

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.I.20.539/2008/3.szám

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 a Dr. Hadfi János ügyvéd által képviselt **(felperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű felperesnek - a Juhász, Császár, Csvila Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Juhász János ügyvéd) által képviselt **(alperes neve, címe)** alatti lakos alperes ellen ingatlan birtokba adása iránt indított perében a Csongrád Megyei Bíróság 2008. október 9. napján kelt 7.P.21.620/2007/28. számú ítéletével szemben a felperes részéről 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta az alábbi

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel **hagyja helyben**, hogy a **(település)-i** Körzeti Földhivatalnak az alperes tulajdonját adásvétel jogcímén kell bejegyeznie.

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 400.000,- (Négyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az államnak - az adóhatóság felhívására - 808.700,- (Nyolcszáznyolcezer-hétszáz) Ft fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I N D O K O L Á S :

A felperes a **(település, utca, házszám)** alatti ingatlanon 12 lakásos társasház kivitelezését végezte. Az építkezés ideje alatt 2003. január 2-án adásvételi szerződést kötött az alperessel. A vevő (alperes) a **(település, kerület, ... helyrajzi szám)** alatti telekingatlan 564/10.000 tulajdoni hányadáért 3.515.500,- Ft vételárat fizetett. Megállapodtak, hogy az alperes megszerzi a II. emelet 7. szám alatti lakás kivitelezésének építettkénti folytatásának jogát 13.478.500,- Ft ellenérték megfizetése mellett. A lakás és a lakótetőtér alapterületét 41,7 m²-ben határozták meg. Megállapították, a kétszintes lakás alapterülete 77,8 m², ebből 38,9 m²-t 185.000,- Ft/m², míg - a lakótetőtér hasznos alapterületére figyelemmel - 34,9 m²-t

180.000,- Ft/m² egységár alapulvételével számolnak el. A lakás kulcsrakész kivitelezését a felperes végezte el, majd azt az alperes birtokába adta. A felperes 2005. május 27. napján elszámolást készített, amely szerint az alperesnek 2.835.957,- Ft tartozása áll fenn. Az alperes megbízása alapján eljáró L... Kft. 2005. január 5. napján szakértői véleményt készített, amelyben megállapította, hogy az adásvételi szerződésben írtaktól eltérően a tetőtéri rész megközelítőleg 8 m²-rel kisebb. Az alperes - erre hivatkozva - a lakás árát 11.366.020,- Ft-ban fogadta el és árleszállítási igényt jelentett be. A felperes 2005. decemberében az alperes részére a fizetésre póthatáridőt szabott, majd annak eredménytelen eltelte miatt 2006. január 9-én elállt a szerződéstől. Az alperes pótmunkadíj címén 2007. március 27. napján 1.000.000,- Ft-ot fizetett meg a felperesnek. A lakás mért alapterülete 64,95 m², kerekítéssel 65 m². A II. emeleti lakrész hasznos alapterülete 38,9 m², míg a tetőtéré 26,05 m². A fennmaradási engedély szerinti alapterület 38,9 m² és 17,62 m². Az engedélyezetlen alapterület 8,43 m², az erre jutó reális négyzetméter ár 126.000,- Ft.

A felperes keresetében kérte, a bíróság kötelezze az alperest a **(település, utca, házszám)** alatti társasházban lévő II. emelet 7. ajtószámú lakás kiürítésére és birtokba adására. Előadta, a szerződéstől elállt, elsődlegesen az alperesi késedelem miatt bekövetkezett érdekmúlásra, másodlagosan a köztük létrejött szerződés 10. pontjában foglaltakra figyelemmel. Ez utóbbi kikötés szerint elállásnak tekintendő, ha a vevő a szerződésben vállalt bármely kötelezettségének határidőben nem tesz eleget.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte, a bíróság a perbeli ingatlan tekintetében állapítsa meg a tulajdonjogát és rendelkezék annak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése végett. A felperest 69.720,- Ft és ennek 2005. április 13. napjától a kifizetésig számított, a késedelemmel érintett félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 %-ával növelt összegű késedelmi kamatának megfizetésére is kérte kötelezni. Előadta, a felperes a szerződést hibásan teljesítette, az eladott, kivitelezett ingatlan nagysága eltér a szerződésben rögzítettől, a tényleges méret után a szerződésben kikötött egységár alapulvételével számított vállalkozói díj 11.430.280,- Ft, ezzel szemben 11.500.000,- Ft-ot már megfizetett, ezért a felperes köteles a túlfizetett 69.720,- Ft visszafizetésére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint a lakás alapterületének változása a megrendelői igények szerint történt, ezért a csökkent méretre hivatkozva díjleszállítást az alperes megalapozottan nem érvényesíthet.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Megállapította, hogy a **(település, kerület, .../A/7. helyrajzi szám alatti, (település, utca, házszám) II. emelet 7. ajtószámú társasházi lakóingatlan tulajdonosa** - a közös tulajdonból hozzá tartozó 673/10.000 eszmei hányaddal együtt - az alperes. Megkeresni rendelte a **(település)**-i Körzeti Földhivatalt a tulajdonosváltás tényének bejegyzése végett. Kötelezte a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 69.720,- Ft-ot és ennek 2005. április 13. napjától a kifizetésig számítottan a késedelemmel érintett naptári félét megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatát. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Indokolásában megállapította, a felek között adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés jött létre. Az építetói jog átruházása és az ingatlanrész kivitelezése körében a felek jogviszonyát,

az abból eredő jogokat és kötelezettségeket a vállalkozási szerződés (Ptk. 389. §, 402. §) szabályai szerint kellett megítélni. A magánokiratba foglalt megállapodásban rögzített alapterület nem azonos a ténylegesen megvalósult ingatlanmérettel. Ezt a tényt mind az alperesi magánszakértői, mind pedig a perbeli igazságügyi szakértői vélemény megállapította. A felek a felperest megillető vállalkozói díjat irányárban határozták meg, rögzítették a négyzetméter alapján várható vállalkozói díj összegét (10.478.500,- Ft), azonban ezt nem végleges, átalányár jelleggel állapították meg, hanem pusztán számított árként. Mindebből az következik, hogy a szerződés vállalkozási részének teljesítését követően, a ténylegesen megvalósult kivitelezés felmérési adatai alapján a felek között elszámolásnak volt helye. A vállalkozói díjat tételes felmérés alapján a szerződésben kikötött egységár alapulvételével kellett meghatározni, amelyet a felperes meg is tett, azonban azt az alperes vitatta. Az alperes a perben bizonyította a kivitelezett lakóingatlan tényleges alapterületét, ezért a felperest - jogszerűen - csak a mért és a fennmaradási engedély szerinti területmérték után illeti meg a szerződésben kikötött egységáru vállalkozói díj. A hibás teljesítés annyiban valósult meg, hogy a fennmaradási engedélyben a mért területmértéknél is kisebb alapterület került meghatározásra a lakótetőtér esetében, ezért a valós és az engedélyezett térmérték közötti területnagyság után a felperes csak a szakértők által meghatározott csökkentett összegű vállalkozói díjra tarthat igényt.

A felperes a tételes elszámolás alapján jogosult a vállalkozói díjára, amely csökkentendő - az alperes alapos árleszállítási igénye alapján - a szakértői véleményben kimunkált négyzetméter és egységár alapulvételével.

A számítás a következő: a II. emeleti lakótér $38,9 \text{ m}^2 \times 185.000,- \text{ Ft} = 7.196.500,- \text{ Ft}$ + mért és engedélyezett tetőtér $17,62 \text{ m}^2 \times 180.000,- \text{ Ft} = 3.171.600,- \text{ Ft}$ + engedélyezetlen, mért tetőtér $8,43 \text{ m}^2 \times 126.000,- \text{ Ft} = 1.062.180,- \text{ Ft}$, összesen $11.430.280,- \text{ Ft}$.

Az alperes a felperest megillető, jogszerű és szerződésszerű vállalkozói díjat megfizette - lényegében túlfizetésben van -, éppen ezért a felperes megrendelői fizetési késedelemre alapított elállása - érdekmúlás címén - alaptalan. A szerződés 10. pontjában foglalt kikötés jogszerűen nem értelmezhető automatikus elállásként. A Ptk. rendszerében az elállás egyoldalú, kifejezett nyilatkozat, nem pedig mulasztás. A felperes elállása jogszerűtlen volt, az a kötelmet a megkötésre visszamenő hatállyal nem bontotta fel. Megjegyzendő, hogy a vállalkozási szerződéstől, annak teljesítése után sem a megrendelő, sem pedig a vállalkozó nem állhat el, arra csak a teljesítésig van lehetőségük. Az alperes a vegyes szerződés teljesítésével a telek tulajdoni hányad átruházása és a vállalkozási szerződés teljesítése, az építkezés befejezése jogcímén a perbeli ingatlanon tulajdonjogot szerzett.

A szakértői vélemény alapján megejtett elszámolás eredményeképpen megállapítható, hogy az alperes a felperest megillető vállalkozói díjat megfizette és a felperes jogalap nélkül jutott $69.720,- \text{ Ft}$ -hoz. A szerződésben alkalmazott vállalkozói díjmeghatározás miatt indifferens, hogy a területmérték változást az alperes rendelte-e meg avagy sem, hiszen a felperest a ténylegesen megvalósult alapterület után számított díj illeti meg. Mindezekre figyelemmel az alaptalan keresetet elutasította, megállapította az alperes tulajdonjogát, rendelkezett annak ingatlan-nyilvántartási

bejegyzéséről és kötelezte a felperest $69.720,- \text{ Ft}$ és ennek a Ptk. 301. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű kamata megfizetésére. Ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást és a viszontkereset elutasítását kérte. Előadta, a felek között 2003. január 2-án létrejött adásvételi szerződés alapján, annak 10. pontja szerint az elállás megtörtént, ez nem mulasztási kategória, az alperes fizetési késedelme miatt elállása jogszerű volt.

Az alperes az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak mindenben helyes indokai alapján.

A fellebbezés alaptalan.

A felperes fellebbezésében jogszerű elállására hivatkozva kérte az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást és a viszontkereset elutasítását. Arra hivatkozott, hogy az alperes a vállalkozási szerződés alapján neki járó díj teljes összegét nem fizette meg.

A Ptk. 320. §-ának (1) bekezdése szerint, aki szerződésnél vagy jogszabálynál fogva elállásra jogosult, e jogát a másik félhez intézett nyilatkozattal gyakorolja. Az elállás a szerződést felbontja. Az adott esetben a felperes szerződéstől való elállására - szerződéses kikötés hiányában - a Ptk. 300. § (1) és (2) bekezdésében írt rendelkezések az irányadók. A Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján a jogosult - függetlenül attól, hogy a kötelezett késedelmét kimentette-e - követelheti a teljesítést, vagy ha ez többé nem áll érdekében, elállhat a szerződéstől. A (2) bekezdés úgy rendelkezik; nincs szükség a teljesítéshez fűződő érdek megszűnésének bizonyítására, ha a szerződést a felek megállapodásánál vagy a szolgáltatás felismerhető rendeltetésénél fogva meghatározott időpontban - és nem máskor - kellett volna teljesíteni, vagy ha a jogosult az utólagos teljesítésre megfelelő határidőt szabott, és az is eredménytelenül telt el.

Kétségtelen tény, hogy az alperes a szerződésben írt határidőig, illetve a felperes által 2005. május 27-én elkészített elszámolásig a szerződés szerinti vállalkozói díjat nem fizette meg. Azonban már ezt megelőzően - 2005. január 5-én - szakértői véleményt szerzett be, amelynek alapján hibás teljesítésre hivatkozva árleszállítási igényt jelentett be. Ezt követően a felperes 2006. január 9-i elállásáig köztük egyezségi tárgyalások folytak, az alperes a felperes 4.000.000,- Ft-os követeléséből 3.500.000,- Ft megfizetésére hajlandó volt. A hibás teljesítés tényét utóbb a perben beszerzett szakértői vélemény is megerősítette.

A Ptk. 306. § (4) bekezdése kimondja; a jogosult a kijavításig vagy kicserélésig az ellenszolgáltatás arányos részét visszatarthatja. Ez azt jelenti, hogy a hibák kijavításáig az ellenszolgáltatásnak a visszatartott része nem követelhető, mert a hibás teljesítés folytán a kötelezett nem teljesített szerződészerűen, és ezzel késedelembe esett. Az ellenszolgáltatás kötelezettjének késedelmét az erre jogosult fél késedelme kizárja (Ptk. 303. § (3) bekezdés). A hátralék, illetve annak egy része addig nem esedékes, amíg az ebben a vonatkozásban jogosulti pozícióban lévő szerződő fél hibátlanul nem teljesítette a saját szolgáltatását. A perbeli esetben a

volt, ennek következtében a visszatartási joga is. Mindezek alapján a felperes elállása jogszerűnek nem volt tekinthető.

Az ítélőtábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében az alperes tulajdonjoga megszerzésének jogcímét nem határozta meg, ezért a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a kiegészítéssel hagyta helyben, hogy a **(település)**-i Körzeti Földhivatalnak az alperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén kell bejegyeznie.

Az ítélőtábla az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes javára a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján másodfokú eljárási költség megfizetésére kötelezte, amelynek összegét a 41/2003. (XII.19.) IM rendelettel módosított 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján határozta meg.

A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az ítélőtábla a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján döntött.

Szeged, 2009. február hó 13. napján

Dr. Mátyóki Zsolt sk.
a tanács elnöke

Szűts Károlyné dr.sk.
előadó bíró

Dr. Hámori Attila sk.
táblabíró