

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a Dr. Vető Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Vető Gábor ügyvéd által képviselt felperesnek a II.r. alperes által képviselt I.r. a Magyar György és Társai Ügyvédi Iroda ügyintéző: dr. Magyar György ügyvéd által képviselt II.r. alperesek ellen szerződéstől való elállás iránt a Budapesti II. és III. Kerületi Bíróságnál 7.P.23.270/2008. szám alatt megindított perében másodfokon a Fővárosi Bíróság 45.Pf.631 518/2009/4. szám alatt meghozott jogerős részítélete ellen a felperes részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a II.r. alperesnek 15 napon belül 40 000 (negyvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A felperes által le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

A felperes tulajdonában állt a B.-i ingatlan, amely természetben a B. alatt található.

A felek 2003. május 29-én adásvételi szerződés és ráépítés engedése ingatlanra elnevezésű megállapodást kötöttek. Ennek értelmében a felperes eladta az alperesek részére a perbeli ingatlan 1/4 arányú eszmei hányadát 4 500 000 forint ellenében. Ennek fejében a vevők az ingatlan tetőterében önálló lakást építenek és ez kerül a kizárólagos használatukba. A vételár tehát a szerződésben pontosan körülírt ingatlanrész, illetve a beépítési lehetőség ellenértéke volt.

A szerződés 9. pontja rendelkezett arról, hogy szerződésszegés esetére a felek milyen szankciókat alkalmaznak. Így a 9.1. pont

szerint a vevők kötelezettséget vállaltak arra, hogy az építési engedély iránti terveket hatvan napon belül benyújtják az illetékes hatósághoz és az építkezést az eladó minél kisebb zavarásával az építési engedély kiadásától számított tizenhat hónapon belül befejezik. Arra az esetre, ha a tizenhat hónapos határidő eredménytelenül telne el, az eladót a szerződés szerint megilleti az elállás joga. Az eladónak ugyanis a szerződés szerint a tetőtérben kialakítandó külön lakás értékesítése a szándéka, nem pedig az, hogy az ingatlana 1/4 részét eladja. Az ingatlan maga ugyanis nem osztható, nincs olyan elkülönült része, ami birtokba adható lenne.

A szerződés alapján az I.r. alperes 1/4 tulajdoni illetőséget, a II.r. alperes pedig ezen fennálló holtigtartó haszonélvezeti jogot szerzett, amelyet az ingatlan-nyilvántartásba 2003. június 26-i hatállyal bejegyeztek.

A B.-i Önkormányzatának illetékes hatósága 2004. március 24-én a jogerős építési engedélyt kiadta, ennek alapján 2004. nyarától az alperesek építkeztek az ingatlanon. 2005. szeptember 15-én a hatóság helyszíni szemlét tartott és ezen az építési tevékenység készültségét szerkezetkésznek minősítette.

Az alperesek némiképp eltértek a tervektől, ezért fennmaradási engedély iránti kérelmet nyújtottak be. Ehhez a felperes, mint tulajdonostárs a 2006. február 21-én kelt nyilatkozatában hozzájárult. A hatóság a 2006. április 21-én kelt határozatával a módosított tervek szerinti továbbépítésre engedélyt adott és a megvalósult szerkezetek fennmaradására is kiadta az engedélyt.

A felperes 2006. augusztus 28-án kelt nyilatkozatában a szerződéstől elállt, a megállapodás 9.1. pontjára alapítottnak gyakorolva elállási jogát. Előadta, hogy az alperesek a szerződésben foglaltakat megsértették, az építési tervektől eltértek, a lakhatását súlyosan zavarják. Az építési engedély jogerőre emelkedésétől számított majd három éve építkeznek és remény sincs arra, hogy belátható időn belül befejezzék azt.

Kérte, hogy a bíróság az I.r. alperest illető 1/4 tulajdoni hányadot adja a felperes tulajdonába a II.r. alperest illető haszonélvezeti jog törlése és megfelelő elszámolás mellett. Vállalta, hogy az alperesek által végzett hasznos beruházások értékét 4 000 000 forint értékben megtéríti. Teljesítőképesége igazolására előadta, hogy az ingatlan megfelelő fedezetet nyújt arra, hogy kölcsönt vegyen fel valamelyik hitelintézettől. Kérte továbbá az alpereseket használati díj és kártérítés megfizetésére kötelezni.

Az alperesek érdemi ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Előadták, hogy az építési engedélyt a felek közös megegyezéssel hosszabbították meg, ami azt jelenti, hogy a szerződésben kikötött tizenhat hónap újra indult. A felperes az elállás jogát emiatt jogszerűen nem gyakorolhatta. Egyébként a határidő nem telt el eredménytelenül, mert az építkezés a 90 %-os befejezés stádiumába jutott. A felperes 2006. augusztusáig egyszer sem kifogásolta az építkezés menetét. Utaltak arra is, hogy a felperesnek nem áll rendelkezésére az elszámoláshoz szükséges összeg.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a kártérítés címén előterjesztett kereseti kérelmét elkülönítette és az elállás jogszerűségének megállapítása, elszámolás és a használati díj megfizetése iránti kereseti kérelmei alapján részítéletet hozott. Ebben a felperes keresetét elutasította és kötelezte a II.r. alperes részére perköltség megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperesnek a szerződés kifejezetten biztosította az elállás jogát arra az esetre, ha az építkezés a tizenhat hónapos határidő alatt nem fejeződik be. Ugyanakkor a felek a szerződésben nem rögzítették pontosan, hogy mit jelent az építkezés befejezése, a határidő eredménytelen eltelte miben nyilvánul meg. Az építkezés jogilag a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésével fejeződik be, azonban az építkezés befejezése akként is érthető, hogy az építési munkák ténylegesen befejeződnek. Ezzel kapcsolatban a felperes úgy nyilatkozott, hogy őt igazán a külső munkák befejezése érdekelte. Az elsőfokú bíróság a perben igazságügyi szakértőt rendelt ki, aki megállapította, hogy az elálláskor a készültségi fok legalább 65 %-os volt, de elérhette a 85 %-ot is, ha azok a munkák is megtörténtek, amiket az alperesek állítottak.

Az elsőfokú bíróság szerint a felperes, amikor 2006. február 21-én a továbbépítéshez szükséges tulajdonosi hozzájárulást megadta, tisztában volt azzal, hogy milyen állapotban van az alperesi építkezés. Ezt tudomásul vette, és ennek figyelembevételével tette meg nyilatkozatát. A szerződésben kikötött eredeti határidő 2005. július 1. napja lett volna, ezt követően járult hozzá a felperes az építkezés folytatásához és ennek során a befejezésre újabb határidőt nem tűzött. Az elsőfokú bíróság úgy értékelte, hogy a szerződésben kikötött teljesítési határidőt a felek a Ptk. 240. § (1) bekezdése alapján módosították, mivel az eredeti teljesítési határidő már lejárt. A szerződésben a határidő lejártán kívül más elállási ok nem került rögzítésre, így azokat a szerződésszegéseket, amiket a felperes említett, a bíróság nem vizsgálta, mivel azok elállásra nem adtak alapot. Az elsőfokú bíróság utalt arra, hogy a felperesnek hiteltérdemlően bizonyítania kellett volna, hogy a kapott szolgáltatás ellenértéke a

rendelkezésére áll, a vételárat és az alperesek beruházásainak értékét vissza tudja származtatni. Erre a perben nem került sor.

A felperes részéről előterjesztett fellebbezés folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának kisebb mértékű módosításával. Megállapította, hogy az építkezés befejezése alatt a szerződés 9.1. pontja szerint a szavak általánosan elfogadott jelentése alapján azt kell érteni, hogy mindennemű építési munka befejeződik, tehát a felek nem az építkezés jogi befejezését kívánták ebben a körben feltételként szabni.

A másodfokú bíróság szerint az építési engedély jogerős kiadását követően a tizenhat hónapos határidő 2005. július 24. napján járt volna le. Tény, hogy eddig az időpontig az építkezés nem fejeződött be. Nem volt vitatott ugyanakkor, hogy a felperes 2006. február 21-én hozzájárult a fennmaradási engedély kérelem benyújtásához, illetve a továbbépítési engedély iránti kérelemhez is.

A másodfokú bíróság szerint a II.r. alperes a 11. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt nyilatkozatában előadta, hogy a felperes hozzájárulását kérő levélben tájékoztatta a felperest arról, az építkezés 2006. december végére lesz kész. A II.r. alperes e nyilatkozatát a felperes a per során nem cáfolta. Ennek alapján a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperes hozzájárult a teljesítési határidőnek 2006. december 31. napjáig történő meghosszabbításához, ezt megelőzően pedig elállási jogával jogszerűen nem élhetett.

A jogerős részítélettel szemben a felperes nyújtott be felülvizsgálati kérelmet. Ebben a jogerős részítélet megváltoztatását és a kereseti kérelmének megfelelő döntés meghozatalát kérte. Másodlagosan kérte, hogy a másodfokú bíróság részítéletét a Legfelsőbb Bíróság helyezze hatályon kívül, az elsőfokú bíróságot utasítsa új eljárás lefolytatására, amelynek során a bizonyítási eljárást egészítsék ki az általa indítványozott bizonyítással.

Előadta, hogy a Ptk. 4. § (1) bekezdése szerinti kölcsönös együttműködési kötelezettség alapján az alpereseknek a továbbépítkezéshez való felperesi hozzájárulás megadását követően mindent el kellett volna követniük annak érdekében, hogy az építkezés mielőbb befejeződjék. A hozzájáruló nyilatkozat megadása és az elállási nyilatkozat megtétele között azonban a jelentős idő eltelte ellenére építési munka alig folyt. A bíróság a Ptk. 207. § (4) bekezdésébe ütköző módon kiterjesztően értelmezte a hozzájáruló nyilatkozatát. Az engedélyezési eljárás lefolytatásához adott nyilatkozat nem jelentette a szerződéses jogviszony módosítását.

Az alperesek már eleve késedelmesen kezdték el a munkálatokat, későn folyamodtak az építési engedély kiadása iránt és az építési tervektől való eltérés miatt le kellett állniuk egy ideig az építkezéssel. A felperes ezért a tizenhat hónapos határidőt 2004. augusztusától kezdte számítani, ami 2005. novemberében telt volna le, de a leállásra tekintettel a 2005. szeptemberétől 2006. májusáig terjedő időszakot, amíg jogerőssé nem vált a fennmaradási engedély, nem vette figyelembe. Így a tizenhat hónapos határidő 2006. júliusában járt le. A fennmaradási engedély jogerőre emelkedésétől még hónapok álltak volna rendelkezésre az alpereseknek az építkezés befejezéséhez.

A felperes előadta, hogy a II.r. alperes által hivatkozott levél az iratokhoz nem került becsatolásra, az I.r. alperesre hárult ebben a körben a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján a bizonyítási teher. Kétségtelen, hogy a levél létét a felperes nem cáfolta, de ebben a körben a bíróság nem is hívta fel nyilatkozattételre. Az ezt megelőző tárgyalási szakaszban ugyanakkor az alperesi előadást cáfoló nyilatkozatot tett.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében utalt M. M. tanú vallomására, akit a felperes úgy tájékoztatott, hogy az építkezés már 2006. nyarán be fog fejeződni. A felperesnek tehát nem volt arról tudomása, hogy az alperesek 2006. év végéig kívánnak építkezni, ilyen feltételekkel nem is járult volna hozzá a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásához. A másodfokú bíróság megsértette a Pp. 206. §-ában rögzített mérlegelési kötelezettségét. Ugyancsak jogszabálysértő, hogy a bíróságok nem vizsgálták az egyéb elállásra okot adó körülményeket, így a szerződés súlyos megszegését, amely önmagában is elállási ok.

A II.r. alperes ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában történő fenntartását kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A perben az nem volt vitás, hogy a szerződés 9.1. pontja alapján, a Ptk. 320. § (1) bekezdése szerint a felperest elállási jog illetve meg abban az esetben, ha az építkezésre megszabott tizenhat hónapos határidő eredménytelenül telik el. Az elállás időpontjában az építkezés mintegy 65-85 %-os készültségi fokú volt. A felperes mint tulajdonostárs ennek ismeretében ezt megelőzően hozzájárult a fennmaradási engedély iránti kérelem benyújtásához és a továbbépítés iránti kérelem előterjesztéséhez. Jogszerűen utaltak az eljáró bíróságok arra, hogy a felperes az ingatlanban benne lakott, így az építkezés stádiumait figyelemmel tudta kísérni, a készültségi fokról tudomása kellett hogy legyen. A felperes tehát a hozzájárulása megadásakor mindenképpen észlelte, hogy a kitűzött tizenhat hónapos befejezési határidő eredménytelenül telt el.

A szerződés 9.1. pontja szerint az építési engedély kiadásától számították a felek a tizenhat hónapos építkezési határidőt, amely 2005. nyarán lejárt. Ezt követően a felperes gyakorolhatta volna elállási jogát, erre azonban nem került sor. A Legfelsőbb Bíróság egyetért az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával, miszerint a felek a fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem benyújtásával a Ptk. 240. § (1) bekezdése alapján a szerződés 9.1. pontját módosították oly módon, hogy a szerződésben foglalt határidő lejártát követően újabb határidőt az építkezés befejezésére a felperes nem szabott meg. A késültségi fok alapján a felperes a hozzájárulása megadásakor joggal gondolhatta, hogy az építkezés rövidesen mindenképpen befejeződik. Ebből a szempontból tehát nincs jelentősége annak, hogy rendelkezésre áll-e a II.r. alperes levele, amelyben az építkezés befejezési időpontját 2006. végében jelöli meg.

A Legfelsőbb Bíróság álláspontja szerint nem fogadható el a felperesnek a felülvizsgálati kérelemben foglalt azon előadása, hogy bizonyos időszakokat a tizenhat hónapos határidő számítása szempontjából figyelmen kívül hagyott, miután erre a szerződés 9.1. pontja nem adott lehetőséget.

A felperes tehát a szerződés 9.1. pontja alapján az elállási jogát 2006. augusztusában már jogszerűen nem gyakorolhatta. Helytálló az eljáró bíróságok azon álláspontja is, hogy más szerződésszegő magatartás miatt a szerződési kikötésre alapítva elállási jogot nem gyakorolhat.

A kifejtettek alapján a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275.§ (3) bekezdése szerint - a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül eljárva - a jogerős részítéletet hatályában fenntartotta.

A felperes a pervesztességére tekintettel köteles megfizetni a II.r. alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségeit a Pp. 270. § (1) bekezdése alapján alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek összegét a Legfelsőbb Bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) és (6) bekezdése alapján határozta meg - az ügyvédi tevékenységgel arányban állóan - azzal, hogy az az általános forgalmi adót is tartalmazza.

A felperes teljes személyes költségmentességben részesült, ezért a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdés és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2010. április 6.

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

A kiadmány hitelével:

bíróági írnok