

Pfv. VII. 21. 366/2007/5.

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Dibácsi Zsuzsanna ügyvéd által képviselt I.r. és II.r. felperesnek a dr. Bányai Zoltán ügyvéd által képviselt I.r., és a dr. Schiller György ügyvéd által képviselt II.r. alperes ellen 4.570.000 forint kötbér megfizetése iránt a Ráckevei Városi Bíróság előtt 2.P.20.759/2005. szám alatt indult, és a Pest Megyei Bíróság, mint másodfokú bíróság 4.Pf.20.796/2007/3. számú ítéletével jogerősen elbírált perében a felperesek részéről előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az I.r. és a II.r. felperest, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 nap alatt az I.r. és a II.r. alperes részére 80.000 - 80.000 (Nyolcvanezer-Nyolcvanezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

I n d o k o l á s :

Az I.r. alperes 2001. évben építési engedélyt kapott egy tíz lakóépületből álló lakópark felépítésére, amely lakópark magában foglalta többek között a körülkerítést, a zárt beléptető rendszert, a parkosítást, és a játszóteret. Az építkezés több ütemben folyt, a felperesek az I. ütemben elkészült 9. számú épület egyik lakását vásárolták meg a 2001. december 7-én létrejött előszerződést követően 2002. február 21-én. Miután az előszerződésben vállalt befejezési határidővel az I.r. alperes késett, ezért a végleges adásvételi szerződés 4. pontjában biztosítékot kívántak arra az esetre, ha a lakóparkhoz tartozó többi funkció késedelmesen valósulna meg. Ezért az adásvételi szerződés 4. pontjának utolsó két mondata akként szólt, hogy a "Vevők tudomásul veszik, hogy a szomszédos ingatlanokon Eladó

kivitelezésében épülő további társasházak legkésőbb 2003. június 30-ig kerülnek átadásra, késedelmes teljesítés esetén Vevők részére fizetendő 10e forint/napi kötbér terhe mellett, ezért az ingatlanok, s részben a 104/11. hrsz-ú közös ingatlan az átadásig építési terület marad. Vevők tudomásul veszik, hogy a leválasztott további építési területen munkavédelmi okok miatt nem tartózkodhatnak".

2002. november 4. napján az I.r. alperes elszámolt a II.r. alperessel, mint a lakópark I-II. ütemének vállalkozójával, és eladta részére a III. ütem telekingatlanát, amelyen az építkezés befejezésére 2003. június 30. napjáig nem került sor. Időközben a terveket is módosítani kellett, mert az eredetileg tervezett nagyobb alapterületű lakásokat nehéz volt értékesíteni, ezért kisebb alapterületű lakások kerültek kialakításra. A felperesek az építkezés elhúzódása miatt tovább voltak kénytelenek elviselni az építkezéssel járó kellemetlenségeket, pl. gépkocsi forgalmat, zajt, szennyezést, és közlekedési nehézségeket. A felperesek felszólították az alpereseket az építkezés befejezéséből adódó késedelem miatti kötbérfizetésre, de ez elől az alperesek elzárkóztak, ezért a felperesek bírósághoz fordultak.

A felperesek keresetükben egyetemlegesen kérték kötelezni az I.r. és II.r. alperest 4.570.000 forint kötbér megfizetésére az adásvételi szerződés 4. pontjában foglaltakra hivatkozással. Álláspontjuk szerint a késedelem 2004. október 1-ig, vagyis összesen 457 napig tartott, ezért napi 10.000 forint kötbért számítottak fel, és a középarányos időtől, 2004. február 1-től igényeltek késedelmi kamatot. Az alperesek elsődleges kérelme a kereset elutasítására irányult, másodlagosan mindketten kérték a kötbér mérséklését. Elsődleges védekezésüket arra alapították, hogy a kötbérfizetési kötelezettség nem a felperesek, hanem a lakópark további épületeiben tulajdont szerző vevők felé terhelte őket, hiszen a felperesekkel szemben kétszeres kötbérfizetést nem vállaltak; a szankció csak a lakások átadási késedelmére vonatkozhatott.

A bíróság jogerős ítéletében a felperesek keresetét elutasította. A Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdése, valamint 207. § (1) bekezdése alapján az alperesi szerződés értelmezést fogadta el. Annak a szónak a nyelvtani értelmezésénél, hogy a "Vevők" alatt kit kell érteni, figyelembe vették, hogy a felek között létrejött előszerződésben az I.r. alperes a konkrét lakóingatlanra ugyanilyen összegű kötbérfizetési kötelezettséget vállalt. Minthogy az I.r. alperes szerződés-mintát alkalmazott, nyilvánvaló, hogy ezen fizetési kötelezettségét a későbbiekben megépülő ingatlanok többi vásárlóival szemben is vállalta. Ez a kötelezettség megfelelő biztosítékul szolgált a felperesek részére arra, hogy a lakópark jelentős késedelem nélkül megépüljön. Az elsőfokú bíróság életszerűtlennek találta azt a felperesi értelmezést, hogy az I.r. alperes külön kötbérfizetési kötelezettséget vállalt volna a felperesek felé a lakópark egészét érintő befejezési határidővel kapcsolatban. A bíróság az adásvételi szerződés 4. pontjának szerkezete, nyelvtani megfogalmazása alapján azt állapította meg, hogy az I.r. alperes az egyes további lakások vevőivel szemben vállalt kötbérfizetési kötelezettsége feltüntetését a felperesek részére tájékoztató jelleggel adta, így biztosította őket arról,

hogy e súlyos kötelezettség szorítja őt a határidők betartására. "Vevők" alatt tehát a 4. pontban írt kötbérfizetési kötelezettség kapcsán nem a felperesek értendők. Az összes körülmény mérlegelésével ezt a szerződésértelmezést tartotta a felek akaratával egyezőnek.

A másodfokú bíróság - az elsőfokú ítéletet a per főtárgya tekintetében helybenhagyó - ítéletében azt emelte ki, hogy a szerződés vitatott mondatában az I.r. alperes nem a felperesek felé vállalt kötbérfizetési kötelezettséget, hanem felpereseket tájékoztatta arról, hogy a lakóparki funkciók mielőbbi megvalósulását milyen fizetési kötelezettség biztosítja. Ez következik a mondatnak a "vevők tudomásul veszik" fordulatából. A jogerős ítélet indokolása szerint a felperesek szerződés értelmezését a bizonyítási eljárás adatai sem támasztották alá.

Felülvizsgálati kérelmükben a felperesek elsődlegesen a kereseti kérelemben előterjesztett kötbér megfizetésére kérték kötelezni az alpereseket, másodlagosan csökkentett mértékű, a lakás vételárával arányos kötbér megfizetésére. Konkrét jogszabálysértésként megjelölték a Ptk. 233. §-át, 207. § (2) bekezdését, valamint 205. § (6) bekezdésében foglaltakat. Álláspontjuk szerint a bíróságok tévesen értékelték a per adatait, iratellenes megállapításokat tettek, a per anyagából levont jogi következtetések pedig nem okszerűek. Azt hangsúlyozták, hogy a felperesek a teljes vételárral kiegyenlítették egy későbbi időpontban megvalósuló lakóparki funkció és szolgáltatás ellenértékét, így szerették volna saját magukat bebiztosítani arra az esetre, ha a lakópark nem valósul meg, vagy megvalósulása késik. A felek valóságos szerződési akaratának elbírálásakor a szerződés egészének szövegezéséből kell kiindulni, a szerződés egészén pedig végigvonul a "Vevők" és az "Eladó" elnevezés, a felperesek mindenütt Vevőként kerülnek említésre. Állították, az építkezéssel járó hátrányok elviselésének ellentételezése volt a kivitelező részéről a kötbérfizetési kötelezettség. A felperesek így a lakásukkal együtt megvásárolt lakóparki funkciókat és szolgáltatásokat nélkülözni voltak kénytelenek. Álláspontjuk alátámasztásául hivatkoztak az ingatlanközvetítést végző és szerződést szerkesztő személy tanúvallomására. Sérelmezték annak a körülménynek a figyelmen kívül hagyását, hogy biztosítékként szolgálhatott-e a felperesek által ismeretlen lakásvásárlóknak esetlegesen fizetendő kötbér vállalása? Kifejtették, hogy, ha az I.r. alperes a lakópark további vevőire gondolt, akkor ezt a szerződésben megfelelő precizitással megfogalmazhatta volna. Szerintük a perbeli kikötés nem felel meg a harmadik személy javára szóló szerződés feltételeinek, a bíróságok pedig azt a szabályt sem vették figyelembe, hogy, ha a szerződési nyilatkozat nem egyértelmű, akkor a fogyasztó számára kedvezőbb értelmezést kell elfogadni.

Az II.r. alperes írásban előterjesztett ellenkérelme a jogerős ítélet hatályban tartására irányult; majd ehhez a kérelemhez csatlakozott szóbeli ellenkérelmében az I.r. alperes is.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos, a jogerős ítélet a kérelemben megjelölt okokból nem jogszabálysértő.

A Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése értelmében a jogerős határozatot csak a felülvizsgálati kérelem keretei között, azaz a kérelemben megjelölt jogszabálysértések fennállása szempontjából vizsgálja felül. A szerződés megkötése körében felhívott Ptk. 205. § (6) bekezdésének alkalmazására azért nem került sor a jelen eljárásban, mert nem volt vita a felek között abban a kérdésben, hogy a szerződés 4. pontjában foglalt valamennyi rendelkezés a szerződés részévé vált-e. A perben eljáró bíróságok a perbevitte igény elbírálása során a Ptk. 205. § (1) és (2) bekezdését, valamint a 207. § (1) bekezdését alkalmazták. A felperesek által megsértettként megjelölt Ptk. 207. § (2) bekezdésének alkalmazására sem került sor, miután a felek közötti szerződés tartalma a Ptk. 207. § (1) bekezdésének alkalmazásával egyértelműen megállapítható volt a nyilatkozatot tevő akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként azt kellett megállapítani, hogy a szerződési gyakorlatban általánosan használt kifejezések szerint a "tudomásul veszi" megfogalmazás nem előnyt, nem jogosultságot jelent, hanem csupán egy ténynek vagy körülménynek az elfogadását. A felek szerződésében az I.r. alperest nem terhelte átadási kötelezettség a további társasházak átadására vonatkozóan, így nem is vállalhatott kötbérfizetési kötelezettséget átadási késedelem esetére a felperesek felé. Nincs a szerződésnek olyan pontja, amely kifejezetten a "lakóparki funkció" teljesítésére vonatkozna, ezért a bíróságok jogszabálysértés nélkül utasították el a felperesek keresetét. Tévesen hivatkoztak a felperesek arra, hogy az említett szerződési pont a Ptk. 233. §-ába is ütközik, hiszen a perbeli adásvételi szerződés nem harmadik személy javára szóló szerződés volt, a 4. pontban foglaltak sem ezt célozták. A 4. pont helyes értelmezése szerint a felpereseknek azt kellett tudomásul venniük, hogy az I.r. alperes a többi társasházat megépíti a szerződésben meghatározott határidőre, továbbá, hogy a határidő lejártáig a lakópark érintett része felvonulási terület. A határidő betartásának pedig az a biztosítéka, hogy a társasházakban lévő lakások vevőivel is késedelmi kötbérfizetésben állapodott meg, illetve fog megállapodni. A perben vitatott nyilatkozatot az I.r. alperes tette, tehát értelmezés során az ő feltehető akaratát kellett vizsgálni és nem a felperesekét. A szerződés szövegezéséből levont következtetés tehát nem iratellenes, és nem okszerűtlen, a jogerős döntés a felhívott anyagi jogi jogszabályokat nem sérti.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemmel támadott jogerős határozatot hatályában fenntartotta. A Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezni kellett a sikertelen kérelmet előterjesztő felpereseket az alperesek képviseleti költségének megfizetésére. A személyes költségmentességet élvező felperesek által le nem rótt 274.200 forint felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2007. október 18.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kováts Rolandné s.k.
előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelül: