége (Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja) folytán előzetesen le nem rótt 900.000,- Ft fellebbezési eljárási illeték - az alperes túlnyomórészt eredménytelen fellebbezésére tekintettel - az állam terhén marad az Itv. 4. §-ának (1) bekezdése szerint.

Szeged, 2010. május hó 28. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró