

Tisztelt Olvasó!

Beküldött kérdéseikre is reagálva ezúttal a kötbér szerepét és szabályait szeretném bemutatni, amellyel már adásvételi vagy egyéb szerződésekben találkozhattak, így nem árt, ha részletesebben is megismerkedünk vele. Természetesen ezúttal is a Polgári Törvénykönyv szabályait kell figyelembe venni, annak is 246-247. §-ban rögzített rendelkezéseit.

A kötbér révén az adott szerződő fél arra vállal kötelezettséget, hogy amennyiben neki felróható okból nem vagy nem megfelelően teljesíti az általa vállaltakat, úgy bizonyos mértékű összeget köteles a másik félnek fizetni. Erre a kötelezettségvállalásra kizárólag írásban kerülhet sor. A kötbér kikötésének célja tehát az, hogy a szerződő felek az általuk vállaltakat komolyabban vegyék, így biztosítsák a másik felet arról, hogy tényleg teljesíteni szeretnének, amivel a szerződés teljesülése is biztosítottabb.

Alapvetően két típusa van a kötbérnek: késedelmes vagy hibás teljesítésre kikötött kötbér, illetve nem teljesítési kötbér. Előbbi esetben a szerződő fél késedelmes teljesítése esetén köteles a meghatározott pénzösszeg megfizetésére, azonban ez nem mentesíti attól, hogy teljesítsen. Ha pl. a szerződés tárgyát képező lakás birtokbaadásával késlekedik az eladó és a felek a késedelem esetére kötbérfizetési kötelezettséget írtak elő, úgy az eladó a rögzített kötbér megfizetésére köteles, amivel azonban nem mentesül a birtokbaadási kötelezettsége alól, így továbbra is köteles mindent megtenni a birtokbaadás érdekében. A kötbér másik alaptípusa esetén pontosan arra az esetre kötettek ki kötbért a felek, hogy amennyiben az adott fél nem teljesít, úgy a kötbér megfizetésével a lehetőségekhez mérten helyettesítsék ezt a nem teljesítést és az ehhez kapcsolódó nem kívánt következményeket. Ebben az esetben tehát a kötbér megfizetését követően az adott fél már teljesítést nem követelhet.

Fontos kiemelni, hogy amennyiben a felek abban megállapodtak, úgy kötbér attól függetlenül jár, hogy károkozásra sor került vagy sem. Nem kell tehát igazolni, hogy a késedelem vagy a nem teljesítés kárt is okozott, hiszen a felek a kötbért ettől függetlenül kötötték ki és vállalták. Mindamellet amennyiben a jogosultnak kára is felmerült, úgy azt a kötbér megfizetésén túl is követelheti. Összességében tehát a jogosultnak lehetősége van kizárólag a kártérítés iránti igényét vagy kizárólag a kötbér iránti igényét vagy akár mindkettőt egyszerre érvényesíteni.

A felek a kötbér írásban történő rögzítése során annak mértékét is kötelesek megállapítani. Ezt kizárólag pénzösszegben lehet meghatározni. Mértékére vonatkozóan a jogszabály kifejezetten rögzíti, hogy az indokolatlanul túlzott mértékű kötbért a bíróság adott esetben, a körülmények részletes vizsgálatát követően kivételes esetben mérsékelheti. Erre még akkor is lehetősége van az eljáró bíróságnak, ha a felek kifejezetten elfogadták a kötbér mértékét, azonban a bíróság minden körülményt figyelembe véve eltúlzottnak tekinti.

A kötbér fentiek szerinti csoportosítása elméleti jellegű, hiszen a jogszabály a kötbér alkalmazásának esetire viszonylag széleskörű lehetőséget biztosít. Ez nem jelenti azonban azt, hogy bármilyen jellegű teljesítés vonatkozásában kiköthető volna. Ilyen például a bíróság előtt nem érvényesíthető követelésre kikötött kötbér, amelyet szintén nem lehet bíróság révén érvényesíttetni. Ennek megfelelően pl. ha olyan játékból vagy fogadásból eredő követelésről van szó, amely nem a szükséges és jogszabály alapján előírt engedély alapján szervezett eseményből ered, úgy az ehhez kötődő kötbérrel sem érdemes bírósághoz fordulni, hiszen az a jogszabály kifejezett rendelkezései alapján elutasításra kerül.

A fentiek ismeretében a kötbérnek a foglalóhoz hasonlóan egyfajta biztosító szerepe van, hiszen az azzal kapcsolatos megerősítést jelenti, hogy a szerződő felek komolyan gondolják kötelezettségeiket, ellenkező esetben ugyanis kötbért kötelesek teljesíteni a másik fél felé. Azt pedig mindenképpen szögezzük le, hogy a szerződéseket nem azért kötjük, hogy megszegjük, hanem, hogy teljesítsük őket. Amennyiben pedig ehhez a kötbér kikötése is hozzájárul, úgy a felek megnyugvása érdekében is érdemes annak alkalmazása.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd