

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Koppány Miklós Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Koppány Miklós ügyvéd által képviselt I.r. és II.r.felpereseknek a Hargittay és Jaroviszki Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Hargittay Attila ügyvéd által képviselt alperes ellen kötbér iránt a Pesti Központi Kerületi Bíróságnál 40.P.87 424/2008. szám alatt megindított és másodfokon a Fővárosi Bíróság 48.Pf.631 154/2009/5. számú ítéletével befejezett perében a jogerős ítélet ellen a felperesek által benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - az alperesnek 25 000 (huszonötezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget, valamint felhívásra az állam részére 78 300 (hetvennyolcezer-háromszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati illetéket.

I n d o k o l á s :

A felperesek a 2007. január 9. napján megkötött adásvételi szerződéssel, egymás között egyenlő arányban, 14 580 000 forint vételáron megvásárolták az építés alatt álló lakásingatlant. A szerződés aláírásakor 1 460 000 forint foglalót fizettek ki azzal, hogy a teljes hátralékot az ingatlan albetétesítését követő harminc napon belül, de legkésőbb 2007. március 31-ig kell megfizetniük. A lakás műszaki átadásának- átvételének legkésőbbi időpontját szintén 2007. március 31. napján határozták meg. A vevők késedelme esetén az eladót 2007. március 15-től, az eladó késedelmes teljesítése esetén pedig a vevőket 2007. március 31-től napi 5 000 forint kötbér illette meg, amelyet a vételárhátralék megfizetésekor a szerződés teljesedésbe menetelének, vagy felbontásának időpontjával kell elszámolni. Rögzítették, hogy az alperes az ingatlant a teljes vételár megfizetését követően legkésőbb 2007. március 31-ig adja birtokba. A szerződést a felek 2007. január 16. napján módosították annyiban, hogy a vevők az utolsó vételárrészletet az M. Bank által

biztosított hitelből fizetik meg, majd 2007. április 12-én, amikor a vételárhátralék megfizetésére vonatkozó 2007. március 31-i határidőt törölték úgy, hogy a hátralékot az albetétesítést követő harminc napon belül kell megfizetni.

A felperesek 2007. szeptember 14-én írásban hívták fel az alperest, hogy a lakás átadás- átvételéről haladéktalanul intézkedjen és jelezték kötbér igényüket. Az alperes 2007. október 17-én tájékoztatta a felpereseket arról, hogy az eladás tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték ezért intézkedjenek a vételárhátralék átutalásáról. A felperesek 2007. november 13-án kifizették a teljes vételárat, majd 2007. november 28-án sor került az ingatlan birtokbaadására. Az átvételkor jelenlévő I.r. felperes és az I.r. alperes ügyvezetője aláírták a birtokbaadásról szóló jegyzőkönyvet, amelynek 4. pontja szerint a felek kölcsönösen kijelentették, hogy a birtokbaadás az adásvételi szerződésben foglaltaknak megfelelően megtörtént, melyre tekintettel úgy nyilatkoznak, hogy egymással szemben további követelésük nincs.

A felperesek keresetükben kérték, hogy a bíróság kötelezze az alperest a 2007. április 1. napjától, 2007. november 28-ig terjedő időszakra napi 5 000 forint, összesen 1 210 000 forint kötbér, valamint az erre az időszakra kifizetett 95 000 forint lakbér, mint kár és a perköltségek megfizetésére. Az I.r. felperes előadta, hogy a jegyzőkönyv aláírásakor az alperes ügyvezetője őt megtévesztette, a délutáni órákban, zseblámpafény mellett írta alá az okiratot és úgy vélte, hogy azon csupán az óraállításokat rögzítik, nem észlelte annak a második oldalán, a 4. pontban leírtakat.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperesek perköltségekben való marasztalását kérte. Előadta, hogy a felek szerződéskötési szándéka az volt, hogy a birtokbaadásra a teljes vételár kifizetése után kerüljön sor. A vételárat 2007. november 23-án kapta meg, ehhez képest késedelembe nem esett, mivel a felperesek egyidejű késedelme ezt kizárja. Hivatkozott arra is, hogy a kötbérkikötés csak a lakás műszaki átadására vonatkozott, amely már 2007. április 29-én megtörtént, míg a birtokbaadási jegyzőkönyv szerint a felek kijelentették, hogy egymással szemben további igényük nincs. A jegyzőkönyv elolvasására elegendő tény állt rendelkezésre, megtévesztés nem történt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felpereseket az alperes részére 36 000 forint perköltség és az állam részére 78 300 forint le nem rótt eljárási illeték megfizetésére.

Az ítélet indokolása szerint a szerződésből és annak módosításából megállapíthatóan a birtokbaadás határideje 2007. március 31-e volt, ezt követően tehát az alperes késedelembe esett. A szerződés 2007

áprilisi módosítását követően a birtokbaadási határidő és a vételárfizetés időpontja eltért, de az alperes változatlanul a birtokbaadási késedelemre vállalt kötbérfizetési kötelezettséget. Helytállónan hivatkoztak a felperesek arra, hogy a vételárat az albetétesítést követően kellett a szerződés rendelkezései szerint megfizetniük, ezért késedelmük az erről szóló 2007. október 17-i értesítésig nem következhetett be. Az I.r. felperes azonban a II.r. felperes házastársaként is tett nyilatkozatával - amely szerint a feleknek követelésük egymással szemben nincs - a Ptk. 207. § (1) bekezdése alapján lemondott a kötbér érvényesítésének lehetőségéről. Ezzel az I.r. felperes is tisztában volt, mert az aláírást követően telefonon közölte ügyvédjével és házastársával azt, hogy milyen tartalmú okiratot írt alá. A megtévesztést nem tudta bizonyítani, a kérdéses 4. pont pedig éppen azon az oldalon volt a jegyzőkönyvben, amelyet aláírásával ellátott, az aláírás pedig közel volt a jegyzőkönyv szövegéhez, így látnia kellett, hogy ezen az oldalon is van írás. A joglemondó nyilatkozatot tehát érvényesnek kellett tekinteni, ezért a kereset elutasításra került, így a felperesek kötelesek a perköltségek viselésére.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét - helyes indokaira való utalással - helybenhagyta, kötelezte a felpereseket az alperes részére 39 000 forint perköltség és az állam részére 78 300 forint le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére. A jogerős ítélet kiemelte, hogy az I.r. felperes nyilatkozatát a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 30. §-ának (2) bekezdése alapján a II.r. felperes hozzájárulásával tettnek kell tekinteni. A II.r. felperes maga sem nyilatkozott oly módon, hogy a lakás átvételéhez, illetve az adásvételi szerződésből eredő igényekből való lemondáshoz nem járult hozzá, illetve erről az alperes tudott vagy tudnia kellett volna, és a birtokbavételt követően a hátralékos vételár reá eső részét kifizette.

A jogerős ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben kérték annak - az elsőfokú bíróság ítéletére is kiterjedő - hatályon kívül helyezését és az eljáró bíróságok kötelezését új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára. Álláspontjuk szerint a jogerős ítélet hivatkozása a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdésében foglaltakra jogszabálysértő, mert az a házastársaknak a vagyonközösség fennállása alatt kötött visszterhes ügyleteire vonatkozik és nem alkalmazható a perbeli, jogról való lemondás esetére. A jogról való lemondás nem visszterhes jogügylet, ilyen nyilatkozatot még házastársak esetében is csak személyesen lehet tenni, és a II.r. felperes erről sem szóban, sem írásban nem nyilatkozott.

Az alperes ellenkérelmében kérte, hogy a Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában tartsa fenn és kötelezze a felpereseket a felmerült költségei megfizetésére.

A felülvizsgálati kérelem nem megalapozott.

A jogerős ítélet helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a Csjt. 30. §-ának (2) bekezdése alapján az I.r. felperes nyilatkozatát a házastársa a II.r. felperes hozzájárulásával adottnak kell tekinteni. A birtokbaadási jegyzőkönyvbe foglalt nyilatkozatban nem csupán a felperesek esetleges kötbérigényéről rendelkeztek, hanem a felek kölcsönösen lemondtak az ingatlan adásvételével, illetve a birtokbaadással kapcsolatos valamennyi igényükről.

A visszterhesség megítélésénél arra kell figyelemmel lenni, hogy a felek között adásvételi szerződés jött létre, amely visszterhes jogügylet, azaz vonatkozik rá a hivatkozott jogszabályi rendelkezés. Az ezen jogviszonyon belüli egyes nyilatkozatokat nem lehet önálló jogügyleteknek tekinteni, amelyekre eltérő szabályozás lehetne irányadó. Ha az alperesnek fennállt kötbérfizetési kötelezettsége, az egy szerződést biztosító mellékkötelezettség volt, ami nem tekinthető egy olyan különálló, ingyenes jogügyletnek, amelyről az egyéb, a perbeli jogviszonnyal kapcsolatos nyilatkozatoktól eltérően, az I.r. felperes nem rendelkezhet a II.r. felperes vélelmezett hozzájárulásával.

A Legfelsőbb Bíróság a kifejtettekre tekintettel - a Pp. 274. §-ának (1) bekezdése szerint tárgyaláson kívül meghozott határozatával - a jogszabályoknak megfelelő jogerős ítéletet a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

A Pp. 270. §-ának (1) bekezdése értelmében a felülvizsgálati eljárásban is irányadó Pp. 78. §-ának (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felpereseket az alperes javára a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2), (5) és (6) bekezdése alapján, a ténylegesen végzett ügyvédi tevékenységgel arányosan megállapított - és a 4/A. § (1) bekezdése szerint ÁFÁ-val növelt összegű - ügyvédi munkadíjból álló felülvizsgálati eljárási költség megfizetésére. Kötelezte továbbá a felpereseket az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése alapján alkalmazott 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdése, valamint 15. §-ának (1) és (3) bekezdése alapján az illetékeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

, 2010. február 9.

. Wellmann György sk. a tanács elnöke, dr. Kollár Márta sk. előadó
bíró, Tamáné dr. Nagy Erzsébet sk. bíró.

Kovácsné

A kiadmány hiteléül:

bírósági írnok