



Szegedi Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.361/2021/4.

A felperes:

felperes Kft. (felperes székhelye)

A felperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Hidasi és Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Hidasi Gábor ügyvéd ügyvédi iroda címe)

Az alperes:

alperes neve (alperes címe)

Az alperes meghatalmazott jogi képviselője:

Dr. Szenté Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe)

Az per tárgya:

Ingatlan-nyilvántartási bejegyzés törlése

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Kecskeméti Törvényszék 4.P.20.595/2021/10.

A fellebbezést benyújtó fél és a fellebbezés sorszáma:

A felperes 4.P.20.595/2021/11.

Í T É L E T

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget első- és másodfokú perköltségnek tekinti.

Megállapítja, hogy a felperes 15 000 (Tizenötezer) forint fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosult.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A tényállás

[1] A felperes tulajdonát képezte a földhivatal neve (a továbbiakban: földhivatal) ... kerületi ingatlan-nyilvántartásában/.... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben cím 1., cím 2 szám alatt található, 3874 m2 alapterületű "kivett, beépítetlen terület" megjelölésű belterületi ingatlan.

Ezen ingatlanon a felperes lakásokat, üzlethelyiséget, valamint gépkocsi beálló helyeket és tároló helyiségeket tartalmazó teremgarázst, és egyéb helyiségeket tartalmazó lakóházat kíván felépíteni értékesítés céljára.

[2] A felperes mint eladó és az alperes mint vevő között 2017. szeptember 26. napján adásvételi szerződések jöttek létre az egyes szerződések 7. pontjában foglaltak szerint a fenti ingatlanon utóbb alapítandó társasház bejegyzését követően várhatóan/.../A/hrszt. 1. hrszt.-on nyilvántartásba vételre kerülő, természetben cím 2., cím 1 B lépcsőház 5. emelet 58. szám alatti, B/V/58. alaprajzi jelölésű, 54,74 m2 válaszfalak nélküli alapterületű lakásra (továbbiakban: 1. számú lakás), a várhatóan/.../A/hrszt. 2. hrszt.-on nyilvántartásba vételre kerülő, természetben cím 2., cím 1 B lépcsőház 5. emelet 58. szám alatti, B/V/59. alaprajzi jelölésű, 48,35 m2 válaszfalak nélküli alapterületű lakásra (továbbiakban: 2. számú lakás), valamint a várhatóan/.../A/1 hrszt.-on nyilvántartásba vételre kerülő cím 2., cím 1 pinceszint alatt található „Teremgarázs” megjelölésű társasházi ingatlan 2/200 arányú tulajdoni hányadú, természetben P-115/116 és P-117/118. számmal jelölt teremgarázs-beállóhelyeire.

[3] Az adásvételi szerződések 14. pontjában rögzítették, hogy az eladó a társasház ingatlanon fennálló tulajdonjogát a vételár teljes kiegyenlítéséig kifejezetten fenntartja. Az eladó a szerződés aláírásával feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul ahhoz, hogy a vevő javára a társasházi ingatlan tulajdonjog fenntartással történt eladása vétel jogcímén feljegyzésre kerüljön. A felek a szerződések e pontjában közösen kérték a földhivatalt, hogy

az ingatlanon alapított társasház ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig, a vevő javára a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényét a/.... hrsz.-on nyilvántartott ingatlan tulajdoni lapjára jegyezze fel az egész ingatlan 467/100000 (1. számú lakás), 408/100000 (2. számú lakás) és 202/100000 (teremgarázs-beállóhely) arányú tulajdoni hányada vonatkozásában.

[4] Az adásvételi szerződések 15. pontja tartalmazza, hogy a szerződés aláírásával egyidejűleg az eladó letétbe helyezi az ellenjegyző ügyvédnél azt a nyilatkozatot (továbbiakban: bejegyzési engedély), amelyben hozzájárul ahhoz, hogy a vevő a társasházi ingatlanon – a teremgarázs-beállóhely esetében a „Teremgarázs” megjelölési társasházi ingatlan 2/200 arányú tulajdoni hányadán – keletkezett 1/1 arányú tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén bejegyeztesse. A bejegyzési engedély benyújtását a teljes vételár megfizetéséhez kötötték

[5] A felek az adásvételi szerződés 21. pontjában az építési határidő végső időpontját (2018. április 30.) több mint 135 nappal történő túllépés esetére megállapodtak arról, hogy a felperest, mint vevőt a 136. nappal kezdődően késedelmi időszakokra a lakás négyzetméterenként, illetve beállóhelyenként havi 1 000 forint késedelmi kötbér illeti meg. Arról is megállapodtak, hogy az eladó legfeljebb 45 napi késedelem idejére köteles a vevő részére késedelmi kötbért fizetni.

[6] A szerződést kötő felek valamennyi adásvételi szerződés 22. pontjában arról állapodtak meg, hogy amennyiben az eladó rajta kívülálló esemény vagy körülmény következtében, többek között, de nem kizárólag: természeti katasztrófa, árvíz, tűzvész, járvány, szokatlanul kedvezőtlen időjárás, háború vagy más katonai, illetve terrorista tevékenység, sztrájk, munkaerő- vagy nyersanyaghiány, jogszabályváltozás (a továbbiakban együtt: vis maior) miatt részben vagy egészben képtelenné válik a jelen szerződésből eredő kötelezettségének teljesítésére, akkor a vis maior miatti teljesítési képtelenség mértékének és időtartamának megfelelően az eladó kötelezettségét az akadályozó tényező fennállásáig felfüggesztettnek kell tekinteni, és a határidők ezen időtartam alatt nyugszanak, így ezen időtartam vonatkozásában eladót késedelmi kötbérfizetési kötelezettség sem terheli. A felek megállapodtak abban is, hogy amennyiben a szerződés teljesítése olyan okból válik lehetetlenné, amelyért egyik fél sem felelős, – így különösen: vis maior, vagy elháríthatatlan külső oknak nem minősülő egyéb természetbeni esemény, avagy harmadik személyek közrehatása (pl. forradalom, lázadás, zendülés, az építési engedély eladónak fel nem róható okból történő visszavonása vagy hatályon kívül helyezése stb.) – úgy a szerződés megszűnik. A szerződés teljesítésének lehetetlenné válásáról tudomást szerző fél haladéktalanul köteles erről a másik felet tájékoztatni. A felek megállapodnak abban is, hogy a szerződés e pontban írt okból történő megszűnése esetében a meghíúsulási kötbér fizetési kötelezettség, vagy egyéb kártérítési kötelezettség egyik felet sem terheli, azonban az eladó a vevő által már megfizetett vételár-részeket köteles egyszeres összegben, kamatmentesen, a szerződés megszűnéséről való tudomásszerzést követő 5 hónapon belül visszafizetni a vevő részére.

[7] Az eladó ugyanezen a napon a perbeli ingatlanok adásvételéhez kötődően szerződésenként „Hozzájáruló nyilatkozat”-ot írt alá arról, a tárgyuk szerint megjelölt – város neve/.... helyrajzi számon nyilvántartott, természetben cím 1., cím 2. szám alatti ingatlanon felépítendő társasház bejegyzését követően újonnan megnyitásra kerülő tulajdoni lapon várhatóan/.../A/hrszt. 1. hrszt.-on nyilvántartásba vételre kerülő, a

tervdokumentációban B/V/58. számmal jelölt, természetben cím 2, cím 1 B lépcsőház 5. emelet 58. szám alatti lakás megjelölésű társasház ingatlan, a társasházi közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 467/100000 tulajdoni hányad, az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiség; a várhatóan/.../A/hrs. 2.. hrsz.-on nyilvántartásba vételre kerülő a tervdokumentációban B/V/59. számmal jelölt, természetben cím 2, cím 1 B lépcsőház 5. emelet 59. szám alatti lakás megjelölésű társasház ingatlan, a társasházi közös tulajdonból a lakáshoz tartozó 408/100000 tulajdoni hányad, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó mellékhelyiség; a várhatóan 31.267/131/A/1 hrsz.-on nyilvántartásba vételre kerülő „Teremgarázs” megjelölésű társasház ingatlan, a társasházi közös tulajdonból a teremgarázsához tartozó 20386/100000 tulajdoni hányad – szerződések alapján a lakások esetében a vevő 1/1 arányú, míg a teremgarázs-beállóhelyek esetén a vevő 4/200 arányú tulajdonjogát vétel jogcímén a földhivatal bejegyezze.

Külön kikötést tartalmaznak a hozzájáruló nyilatkozatok arra a nem várt esetre nézve, amennyiben a társasház bármely oknál fogva 2018. december 31. napjáig nem kerül bejegyzésre. Ez esetre a felperes, mint eladó már a nyilatkozat aláírásával hozzájárult ahhoz, hogy az egész ingatlannak az 1. számú lakás esetében 467/100000-ed osztatlan közös tulajdoni részzilletőségére, a 2. számú lakás esetében 408/100000-ed osztatlan közös tulajdoni részzilletőségére, míg a teremgarázs-beállóhelyek esetében 404/100000-ed osztatlan közös tulajdoni részzilletőségére vonatkozóan a vevő javára a tulajdonjog az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén a nyilatkozat alapján, minden további jognyilatkozat nélkül bejegyzésre kerüljön az eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett.

[8] A felperes 2018. szeptember 6. napján kelt levelében az adásvételi szerződések 22. pontjában foglaltakra utalással arról tájékoztatta az alperest, hogy az építőiparban tapasztalható rendkívüli mértékű építőanyaghiány, úgyszintén a rendkívüli, korábban soha nem tapasztalt munkaerőhiány miatt az adásvételi szerződés teljesítése a társaság részéről lehetetlenné vált. Emiatt az illetékes építési hatóság által kiadott építési engedélyben foglalt határidő, azaz 2018. május 21. napja is eredménytelenül telt el, azaz ezen határidő lejártáig az építkezés befejezésére nem került sor, és sajnálatos módon erre az elkövetkező időszakban sem tudnak sort keríteni, figyelemmel arra, hogy számos szakipari vállalkozó megszegte a szerződését és az építkezésről levonult, míg új, kellő szakértelemmel és munkaerő-kapacitással rendelkező kivitelezőket a rendkívüli munkaerőhiányra tekintettel nem lehet felkutatni.

Tájékoztatta az alperest arról is, az illetékes építésügyi hatóság az építési engedély hatályának meghosszabbítására irányuló kérelmüket elutasította.

Hangsúlyozta, kötbérfizetési kötelezettség vagy egyéb kártérítési kötelezettség egyik felet sem terheli, a fentebb részletezett gazdasági és jogi akadályok miatt azzal, hogy az eladó a vevő által már megfizetett vételárrészleteket köteles egyszerre egyösszegben kamatmentesen az adásvételi szerződés megszűnéséről való tudomásszerzést követő 5 hónapon belül visszafizetni a vevő részére.

A kereset és az alperes védekezése

[9] A felperes keresetében kérte, hogy – jogkövetkezményekre tekintet nélkül is – a bíróság állapítsa meg, a város nevei ... kerületi ingatlan-nyilvántartásban/... hrsz.-on nyilvántartott, kivett, természetben cím 1; cím 2 számon lévő építési telken általa megépítésre kerülő épület jövőbeli/.../A/ hrsz. 1. és hrsz. 2. hrsz.-ú önálló társasházi lakására, valamint a/.../A/1 hrsz.-ú társasházi teremgarázs ingatlanra az alperessel 2017. szeptember 26. napján létrejött adásvételi szerződések okán és létrejöttével egyidejűleg a 2017. szeptember 26. napján adott hozzájáruló nyilatkozat, bejegyzési engedély érvénytelen. Kérte az ingatlan-nyilvántartási eredeti állapot helyreállításaként az alperesnek a tulajdoni lap II. rész 7., 8. és 9. pontjába feljegyzett tulajdonjoga törlését, valamint az alperes tulajdonjoga bejegyzést megelőzően megvált felperesi tulajdonjoga visszajegyzést, valamint az eredeti tulajdonjoga visszajegyzésének és a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye vissza nem jegyzésének tűrésére kötelezni az alperest. Kérte, a bíróság keresse meg az ingatlanügyi hatóságot a törlés és a visszajegyzés érdekében. Keresetét azzal indokolta, hogy a bejegyzés érvénytelensége az alapul szolgáló bejegyzési engedély jogszabályba ütközése miatt nyilvánvaló érvénytelenségként a bejegyzés törlésére ad alapot. Álláspontja szerint a Hozzájárulási nyilatkozatokban foglalt bejegyzési engedély jogszabályba ütközik, mert lehetetlen szolgáltatásra irányul, át nem ruházott tulajdonjog bejegyzéséhez járul hozzá, mivel a felek szándéka nem tulajdoni hányad, hanem a jövőben létrehozandó társasházi lakások 1/1 tulajdonjogának átruházására irányult, ezért a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 5:167. §-a, 5:178.§ (2) bekezdése, 6:95. §-a, 6:107. §-a, 6:108. § (1) bekezdése, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 29. §-a, 32. § (1) bekezdése, 51. § (1) bekezdése alapján érvénytelen, és az Inytv. 62.§ (1) bekezdés a) pont aa) alpontja alapján a bejegyzés törlésének van helye.

[10] A perfelvételi szakban 2020. szeptember 16. napján érkezett 10. sorszámú beadványában a keresetét megváltoztatta, előadva, hogy új tényt nem állít, új jogi érvelést nem fejt ki, de az érvényesített jogot, és a jogi érveket más, érthetőbb megvilágításba helyezi. Kérte annak megállapítását is, hogy a felek között nem jött létre adásvételi szerződés a perbeli ingatlan tulajdoni lap II. rész 7., 8. és 9. pontjába bejegyzett tulajdoni hányadokra. Állította, a felek szándéka – a szerződés tartalma szerint – nem irányult közös tulajdoni hányad átruházására. Hivatkozott arra, a bejegyzési engedély érvénytelen, mert át nem ruházott tulajdonjog bejegyzésének engedélyezése lehetetlen szolgáltatás [Ptk. 6:107.§], és semmis a bejegyzési engedély azért is, mert az, hogy önmagát feltételnek állítja, de a közös tulajdon tekintetében ténylegesen felfüggesztő feltételt és időhatározást tartalmaz, megvalósítja a Ptk. 6:107.§ (2) bekezdés ellentmondásban lévő kikötésre vonatkozó semmiségi tényállást, és sérti az Inytv. 32. § (1) bekezdés f) pontját.

A 2020. október 12. napján megtartott tárgyaláson szóban megismételte a 2020. október 9. napján bírói felhívás nélkül előterjesztett beadványában foglaltakat, amely beadványában a teremgarázs-beállóhelyet érintően az érvénytelenség okaként megjelölte azt is, hogy a 202/100000 tulajdoni hányad nem lehet a telektulajdon 2/200 tulajdoni hányada.

[11] Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Előadta, úgy ment aláírni a szerződéseket és a hozzá tartozó valamennyi iratot, hogy azokat az okiratszerkesztő ügyvéd előkészítette. Nem volt tőle elvárható, hogy tisztában legyen az adásvételi szerződések, bejegyzési engedélyek, sőt a Ptk. és az ingatlan-nyilvántartás szabályaival, minthogy ezek előkészítése különös szakértelmet igénylő feladat. Az, hogy a bejegyzési engedélyek nem a törvény által előírt kötelező tartalmi elemekkel készültek, terhére nem róható. Hangsúlyozta, nincs szó a szerződés lehetetlenüléséről, illetve kérdéses, mi okból sérti a felperes jogát az a

bejegyzés, amelyet egyező akarattal aláírt adásvételi szerződés alapján, egy a felperes által megnevezett és a szerződésekben is általuk belefoglalt megbízott ügyvéd hibás bejegyzési kérelmével jegyezték be.

[12] Az alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben kérte, hogy a bíróság kötelezze a felperest a 2017. szeptember 26. napján a perbeli ingatlanok vonatkozásában megkötött adásvételi szerződések semmisségének kiküszöbölésére azzal, hogy azok 22. pontjában ne szerepeljen a „munkaerő- vagy nyersanyaghiány”, mint „vis maior”-nak minősített megszűnési ok. Kérte továbbá, hogy kötelezze a bíróság a felperest a szerződések 17. pontjában foglaltak szerint az ingatlanok birtokbaadására, valamint 177 150 forint késedelmi kötbér megfizetésére. Arra az esetre, ha a bíróság bármilyen formai okból helyt adna a felperes keresetének, kérte, hogy a hozzájáruló nyilatkozat tekintetében a jognyilatkozatokat pótolja azzal, hogy az eredetileg aláírt hozzájáruló nyilatkozatot akként módosítva írja alá a felperes, hogy feloldja azt az ellentétet, amelyet a „feltétlen és visszavonhatatlanul hozzájárul” nyilatkozata és az utolsó bekezdésben foglalt feltételhez kötés okoz úgy, hogy a hozzájáruló nyilatkozatát nem köti feltételhez.

Kifejtette, a szerződések azon feltételei, amelyek vis maiornak minősítik a munkaerő- vagy nyersanyaghiányt, jóerkölcsbe ütköznek, mivel a felperes már akkor tudott arról, hogy nyersanyag- és munkaerőhiány van a gazdaságban, és ezzel a kikötéssel rosszhiszeműen, úgymond mentőövet próbált magának biztosítani arra az esetre, ha bármilyen oknál fogva meg szeretnék szüntetni a szerződést.

A birtokbaadás kapcsán azt emelte ki, hogy a kötelezett késedelembe esése folytán az alperes, mint jogosult követelheti a teljesítését.

A kötbérkövetelésére nézve a szerződés 21. pontjában foglaltakra utalt, és a perrel érintett 2 db társasházi lakás alapterületét alapul véve 45 napi késedelem mindösszesen 177 150 forint megfizetésére tartott igényt.

A jognyilatkozat pótlása iránti kereseti kérelme körében azt adta elő, hogy abban az esetben, ha a felperes kereseti kérelme megállja helyét, és a hozzájáruló nyilatkozatok hibás volta miatt okozott anomáliát nem hajlandó kiküszöbölni azzal, hogy azokat helyes tartalommal újra aláírják, úgy egyértelműen megvalósul a joggal való visszaélés. Az eredeti állapot helyreállításával ugyanis nem valósul meg a szerződésben foglalt tulajdonátruházási cél, és ezáltal a felperes arra használja fel a jogrendszer adta lehetőségeket azok rendeltetésével ellentétesen, hogy saját üzleti érdekeit szem előtt tartva saját magának nagyobb profitot remélve egy új, nagyobb vételár reményében a jelenlegi szerződés helyett egy újat köthessen meg.

[13] A felperes a viszontkereset elutasítását kérte. Hivatkozott arra, a jóerkölcsbe ütközés nem nyilvánvaló, nem a felperesnek felróható, az érintett szövegrész lehetetlenülésként értelmezhető a felperes megközelítésében. Állította, a szerződés teljesítése gazdaságilag is ellehetetlenült, amely miatt a szerződés megszűnt. Ennek bizonyítására indítványozta a megbízása alapján készült igazságügyi építész szakértő által készített magánszakvélemény benyújtásának engedélyezését. Véleménye szerint a birtokbaadás és a jognyilatkozat pótlása iránti viszontkereseti kérelem nem értelmezhető, míg a kötbérkövetelés

alaptalan, az a szerződés 22. pontja alapján az alperesnek nem jár, mivel a lehetetlenülésért és késedelemért nem felelős.

[14] Az elsőfokú bíróság 4.P.20.610/2020/20. számú ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 177 150 forint kötbért, míg ezt meghaladóan a viszontkeresetet elutasította.

[15] Az alperes fellebbezése folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.467/2020/11. számú részítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintette, a kereset tárgyában a megfellebbezett ítéleti rendelkezését helybenhagyta, míg a viszontkereset tárgyában a késedelmi kötbérre vonatkozó rendelkezését hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a körben új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Kötelezte a felperest, hogy leletezés terhével fizessen meg 2 432 000 forint fellebbezési eljárási illetéket. A viszontkereset tárgyában a felperes másodfokú perköltségét 10 000 forintban állapította meg. Kifejtette, az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértett a felperes által indítványozott szakértői bizonyítás mellőzésével. Annak megítélése ugyanis, hogy a benyújtandó szakvélemény alátámasztja-e és mennyiben a felperes állítását, nem a bizonyítási indítványról való döntés, hanem a jogvita érdemi elbírálása körébe tartozik. A megismételt eljárásra előírta, hogy az indítványozott szakértői bizonyítást le kell folytatni annak tisztázása érdekében, hogy a munkaerő- vagy építőanyaghiány a szerződés ellehetetlenülését okozták-e, ha igen, mely időpontban. Ezt követően vizsgálható, hogy a felperes késedelembe esett-e és a késedelem alól a munkaerő- és építőanyaghiány kimentésre okot ad-e.

[16] A megismételt eljárásban az alperes a viszontkeresetét változatlanul fenntartotta.

[17] A felperes előadta, a munkaerőhiány oka – a gazdaságban bekövetkezett áremelkedésen túl – az, hogy a vele kötött szerződéseiket a vállalkozói megszegték, az építkezésekről levonultak és a teljesítést megtagadták. Ezért több vállalkozó szerződését fel kellett mondania, és új vállalkozót, aki az előzővel azonos díjért végezte volna el a munkát, nem lehetett találni. Érvelése szerint az építkezés és a használatbavételi engedély megszerzésének késedelméért az alvállalkozói felelősek, amely miatt a felperessel kötött szerződés teljesítése lehetetlenült, illetve ezek a körülmények megalapozzák a késedelmek kimentését is. Indítványozta a közjegyző neve közjegyző által kirendelt szakértő neve igazságügyi szakértő által készített szakvéleménynek a perben való felhasználását, továbbá az egyéb alvállalkozóival folyamatban lévő peres eljárás iratainak beszerzését.

Az elsőfokú ítélet

[18] Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 177 150 forint kötbért és 50 000 forint perköltséget. Határozatának indokolása szerint a felek szerződésbeli eltérése folytán a munkaerő- vagy építőanyaghiány ellenőrzési körön kívül eső ok, amely kapcsán a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy e körülmény a szerződéskötés időpontjában nem volt előrelátható, illetve nem volt tőle elvárható, hogy azt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa. Rámutatott, az előreláthatóság kérdését objektíven kell vizsgálni, amely azt jelenti, hogy nem a szerződésszegő fél által ténylegesen előrelátható akadályok vezethetnek a mentesüléshez, hanem azok az ellenőrzési körön kívüli akadályok,

amelyeket a szerződésszegő féllel azonos helyzetben lévő, kellő körütekintéssel, gondosan eljáró személynek az adott helyzetben nem kellett előre látnia. Ezzel összefüggésben azonban a felperes konkrét tényállítást nem tett, bizonyítást nem ajánlott fel, és a hivatkozott körülményekről a szerződéskötés időpontjában tudomással is bírt, mivel a szerződés kifejezetten rögzíti erre a körülményre a felek nyilatkozatát. Az akadályozó körülmény elkerülhetőségének vagy a kár elháríthatóságának bizonyítását szakkérdésnek ítélte. Figyelman kívül hagyta a felperes által becsatolt, közjegyzői kirendelés alapján készült szakvéleményt, mivel a felperes már korábban magánszakértői vélemény benyújtását indítványozta, amely választás azt eredményezte, hogy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 306. § (4) bekezdése alapján más szakvélemény beszerzésének indítványozása kizárt. A magánszakértői véleményt pedig nem találta alkalmasnak annak bizonyítására, hogy a felek közötti szerződés 2018. szeptembere előtt gazdasági lehetetlenülés folytán megszűnt, miután a magánszakértői vélemény 2020. szeptemberi értékre vizsgálta a beruházás teljes bekerülési költségét. Megjegyezte, a felperes törvényes képviselője a tárgyaláson arról nyilatkozott, hogy a perbeli ház építése „karnyújtásnyira” van a teljes készültségtől, amely miatt a lehetetlenülés véglegességéről, a szerződés megszűnéséről nem lehet beszélni. Nem látott lehetőséget a magánszakértői vélemény felperes által indítványozott kiegészítésére a 2018. évi értékek megállapítása érdekében, mivel az ellenfél a magánszakértői véleményre nem tett fel kérdést, magánszakvéleményt nem nyújtott be, és a magánszakértői vélemény aggályossága a perben nem vetődött fel. A kiegészítést kizárólag olyan perbeli adatok indokolhatták volna, amelyek utóbb vetődtek fel. Utalt arra, a felperes bizonyítási indítványa nem a magánszakértői vélemény kiegészítésére, hanem új szakkérdés tisztázására irányult. A lehetetlenülés kapcsán kifejtett indokokat a késedelem körében is irányadónak tekintette, és sikeres kimentés hiányában megállapította, hogy a felperes késedelembe esett, így köteles a 45 napi késedelem idejére kötbért megfizetni. Mellőzte a felperes és az alvállalkozók között folyt vagy folyamatban lévő peres eljárások iratainak beszerzését, mivel az azokban megállapított tényállás nem köti a bíróságot, a perben felmerülő szakkérdésre sem igazíthat el, és a perfelvétel lezárását követően okirati bizonyításra nincs lehetőség.

A fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelem

[19] Az elsőfokú bíróság ítéletével szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására és új határozat hozatalára utasítását, másodlagosan megváltoztatását és a viszontkereset elutasítását kérte. Harmadlagosan az alperes javára megítélt perköltség 10 000 forintra való leszállítását kérte. Sételmezte, hogy az elsőfokú bíróság a Ptk. 6:154. §-ára és 6:186. §-ára nem hivatkozott, és nem történt meg azok tartalmának az adott tényállással való egybevetése. Álláspontja szerint a megismételt eljárásban nem valósult meg a szakértői bizonyítás lefolytatása perrendszerűen, az ugyanis nem csupán a szakvélemény befogadását és az alapján való ítélethozatalt jelenti. Előadta, az elsőfokú bíróság által megismételt eljárás során megtartott tárgyalást megelőzően nem tudhatta meg, hogy az alperes tett-e és milyen észrevételeket a magánszakvéleményre, a tárgyaláson ismerte fel, hogy csak akként tud igazodni az elsőfokú bíróságnak az anyagi pervezetésszerű álláspontjához, ha kiegészíteti, pontosíttatja a magánszakértői véleményt, vagy az abban olvasható adatokat a bizonyítási célhoz igazíttatja a magánszakértővel. Ezért indítványozta a magánszakértői vélemény kiegészítését a Pp. 304. § (2) bekezdése alapján, amelyet követően lett volna az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy ténybeli következtetést vonjon le a 2018. évi állapotra.

Ennek hiányában az elsőfokú bíróság szakismeret nélkül foglalt állást abban a szakkérdésben, hogy a 2020. szeptemberi érték nem vonatkozhat 2018. szeptemberére. Kiemelte, nem új időpontra kérte a magánszakértői vélemény kiegészítését, hanem a szakvélemény szerinti időpontokra vonatkozóan, ugyanis a beruházási költségeket érintő számszaki végkövetkeztetésekből megismerhető a 2018. évre vonatkozó teljes bekerülési költség. Az indítványa lényege így az volt, hogy a szakértő adjon magyarázatot a magánszakértői véleményből egyébként megismerhető 2018. és 2020. év közötti adatokra. Hangsúlyozta, a kialakult bírói gyakorlat és a törvényszöveghez fűzött kommentár szerint lehetőség van a fél által benyújtott magánszakértői vélemény kiegészítésére a szakvéleményt benyújtó fél indítványára is. Hivatkozott arra is, a kiegészítésre vagy pontosításra szoruló szakvélemény jogkövetkezménye nem egy azonnali ítélet, a bizonyítatlanság tényként kezelése és a bizonyítási lehetőség elvonása, hanem az anyagi pervezetés körében való tájékoztatás, amelynek elmaradása eljárási szabálysértés. Sérrelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem engedélyezte a szakértő neve szakvéleményének felhasználását, mivel az nem ugyanazt a szakkérdést vizsgálta, mint a magánszakértő.

[20] Kitért arra, a 2006-os telekvásárlástól kezdődően egészen a társasházi külön tulajdonú lakások teljes elkészültéig felmerülő kiadások képezik a beruházási önköltséget, amelyet a szerződéskötéskor csak prognosztizálni lehetett, amely prognózison alapul a szerződéses vételár. A magánszakértői vélemény időintervallumának számai alapján pedig követhető, hogy a bekerülési önköltség ugrásszerűen megemelkedett, így a szerződésben szereplő vételár – az időközi, előre nem látható árrobbanás miatt – nem nyújtott fedezetet még a bekerülési vagy önköltségre sem. Ezért gazdaságilag lehetetlen létrehozni az adásvételi szerződés szerinti lakást. Megítélése szerint az építőipari beruházási szektorban bekövetkezett, korábban soha nem tapasztalt, előre nem látható hirtelen áremelkedés minősülhet a szerződésszegés jogkövetkezményei alóli mentesülés okának. A magánszakértői véleményből pedig nem vonható le olyan következtetés, hogy nem állt fenn a teljesítést lehetetlenítő körülmény és csak olyan kockázatról van szó, amelyet viselnie kell. Annak adatai nem tették félreérthetővé a bekerülési költségek jelentős növekedését, a perbeli adásvételi szerződésekkel egybevetve arra engedtek következtetni, hogy a teljesítése súlyosan veszteséges, amelyből az is okszerűen következik, hogy teljesítési érdekmúlás és ebből eredő lehetetlenülés következett be, amely a szerződést megszüntette. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítéletből nem állapítható meg, hogy az előreláthatósággal összefüggésben milyen konkrét tényállítást kellett volna tennie. Állította, a per tárgyát képező szerződések megkötésének időpontjában nem láthatta előre, hogy az általa igénybevett vállalkozók a szerződéseiket megszegik, a teljesítést megtagadják, valamint a munkaerőhiány és áremelkedés miatt csak hosszú idő elteltével lehet pótolni a szerződésszegőket, ha egyáltalán lehet. Az új vállalkozók pedig az eredeti díjak többszöröséért válladják a feladatok elvégzését, de a kereslet hatalmas emelkedése miatt csak hosszú idő elteltével tudnak munkába állni. Ennek kapcsán kérte az elsőfokú eljárásban az alvállalkozók elleni perek iratainak beszerzését. Véleménye szerint a szerződésben a munkaerő- és építőanyaghiány rögzítése nem azt jelenti, hogy erről bárki bármit előre tudott volna. Utalt arra, nem azt állította, hogy az építkezés, kivitelezés lehetetlenült el, hanem azt, hogy a konkrét szerződés teljesítése az adott feltételekkel, mivel az adott vételárból már lehetetlen létrehozni a megvásárolt lakásokat és parkolókat.

Az alperes javára perköltségként megállapított ügyvédi munkadíj összege érvelése szerint nem arányos a kifejtett tevékenységgel, mivel az alperes jogi képviselője a tárgyaláson nem jelent meg, érdeminek nem tekinthető nyilatkozatot tett csupán, és az elsőfokú bíróság sem

adta indokát a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése szerint számított összegtől való eltérésnek.

[21] Az alperes fellebbezési ellenkérelmet a Pp. 372. § (1) bekezdése szerinti határidőn belül nem terjesztett elő, a másodfokú tárgyaláson az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte annak helyes indokaira figyelemmel.

Az ítéltábla döntésének indokai

[22] A fellebbezés alaptalan.

[23] A Pp. 370. § (1) bekezdése szerint a másodfokú bíróság felülbírálati jogkörét az erre irányuló fellebbezési kérelemre, csatlakozó fellebbezésre, ellenkérelemre, azok korlátai között gyakorolja. Ilyen korlátnak minősülnek a fellebbezés 371. § (1) és (2) bekezdéseiben megjelölt tartalmi követelményei körében előadottak. E jogszabályi rendelkezésből következik, hogy korlátot nemcsak az képez, hogy a fellebbező fél milyen tartalmú másodfokú döntést kér, hanem az is, hogy ezt milyen indokkal teszi, melyik eljárási vagy anyagi jogszabály megsértésére hivatkozik.

[24] Ennek megfelelően a felülbírálat keretében – figyelemmel a fellebbezés indokaira – az ítéltábla vizsgálta egyrészt a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörben eljárva, hogy sértett-e eljárási szabályt az elsőfokú bíróság az indokolási kötelezettség és a további bizonyítás mellőzése kapcsán, másrészt a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében azt, hogy helyesen jutott-e az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, hogy a felperes köteles kötbér megfizetésére, valamint a Pp. 369. § (3) bekezdés d) pontja szerinti felülbírálati jogkörben a perköltség körében megállapított ügyvédi munkadíj összegét.

[25] Elsőként az ítéltábla a Pp. 369. § (1) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörében eljárva vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 346. § (4) és (5) bekezdésében írt indokolási kötelezettségét megsértette-e.

Az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette, miért találta megalapozottnak az alperes viszontkeresetét. Az, hogy a felperes az indokokat nem tartja kielégítőnek, vagy helyesnek, nem jelenti az indokolási kötelezettség megsértését, a jogi indokolás helytállósága az ügy érdemére tartozó kérdés.

Tény ugyanakkor, az elsőfokú bíróság az alperes részére járó perköltség körében az ügyvédi munkadíj összegének meghatározását illetően csupán annak a végzett tevékenységgel való arányosságára utalt, nem jelölte meg, hogy pontosan milyen ügyvédi tevékenységet vett figyelembe. Az ítélet indokolásának hiányossága azonban a Pp. 380. § c) pontja értelmében akkor eredményezhet hatályon kívül helyezést, ha a hiányosság oly mértékben orvosolhatatlan, amely miatt az ítélet érdemi felülbírálatra alkalmatlan. Jelen esetben az ítélet indokolásának hiányossága csupán a perköltséget érinti, amely esetében rendelkezésre állnak azon adatok, amelyek alapján a másodfokú eljárásban annak összegéről állást lehet foglalni.

Ezért az ítélet hatályon kívül helyezésének nem volt helye az indokolás részbeni hiányossága miatt.

[26] Ezt követően az ítéltábla – az indokok összefüggésére tekintettel – a Pp. 369. § (1) bekezdése és 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkörében eljárva vizsgálta a fellebbezés alapján az elsőfokú bíróság ítélete anyagi jognak való megfelelését, és a további bizonyítás mellőzésének eljárásjogi szabályszerűségét.

[27] A Szegedi Ítéltábla Pf.III.20.467/2020/11. számú jogerős részítélete alapján a megismételt eljárásban az alperes viszontkeresetét kellett elbírálni, amelyben az adásvételi szerződés teljesítésének késedelmére hivatkozva kötbérigényt kívánt érvényesíteni a felperessel szemben.

[28] A kötbér a szerződés megerősítésére szolgáló, önként vállalt – a Ptk. 6:154. §-ában foglaltaktól eltérő – többlétszankció: a szerződő fél a megjelölt szerződésszegés esetére meghatározott pénzösszeg megfizetését vállalja [Ptk. 6:186. § (1) bekezdés]. A kötbér káratálcány jellegű, amelyet akkor is meg kell fizetni, ha kára a jogosultnak nem következett be, de a jogosult a kötbér mellett érvényesítheti a kötbért meghaladó kárát [Ptk. 6:187. § (3) bekezdés] A csak írásban vállalható kötbérfizetési kötelezettség tekintetében a feleknek szerződésükben kifejezetten meg kell jelölniük, milyen szerződésszegést kívánnak kötbérrel biztosítani. A bírói gyakorlat szerint lehetőség van valamennyi szerződéses kötelezettségre, vagy csak bizonyos külön meghatározott kötelezettségek körére szűkített módon kötbérszankciót kikötni. Utóbbi esetben a jogosultat a kötbér kizárólag annak a szerződéses kötelezettségnek a nem teljesítése, vagy nem szerződésszerű teljesítése után illeti meg, amire nézve ezt a szankciót kikötötték (BH2011. 63). A késedelmi kötbér érvényesítésére vonatkozó, azaz a késedelemmel összefüggő jogvitákban a jogi megítélés szempontjából célszerű megkülönböztetni az objektív és a szubjektív késedelmet. Az objektív késedelem pusztán azt a tényt jelenti, hogy a szerződésben kikötött teljesítési határidőhöz képest ténylegesen a kötelezett részéről a teljesítés mely időpontban történt. A két időpont napokban meghatározott különbsége az objektív késedelem időtartama. A késedelem ténye azonban nem jelenti szükségképpen, hogy a késedelem időtartama a kötelezett szerződésszegése miatt következett be, a kötelezett kimentheti magát a kötbérfizetési kötelezettség alól.

[29] A felek az építési határidő (2018. április 30.) több mint 135 nappal történő túllépése esetére kötötték ki kötbért a lakások, beállók négyzetmétere után havi 1 000 forintban, de maximálták a kötbér összegét 45 napi késedelemre eső összegben.

A teljesítési határidőhöz képest 135 nap kötbérmentes határidő 2018 szeptember 12. napján járt le. Ezen időpontot követően vizsgálható, van-e késedelme a felperesnek. Az a perben nem volt vitás, hogy ezen időpontig az ingatlan átadása a felperes részéről nem történt meg, de a perben arra sincs adat, hogy ezt követően megtörtént volna.

A felperes a kötbérköveteléssel szemben hivatkozott arra, hogy a felek között létrejött adásvételi szerződések lehetetlenülés folytán megszűntek 2018. szeptember 12. napját megelőzően, valamint arra is, hogy – az adásvételi szerződések megszűnésének hiányában – a késedelmét ellenőrzési körén kívüli, előre nem látható és elháríthatatlan okok idézték elő.

[30] A Ptk. 6:179. § (1) bekezdése szerint ha a teljesítés lehetetlenné vált, a szerződés megszűnik. A Ptk. 6:180. § (1) bekezdése akként rendelkezik, hogy ha a teljesítés lehetetlenné válásáért egyik fél sem felelős, a szerződés megszűnésének időpontját megelőzően nyújtott szolgáltatás pénzbeni ellenértékét meg kell téríteni. Ha a már teljesített pénzbeni szolgáltatásnak megfelelő ellenszolgáltatást a másik fél nem teljesítette, a pénzbeni szolgáltatás visszajár. A (2) bekezdés alapján ha a teljesítés lehetetlenné válásáért az egyik fél felelős, a másik fél szabadul a szerződésből eredő teljesítési kötelezettsége alól, és a szerződésszegéssel okozott kárának megtérítését követelheti. A (3) bekezdés értelmében pedig ha a teljesítés lehetetlenné válásáért mindkét fél felelős, a szerződés megszűnik, és a felek a lehetetlenné válásból eredő kárakat a közrehatás arányában követelhetik egymástól.

[31] E jogszabályi rendelkezésekből következően a lehetetlenülés megszünteti a szerződést, függetlenül attól, hogy a teljesítés megghiúsulásáért valamelyik fél felelős-e. A teljesítés lehetetlenné válásáért való felelősségnek a lehetetlenülés további jogkövetkezményei szempontjából van jelentősége.

Amennyiben tehát a szerződés eredetileg nem irányult lehetetlen szolgáltatás teljesítésére, de utóbb olyan változás következik be, amely miatt a szolgáltatás teljesítése nem lehetséges, a teljesítés lehetetlenné válására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni. A teljesítés lehetetlenné válhat jogi, fizikai jogból, de a bírói gyakorlat az érdekbeli és a gazdasági lehetetlenülést is ismeri, de ez utóbbi csak kivételesen, és az ügy tárgya miatt is speciális esetben következhet be.

[32] Az érdekbeli és gazdasági lehetetlenülés magában foglalja a kötelezett vagyoni viszonyaiban, valamint az őt körülvevő gazdasági környezetben bekövetkezett, előre nem látható és jelentős mértékű változásokat, amely miatt a szerződés nem, vagy csak aránytalan nehézséggel teljesíthető. Az érdekbeli lehetetlenülés lényeges vonása, hogy a bekövetkezett változás olyan súlyú és horderejű, amely jelentősen meghaladja a szerződéskötéskor kellő gondosság mellett előre látható gazdasági és életviszony változásokat. (A Kúria Pfv.II.21.244/2018/11. számú ítéletében egy családjogi tényállású ügyben találta ilyen okból megállapíthatónak a lehetetlenülést.). Az érdekbeli lehetetlenné válás tehát csak akkor megállapítható, ha a szerződéskötést követően olyan körülményváltozás áll be, amely előre nem volt látható, és ennek következtében a kötelezett rendkívüli nehézségek, vagy aránytalan megterhelés mellett tudná csak a kötelezettségét teljesíteni, és ezt nem lehet a kötelezettől elvárni (BDT 2006. 1366, a Kúria Gfv.VII.30.421/2018/5. számú ügyben még egy fogyasztói deviza alapú kölcsön tárgyú szerződés esetén sem találta megállapíthatónak az érdekbeli lehetetlenülést). Lényeges, a szerződés megkötésekor a felek nem hagyhatják figyelmen kívül a gazdasági tényezők, ármozgások és a piaci viszonyok kisebb-nagyobb mértékű változásának lehetőségét, ezt a kereskedelmi kockázatot viselniük kell. Piaci viszonyok között a gazdasági körülmények – akár drasztikus – megváltozása az üzleti kockázat része (BDT2008. 1784).

[33] A felperes fellebbezésében nem az adásvételi szerződések tárgyát képező lakások és helyiségek megvalósítására irányuló építkezés, kivitelezés lehetetlenülésére hivatkozott, hanem a bekövetkezett árváltozások miatt az alperessel megkötött szerződéseknek az eredeti szerződési feltételek melletti teljesíthetetlenségére, mivel az már számára nem gazdaságos. A felperes a teljesítést fizikailag kizáró okot a fellebbezésében így nem állított, a védekezésében előadottak az érdekbeli, gazdasági lehetetlenülésre utalnak.

[34] A felperes egy folyamatban lévő kivitelezés esetében megvalósítandó lakásokra és helyiségekre kötött adásvételi szerződéseket az alperessel, amelyben hét hónapos teljesítési határidő került meghatározásra. Ilyen rövid időtartamra a szerződés megkötésekor a gazdasági tényezőket ismernie kellett a gazdálkodó szervezet felperesnek, számolnia kellett azzal, hogy ezen időtartamon belül kell megvalósítania a szerződések tárgyát képező lakásokat és helyiségeket, és úgy kellett tevékenységét megszerveznie, hogy a szerződés tárgyát képező lakások és helyiségek a kikötött ellenszolgáltatásból megvalósíthatók legyenek. Az adásvételi szerződéseknek vállalkozási elemei is voltak, mivel jövőben elkészülő lakásokra és helyiségekre vonatkoztak, és az alperes ellenszolgáltatását egy összegben, átalányárként határozták meg. Ebből a felperesnek, mint a gazdasági élet professzionális szereplőjének fel kellett ismernie az ügyletből eredő öt terhelő kockázatokat, így azt, hogy a szükséges építőanyagok, munkaerő esetlegesen bármely okból megnövekedő költségeit nem tudja áthárítani a vele szerződő félre. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperes a 2018. szeptember 6. napján kelt levelében a lehetetlenülés okaként nem is jelölte meg a költségeinek növekedését, ilyenre először a perben a viszontkeresettel szembeni ellenkérelmében hivatkozott. A szerződés érdekbeli lehetetlenülése így nem merülhet fel, szerződéses kötelezettségéből fakadóan a felperesnek viselnie kell az építőanyag és munkaerő költség esetleges növekedésének következményét. A megváltozott piaci viszonyok miatt kialakult érdeksérelem csak a szerződési jogi eszközök igénybevitelével orvosolható. Amennyiben a megváltozott gazdasági körülmények mellett az adásvételi szerződésekben meghatározott vételár a felperes gazdasági érdekeinek nem felelt meg, kezdeményezhette a szerződés közös megegyezéssel való – esetleg bírói úton történő – módosítását, ennek hiányában a szerződéstől elállhatott, annak jogkövetkezményei mellett. Ha pedig az adásvételi szerződések tárgyát képező lakások és helyiségek kivitelezési költségeinek növekedése a felperes által igénybe vett vállalkozók szerződésszegésével is összefüggésben áll, a szerződésszegés következményeit azokkal szemben érvényesítheti, nem a szerződésszerűen eljáró alperessel szemben. Mindezekre tekintettel nem állapítható meg a felek között létrejött adásvételi szerződések lehetetlenülés miatti megszűnése.

[35] Miután az adásvételi szerződések tárgyát képező lakások és helyiségek beruházási költségeinek változása a szerződések lehetetlenülését nem eredményezhette, nem kellett vizsgálni a beruházási költségek változásának tényét és mértékét, így nem volt szükséges a magánszakértői vélemény kiegészítése, és az annak mellőzésével kapcsolatban a fellebbezésben állított eljárási szabálysértések elbírálása.

[36] A perbeli adásvételi szerződések megszűnésének hiányában vizsgálni kellett, hogy a felperes a kötbér fizetési kötelezettség alól kimentette-e magát.

A Ptk. a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvényhez képest eltérő felelősségi szabályokat tartalmaz, a szerződésszegésért való felelősséget kockázat telepítéssel, objektív alapokra helyezi, és a kimentések körében a szerződésszegőnek nem azt kell bizonyítania, hogy úgy járt-e el, ahogyan az az adott helyzetben elvárható, hanem azt, hogy a késedelem ellenőrzési körén kívül eső, a szerződéskötéskor előre nem látható körülmény okozta és nem volt elvárható, hogy a körülményt elkerülje, vagy a kárt elhárítsa. Mivel a kötbér káratálcáj jellegű, a kimentésére a kötbér esetén is ezek a szabályok vonatkoznak.

[37] Az „ellenőrzési körön kívül eső” mentesülési ok megfogalmazása a felelősség többi eleméhez hasonlóan absztrakt, amelyet a jogalkotói szándék szerint objektív mércével, és nem felróhatósági alapon kell megközelíteni. Az „ellenőrzési körön kívül” fordulat a jogalkotói törekvés fényében, a vis maior tartalmi elemeként értelmezendő. A szerződésszegésért való felelősség alóli kimentés feltételrendszere a fokozott veszéllyel járó tevékenységgel okozott károkért való felelősség kimentési feltételeihez áll közel, és a „belső” vis maior esetében nem teszi lehetővé a felelősség alóli mentesülést. A szerződést szegő fél a kártérítési felelősség alól csak akkor mentesül, ha az elháríthatatlan körülmény az ellenőrzési körön kívül esik. Önmagában az, hogy a szerződést megszegő fél az adott körülményt nem képes befolyásolni, illetve nem képes arra hatást gyakorolni, nem eredményezi azt, hogy a körülményt ellenőrzési körön kívül esőnek kell tekinteni. Ebből következően ellenőrzési körbe eső lehet az olyan „belső” objektív körülmény is, amely a szerződésszegő által nem volt befolyásolható, és amely a gondos ellenőrzéssel sem volt elhárítható. Az a tény, hogy a szerződésszegő fél az adott körülményt nem volt képes befolyásolni, illetve nem volt képes hatást gyakorolni rá, nem azt a kérdést dönti el, hogy a körülmény az ellenőrzési körön belüli vagy kívüli volt-e, hanem valójában azt, hogy elkerülhetetlen, elháríthatatlan volt, vagy pedig elkerülhető. A szerződésszegéshez vezető körülmény akkor elkerülhetetlen, illetve a kár akkor elháríthatatlan, ha az a fél által nem volt befolyásolható, amire nem képes hatást gyakorolni. A megadott szempont tehát a konjunktív mentesítő körülmények másik fordulatához tartozik. A megkülönböztetés azért lényeges, mert csak az ellenőrzési körön kívüli körülmény mentesít a felelősség alól, ha „elkerülhetetlen, elháríthatatlan” volt, ugyanakkor nem mentesül a károkozó, ha az ellenőrzési körön belüli körülmény volt elkerülhetetlen és pedig akkor sem, ha arra a kötelezettnek nem volt befolyása, nem volt képes hatást gyakorolni rá. (BH2021. 259, BDT2021. 4426)

[38] A Ptk. 6:142. §-ában foglalt felelősségi szabály azonban nem kógens, attól a felek a szerződésükben eltérhetnek. Ezért – miután az adásvételi szerződések 22. pontja érvénytelenségének megállapítása iránti vizontkereset jogerősen elutasításra került – jelen esetben (pacta sunt servanda) ellenőrzési körön kívül eső oknak kell elfogadni, ha a munkaerő vagy építőanyag hiány akadályozta a teljesítést.

[39] A felperes az eljárásban az elsőfokú bíróság P.20.595/2021/2. számú tájékoztatását követően sem adta elő, hogy pontosan milyen építőanyag és miért hiányzott az építkezéshez, így konkrét tényelőadás nélkül nem állapítható meg késedelmet okozó építőanyaghiány.

A munkaerőhiány kapcsán és a késedelem kimentése körében külön is hivatkozott a felperes arra, hogy a kivitelezés során vele szerződéses viszonyban álló vállalkozók szerződésszegéseket követtek el, amelyek miatt volt szükséges másik vállalkozókat keresni. Önmagában azonban a felperes által igénybe vett vállalkozók szerződésszegő magatartása nem eredményez abszolút munkaerőhiányt, abból még nem következik, hogy más vállalkozót ne tudott volna igénybe venni a felperes. A felperes vállalkozóinak szerződésszegése pedig nem jelent ellenőrzési körön kívül eső körülményt. Egyrészt ugyanis ilyen körülményként ezt a felek közötti adásvételi szerződések 22. pontja külön nem nevesíti, és az nem érthető a munkaerőhiány fogalmába, ilyen kiterjesztően a szerződés nem értelmezhető. Másrészt a felperes az általa a teljesítéséhez igénybe vett közreműködőért úgy felel, mintha maga járt volna el [Ptk. 6:148. § (1) bekezdés], így a felperes által igénybe vett vállalkozó tevékenysége a felperes ellenőrzési körébe tartozónak minősül. Mentésüléséhez ezért nem elegendő a vállalkozójának szerződésszegő magatartására hivatkozni, azt is állítania és bizonyítania kell, hogy a teljesítéséhez igénybe vett vállalkozó sem tartozik felelősséggel a szerződésszegésért.

A felperes azonban az általa igénybe vett vállalkozók szerződésszegő magatartásának kimentésére nem hivatkozott. Nem volt ezért szükséges bizonyítást folytatni a felperes által igénybe vett vállalkozók szerződésszegésének ténye kapcsán, így helyesen mellőzte az elsőfokú bíróság a felperes és a vállalkozói közötti peres eljárások iratainak beszerzését, valamint az szakértő neve által készített szakvélemény felhasználását. Más bizonyítékot és bizonyítási indítványt pedig a felperes nem terjesztett elő a munkaerőhiány tényét illetően. Következésképpen nem volt megállapítható a felperes késedelme okaként ellenőrzési körén kívül eső körülmény fennállta, így a szerződésszegésért való felelősség alól nem mentesülhet. Ezért a felperes köteles a késedelme miatt kötbér megfizetésére, amelynek összege az eljárásban nem volt vitatott.

[40] Az ügy érdemét követően az ítéltábla az elsőfokú perköltséggel szemben előterjesztett fellebbezést vizsgálta.

A 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (4) bekezdése értelmében az elsőfokú és a megismételt elsőfokú eljárásra összességében 15 000 forint ügyvédi munkadíj állapítható meg, amely az alperes által megfizetett, az elsőfokú bíróság által a perköltség körében figyelembe vett viszontkereseti illetékekkel együtt sem ér el 50 000 forintot, amelyből következően az elsőfokú bíróság az ügyvédi munkadíjat emelt összegben határozta meg.

[41] A következőes bírósági gyakorlatnak megfelelően – amit a Díjrend. 3. § (6) bekezdése alapoz meg – az ügyvédi munkadíjnak a pertárgyértéken kívül, az elvégzett munkához kell igazodnia. Az eljáró bíróságnak ezért a munkadíj megállapítása során egyebek mellett az ügyvéd által szerkesztett beadványok munkaigényességére, a kitűzött tárgyalásokon való megjelenésre és az ott kifejtett tevékenységre is figyelemmel kell lennie. Mérlegelnie kell továbbá az ügy bonyolultságát, az ügy tárgyának szakmai nehézségét, a pertárgyértékét, a végzett ügyvédi munkának a célszerű pervitelben és az ügy lényegretörő, észszerű időn belüli elbírálásában való közrehatását. A jelen esetben a viszontkereseti pertárgyérték alacsony. A viszontkereset előterjesztését követően, annak tárgyában az alperes érdemi nyilatkozatot nem tett, ugyanakkor kettő – összességében 2,5 órás időtartamú – tárgyaláson a jogi képviselő megjelent. Mindezek alapján indokolt az ügyvédi munkadíj felemelése, amelynek összegeként ugyanakkor az ítéltábla mindösszesen 30 000 forintot talált arányban állónak az alperesi jogi képviselő által kifejtett ügyvédi tevékenységgel. Emellett a viszontkereset tárgyában való részbeni pernyertességre figyelemmel az alperes részére perköltségként jár 10 000 forint összegű eljárási illeték is.

[42] A felperes fellebbezése a per főtárgyát érintően nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni az alperesnek a jogi képviseletével felmerült, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 2. § (1) bekezdés b) pontja, valamint 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján megállapított ügyvédi munkadíjból és költségből álló 10 000 forint összegű másodfokú perköltségét.

[43] A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta azzal, hogy az elsőfokú bíróság által megállapított perköltséget első- és másodfokú perköltségnek tekintette.

[44] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 51. § (1) bekezdése értelmében a felperes mentes az eljárási illeték megfizetése alól, ezért az Itv. 80. § (1) bekezdés f) pontja szerint a szükségtelenül megfizetett fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosult.

Szeged, 2022. január 27.

Dr. Jobbágy Ildikó s.k.
s.k.

Dr. Tolna András s.k.

Dr. Dobler László

a tanács elnöke

előadó bíró

táblabíró