

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Deák Sándor (**jogi képviselő címe**) ügyvéd által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek,
a Dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **I. rendű alperes neve** (**I. rendű alperes címe**) I. rendű és az ugyancsak a Dr. Muszka Sándor Ügyvédi Iroda (**jogi képviselő címe**) által képviselt **II. rendű alperes neve** (**II. rendű alperes címe**) II. rendű alperesek ellen 8.000.000 forint és járulékai megfizetése iránt indított perében,
a Nógrád Megyei Bíróság 2011. április 26. napján kelt, 22.G.20.150/2011/10. számú ítélete ellen az alperesek fellebbezése folytán, a 2011. december 2. napján megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az alpereseket, hogy tizenöt nap alatt fizessenek meg a felperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság 10. sorszámú ítéletével egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 13.034.535 forintot, s ennek 8.000.000 forintnyi része után 2004. december 1-jétől 2004. december 31-ig évi 11%, 2005. január 1-jétől a kifizetés napjáig évi 9,5%, 5.034.535 forintnyi része után 2006. augusztus 3-tól a kifizetés napjáig évi 9,5% késedelmi kamatát; az alperesek viszontkeresetét elutasította. Egyetemlegesen kötelezte továbbá az alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 776.295 forint perköltséget (ügyvédi munkadíjat), és az állam javára - az illetékhivatal külön

felhívására - 1.624.170 forint eljárási illetéket azzal, hogy az előlegezett perköltséget maguk kötelesek viselni.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában az alábbiakat állapította meg:

Az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő között ...ben, 2004. január 30-án létrejött adásvételi szerződés értelmében az I. rendű alperes 29.600.000 forint + 25% áfa, azaz 37.000.000 forint vételár ellenében eladta a felperesnek a tulajdonát képező ...i ... helyrajzi szám alatt nyilvántartott, 1305 m² alapterületű, természetben ..., ... u. szám alatt található irodaépületben lévő, kb. 35,63 m² területű ingatlanrészt, amely az összes alapterület 70/10.000 része, és amely egy üzlethelyiségből, egy raktárhelyiségből és egy lépcsőház alatti helyiségből áll. A szerződés értelmében a vételár magában foglalta az üzlet leválasztását, az üvegportált, a bejárat kialakítását, a teljes járólapozást, glettelést, festést, mázolást, a villamos áram vételezési lehetőségek és a fűtés ki- és átalakítását, a tűzcsap áthelyezését, valamint az üzlethelyiség részére vizesblokk, WC, kézmosó térítésmentes használatát a vevő, illetve a mindenkori tulajdonos, bérelő, használó számára. A vevő a felek által 2004. január 27-én megkötött adásvételi előszerződés aláírásával egyidejűleg átutalt az eladónak előlegként 1.600.000 forint + 25% áfa, azaz 2.000.000 forintot. Úgy állapodtak meg, hogy az eladó a szerződés aláírásával egyidejűleg kiállítja a vevőnek a számlát a vételár teljes összegéről, melyet a vevőnek a számla keltétől számított 180 napos fizetési határidővel kell megfizetnie. A vevő vállalta, hogy a vételárból 20.000.000 forintot szintén előlegként, átutalással, 20 banki napon belül megfizet az eladónak, a fennmaradó 15.000.000 forintot pedig a vevő, az adásvétel tárgyát képező ingatlan birtokbavétele, a használatbavételi engedélyezési eljárás jogerős befejezése után fizeti meg az eladónak, előreláthatólag bankkölcsön igénybevételeivel.

A szerződés 5.) pontja szerint az eladó tájékoztatta a vevőt, hogy az ingatlan építészeti átalakítása folyamatban van, a szakhatósági eljárás és az építési engedélyezés várhatóan 2004. június 30. napjáig befejeződik, s az engedélyezési eljárás befejezése után tudja megkezdeni az építkezést. A használatbavételi engedély megszerzését és a birtokbaadást legkésőbb 2004. július 30. napjára vállalta.

A 6.) pontban a felek megállapodtak abban, hogy az eladót kötbérfizetési kötelezettség terheli, amennyiben a fizetési határidő utolsó napjáig nem adja a vevő birtokába a használatbavételi engedéllyel rendelkező ingatlanrészt. A kötbér összegét a felek 1.000.000 forintban állapították meg. A szóban forgó feltétel bekövetkezése esetén a vevő által fizetendő utolsó vételárrész az eladó által fizetendő kötbér összegének figyelembevételével kerül megállapításra, és a vevőnek az így kiszámlázott összeget kell az eladónak megfizetni, ha nem él a szerződés 10.) pontjában meghatározott jogával. Az eladó késedelmes birtokbaadása kizárja a vevő fizetési késedelmét.

A 9.) pont szerint a felek a birtokbaadási eljárást megelőzően részletesen felméri az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget, megállapításukat jegyzőkönyvben rögzítik.

A felperes valamint az I. és a II. rendű alperes a közöttük ...ben, 2004. február 19-én létrejött megállapodásban rögzítették, hogy a 2004. január 30-án létrejött adásvételi

szerződésben megállapított bruttó 37.000.000 forint összegű vételárból a vevő két részletben 22.000.000 forintot átutalt az eladó számlájára.

Megállapodtak, hogy amennyiben az eladó a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti és a vevő él elállási jogával, köteles a vevő részére visszafizetni az átvett előleget, valamint a szerződésben megállapított kötbér összegét, továbbá 7.000.000 forintot kártérítésként megfizetni.

Az I. rendű alperes ügyvezetőjeként a II. rendű alperes készfizető kezességet vállalt az I. rendű alperes visszafizetési és kártérítési kötelezettségének teljesítéséért.

Az I. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő 2004. szeptember 6-án a 2004. január 30-án megkötött adásvételi szerződést módosították. Ebben megállapították, hogy a hatósági engedélyezési eljárás elhúzódása miatt az eladó az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész használatbavételi engedélyét még nem tudta beszerezni, így nem tudta azt a vevő birtokába adni; az eladó késedelme miatt a vevő nem élt elállási jogával; az ingatlanra bejegyzett zálogjogosult a vevő tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges hozzájárulást még nem adta meg, de ahhoz elviekben hozzájárult.

Mindezekre tekintettel a szerződést úgy módosították, hogy a birtokbaadás legvégső időpontját 2004. november 30. napjában határozták meg, s rögzítették: a birtokbaadás akkor valósulhat meg, ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész a szerződésben meghatározott feltételeknek mindenben maradéktalanul megfelel, a rendeltetésszerű használatra alkalmas, és rendelkezik az építési hatóság által kiadott használatbavételi engedéllyel. A birtokbaadási feltételek jegyzőkönyvi megállapítása után legkésőbb a birtokbaadási eljárás időpontjáig kell a vevőnek a vételár még ki nem fizetett részét megfizetnie. Abban az esetben, ha a fenti pontban meghatározott időpontig a birtokbaadás az eladó hibájából nem történik meg, ez a szerződés bontó feltétele. A bontó feltétel bekövetkezte esetén az eladó köteles a vevő részére visszafizetni a vevő által eddig megfizetett vételár előleget, továbbá köteles kötbérként 1.000.000 forintot fizetni.

A felperes, valamint az I. és a II. rendű alperes között ...ben, 2004. szeptember 6-án létrejött megállapodásban a felek rögzítették, hogy a 2004. február 19-én kelt megállapodásukat az adásvételi szerződés időközbeni módosítására tekintettel úgy módosítják, hogy figyelembe veszik a módosításban megállapított új birtokbaadási időpontot és a birtokbaadás feltételeit, valamint a kikötött bontó feltételt. Amennyiben a bontó feltétel bekövetkezik és a szerződés a felek között megszűnik, az eladó köteles a vevő részére visszafizetni az átvett előleget, valamint a szerződésmódosításban megállapított 1.000.000 forint kötbér összeget, köteles továbbá 7.000.000 forintot kártérítésként megfizetni a vevő részére.

A II. rendű alperes készfizető kezesi kötelezettsége teljes egészében kiterjed az I. rendű alperes kötelezettségére, így a szerződés megszűnése esetén az eladó kötelezettségéért egyetemleges felelősség terheli.

A felperes - jogi képviselője útján - 2004. december 1-jén kelt, az alperesek akkori jogi képviselőjének küldött levelében közölte, hogy a módosított adásvételi szerződés szerinti birtokbaadási határidő eredménytelenül telt el, a bontó feltétel bekövetkezett.

Az alperesi jogi képviselő 2005. február 21-én kelt válaszlevelének mellékleteként megküldte a felperesi jogi képviselőnek az adásvételi szerződés tárgyát képező

üzlethelyiségre kiadott, 2004. november 23-án kelt ideiglenes használatbavételi engedélyt, és arról tájékoztatta a felperesi jogi képviselőt, hogy az I. rendű alperes hajlandó arra is, hogy az üzlethelyiséget közösen, harmadik személy részére értékesítsék.

A felperes 2005. április 20-án az I. rendű alperessel szemben felszámolási eljárást kezdeményezett a ...i Bíróságnál, amely az I. rendű alperes fizetéseképtelenségét megállapította és felszámolását elrendelte; a Fővárosi Ítéltábla 2006. október 9-én kelt végzésével a ...i Bíróság végzését megváltoztatta és a felszámolási eljárást megszüntette.

Az I. rendű alperes a felperes által megfizetett 22.000.000 forint vételárelőleget 2006. augusztus 2-án visszafizette a felperesnek, az 1.000.000 forint kötbért és a 7.000.000 forint kártérítést azonban nem fizette meg.

A felperes módosított keresetében 8.000.000 forint és ennek 2004. december 3. napjától számított késedelemi kamata, valamint az I. rendű alpereseknek megfizetett 22.000.000 forint vételár-előleg megfizetése és visszafizetése (2005. január 1. és 2006. augusztus 2.) közötti időszakra járó 5.034.535 forint egyenértéki kamata és ennek 2006. augusztus 3. napjától a kifizetés napjáig számított törvényes mértékű késedelmi kamata, továbbá perköltsége megfizetésére kérte az alperesek egyetemleges kötelezését.

Az alperesek elsődlegesen a kereset teljes elutasítását, másodlagosan a 8.000.000 forint összegű kötbér és kártérítés mérséklését kérték, továbbá viszontkereseti kérelmet is előterjesztettek a felperessel szemben 1.000.000 forint kötbér és ennek 2005. március 14. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamata iránt. Ezen túlmenően perköltségük megfizetésére is kérték kötelezni a felperest, aki a viszontkereseti kérelem elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet alaposnak, míg a viszontkeresetet alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban - idézve a Ptk. 365. § (1) bekezdésének, 298. § a) pontjának, 228. § (2), 207. § (1), 246. § (1), (2), 247. § (1), 272. § (1), 274. § (2), 337. § (1), 4. § (1) bekezdésének, illetve a Pp. 164. §-ának rendelkezéseit - megállapította: a 2004. január 30-án kelt adásvételi szerződés 5.) pontja szerint a teljesítési határidő 2004. július 30. napja volt, amely időpontra az I. rendű alperes a „használatbavételi engedély” megszerzését és az ingatlan birtokbaadását vállalta. A 9.) pontban a birtokbaadást, illetőleg az azt megelőző folyamatot részletezték a szerződő felek akként, hogy a birtokbaadási eljárást megelőzően részletesen felméri az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget és megállapításait jegyzőkönyvben rögzítik. A 12.) pontban rögzítették, hogy a birtokbaadáskor az I. rendű alperes a társasház, valamint a közművek igazolását is köteles átadni a felperesnek arról, hogy az ingatlan vonatkozásában feljükk tartozás nem áll fenn. E szerződésben egy alkalommal, a 4.) pontban szerepel a „jogerős használatbavételi engedély” kifejezés, mely szerint a vételárból fennmaradó 15.000.000 forintot a vevőnek az ingatlan birtokbavétele és a használatbavételi engedélyezési eljárás jogerős befejezése után kell megfizetni az eladó részére.

A 2004. szeptember 6-án kelt szerződésmódosítás 3.) pontja szerint a szerződő felek a birtokbaadási határidőt 2004. november 30. napjára módosították azzal, hogy a birtokbaadás akkor valósulhat meg, ha az adásvétel tárgyát képező

ingatlanrész a szerződésben meghatározott feltételeknek minden tekintetben, maradéktalanul megfelel, a rendeltetésszerű használatra alkalmas, és rendelkezik az építési hatóság által kiadott „használatbavételi engedéllyel”.

Az elsőfokú bíróság - a bizonyítékok mérlegelése alapján - arra az álláspontra helyezkedett, hogy az I. rendű alperes részéről a teljesítés egyik feltétele a „használatbavételi engedély” megszerzése volt, míg a használatbavételi engedélyezési eljárás jogerős befejeződéséhez, illetőleg a „jogerős használatbavételi engedély” felperes részére történő megküldéséhez a fennmaradt 15.000.000 forintos vételár rész felperes általi megfizetésének végső határidejét kötötték a szerződő felek, melynek elmaradását a szerződés bontó feltételeként határozták meg.

Az ideiglenes használatbavételi engedélyt a hatóság a 2004. november 30-i teljesítési határidőt megelőzően, 2004. november 23-án megadta. Az elsőfokú bíróság megítélése szerint azonban a felek szerződése alapján, önmagában ez nem eredményezte az I. rendű alperes teljesítését, hanem az I. rendű alperesnek ezen túlmenően kötelezettsége volt az ingatlan felperes birtokába adása is, melyet a felek az adásvételi szerződésben és annak módosításában részleteztek. Mind az adásvételi szerződésben, mind annak módosításában szabályozták a birtokbaadási eljárást. Eszerint a birtokbaadási eljárást megelőzően részletesen felméri az adásvétel tárgyát képező ingatlan-illetőséget, megállapításait jegyzőkönyvben rögzítik, és a birtokbaadásakor az eladó köteles a vevő részére átadni a társasházi közös képviselő igazolását arról, hogy közös költség tartozása nincs, továbbá beszerezni a közművek igazolását arról, hogy az ingatlan vonatkozásában semminemű tartozás nem áll fenn.

A lefolytatott bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a fentiek szerinti birtokbaadási eljárásra a felek között nem került sor. Az I. rendű alperes nem tudta hitelt érdemlően bizonyítani, hogy a 2004. november 23-án kelt ideiglenes használatbavételi engedély meglétéről a felperest 2004. november 30-ig tájékoztatta és részére az adásvétel tárgyát képező ingatlant e határidőig a szerződés szerint, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokbavételre felajánlotta.

Az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a szerződés a birtokbaadásnak az I. rendű alperes mint eladó hibájából történt elmaradása mint bontó feltétel bekövetkezte miatt szűnt meg 2004. november 30-án.

Az I. rendű alperes birtokbaadásra vonatkozó késedelme kizárta a felperes fizetési késedelmét, a felperes részéről bontó feltétel bekövetkezését előidéző magatartás nem volt megállapítható, így a szerződésben kikötött kötbér és „kártérítés” megfizetésének kötelezettsége - a felek szerződése alapján - az alpereseket egyetemlegesen terheli a felperessel szemben [Ptk. 246. § (1) bekezdés, 272. §, 274. § (2) bekezdésének a) pont, 337. § (1) bekezdés]. Tekintettel arra, hogy az 1.000.000 forint kötbéren felül a „kártérítésként” megjelölt 7.000.000 forintot is kárártalányként kötötték ki, mind a 8.000.000 forint kötbérnek minősül.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 247. § (1) bekezdésére figyelemmel úgy ítélte meg, a 8.000.000 forint kötbér a 37.000.000 forintos teljes vételár 21,6%-a. Az adásvételi szerződésben foglalt 2004. július 30-i első teljesítési határidő I. rendű alperes saját hibájából történt elmulasztása - mellyel összefüggésben a felperes nem élt elállási

jogával - tette szükségessé a szerződés módosítását. A bontó feltétel bekövetkezése kizárólag az I. rendű alperes további késedelemben megnyilvánuló szerződésszegő magatartására vezethető vissza.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a kikötött kötbér nem tekinthető eltúlzottnak.

Az elsőfokú bíróság ítéletét az alperesek támadták meg fellebbezéssel, melyben annak megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását, és viszontkeresetüknek történő helyt adást, továbbá a felperes perköltségük megfizetésére kötelezését kérték.

Fellebbezésük indokolásában a Fővárosi Ítéltábla ... számú végzésének egyes részeit idézve, a Ptk. 365. § (1), 4. § (1), 229. § (1) és (3), a Pp. 164. § (1) bekezdésére hivatkozva előadták: a felperes azt az állítását, hogy a birtokbaadás előfeltétele a jogerős használatbavételi engedély volt, saját, illetve volt élettársa nyilatkozatán kívül semmilyen bizonyíték nem támasztotta alá.

Ezzel szemben **dr. M.R.**, az okiratot ellenjegyző ügyvéd (2010. február 4. tárgyalási jegyzőkönyv 11-12. oldal) tanúvallomásából kitűnik, hogy a felek a szerződés szövegével egyezően a használatbavételi és nem jogerős használatbavételi engedély kiadásához kötötték a birtokbaadást.

Kiemelték: az ingatlan 2004. november 23. napjától rendelkezett használatbavételi engedéllyel, s hogy a szerződés idézett pontja nem írja elő, hogy a használatbavételi engedélynek a felek birtokában kell lennie 2004. november 30. napjáig. A felperes, bár arra kíván jogot alapítani, hogy ő nem kapta meg 2004. november 30. napjáig a használatbavételi engedélyt, semmilyen bizonyítást nem ajánlott fel arra nézve, hogy mi írta elő az I. rendű alperes számára a használatbavételi engedély átadását, illetve az átadásnak milyen módon kellett megtörténnie. 2004. november 23. napjától semmilyen, a szerződésben rögzített objektív akadály nem volt a birtokbaadásnak.

Mivel a birtokbaadás nem egyoldalú aktus, a felperesnek nyilatkoznia kellett volna arról, és bizonyítani kellett volna, hogy mit tett a birtokbaadás érdekében, és milyen alperesi magatartás (hiba) miatt maradt az el mégis. Az I. rendű alperes már a 2004. július 30-án kelt levelében jelezte, hogy az ingatlan kulcsai a vételár megfizetésének igazolása mellett átvehetők, vagyis az I. rendű alperes felajánlotta és a kulcsok letétbe helyezésével folyamatosan fenntartotta az ingatlan birtokbaadására vonatkozó készségét és képességét.

A felperes a birtokbavételt jogi képviselője útján, a 2004. augusztus 12-én kelt, az elsőfokú eljárás során az ellenkérelemhez A/2 alatt csatolt levél szerint megtagadta. Hangsúlyozottan laikusként a készségi fokot nem megfelelőnek ítélte, azonban nemhogy szakszerű, de még csak laikus utalást sem tett arra, hogy a készségi fokkal kapcsolatban mi a pontos kifogása. A felperes sem vitatja, hogy 2004. november 30. napja előtt a peres felek és jogi képviselőik folyamatosan telefonos kapcsolatban voltak. Mivel ez volt szerződéses érdeke, az I. rendű alperes szóban is felhívta a felperest az ingatlan átvételére. (Megjegyezte, az alperesek már az eljárás kezdetekor, a 2008. január 10. napján kelt ellenkérelemben indítványozták a telefonszolgáltatók megkeresését.)

A tanúként meghallgatott **N.K.**, a perbeli beruházás felelős műszaki vezetője, a használatbavételi engedélyt átvette (2009. december 17. tárgyalási jegyzőkönyv 4. oldal 3-5. bekezdés): „az elhozott határozat akkor tájt keletkezett, amikor én ott jártam az önkormányzatnál, és szóltak nekem, hogy megvan, elvihető”.

Dr. M.R. tanú szerint (2010. február 4. tárgyalási jegyzőkönyv 12-13. oldal): a használatbavételi engedély rendelkezésre állásáról még a bontó feltételre hivatkozást tartalmazó levél érkezése előtt tájékoztatta a felperes jogi képviselőjét, megismételve a korábban már írásban közölt birtokbaadási felhívást.

A felperes nem állította és nem bizonyította, hogy felajánlotta a vételár megfizetését az I. rendű alperesnek, ezzel szemben arra van bizonyíték, hogy az felperes a vételár megfizetésére nem volt képes.

Hangsúlyozták: a birtokbaadás objektív feltételei adottak voltak; az I. rendű alperes az ingatlant birtokbavételre felajánlotta. Azonban a felperes sem a Ptk., sem a szerződés alapján őt terhelő átvételi és együttműködési kötelezettségnek, sem a birtokbaadás előfeltételét jelentő vételár megfizetésére vonatkozó kötelezettségének nem tett eleget. Sem a felperes, sem az első fokú ítélet nem indokolta meg, hogy az ingatlan határidőben történő birtokbaadása az I. rendű alperes hibájából maradt el. Úgy vélték: a 36 m²-es ingatlan 37.000.000 forintos vételáron való megvásárlása olyan üzleti döntés volt, melyet a felperes megbánt vagy nem tudott finanszírozni.

Kifejtették: feltéve, hogy a felperes 8.000.000 forint kárigénye megalapozott is, mértéke eltúlzott; ezért a Ptk. 247. § (1) bekezdése alapján annak mérséklését kérték. A mérséklés körében kérték figyelembe venni azt a körülményt, hogy a felperes a szerződés teljesítése, vagyis az ingatlan átvétele és a hátralékos vételár megfizetése érdekében semmilyen igazolható lépést nem tett. (Természetesen e körülmények alperesi álláspont szerint a felperesi igényt teljes egészében kizárják.). Kérték továbbá azt is figyelembe venni, hogy a kártérítés tőkeösszege a felperes tényleges 22.000.000 forint ráfordításának a több mint 36%-a.

Azzal érveltek, az ítéletábla korábbi döntéséből kivehető álláspontja szerint a szerződés hatálya vagy a birtokbaadás előadó hibájából történt elmaradása, vagy a vételárhátralék vevő általi meg nem fizetése miatt szűnt meg. Mivel a jogerős használatbavételi engedélyt a felperes legkésőbb 2005. február 23. napján átvette (ekkor kelt a felperes jogi képviselőjének az átvételt tanúsító válaszlevele) és a vevő a hátralékos vételárat 60 napon belül nem fizette meg, így a szerződés 2005. április 24. napján megszűnt, a felperes ettől a naptól számítottan köteles az 1.000.000 forint kötbér és ezen összeg után járó, a késedelemmel érintett naptári félétet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7%-kal növelt mértékével számított kamat megfizetésére.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására és az alperesek másodfokú perköltségben marasztalására irányult.

Azt állította, a lefolytatott bizonyítási eljárás rendkívül alapos és mindenre kiterjedő volt: az elsőfokú bíróság beszerezte az építkezéssel kapcsolatos teljes dokumentációt és iratanyagot, meghallgatta a feleket és a felek által megjelölt

minden tanút; az elsőfokú bíróság maradéktalanul eleget tett a hivatkozott végzésben foglaltaknak.

Az elsőfokú bíróság okszerűen állapította meg, hogy a felperes jogszerűen utasította vissza a használatbavételt, mivel az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmatlan volt. Az ügyben rendelkezésre álló okiratokból egyértelműen megállapítható, hogy a felperes a szerződésben és a módosító okiratban rögzített minden feltételnek határidőre, pontosan eleget tett. A szerződésmódosításra is azért került sor, mert az I. rendű alperes a szerződésben vállalt kötelezettségét többszöri határidő módosítás után sem tudta teljesíteni.

A felperes az I. rendű alperes rendezetlen banki hitelviszonya miatt nem tudta bejegyeztetni tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba annak ellenére, hogy ehhez az adós az alapszerződés 14.) pontjában visszavonhatatlanul hozzájárult. A szerződésmódosításra is kizárólag csak azért került sor, mert az eladó, az I. rendű alperes késedelembe esett.

A módosító okirat az alapszerződésben meghatározott birtokbaadási határidőt az I. rendű alperes érdekében három hónappal meghosszabbította. A bontó feltétel kikötését azok az üzleti érdekek indokolták, amelyek reményében a felperes a szerződést megkötötte, vállalva a nagy összegű előleg fizetését és azt is, hogy az üzlethelyiség mérete az alperes nem kellő alapossága miatt számára hátrányosan változott.

A közigazgatási iratokból megállapítható, hogy ... Megyei Jogú Város Jegyzője a 2004. október 12-én, ... számú jogerős határozatával az I. rendű alperes használatbavétel iránti kérelmét elutasította. Ez az intézkedés az alperesek által hivatkozott 2004. július 30-ai közlés után két és fél hónappal következett be, ami bizonyítja, hogy a levél megírásának időpontjában az üzlethelyiség nem volt olyan állapotban, amelyet a felek szerződése rögzített.

Ezt a tényt a felek kifejezetten kiemelték a módosító okiratban, nyomatékosítva, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlan nem volt olyan készültségi állapotban, hogy arra a használatbavételi engedélyt ki lehetett volna adni, illetve azt nem lehetett a szerződésben rögzítettek szerint birtokba adni. Megállapították azt is, hogy az I. rendű alperes nem tudta beszerezni a használatbavételi engedélyt és ezért nem tudta a vevő birtokába adni az ingatlant. A szerződésmódosítás után az I. rendű alperes ismételt használatbavételi engedély kiadására vonatkozó kérelmét 2004. november 15-én nyújtotta be. Az I. rendű alperes által 2004. november 15-én benyújtott kérelem nem jelenti azt, hogy az alperes szerződéses kötelezettségét, és ezzel birtokbaadásra vonatkozó kötelezettségét teljesítette, azaz a birtokbaadás a felperes magatartása miatt hiúsult meg.

Utalt arra, hogy a módosító okirat 3. pontja rögzíti: a birtokbaadás akkor valósulhat meg, ha az adásvétel tárgyát képező ingatlanrész a szerződésben meghatározott feltételeknek minden tekintetben, maradéktalanul megfelel, a rendeltetés szerinti használatra alkalmas és rendelkezik az építési hatóság által kiadott használatbavételi engedéllyel. A felperes elállási nyilatkozatának közlése után három héttel, 2004. december 21-én személyesen vette át a használatbavételi engedélyt, ami 2005. január 13-án emelkedett jogerőre.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékok alapján a tényállást helyesen állapította meg, s helytálló az abból levont jogi következtetése is.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletével és annak indokolásával egyetértett, azokat nem ismétli meg.

A fellebbezéssel összefüggésben az ítéltábla arra mutat rá, hogy az elsőfokú bíróság helyesen értelmezte a 2004. szeptember 6-án létrejött szerződésmódosítás 3. pontjába foglalt bontó feltételt, s helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a feltétel bekövetkezése a felek szerződését felbontotta. Mivel a bontó feltétel - az adásvételi szerződés tárgya birtokbaadásának elmaradása - az I. rendű alperes magatartására, késedelmére tekintettel valósult meg, jogszerűen határozott az elsőfokú bíróság a szerződésben kikötött kötbér megfizetését illetően. Az I. rendű alperes szerint az eladó akkor mentesülhetett volna a kötbér megfizetésére vonatkozó kötelezettsége alól, illetve viszontkeresete akkor lett volna alapos, ha bizonyította volna, hogy a szerződés előírásainak megfelelően felajánlotta az adásvétel tárgyának birtokbaadását, s ezt a felperes méltányolható ok nélkül utasította vissza. Mivel a Ptk. 365. § (1) bekezdése szerint a birtokbaadás az eladó kötelessége, azt az eladónak kell - különös tekintettel arra, hogy a perbeli adásvételi szerződés alapján az eladónak a szerződéskötést követően az adásvétel tárgyán átalakítási, átépítési, stb. tevékenységet kellett végeznie - előkészítenie, kitűznie, a vevőt értesítenie, s ezek, illetve a birtokbaadás megtörténtét vagy a felajánlott birtokbaadás megvalósulását dokumentálnia.

Mivel a birtokbaadás sem jogi természete szerint, sem a perbeli szerződés alapján nem „folyamatos”, hanem egyszeri jogi aktus, az alperesek alaptalanul hivatkoztak a korábbi, sikertelen birtokbaadási eljárás egyes cselekményeire, melyet követően, éppen ennek következtében sor került a szerződés módosítására.

A Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a kötbér mérséklésére okot adó körülményeket az alperesek nem bizonyítottak, felhozott érveik a kötbér mérséklésének alátámasztására nem voltak alkalmasak.

E körben az ítéltábla - az elsőfokú bíróság által kifejtetteken túl - kiemeli, hogy mindkét fél gazdálkodó szervezetnek [Ptk. 685. § c) pont] minősül. Az üzleti élet résztvevőiről pedig alappal feltételezhető, hogy a kötbér összegét kellő körültekintéssel, üzleti érdekeik és lehetőségeik ismeretében, a másik fél esetleges szerződésszegése következtében őket érő, illetve saját szerződésszegő magatartásuk miatt a másik félnél felmerülő vagy bekövetkező kár megbecsülése, a szerződésszerű teljesítéshez fűződő érdek körültekintő mérlegelése alapján határozták meg.

Az alperesek fellebbezésükben azt állították, hogy 2003. november 23. napjától semmilyen, a szerződésben rögzített objektív akadálya nem volt a birtokbaadásnak. ... Megyei Jogú Város Jegyzőjének ... számú, az üzlethelyiség használatba vételét ideiglenes jelleggel engedélyező határozata 2004. november 23-án kelt, s 2005. január 13. napján emelkedett jogerőre. E tény azonban nem változtat azon, hogy az

I. rendű alperes nem hívta fel a felperest az adásvétel tárgyának birtokbavételére, ezért a bontó feltétel bekövetkezett. A felek közötti telefonbeszélgetések tényére vonatkozó alperesi bizonyítási indítványnak azért nem volt jelentősége, mert a telefonon történt szóbeli tárgyalások tartalma ilyen módon nem állapítható meg. Az ítéltábla álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a szerződésben kikötött végső időpontig az I. rendű alperes nem ajánlotta fel a felperesnek az adásvétel tárgyának birtokbaadását.

A fentiek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - figyelemmel a Pp. 254. § (3) bekezdésére is - helybenhagyta.

Mivel a fellebbezés nem vezetett eredményre, az ítéltábla egyetemlegesen kötelezte az alpereseket, hogy fizessék meg a felperes ügyvédi képviselésével összefüggésben felmerült, s a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (5) bekezdése alapján megállapított, általános forgalmi adót is tartalmazó ügyvédi munkadíjat.

Mivel - a hatályon kívül helyezés folytán - az államnak járó fellebbezési eljárási illeték viseléséről az elsőfokú bíróság már rendelkezett, erről az ítéltábla nem határozott [ltv. 51. § (1) bekezdés].

Budapest, 2011. december 2.

Pálné dr. Mikola Júlia s.k.
a tanács elnöke

dr. Vuleta Csaba s.k.
s.k.
előadó bíró

dr. Farkas Mária
bíró

A kiadmány hitelül:
(Varga Beatrix)