

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Kéződi Judit ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Tollmann Judit ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) a dr. II.rendű alperes neve II.r., III.rendű alperes neve III.r., s IV.r. alperes ellen kártérítés iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 5.P. 27.358/2004/15. sorszámú ítélete ellen, az alperesek 16. sorszám alatt, míg a felperes által 17. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése, valamint a felperes Pf. 3. sorszám alatti fellebbezés kiegészítése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a bíróság a felperest, hogy fizessen az alperesnek 15 nap alatt együttes elsőfokú és másodfokú perköltség fejében 1.340.000 (azaz Egymillió-háromszáznegyvenezer) Ft-ot.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletében az I., II., III.r. alpereseket egyetemlegesen 9.820.000 Ft és ennek 2004. április 1. napjától járó kamata, a IV.r. alperest 800.000 Ft és ennek ugyancsak 2004. április 1. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kötelezte.

Ezen túlmenően az I., II., III.r. alpereseket egyetemlegesen kötelezte a felperes javára 1.100.000 Ft perköltség megfizetésére.

Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

Ugyanakkor rendelkezett arról is, hogy az alperesek teljesítésével egyidejűleg a térmértékű beépítetlen terület megjelölésű ingatlan tulajdonjoga az I., II., III.r. alperesek javára, egymás közt egyenlő 1/3-1/3-1/3 tulajdoni arányban visszajegyzésre kerüljön.

Az első fokú bíróság ítéletében megállapította, hogy az I., II., és III.r. alperesek, mint magánszemélyek és egyben eladók, valamint a felperes között adásvételi szerződés jött létre 2001. április 2-án, amelyben az I., II., III.r. alperesek eladták a felperesnek az 1/3-1/3-1/3 tulajdoni hányadukat képező alapterületű beépítetlen ingatlant 9.820.000 Ft vételárért.

Még ugyanezen a napon egy további megállapodás is született a közmű építés fejlesztéséről, melyet a felperes a IV.r. alperessel kötött, amelynek ügyvezetője a III.r. alperes volt.

Ebben a megállapodásban a szerződő felek rögzítették, hogy az ingatlan közműfejlesztését aKft. mint kivitelező végzi. Ebben a megállapodásban a kivitelező kötelezettséget vállalt arra, hogy 2001. április 30-áig a víz-közmű hálózatot és az elektromos közmű hálózatot kiépíti 2001. augusztus 31. napjáig a gázelosztó hálózatot és gázvételezés pontjait, valamint a csatornahálózatot, valamennyi közművet az ingatlanra bekötésre alkalmas módon, továbbá kiépíti és megépíti a közlekedési úthálózatát, aszfaltburkolattal és csapadékvíz elvezető árokka. Ezen közművek díja 800.000 Ft volt.

Rendelkeztek a közműfejlesztési szerződésben a felek arról is, hogy abban a nem várt esetben, ha a kivitelező a közműveket 2001. szeptember 30-áig nem készíti el, úgy a szerződő felek a jelen szerződést - a megrendelő írásos nyilatkozata alapján, melyet az eladókkal ajánlott levélben közöl, s mely nyilatkozat második sikertelen kézbesítés esetén kézbesítettnek tekintendő, mely jogot a határidő eredménytelen elteltétől számított 60 napon belül gyakorolhat - felbontják és az eredeti állapotot visszaállítják, azaz a kivitelező az eredeti közműdíjat, valamint a késedelembe eséstől 2001. augusztus 31-étől számított a Ptk. szerinti (éves 12%-os) kamatot a szerződés felbontásakor a megrendelőnek visszafizeti. A megrendelő elállása esetén kötbért a kivitelező nem köteles fizetni a megrendelőnek.

Az adásvételi szerződés 8. pontjában pedig abban állapodtak meg a felek, hogy a szerződő felek előtt ismert, hogy aKft. kivitelező és a vevő között ugyanezen a napon megállapodás (továbbiakban közműfejlesztési megállapodás) jött létre az ingatlan közműfejlesztéséről. A közműfejlesztési megállapodás jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képezi.

A szerződő felek megállapodtak, hogy abban a nem várt esetben, ha a közművek 2001. szeptember 30. napjáig nem készülnek el, s az 1-es pontban hivatkozott szerződés 8. pontja alapján, amennyiben a szerződő felek a hivatkozott szerződés felbontják, úgy a felek a jelen (az adásvételi) megállapodást is felbontottnak tekintik,

mely esetben a kivitelező a közműfejlesztési díj teljes összegét, valamint a késedelembe eséstől (2001. augusztus 31.) számított Ptk. szerinti (éves 12%-os) kamatot a szerződés felbontásakor a megrendelőnek visszafizeti. Ebben az esetben köbér a megrendelőnek nem jár.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában megállapította, hogy a IV.r. alperes által vállalt közmű kiépítés a szerződésben foglalt határidőre nem készült el, az ténylegesen csupán 2002. év végére lett kész teljes egészében.

Ugyanakkor az sem vitás - és az elsőfokú bíróság megállapította -, hogy a szerződésben rögzített 60 napos határidő alatt a felperes a szerződéstől nem állt el.

Minthogy azonban a közművek kiépítésére csaknem másfél évvel később került, mint ahogy az a szerződésben meghatározásra került, a felperes 2004. március 31-ével a szerződéstől elállt.

Az elsőfokú bíróság a felperes elállását jogszerűnek találta.

Álláspontja az volt, hogy telek vásárlásakor általában építkezni kívánnak az emberek és a felperest is ez motiválta. Ezt igazolja az a tény is, hogy másik helyen vásárolt telket és ott már az építkezés el is kezdődött. A felperes tehát lakhatása megoldása érdekében vásárolt telket, s a vásárláskor reálisan nem kellett azzal számolnia, hogy a közművek csak a vételt követő mintegy másfél évvel készülnek el.

Erre tekintettel tehát a felperes elállását az elsőfokú bíróság indokoltnak tartotta, függetlenül attól, hogy az elállás időpontjában már a közművek kiépítettek voltak, így elvileg kérhetett volna építési engedélyt is. A felperes elállására figyelemmel pedig rendelkezett a már teljesített szolgáltatások visszafizetéséről. E körben a vételár visszafizetése a felek között nem volt vitatott, a közmű kiépítésének a díjával kapcsolatban pedig az elsőfokú bíróság azt állapította meg az alperesek védekezésével szemben, hogy a felperes a szerződés aláírásakor kifizette az ott írt 800.000 Ft közműfejlesztési díjat is. Egyrészt a szerződés szövegéből is ez következik és ezen felperesi állítást támasztotta alá a szerződéskötéskor jelenlévő ... tanú nyilatkozata is.

Közvetett módon erre utalt az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az is, hogy a felperes érdeklődésére soha olyan választ az alperesektől nem kapott, hogy a közműfejlesztési díjat a felperes nem fizette be. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság az I-III.r. alpereseket a vételár, míg a IV.r. alperest a részére megfizetett közműfejlesztési hozzájárulás visszafizetésére kötelezte. Egyben pedig rendelkezett a perbeli teleknek az alperesek tulajdonába történő visszaadásáról.

Az ítélet ellen mind az alperesek, mind pedig a felperes fellebbezéssel élt.

Az alperesek fellebbezése alapos, míg a felperes fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, a helyes tényállásból azonban téves következtetésre jutott, jogi álláspontja is téves volt, ezért ítélete sem lehetett megalapozott.

Azt helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a peres felek között ugyanazon a napon, 2001. április 2-án két szerződés jött létre. Az adásvételi szerződésben a felek az I-III.r. alperes és a felperes az elsőfokú bíróság ítéletének tényállásában is helyesen megjelölt ingatlan adásvételére kötöttek szerződést, míg a közmű-fejlesztési szerződésben a IV.r. alperes közművek kiépítésére vállalt kötelezettséget az ott megjelölt 800.000 Ft ellenében.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg és rögzítette tényállásában a szerződések tartalmát is.

Helytálló volt azon megállapítása is, hogy a IV.r. alperes a vállalt kötelezettségének a szerződésben írt teljesítési határidőre nem tett eleget és a teljes közmű kiépítésére csupán 2002. év végére került sor. Ennek alapján a felperest a késedelem időtartama alatt valóban megillette az elállási jog.

Nem osztotta a másodfokú bíróság az alpereseknek az elsőfokú eljárás alatt, de a fellebbezésükben is kifejtett azon álláspontjukat, hogy a felperest csupán a teljesítési határidő eredménytelen elteltét követő 60 napon belül illette meg az elállási jog.

A Ptk. 301. § (1) bekezdésében szabályozott, a kötelezett késedelmére a jogosultat megillető elállási jog nem *kogens* szabály, attól a peres felek szerződésükben eltérhetnek, mint ahogy el is tértek.

Ugyanakkor a szerződésben szabályozott azon jogosultság, hogy a felperest csupán 60 napig illeti meg a szerződéstől való elállási jog a kivitelező késedelme esetére, ez lényegében a felperes jogainak a korlátozását jelenti.

A Ptk. 314. § (2) bekezdése azonban akként rendelkezik, hogy a szerződésszegésért való felelősséget - ha jogszabály másként nem rendelkezik - nem lehet kizárni és korlátozni, kivéve, ha az ezzel járó hátrányt az ellenszolgáltatás megfelelő csökkentése vagy egyéb előny kiegyenlíti. Vagyis ezen szerződésekben az alperesek azáltal, hogy a felperesnek csupán 60 napra biztosítottak a késedelem esetére elállási jogot, ezzel a késedelemért való felelősségüket korlátozták. Ugyanakkor a szerződésük nem tartalmazza, hogy bármely előnyt biztosítottak volna a felperes javára, ennek ellentételezéseként. Tehát nincs peradat arra, hogy az ellenszolgáltatást ennek mértékében csökkentették volna, avagy bármely előnyben részesítették volna a felperest.

Ha pedig ez így van, akkor a peres feleknek ezen szerződéses kikötése érvénytelen és erre az alperesek alappal nem hivatkozhatnak.

Azt pedig az alperesek vitássá sem tették, hogy a IV.r. alperes lényegében a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesítette, a szerződésben vállalt közművek az ott írt határidőre nem készültek el. Saját nyilatkozatuk szerint is a teljes közmű lényegében csupán 2002. év végére lett kész. Ha pedig ez így van, a felperest a késedelem időtartama alatt - amennyiben annak feltételei fennállottak - a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján megillette az elállás joga. Ez az elállási jog azonban a Gk. 16. kollégiumi állásfoglalás c) pontja szerint nem illeti meg a jogosultat, amennyiben a késedelmes teljesítést elfogadja. A perbeli esetben pedig ez történt, hisz a közmű kiépítési késedelme miatt a felperes annak ideje alatt elállási jogával nem élt, a 2002-ben - tehát késedelmesen - történt közműkiépítést tudomásul vette, hiszen pert a késedelem miatti elállásra alapítottnak csak a késedelmes teljesítés befejezését követően 2004. június 15-én indított csak, az ezt megelőző ilyen tartalmú nyilatkozatot is csak 2004. március 31-én tette meg.

Ettől független kiadás az esetleges késedelemmel okozott kár, ami a felperest a Ptk. 299. §-a szerint az előbb kifejtettektől figyelemmel megilleti, erre azonban keresetet a felperes nem terjesztett elő.

Így tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az alperesek késedelmére alapítottnak a felperes elállása jogszerű volt.

A fentebb kifejtettek szerint tehát a felperes a késedelem megszűnését követően jogszerűen a szerződéstől nem állhatott el. Márpedig a felperes keresetét kizárólag erre alapította és ezen az alapon kérte a szerződéskötés előtti állapot visszaállítását, vagyis igényelte keresetében az I-III.r. alperesektől a részükre kifizetett vételárat, a tulajdonába került ingatlan egyidejű visszaadása mellett, illetőleg igényelte a IV.r. alperestől a részére befizetett közműfejlesztési hozzájárulás díját.

A másodfokú bíróság a fentebb kifejtettek szerint ezen felperesi keresetet nem találta megalapozottnak, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

Mivel a felperes keresete nem volt alapos, az alperesek fellebbezése ugyanakkor megalapozott volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte együttes elsőfokú és másodfokú perköltség megfizetésére, amely kizárólag ügyvédi munkadíj és már az áfát is tartalmazza.

Budapest, 2006. december 8.

. Kovács László sk.
a tanács elnöke

Ráczné dr. Gohér Angyalka sk.

. Pestovics Ilona sk.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő