



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.VI.20.333/2024/6.

A tanács tagjai: Dr. Döme Attila a tanács elnöke
Dr. Madarász Anna előadó bíró
Dr. Simonné dr. Gombos Katalin bíró
Dr. Farkas Antónia bíró
Dr. Tibold Ágnes bíró

A felperes: név cím

A felperes képviselője: Dr. Stefánkovics Ildikó ügyvéd

Az alperes: név cím

Az alperes képviselője: Dr. Milus Ügyvédi Iroda , ügyintéző: Dr. Milus Gábor ügyvéd

A per tárgya: kártérítés

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél: alperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma: Fővárosi Törvényszék
61.Pf.634.180/2023/6.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma: Pesti Központi Kerületi Bíróság
33.P.85.697/2022/42.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 177.000 (százhetvenhétezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg az esedékesség napjáig az államnak – a Nemzeti Adó- és Vámhivatal illetékbevételi számlájára – 708.979 (hétszáznyolcezerkilencszázhetvenkilenc) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az illetékfizetési kötelezettség e határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] Az alperes mint eladó és a felperes mint vevő között 2017. február 23. napján adásvételi szerződés jött létre. A szerződés szerint az eladó eladja, a vevő $\frac{1}{1}$ arányban megvásárolja a számon nyilvántartott, a természetben szám alatt található ingatlanon alapított társasház bejegyzését követően újonnan megnyitásra kerülő tulajdoni lapon várhatóan számon, az alaprajzon számon jelölt, természetben szám alatt található lakás megjelölésű társasházi ingatlant. A vételár 23.000.000 forint volt, amelynek fizetési ütemezését a felek a szerződésben rögzítették. Az utolsó, 1.150.000 forint vételárreszt a felperesnek a társasházi ingatlan kulcsrakész állapotának elérését követő egy napon belül kellett teljesítenie. Az eladó a társasházi ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig fenntartotta.

[2] A szerződés 17. pontja szerint a vevő tudomásul vette, hogy az eladó a társasházi ingatlant csak a teljes vételár befizetését követő tizenöt munkanapon belül köteles a vevő birtokába adni, hogy az átadás-átvétel során nem adják át a használatbavételi engedélyt, ez nem feltétele sem a társasházi ingatlan átadás-átvételének, sem az utolsó vételárreszt megfizetésének, sem a társasházi ingatlannal kapcsolatos költségek és díjak vevő által történő megfizetésének, tekintettel arra, hogy a használatbavételi engedély kiadása olyan közigazgatási eljárás keretében történik meg, amelynek időtartamát az eladó nem tudja befolyásolni. Az eladó tájékoztatta a vevőt, hogy a hatályos jogszabályi előírások alapján csak a jogerős és végrehajtható használatbavételi engedély kiadását követően jogosult az ingatlanba beköltözni és ott lakni. Ezzel ellentétes eljárások következményei kizárólag a vevőt terhelik. A felek a szerződés 21. pontjában rögzítették, hogy a végső építési határidő 2017. december 31. napja, ennek több mint kilencven nappal történő túllépése esetén a vevőt a 91. nappal kezdődő késedelmi időszakra lakás m²-ként havi 1.000 forint késedelmi kötbér illeti meg. A felek megállapodtak abban, hogy az eladó legfeljebb negyvenöt napi késedelem idejére köteles a vevő részére késedelmi kötbért fizetni. A 33. pontban a vevő tudomásul vette, hogy a társasház alapítás földhivatali bejegyzésének feltétele, hogy az illetékes építésügyi hatóság a lakóházra a használatbavételi engedélyt megadja, és az jogerőre emelkedjen.

[3] A felperes az ingatlan teljes vételárát megfizette és a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 55. sorszám alatt bejegyezték. A társasházzá alakítás nem történt meg, ezért a tulajdonjog 11960/2000000 arányú közös tulajdoni hányadra vonatkozik.

[4] Az építési munkákra kiadott építési engedély lejárt. Az építtető a használatbavételi engedélyt a 2018. május 21. napján lejárt építési engedély ellenére nem kérelmezte. Az alperes az ingatlant nem adta a felperes birtokába, ezzel akadályozza a lakásba történő beköltözést. Az épület fennmaradási engedéllyel sem rendelkezik.

[5] 2018. szeptember 7. napján kelt iratban az alperes a szerződés lehetetlenné válásáról tájékoztatta a felperest arra alapozva, hogy az építési engedélyben foglalt határidő lejártáig, azaz 2018. május 21-ig az építkezés nem fejeződött be, és az elkövetkező időszakban sem tud erre az alperes sort keríteni, figyelemmel arra, hogy számos szakipari vállalkozó megszegte a szerződését és levonult az építkezéstről, míg új, kellő szakértelemmel és munkaerő

kapacitással rendelkező kivitelezőket a rendkívüli munkaerő hiányra tekintettel nem lehetett felkutatni.

[6] A Fővárosi Törvényszék 10.G.42.357/2019/82. számú ítéletével a Pest Megyei Főügyészség által az alperessel szemben indított közérdekű keresetet tartalmazó perében megállapította, hogy az alperesnek az adásvételi szerződés elnevezésű előszövegezett dokumentumban foglalt, az alperes által alkalmazott a fogyasztói szerződés részévé váló Általános Szerződési Feltételek az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenek azzal, hogy az érvénytelenség megállapítása nem érinti azokat a szerződéseket, amelyeket a megtámadásig már teljesítettek. Az ítélet 2021. július 1. napján kelt. A Fővárosi Ítéltábla mint másodfokú bíróság 20.Gf.40.252/2021/20-II. számú ítélete az alperessel szerződő valamennyi félre kiterjedő hatállyal érvénytelenítette a szerződésben is megjelenő több Általános Szerződési Feltételt.

[7] Az alperes a 2022. július 11. napján előterjesztett ellenkérelmében a felperessel megkötött adásvételi szerződéstől elállt. Az elállást részben a korábban előadott védekezésére, részben pedig gazdasági, illetve érdekbeli lehetetlenülésre alapozta.

A kereseti kérelem és az alperes védekezése

[8] A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az alperest 2017. december 31. napjától kezdődően a használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező lakásingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő birtokba adásáig havi 165.000 forint kártérítés megfizetésére. 2017. december 31. napjától az ítélethozatalig keletkezett hátralékos összeget tizenöt napos határidő alatt középátlagos időtől számított késedelmi kamattal kérte megfizetni. Az ítélethozatalt követően esedékes kártérítés megfizetésére kártérítési járadék jogcímén havonta előre esedékesen minden hónap 15. napjáig kérte kötelezni az alperest. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az alperest kötbér címén 56.958 forint megfizetésére.

[9] Elsődlegesen a keresetét szerződésszegésre alapította, másodlagosan arra hivatkozott, hogy az alperes a teljesítést indokolatlanul tagadta meg. A felperes káraként azt jelölte meg, hogy a lakásingatlanát mint tulajdonát nem tudja birtokba venni, rendeltetésszerűen használni, hasznosítani és a hasznait szedni. A kötbérigényét a szerződés 21. pontjára alapította.

[10] Az alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, hogy a felek nem állapodtak meg a közös tulajdon adásvételében, hanem csak közös tulajdoni hányad átruházásában. A felperes tulajdonjogának bejegyzése szerződésszegés útján történt meg. A felek között létrejött adásvételi szerződés nem tartalmaz birtokba adásra vonatkozó határidőt, tehát a birtokba adásra vonatkozó felperesi igény még nem vált esedékessé. A szerződés nem minősül blanketta szerződésnek, annak minden pontját kitárgyalták a felek. A felperes kártérítési keresete olyan épület tulajdoni hányadának, illetve lakásnak a birtokátruházási igényén alapul, amely sem műszaki, sem jogi szempontból nem alkalmas rendeltetés szerinti tartós használatra, sőt az épület jogi szempontból nem is létezik. Vitatta a szerződés fogyasztói jellegét. Hivatkozott az adásvételi szerződéstől való elállására. A felperes következménykára kapcsán nem terheli előreláthatóság. A kereset összecszerűségét is vitatta, és állította, hogy a felperes elmulasztotta a kárenyhítési kötelezettségét.

Az első- és másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 8.040.800 forintot, ezen összeg után 2020. augusztus 15. napjától a kifizetés napjáig járó a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző első napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Kötelezte az alperest, hogy előre esedékesen 2023. június 1. napjától kezdődően minden hónap 15. napjáig a használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkező, számú. jelölésű lakásingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő birtokba adásáig fizessen meg havi 165.000 forint kártérítést. Kötelezte az alperest, hogy tizenöt napon belül fizessen meg a felperesnek 56.985 forint kötbért. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[12] Rögzítette, hogy a felek között 2017. február 23. napján fogyasztói szerződés jött létre, a felperes mint fogyasztó és az alperes mint vállalkozó között ingatlan adásvétele tárgyában. Az alperesnek a szerződés fogyasztói jellegét vitató nyilatkozatát alaptalannak találta. Az, hogy a felperesnek mi volt a célja az adásvételi szerződés megkötésével, hogy az ingatlant később hasznosítani kívánta, nem alkalmas a szerződés fogyasztói jellegének vitássá tételére. Az alperes nem tudta bizonyítani, hogy az ügyletkötés időpontjában a felperes szándéka üzleti tevékenységet célzott volna.

[13] A felek a szerződés 11. pontjában rögzítették a vételár négy ütemben fizetendő összegeit és ezek időpontját. A 13. pontban a felek abban állapodtak meg, hogy az előadó az egyes vételárrészek esedékességét megelőzően köteles az adott vételárrészről számlát kiállítani. A felperes a vételárat önerőből fizette meg, az egyes részleteket euróban utalta át, és azokat forintban írták jóvá az alperes bankszámláján. A 17. pontban az alperes kikötötte, hogy az ingatlant csak a teljes vételár megfizetését követő tizenöt napon belül köteles a felperes birtokába adni. Az alperes 2017. december 31. napjáig az építkezést nem fejezte be. Az utolsó 1.150.000 forint vételárrészről számlát nem állított ki, az ingatlant nem adta birtokba.

[14] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felek között az adásvételi szerződés fennáll. A felperes az utolsó vételárrészt is átutalta az alperesnek, aki ezt az összeget ugyan visszautalta, és erre hivatkozva utóbb állította, hogy a felperes nem tett eleget a vételárfizetési kötelezettségének. Az az alperesi magatartás, hogy az átutalt vételárrészt visszautalta, nem alkalmas annak megállapítására, hogy a felperes ne tett volna eleget a vételárfizetési kötelezettségének. A visszautalással az alperes indokot kívánt teremteni arra, miért nem adja a felperes birtokába az ingatlant.

[15] Az alperes védekezésére tekintettel az elsőfokú bíróság kifejtette, a felek szerződése sem teljesítéssel {Ptk. 6:3. § h) pont [helyesen a) pont]}, sem jogi, sem gazdasági okból való lehetetlenülésre [Ptk. 6:179. § (1) bekezdés], sem érdekmúlásra való elállásra hivatkozással, sem más okból nem szűnt meg, az érvényes és hatályos, egyes – tisztességtelennek minősített pontjai – a kivételével.

[16] Az alperes elállási nyilatkozatát illetően az elsőfokú bíróság rámutatott, hogy annak kelte 2022. július 11-e, a szerződéskötéstől számítottan több mint öt évvel későbbi, az építési határidőtől pedig több mint három és fél év telt el, ebből következően az alperes által saját érdekkörében felmerült okként megjelölt kivitelezési költség többszöröződése, az elállás időpontjáig volt értendő. A vállalt építés befejezési határidő után több évvel az időközi áremelkedésre hivatkozás a magánjog alapvető szabályaival is szemben áll. A kivitelezési

késedelem előnyök szerzésére nem vezethet és nem hivatkozható [Ptk. 1:4. § (2) bekezdés]. Az alperes elállási nyilatkozata szerint a felperes a vételárfizetési kötelezettségeinek (második vételárrész és a közműfejlesztési hozzájárulás) nem tett eleget. Ezzel szemben a felperes a szerződésben előírt fizetési ütemezésnek megfelelően az egyes vételárrészeket megfizette. Az, hogy az utolsó részletként megfizetett 1.150.000 forintot az alperes visszautalta, erre alapozva nem lehet a felperes szerződésszegésére hivatkozni, hiszen ő a fizetési kötelezettségének eleget tett. Az elsőfokú bíróság szerint a szerződés jelenleg is fennáll.

[17] Ezt követően az elsőfokú bíróság vizsgálta a birtokbaadási határidőt. A felek között fennálló szerződés arra kötelezi az alperest, hogy a szolgáltatást teljesítse. Amennyiben ezt esedékességgkor nem teszi meg, kötelezetti késedelembe esik, illetve a szerződés teljesítését jogos ok nélkül megtagadja (Ptk. 6:58., 6:153., 6:183. §). A 2017. február 23-án megkötött és 2017. december 31-ig befejezni vállalt építés tekintetében a 2022. év végén fennálló helyzet, hogy az nincs befejezve és a társasházi lakás birtokba adása nem történt meg. Ez a szerződési jog szabályaival nem összeegyeztethető [Ptk. 6:215. § (2) bekezdés, 6:35. és 6:220. §].

[18] A felek szerződése a birtokba adásra nem tartalmaz hatánapot. A szerződés 25. pontja a vételár teljes megfizetését tűzi a birtokba adás feltételül, a vételár teljes megfizetése a 17. pontjában írt fizetési ütemezés szerint előírt, az abban feltüntetett építési fázisok megvalósítása a szerződésben dátum szerint nincs meghatározva. A lakásonkénti birtokba adás törvényi előfeltétele az építményre megadott használatbavételi engedély. A 2017. december 31. napja a végső építési határidő volt és nem a birtokba adásra vonatkozott. A szerződés 19. pontjában írt öt munkanapon belüli határidő a műszaki átadás-átvételhez kapcsolódik, ez sem minősül birtokbaadási határidőnek. Az elsőfokú bíróság tehát a Ptk. rendelkezéseit vizsgálva következtetett a birtokbaadási határidőre. Az építkezés építési hatósági szemle alkalmával rögzített készültségi foka, azaz a 2018. áprilisi állapot, a szükséges befejezési munkák köre, mértéke és a fizetési ütemezés, a 2017. december 31-i végső építési határidő rögzítésére is tekintettel a felperes számára nem kelthette azt a képzetet, hogy a szerződéskötést követő harminc napon belül a társasházi lakás birtokba bocsátása megtörténik, ha a teljes vételárat megfizeti. A Ptk. 6:220. §-át a 6:35. § (3) bekezdésével együttesen kell alkalmazni. Az építési engedély meghosszabbítása tárgyában hozott határozat által rögzített készültségi fok alapján kijelenthető, hogy a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő már el kellett, hogy teljen, és a teljesítés esedékessé kellett, hogy váljon. Ha pedig a teljesítés már esedékessé vált, azonban az nem történt meg, az alperes a Ptk. 6:153. §-a alapján kötelezetti késedelembe esett. A kötelezett késedelmét a jogosult Ptk. 6:156. § (1) bekezdése szerinti késedelme zárja ki. Az alperest sem elállása, sem lehetetlenülés, sem felperesi késedelem nem jogosította arra, hogy ne teljesítsen. Magatartását, hivatkozásait, a szerződésből való szabadulási törekvését az elsőfokú bíróság a teljesítés jogos ok nélküli megtagadásával azonosította (Ptk. 6:183. §). A felperes alperesi késedelemre hivatkozott és arra, hogy a kötelezett köteles megtéríteni a késedelméből eredő jogosulti kárt [Ptk. 6:154. § (3) bekezdés]. A felperes kártérítési követelésének alapja, az alperes szerződésszegése, késedelem és jogos ok nélküli teljesítés megtagadása megállapítható volt.

[19] A kár bekövetkezésének előreláthatósága és összecszerúsége körében az elsőfokú bíróság kifejtette, amennyiben a tulajdonost más személy jogellenes magatartása megfosztja a használattól, a bentlakástól, úgy vagyoni hátrányt szenved, haszontól esik el. Az elmaradt vagyoni előny kár [Ptk. 6:522. § (2) bekezdés c) pont, 144. § (2) bekezdés]. A másik félnek szerződésszegéssel okozott kárt meg kell téríteni (Ptk. 6:142. §). Tény, hogy az adásvételi szerződéssel a felperes lakáshoz kívánt jutni. Az építés a vállalt befejezési időpont ellenére négy évvel később sincs befejezve, a birtokba adás nem történt meg. A felperes a lakást sem lakni, sem egyéb módon használni, hasznosítani nem tudja, az alperes szerződésszegése miatt

kárt szenvedett. Az adott tevékenységi körben, üzletágban szokásosnak tekinthető kárkövetkezményeket a szerződésszegő félnek előre kell látnia és meg kell térítenie. A szerződéskötéskor az alperesnek, miként minden építőipari projekt megvalósítójának előre kellett látnia, hogy amennyiben szerződésszerűen nem teljesít, azaz a vevő lakásigényét nem elégíti ki, a vevő az ottlakás hasznától, a lakáshasználat gazdasági előnyétől esetik. A felperes által megjelölt kárral a legalapvetőbben számolni lehetett és kellett a szerződéskötéskor, ezért külön bizonyítás nélkül is megállapítható, hogy a felperes károsult. A károsodás és az alperesi szerződésszegés között az okozati összefüggés is fennáll.

[20] A felperest terhelte a kártérítés pontos mértékének, összegének igazolása. E körben szakértői bizonyítást ajánlott fel. A szakértő az adott térségben egy újjépítésű passzív házban található lakás bérleti díját 2018. január-február hónapra 133.507 forint/hó, 2018. március 1. és 2019. március 1. napja közötti időre 136.800 forint/hó, 2019. március 1. és 2020. március 1. napja közötti időre 160.200 forint/hó, 2020. március 1. és 2021. március 1. napja közötti időre 158.400 forint/hó, 2021. március 1. és 2022. március 1. napja közötti időre 144.000 forint/hó, 2022. március 1. és 2023. március 1. napja közötti időre 160.000 forint/hó, 2023. március 1. és 2023. június 1. napja közötti időre 180.000 forint/hó, 2023. június 1. és 2024. márciusa közötti időre 180.000 forint/hó összegben határozta meg. A felperes a szakértői vélemény ismeretében a kereseti kérelmét nem módosította, ezért az elsőfokú bíróság a kereseti kérelemben szereplő havi 165.000 forint bérleti díjigény feletti kereseti kérelmet elutasította.

[21] Az alperes hivatkozott arra is, hogy a szerződés nem minősül blankettaszerződésnek, mert annak minden pontját megtárgyalta a felperessel. Ennek bizonyítása őt terhelte. A perrel érintett szerződésre is irányadó a közérdekű ítélet megállapítása, hogy annak meghatározott pontja (így 22-23-26. pontjának 1. mondata) a fogyasztóval szembeni tisztességtelenség miatt érvénytelenek. A meghallgatott tanúk előadásai az elsőfokú bíróság szerint nem volt alkalmasak annak bizonyítására, hogy a felperesnek lehetősége lett volna a szerződés egyes feltételeinek a befolyásolására.

[22] A felperes másodlagos, kötbér megfizetése iránti keresetét illetően az alperes nem vitatta a kötbér kikötését, hogy a végső építési határidőt átlépte, mégpedig a kötbér kikötés pontja szerinti mértékben. Az alperes mentesülésre hivatkozott. Ehhez őt terhelte a bizonyítás, hogy a szerződésszegését ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötéskor előre nem is látható körülmény idézte elő, és nem volt tőle elvárható ennek a körülménynek az elkerülése. Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy az alperessel kapcsolatban álló vállalkozók szerződésszegése nem mentesülési ok az alperesnek a felpereshez fűződő teljesítési érdekében, mert az alperes ellenőrzési körén belüli oknak minősül a szerződésszerű teljesítéshez vezető folyamat szervezésében, az épület felépítéséhez igénybe vett vállalkozók magatartásában, adott esetben szerződésszegésben megnyilvánuló ok, a beszerzési nehézségek, az építési folyamat akadályai. Az alperes által felajánlott bizonyítási indítványok nem voltak alkalmasak a kimentés igazolására. A szerződés érvénytelenített 30. pontjára az alperes nem hivatkozhat, a szerződés 21. pontjában írt késedelmi kötbér fizetési kötelezettsége fennáll.

[23] Azösszagszerűség tárgyában adott szakvéleményt, ami az elsőfokú bíróság szerint megfelelt a Pp. szabályainak, összehasonlító adatok alapulvételével határozta meg a bérleti díjat a felek törvényes érdekeinek és a jogszabályoknak megfelelően.

[24] Az ítélet ellen az alperes fellebbezett.

[25] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét részben megváltoztatta, és a 8.040.800 forint marasztalási összeget 7.089.786 forintra leszállította. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[26] A másodfokú bíróság rögzítette, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetése és döntése azonban részben módosításra szorult.

[27] A jogellenes magatartás kérdésében kifejtette, hogy az alperes által sem vitatottan a felek a Ptk. 6:215. §-ában meghatározott, ingatlanra vonatkozó adásvételi szerződést kötöttek. Az alperes kötelezettsége a szerződés alapján az ingatlan tulajdonjogának és birtokának átruházása, míg a felperes kötelezettsége a vételár megfizetése és a dolog átvétele volt [Ptk. 6:521. § (1) és (2) bekezdés]. Az alperes megszegi a szerződést, ha ezen kötelezettségének nem tesz eleget.

[28] Bár az eladónak nem kötelezettsége az ingatlan felépítése, a per adatai azt támasztják alá, hogy az ingatlant az alperes építtette. Az elsőfokú bíróság nem értelmezte szerződéses kötelezettségként az építést, hanem a szerződés 21. pontjából indult ki, ami a végső építési határidőt jelölte meg. Az alperes eladóként csak akkor tud eleget tenni szerződéses kötelezettségének, ha az ingatlant ő vagy más felépíti. Az építési határidő elmulasztása miatt az alperes és nem más vállalta kötbér fizetését, ami egyébként olyan rövid időre szól és olyan alacsony összegű, hogy az alperes által jelzett biztosítéki funkcióval lényegében nem rendelkezik.

[29] A felek szerződése tényszerűen nem határozta meg a birtokba adás határidejét. Ez azonban nem zárja ki, hogy a szerződéses jogviszonyra irányadó Ptk. szabályai alapján ne lehetne a megállapítani, hogy az alperesi teljesítés esedékessé vált-e, amelyhez kötődően az alperes szerződést szegett-e. Ez annyit jelent, hogy a felek által a szerződésben nem rendezett kérdésben a Ptk. szabályainak alkalmazása lép elő.

[30] A Ptk. 6:220. §-a ezért a 6:35. § (3) bekezdésének együttes alkalmazásával az alperes a teljesítés előkészítéséhez szükséges idő elteltével köteles teljesíteni. A társasházi lakást magában foglaló épület és maga a lakás 2017. december 31-ig nem készült el, az alperes nem kezdeményezte az ingatlan-nyilvántartási, építési-, és egyéb hatósági eljárásokat, mindebből következően pedig nem tett eleget szerződési kötelezettségének.

[31] Az elsőfokú bíróság helyesen vont le arra következtetést, hogy a tanúvallomások alapján a szerződés kitérőit sem általában, sem a 22. pontra vonatkozóan megállapítani nem lehet. Az alperes által A/27 alatt mellékelt szerződésről nem bizonyított, hogy az egyáltalán átadásra került-e a felperes részére. Az alperes nem tudta bizonyítani, hogy a felperes részére a szerződéskötést megelőzően biztosította annak lehetőségét, hogy befolyásolja a szerződés, így a 22. pontban foglalt vis maior kikötés tartalmát. Erre tekintettel a szerződés nem minősül egyedileg megtárgyaltnak, így a közérdekű perben hozott döntés alkalmazandó.

[32] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság részletes indokolásával a gazdasági lehetetlenülés és a gazdasági okra alapított elállás folytán bekövetkezett érdekmúlás kizártsága tárgyában. Abból indult ki, hogy a 2017. február 23-án megkötött adásvételi szerződés szerint 2017. december 31-e volt az építkezés befejező dátuma. Ezért az alperes által hivatkozott áremelkedést ezen időpontok között kell vizsgálni. Az az alperes terhére esik, hogy még jelenleg sincs kész az épület, ezért a 2018. január 1. után bekövetkezett áremelkedés negatív hatásait viselnie kell. Az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a felajánlott alperesi bizonyítási indítványokat mint szükségtelent mellőzte annak

megjegyzése mellett, hogy az alperes még csak nem is hivatkozott arra, hogy az építkezés folytatása érdekében milyen intézkedéseket tett. Mindezekre tekintettel helyesnek minősítette azt a megállapítást, hogy nem következett be lehetetlenülés, az alperes elállása nem szüntette meg a szerződést.

[33] Az alperes a szerződés megszegésével okozott kár megtérítése alól akkor mentesülhet, ha bizonyítja, hogy a szerződésszegést ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötés időpontjában előre nem látható körülmény okozta, és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje vagy a kárt elhárítsa (Ptk. 6:142. §). Az alperessel szerződött vállalkozók szerződésszegése nem mentesülési ok, minthogy az a szerződésszerű teljesítés folyamatában az alperes ellenőrzési körén belül lévő oknak minősül, még abban az esetben is, ha vállalkozók tevékenységére nem tud hatást gyakorolni. A kormányhivatal 2018. április 10-én megtartott szemlén azt állapította meg, hogy az emeleti szinteken a hőszigetelés részben készült el, külső felületképzés nincs, a lakások szerkezetkész állapotban vannak, burkolatok, vakolás-festés a lakások nagy részénél nincs, az erkélykorlátok nem készültek el. Ezek a hiányosságok nem az alperes szerint a vele megkötött vállalkozási szerződést megszegő Kft. által végzendő épületgépészeti munkák körébe tartoztak, vagyis az építési késedelem egyedüli oka nem a Kft. szerződésszegése volt. Arra pedig az alperes nem tett tényelőadást, mire vezethető vissza a más jellegű szakipari munkák késedelme.

[34] A jogerős ítélet értelmében az alperes tévesen értelmezte az előreláthatósági klauzulát. A szerződést megszegő fél felelőssége nemcsak az általa ténylegesen előre látott károokra terjed ki, hanem azokra is, amelyeket az adott szerződéses környezetben észszerűen és gondosan eljárva előre kellett volna látnia. A tulajdonost megillető jogosultság az ingatlan birtoklására, használatára, hasznosítására, hasznok szedésére és a rendelkezés jogára terjed ki [Ptk. 513. § (2) bekezdés]. Mindenkinek, aki tulajdonjog átruházását vállalja, számítania kell arra, hogy az új tulajdonos az ingatlant bérbeadás útján hasznosíthatja, ennek elmaradása pedig kárt eredményezhet. Nem volt szükséges a felperes részéről kifejezett tájékoztatás arról, hogy az ingatlant mikor kívánja birtokba venni és miként kívánja hasznosítani.

[35] Az alperes alaptalanul hivatkozott a kárenyhítési kötelezettség megsértésére is, mivel a felperesnek nem volt olyan kötelezettsége, hogy elfogadja az alperes lehetetlenülésről való tájékoztatását és a szerződés megszűnését.

[36] A felperes az elmaradt bérleti díjat igényelte kártérítés jogcímén. A Ptk. 6:522. § (1) bekezdése és (2) bekezdés *b)* pontja alapján az alperes a felperes teljes elmaradt vagyoni előnyét köteles megtéríteni. Azt, hogy a felperes az ingatlant bérbeadás útján kívánta hasznosítani, a felperes személyes előadásán túl édesanyja tanúvallomása is bizonyította.

[37] A Ptk. 6:220. §-át a 35. § (3) bekezdésével együttesen alkalmazva az alperes a 2017. december 31-i építési határidőt is figyelembe véve a teljesítése előkészítéséhez szükséges idő elteltével haladéktalanul köteles a szolgáltatást nyújtani. A végső építési határidőként megjelölt 2017. december 31-i határidő eredménytelenül eltelt, ez azonban nem jelenti, hogy a felperes másnap már az ingatlant bérbe tudta volna adni. Ahhoz, hogy a felperes az ingatlant jogszerűen használja, hasznosítsa, szükséges volt az alperes által beszerzendő használatbavételi engedély, a társasházi ingatlan ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és ezt követően a társasházi ingatlan birtokba adása is. Az engedélyek megszerzése és a birtokba adás az alperes szerződéses kötelezettsége volt, ami értelemszerűen a szerződésszerű teljesítés esetében is terhelte, és az erre irányuló ügyintézés legkorábban az építés 2017. december 31-i befejezését követően kezdődhetett el, de akkor azonnal meg kellett volna kezdenie.

[38] Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet biztosítja az elektronikus kapcsolattartás lehetőségét, erre tekintettel az alperestől az volt elvárható, hogy a január 1-i munkaszüneti napot követően, 2018. január 2-án a hatósági eljárást megindítsa. Idő

közben az építési engedély lejárt, ezért az alperes az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 48/A. § (1) bekezdése szerint használatbavételi engedély helyett már csak fennmaradási engedély iránt nyújthatott be kérelmet. Az Étv. 14/A. § (2) bekezdésére figyelemmel az ügyintézési határidő harmincöt nap. Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (a továbbiakban: Ákr.) 50. § (1) bekezdése alapján az ügyintézési határidő az eljárás megindulásának napján elkezdődött, és az 50. § (4) bekezdése szerint az ügyintézési határidőn belül a döntés közlése iránt is intézkedni kellett. Erre tekintettel az alperesi szerződésszegés hiányában a harmincöt napos eljárási határidő 2018. február 5-én telt volna le.

[39] Az alperestől elvárható volt, hogy már az építkezés befejezésének időpontjára készen álljanak azok a szintenkénti vázrajzok, amelyek az építmény önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükségesek. Ez a kérelem már 2018. február 6-án előterjeszthető lett volna, amelyre tekintettel az Ákr. 50. § (2) bekezdés c) pontja szerinti hatvan napos általános ügyintézési határidő – az 52. § (4) bekezdésére tekintettel – 2018. április 7-én járt volna le. Legkésőbb ezen időpontot követően, elvárhatóan hétfői napon, 2018. április 9-én mód volt a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kérelem előterjesztésére. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 45. § (2) bekezdésére tekintettel az ügyintézési határidő – a társasházi lakások száma miatt – a kilencven nap. Ennek lejártá 2018. július 8. napja. Mindezeket figyelembe véve a felperes 2018. augusztus 1. napjától jogosult az elmaradt bérleti díj követelésére.

[40] A jogerős ítélet szerint az alperes lehetetlen bizonyítást vár el azzal, hogy a felperes név szerint megjelölt bérlővel történő szerződéskötést és a szerződésben kikötött bérleti díj összegét bizonyítsa, hiszen a per tárgya éppen az, hogy az alperes nem adta a felperes birtokába az adásvételi szerződésben meghatározott ingatlant, mivel az el sem készült. Azt az alperesi érvelést sem fogadta el a másodfokú bíróság, hogy szakértői véleménye szerint az épületben kialakított helységek nem hasznosíthatók, mivel a félkész állapotot az alperes idézte elő azzal, hogy 2017. december 31-ig nem volt képes az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő átadására.

[41] A kár összezszerúségét illetően az elsőfokú bíróság helytállóan alapította ítéletét az aggálytalannak minősített igazságügyi szakértői véleményre, részletesen és helyesen megindokolta, hogy miért voltak alaptalanok az alperesnek a fellebbezésben foglaltakkal egyező, már az elsőfokú eljárás során is előadott érvei a szakértő eljárásával és a szakértői véleménnyel szemben.

[42] A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által 2018. január 1. napjától 2018. július 31. napjáig megállapított, összesen 951.014 (2x133.507+5x136.800) forint bérleti díj vonatkozásában a felperes keresetét alaptalannak ítélte, és erre tekintettel az alperes által fizetendő marasztalás összegét 7.089.786 forintra leszállította.

[43] Az alperes hivatkozásával ellentétben a kereset tartalmazott járadékigényt, amelynek megítélését a Ptk. 6:527. § (2) bekezdése lehetővé teszi. A jogerős ítélet meghozatalakor bizonytalan volt, mikor történik meg a fennmaradási engedély megszerzése és az ingatlan birtokba adása, de az bizonyos, hogy erre sor kell kerülnön, az elsőfokú bíróság pedig ennek megfelelően szövegezte az ítélet rendelkező részét. Amennyiben a járadék meghatározásánál figyelembe vett körülmények lényegesen megváltoznak, úgy a Ptk. 6:530. §-a alapján kérhető a mértékének és a járadékfizetés időtartamának megváltoztatása vagy a járadékfizetési kötelezettség megszüntetése.

[44] A kötbérfizetési kötelezettség a szerződés 21. pontján alapult a végső építési határidő kilencven nappal történő túllépése esetére. A Ptk. 6:186. § (1) bekezdése alapján az alperes akkor mentesülhet a kötbérfizetési kötelezettség alól, ha szerződésszegését kimenti. Az

alperes által igénybe vett vállalkozók szerződésszegő magatartása az alperes érdekkörében felmerülő oknak minősül, a felperessel szembeni szerződésszegés kimentésére nem alkalmas.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[45] Az alperes felülvizsgálati kérelmében a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására.

[46] Megsértett jogszabályi rendelkezésként a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 2. § (2) és 265. § (1) bekezdését jelölte meg.

[47] A Pp. 2. § (2) bekezdésének megsértését arra vezette vissza, hogy a felperes keresetében azt kérte, a bíróság 2017. december 31. napjától kezdődően kötelezze az alperest kártérítés megfizetésére. A felperes ezt az időpontot jelölte meg a birtokba adás határidejeként. A felperes keresetváltoztatás iránti kérelmet a perfelvétel során nem terjesztett elő. Súlyos jogszabálysértésnek minősítette, amikor a bíróságok a kereseti kérelemtől eltérően a birtokba adás időpontját és ezzel a károsodás kezdő időpontját mérlegeléssel, kizárólag a jogszabályi rendelkezések alapján állapították meg.

[48] A jogerős ítélet sérti a Pp. 265. § (1) bekezdését is. Azt, hogy mikortól lakhatott volna a lakásingatlanban, vagyis, hogy a kára mikor következett be, a perben a felperesnek kellett volna bizonyítania a Ptk. 6:532. §-a alapján. Ennek azonban nem tett eleget. A bizonyítatlanság következményeit a felperesnek kell viselnie [Pp. 265. § (1) bekezdés]. A felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy mely időszakra vizsgálendő a kár, minthogy a mérték az érvényesített időszakkal összefügg. Ennek hiányában nem állapítható meg a kár bekövetkezésének napja, tehát a kártérítés esedékességének időpontja. Ennek hiányában a kártérítési igény összecszerúsége sem határozható meg, ezért a kereset elutasításának van helye.

[49] A kár esedékességének és összecszerúságának bizonyítása körében is mulasztás terheli a felperest. Az elsőfokú eljárásban a károsodás kezdő időpontjára bizonyítási indítványt nem is terjesztett elő. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a vitatott kérdés eldöntése nem igényelt bizonyítást. Ezzel szemben a felperes a perben hivatkozott a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.634.906/2022/9. számú jogerős rész- és közbenső ítéletére, amelynek iránymutatása szerinti bizonyítás ugyanakkor elmaradt, ezért a károsodás kezdő időpontja bizonyítatlan maradt. Az alperes viszont a Fővárosi Törvényszék 43.Pf.635.920/2023/5. számú jogerős ítéletére, annak [20]-[23] bekezdésére hivatkozott. Eszerint a károsodás bekövetkezésének kezdő időpontja nem jog-, hanem ténykérdés, amit a felperesnek kellett volna bizonyítani.

[50] Jelen perben is igaz, hogy a szerződés nem tartalmazza a szolgáltatás teljesítési idejének meghatározását, tehát a birtokba adás határidejét. A felperes nem jelölte meg a károsodás bekövetkezésének kezdő időpontját, tehát a kártérítés esedékességének időpontját. A felperes bizonyítási indítványt nem is terjesztett elő a károsodás kezdő időpontjára nézve. A birtokba adáshoz kapcsolódó eljárások pontos meghatározhatósága hiányában tévedett az elsőfokú bíróság, amikor mérlegeléssel határozta meg a teljesítési határidőt és ennek késedelme folytán a károsodás kezdő időpontját. Az elsőfokú bíróság egy olyan fiktív eredményre jutott, amely a perbelivel nem azonosítható. Az eljáró bíróságok alapvető eljárásjogi hibát vétettek, amikor erre irányuló kereseti kérelem és bizonyítási indítvány hiányában a teljesítési határidő (birtokba adás) időpontját és ezzel a károsodás kezdő

időpontját mérlegeléssel, kizárólag a jogszabályi rendelkezések alapján határozták meg, és így bár a felperesre kedvező döntést hoztak, lényegében nem a felperes keresetét bírálták el.

[51] A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős ítélet hatályában fenntartását kérte.

A Kúria döntése és jogi indokai

[52] A felülvizsgálati kérelem a következők miatt nem alapos.

[53] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 406. § (1) bekezdése értelmében a jogerős ítélet felülvizsgálatát az ügy érdemére kiható jogszabálysértésre, illetve a Kúria közzétett határozatától jogkérdésben való eltérésre hivatkozással lehet kérni. Az e tárgyban irányadó 1/2016. (II. 15.) PK vélemény értelmében a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből következik, hogy a Kúria kizárólag a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülbírálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [Pp. 413. § (1) bekezdés *b), c)* pont, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[54] Az alperes megsértett jogszabályi rendelkezésként két eljárásjogi szabályt hívott fel. A Pp. 424. § (1) bekezdése értelmében azonban eljárási szabálysértés csak akkor alapoz meg eredményes felülvizsgálatot, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt. E helyen utal a Kúria arra is, hogy a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítélet, így az elsőfokú ítéletet érintő okfejtések nem vehetők figyelembe.

[55] Az alperes valójában azt róta az eljáró bíróságok terhére, hogy erre vonatkozó szerződési rendelkezés (birtokbaadási határidő meghatározása) hiányában, a szerződés egy létező kikötése (építés befejezésének végső határideje) alapulvételével határozták meg, mikor kellett volna a lakást a felperes birtokába adni, ehhez képest mikortól áll fenn az alperes késedelme, és ennek jogkövetkezményei miként alkalmazhatók.

[56] Az alperesi védekezés kiinduló pontja, hogy szerződéses birtokbaadási határidő hiányában vele szemben a késedelem jogkövetkezményei nem alkalmazhatók, habár ezzel kapcsolatos anyagi jogszabálysértést nem jelölt meg. A Kúria ezzel kapcsolatban a Ptk. 1:4. § (2) bekezdését hívja fel (Felróható magatartására előnyök szerzése végett senki nem hivatkozhat). A közérdekű per alapján rögzíthető, hogy a szerződés tartalmát az alperes egyoldalúan határozta meg, annak kitárgyalása a vevőkkel, így a felperessel sem történt meg. Ezt a ténymegállapítást a felülvizsgálati kérelem nem érintette.

[57] A Pp. 2. § (2) bekezdése megsértését abban jelölte meg, hogy keresetében a felperes birtokba adás időpontjaként 2017. december 31. napját jelölte meg, ezt a per során nem is módosította, ettől a jogerős ítélet mégis eltért, amikor a károsodás kezdő időpontját eltérően határozta meg. Eltekintve attól a körülménytől, hogy a másodfokú bíróságnak erre az eltérő kezdő időpontra vonatkozó levezetése az alperesre volt kedvező, ez nem jelenti, a Pp. 2. § (2) bekezdése sérelmét (A bíróság – törvény eltérő rendelkezése hiányában – a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van). Annyit jelent, hogy a másodfokú bíróság a felperes keresetét – a kérelmen belül maradva – meghatározott részében

alaptalannak minősítette, és azt elutasította. A felperes részéről nem volt keresetváltoztatás, a jogerős ítélet az előterjesztett keresetet egy részében elutasította.

[58] A Pp. 265. §-a a bizonyítási érdek és bizonyítási szükséghelyzet szabályait írja le, és ennek (1) bekezdése szerint a törvény eltérő rendelkezése hiányában a perben jelentős tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valósnak fogadja el (a továbbiakban: bizonyítási érdek), továbbá a bizonyítás elmaradásának vagy sikertelenségének a következményeit is ez a fél viseli.

[59] Az adott esetben a felperes kártérítést kért, annak esedékességét 2017. december 31. napjában határozta meg figyelemmel arra, hogy bár a szerződés a birtokba adásra 17-20. pontig terjedő

rendelkezést tartalmaz, de azon belül egyetlen, az alperesre kötelező konkrét időpontot sem határoz meg. Tartalmazza viszont az eladó késedelme cím alatt, hogy a felek megállapodnak abban, hogy a végső építési határidő (2017. december 31.) túllépése esetén az eladót késedelmi kötbér terheli. Ez egy olyan határidő, amelyhez a felek az alperest terhelő kárátalányt (kötbért) rendeltek. Ezt nem kellett bizonyítani. Vitán felül 2017. december 31. napjáig az építés nem fejeződött be. Ennek az időpontnak és a vevő általi birtokba vételt megelőző egyes hatósági eljárások jogszabályban meghatározott határidejei alapulvételével határozta meg a jogerős ítélet azt az időpontot, amikor a birtokba adásnak már bizonyosan meg kellett történnie. A felperes okirattal (a felek szerződésével) bizonyította a számítás kiinduló pontját képező, egyébként az alperes által vállalt időpontot, amelyhez hozzászámolta azokat a jogszabály által meghatározott határidőket, amelyek eltelte szükséges volt a birtokba adáshoz. Ez utóbbiakat – minthogy jogszabály tartalmazza – nem kellett bizonyítani. A felperes tehát a Pp. 265. §-ának megsértésére is alaptalanul hivatkozott.

[60] A felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályi rendelkezéseket a jogerős ítélet nem sértette meg, így azt a Kúria a Pp. 424. § (1) bekezdése szerint hatályában fenntartotta.

[61] Az alperes a perben az illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési jog kedvezményében részesült, a felülvizsgálati eljárási illetéket nem kellett lerónia. Pervesztése folytán [Pp. 83. § (1) bekezdés] köteles a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére [az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 74. § (3) bekezdés], és a felperes képviselétével felmerült ügyvédi munkadíj megtérítésére [a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés *a*) pont]. Ez utóbbinál a Kúria figyelembe vette, hogy a felperes felülvizsgálati ellenkérelme tartalmával ellentétben költségjegyzéket nem csatolt, és nem nyilatkozott arról sem, hogy jogi képviselője áfa fizetésére köteles lenne.

[62] A polgári és közigazgatási bírósági eljárás során meg nem fizetett illeték és állam által előlegezett költség megfizetéséről szóló 30/2017. (XII. 27.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 3. § (1) bekezdése figyelembevételével határozott a Kúria a meg nem fizetett felülvizsgálati eljárási illeték viseléséről. Az IM rendelet 3. § (2) bekezdése alapján tájékoztatja az alperest, hogy az illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára kell megfizetnie, a megfizetés során közleményként fel kell tüntetni a Kúria megnevezését, a Kúria e határozatának ügyszámát és a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. A Kúria az IM rendelet 3. § (4) bekezdése alapján figyelmezteti az alperest, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény szerinti késedelmi pótlékot kell fizetnie.

[63] Az ítélet ellen a Pp. 407. § (1) bekezdés *d*) pontja szerint nincs helye felülvizsgálatnak.

Az alkalmazott jogszabályok és az alkalmazott joggyakorlat

[64] Pp. 2. § (2), 265. § (1) bekezdés

A döntés elvi tartalma

[65] Eljárási szabálysértés csak akkor alapoz meg eredményes felülvizsgálatot, ha annak az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatása volt.

[66] Nem sérül a rendelkezési elv, ha a bíróság a felperes kereseti kérelmét – a kérelmen belül maradván – részben alaptalannak minősíti, és ebben a részében a keresetet elutasítja.

[67] Ha az ingatlan adásvételére vonatkozó szerződés tartalmazza az építés alperes által vállalt befejező időpontját, a birtokbaadási határidő kikötése hiányában is meghatározható az az időpont, amikor a szükséges hatósági eljárások és azok jogszabályban meghatározott határideje

alapulvételével meghatározható, mikor kellett volna az ingatlant birtokba adni. A bíróság erre vonatkozó megállapítása nem sérti a bizonyítási érdekre vonatkozó eljárási szabályt.

Budapest, 2024. szeptember 25.

Dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke Dr. Madarász Anna s.k. előadó bíró Dr. Simonné dr.
Gombos Katalin s.k. bíró Dr. Farkas Antónia s.k. bíró Dr. Tibold Ágnes s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő