



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.037/2025/10.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

ügyvéd3 Ügyvédi Iroda – ügyvéd3 ügyvéd

ügyvéd címe1

Az alperes:

alperes

alperes címe

Az alperes képviselője:

ügyvéd4 Ügyvédi Iroda – ügyvéd4 ügyvéd

ügyvéd címe2

A per tárgya: kártérítés megfizetése

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 23.P.22.008/2021/36.

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Í t é l e t

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alperesnek 1.000.000 (egymillió) forint + áfa másodfokú perköltséget, továbbá 2.500.000 (kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket a Nemzeti Adó- és Vámhivatal 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára e határozat meghozatalának napjától számított 60 napon belül.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

[1] A felperes a keresetében 285.000.000 és annak 2021. augusztus 1. napjától számított késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alperest a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 318. § (1) bekezdése, 339. § (1) bekezdése és 361. § (1) bekezdése alapján.

[2] Az alperes elsődlegesen az eljárás megszüntetését kérte a jogképességének hiánya, illetve téves perlés okán. Érdemben a kereset elutasítását kérte, vitatta a kereset jogalapját, összesszerűségét.

[3] Az elsőfokú bíróság a kiegészített ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 1.270.000 forint perköltséget, valamint az állam javára 1.500.000 forint le nem rótt eljárási illetéket.

Indokolása szerint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 3. § (1) bekezdése értelmében a kártérítésre irányuló kötelmi jogi felperesi követelésre a társasház perbeli jogképessége fennállt. A Polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 176. § (1) bekezdés e) pontja és a 240. § (1) bekezdés a) pontja szerinti eljárás megszüntetési feltételt nem látta megállapíthatónak, ezért a keresetet érdemben bírálta el. A felperes az rPtk. 339. § (1) bekezdését jelölte meg a keresete jogalapjául. Az alperesi társasház tulajdonostársai eladóként, és a felperesi gazdasági társaság vevőként írta alá azt a 2005. augusztus 17-i keltű „adásvételi szerződés”-t, amely a felek egyező nyilatkozata szerint nem jött létre. A peres felek között ugyanezen a napon egy vállalkozói szerződés megnevezéssel ellátott szerződés jött létre, amelyben épületfelújítási munkák elvégzését vállalta a felperes 74.105.000 forint átalány munkadíj értékben. A szerződés 2.1. pontja tartalmazza, hogy a jelen vállalkozási szerződés érvényességi feltétele, hogy a vállalkozó és a tulajdonosok között az adásvételi szerződés érvényessé váljon és hatályba lépjen. E vállalkozási szerződést a felek 2009. január 29. napján módosították, amelynek 3.1. pontja

szerint a felújítási munkákat 200.000.000 forint fix összegű bruttó átalány munkadíj ellenértéken vállalta a felperes, illetve a 3.2. pontban rögzítették, hogy az ellenérték megfizetése a megrendelő által a felek között 2009. január 29. napján létrejött adásvételi szerződést módosító szerződés 3. pontjában írtakra tekintettel akként történik, hogy a vállalkozó mint vevő által a megrendelőnek mint eladónak fizetendő vételárból kerül a vállalkozó kielégítésre. Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg azt is, hogy az adásvételi szerződéstől az alperes időközben elállt és 2019. augusztus 18. napján a cég1.-vel mint vevővel kötöttek adásvételi szerződést az alperesi társasház tulajdonostársai az ingatlanrészeket illetően az alapító okirat változásokra tekintettel is. Az elsőfokú bíróság a 2005. augusztus 17-i vállalkozási szerződés 2.1. pont szerinti kikötésnek tulajdonított jelentőséget, melyet az rPtk. 228. § (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételként értékelte figyelemmel arra, hogy a vállalkozási szerződés megkötésekor az adásvételi szerződés érvényes létrejötte nem volt bizonyosan bekövetkező eseménynek tekinthető. Utalt arra, hogy a tulajdonostársaknak kellett volna megfelelő, a Tht. által előírt lépéseket megtenniük. A felfüggesztő feltételből következően a vállalkozási szerződés nem lépett hatályba, így megítélése szerint e vonatkozásban szerződésszegésről nem is lehet szó. Kiemelte, hogy a vállalkozási szerződés érvénytelenségére, érvénytelenségi okra egyik fél sem hivatkozott. A létrehozni kívánt jogviszony úgy nyert volna értelmet és célt, ha a vállalkozási és az adásvételi szerződés egyaránt létrejön, azaz a felek ügyleti akarata nem irányult arra, hogy csak vállalkozási szerződés köttessen meg érvényesen. Arra a következtetésre jutott a fentiekből, hogy az adásvételi szerződés érvényes létrejöttének hiányában a vállalkozási szerződés nem lépett hatályba, így a szerződésszegés fogalmilag kizárt. Az rPtk. 339. § (1) bekezdése szerinti szerződésen kívül okozott kár tekintetében rámutatott, hogy a felperest terhelte a bizonyítás a tekintetben, hogy az általa hivatkozott magatartást az alperes tanúsította, amely jogellenes és okozati összefüggésben áll a felperes által állított összegű kárral, mely kár bekövetkezett. Mindehhez képest alperesnek kellett volna bizonyítania a kártérítési felelősség alóli mentesüléshez, hogy az adott helyzetben általában elvárható magatartást tanúsította, azaz magatartása nem volt felróható. A lefolytatott bizonyítás eredményeként az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperes által felhozott intézkedések hiánya nem az alperesi magatartásra vezethető vissza, hiszen a megfelelő alapító okirat módosításáról, a tulajdonjog átruházásról való szándék kinyilvánításáról, a tulajdonjog átruházásáról az adásvételi ügylet vonatkozásában a tulajdonostársak képviselőtéről nem a társasháznak, hanem a tulajdonostársaknak kellett volna gondoskodniuk, határozniuk. Nem a társasház volt az, akinek a magatartása megvalósította a felperes által hivatkozott mulasztást. Az rPtk. 339. § konjunktív feltételei közül, tehát már az első feltétel bizonyítottsága hiányában a követelés megalapozatlan, a kereset további vizsgálata szükségtelen volt. Az elsőfokú bíróság megjegyezte a jogellenesség, az okozati összefüggés vonatkozásában, hogy a perbeli szerződések nem érvényesen létrejött, hatályos szerződések, így az ezekben foglaltak megszegése, illetőleg az, hogy ezeket érvényesen, hatályosan nem kötötték meg, nem vezethetett az alperesnek az rPtk. 318. § (1) bekezdése által szabályozott szerződésszegésből eredő kár miatti marasztalására. Az alperesi magatartás felróhatósága vizsgálatára már nem volt szükség, azonban a társasházi tulajdonosok nem voltak abban a helyzetben, hogy megtegyék azokat a lépéseket, aminek eredményeként a felperes az ingatlanrészek tulajdonjogát megszerezhetné volna. Rámutatott arra is, hogy a felperesi tulajdonjog megszerzéséhez szükséges lett volna az alapító okirat módosítására és a Tht. előírásának megfelelő tulajdonjog átruházás. A megtartott közgyűlésekből, az azokon lefolytatott vitákból, a kitűzött napirendi pontokból pedig azt tartotta levezethetőnek, hogy az alperes éveken át próbálkozott a tulajdonostársak nyilatkozatainak beszerzésével, alapító okirat módosításával, az pedig, hogy ez nem vezetett sikerre nem eredményezhette azt, hogy az rPtk. 339. § (1) bekezdésének második mondata szerinti kimentés ne lett volna

eredményes. Kiemelte, hogy a bizonyítékok alapján a felperes nem is lett volna képes akkora volumenű építési beruházást megvalósítani, mint amekkora a perbeli volt. Az elsőfokú bíróság fenntartottnak ítélte a felperes részéről a jogalap nélküli gazdagodásra történt hivatkozást is. E körben rámutatott, hogy a felperes által érvényesített elmaradt haszon az alperesi oldalon nem eredményezett jogalap nélküli gazdagodást, hiszen a felperes követelésének összezszerűségét abból kiindulva vezette le, hogy figyelembevéve a perbeli ingatlanrészek általa fizetendő vételárát és azt, hogy ott milyen összegű kiadás mellett tudott volna és tudna lakásokat kialakítani és ezeket mekkora vételáron sikerült volna értékesíteni. Bár jogviszony hiányában felmerülhetett a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak alkalmazhatósága, azonban az elsőfokú bíróság megítélése szerint a felperesi levezetésnek megfelelő követelés e körben nem volt érvényesíthető. Utalt arra is, hogy a felperes a keresete értelmében nem az általa nyújtott szolgáltatás értékének megfizetésére kérte az alperes kötelezését. Mindezek alapján a keresetet elutasította.

[4] A felperes a fellebbezésében az ítélet megváltoztatását és (pontosítva) közbenső ítélettel kérte annak megállapítását, hogy a felperesi kereset a jogalap tekintetében megalapozott, míg az összezszerűségre a törvényszéket kérte az eljárás lefolytatására utasítani a perfelvételi szaktól. Kiemelte, hogy a perben nem volt vitás, miszerint két olyan szerződésről van szó, amelyek egymásra logikailag utalnak, azonban a szerződések nem azonos felek között jöttek létre. Az ingatlan adásvételi szerződés nem jött létre a vállalkozási szerződés azonban megítélése szerint létrejött, amelyet 2009. január 29-én módosítottak annak biztos tudatában, hogy a társasházi lakóközösség, a tulajdonosok nem tették meg azon jognyilatkozataikat, melyekkel okozatban az alapító okirat módosuljon és az adásvételi szerződés létrejöhesse, hatályosulhasson. Hangsúlyozta, hogy a perben azt állította, hogy a vállalkozási szerződés létrejött a felek között és azt az alperes megszegte. Az elsőfokú bíróságnak a felfüggesztő feltétel kapcsán kifejtettek vonatkozásában azzal érvelt, hogy a felfüggesztő feltételre való hivatkozás logikusan csak a felek között létrejött szerződés kapcsán bír relevanciával, a szöveg nyelvtani értelmezése halasztó és nem felbontó feltételre utal. A felek nem kívánták felbontani a vállalkozási szerződést, nem is tettek olyan jognyilatkozatot, amely arra utalt volna, hogy a felperesi vállalkozónak ne lenne „köbe vésett” határideje a teljesítésre. Álláspontja szerint a szerződés 2.1. pontja ellenére a szerződéses akarat nem terjed ki annak tényleges alkalmazására, ugyanis a vállalkozót terhelő határidőket nem igazították a feltétel bekövetkeztéhez. Másfelől a társasház egyértelműen kinyilvánított szándéka az volt, amelyet a tanúvallomások is megerősítettek, hogy a leromlott műszaki állapotú ingatlanon azonnal történjen változás. A felfüggesztő feltételt a megrendelő társasház kapcsán egyértelműnek tartotta, hiszen, ha nem képes tulajdonba adni a tetőteret, akkor nem folyik be vételár, így a társasház nem képes megfizetni a vállalkozási díjat. Megítélése szerint a felek szerződéses akarata nem oda-vissza állította be a tényleges halasztó feltételt, figyelemmel a szerződés 3. és 3.1. pontjára is, mely utóbbi alapján a felperes a munkákat megkezdte. A szerződés módosítása során már tudatában voltak annak, hogy az adásvételi szerződés létrejötte, érvényessége kapcsán anomáliák vannak, azonban az eredeti szerződéses jognyilatkozatukat megerősítették, nem kívántak kitérni a halasztó feltételre. Hangsúlyozta, hogy a 2009. évi szerződésmódosítást nem lehet figyelmen kívül hagyni, mely a felfüggesztő feltétel ténybeli alapjának teljes ismeretében határozott meg a vállalkozó részére ismételt kötelezettségeket. A vállalkozási szerződés teljes szövegének, illetőleg 2009. évi módosításának rendelkezéseit együttesen tartotta értelmezendőnek a szerződéses akarat kapcsán, azzal együtt, hogy a kinyilvánítás időpontja irányadó ebből a szempontból. Ennek alapján a vállalkozó meghatározott időben, meghatározott cselekmény teljesítésére volt köteles. Amennyiben a törvényszék az rPtk. 229. § (1) bekezdésére figyelemmel feltételt

megállapított, úgy nem lehet a szerződés érvénytelenségére, létre nem jöttére hivatkozni, mivel azok egymást kizáró jogi tények. A függő helyzet kizártságát állította és érvelt amellet. Azt nem tartotta kérdésesnek, hogy a végső döntés a tulajdonosoké volt a padlástér elidegenítésében, azonban az nem volt igazolt, hogy egyértelmű helyzet lett volna, amelynek során feketén-fehéren dönthettek volna tulajdonosok, megteszik-e a szükséges pozitív hatást kiváltó jognyilatkozataikat vagy sem. A tulajdonosok elmaradó, átruházó nyilatkozata hiányában pedig arra kellett következtetnie a társasháznak, illetőleg közös képviselőnek, hogy nem lesz fedezete a vállalkozási szerződés ellenértékének megfizetésére, a felperes soha nem szerezheti meg a tulajdonjogot. Álláspontja szerint az alperes gyakorlatilag csak abban volt érdekelt, hogy a vállalkozó felújítsa az épületet a saját költségén, amelyre nem volt fedezete, e magatartásokat és szándékot a bíróságnak értékelnie kellett volna és ezek alapján a társasház a felelősségét nem menthette és nem is mentette ki. Vitatta az elsőfokú bíróságnak a jogellenes magatartás és kár közötti okozati összefüggés körében kifejtett álláspontját. E körben hangsúlyozta, hogy a perben érvényesített igényét a vállalkozási szerződésből vezette le, az adásvételi szerződés létre nem jöttének hatása az, hogy a felperes nem szerezhetett tulajdonjogot és nem köteles vételárat fizetni. Ennek hiányában az alperes nem képes ellenértéket fizetni a felperesi vállalkozási tevékenysége kapcsán. A felek a 2005. évi jogügylet sikertelensége tudatában erősítették meg szerződéses akaratukat a vállalkozási szerződés kapcsán 2009. évben, amely kizárja bontó feltétel alkalmazását, illetőleg az alperes tudatában volt annak, hogy ellenértéket kell fizetnie. Az ellenérték, a vételár és a vállalkozói díj kapcsán a szoros logikai összefüggés fennmaradt annak ellenére, hogy az adásvételi ügylet létre sem jött, ebből pedig az következik, hogy az alperes nem hivatkozhat arra, hogy őt nem terheli semmilyen mulasztás a perben nem álló tulajdonostársak „mulasztása” miatt. Megítélése szerint a társasháznak minden időpillanatban figyelembe kell vennie, hogy a társasházi törvény alapján létrejöhetett-e az alapító okirat módosítása és az új albetétekben felvett ingatlanok értékesítése vagy sem. A társasház felel azon tény mellőzéséért, hogy jogi akadálya van a vagyónátruházásnak. A társasháznak meg kellett volna szakítani az okozati láncot és nem tovább hitegetnie a felperest. Ugyanis a felperes egy üzletet alapított arra, hogy bevállal egy kötelmet az épület felújítása kapcsán, amely a tetőteret érinti és amelyre valójában saját tevékenysége teremti meg a forrást az új lakások kialakításával, amelyből hasznót remélt. A társasház megtehetette volna, hogy a vállalkozói szerződést teljesíti úgy, hogy saját forrását megteremti bármilyen szabadon választott módon. Összességében az alperesi magatartást objektíve felróhatónak tartotta. A jogellenességet a vállalkozási szerződés kapcsán tartotta értékelendőnek. Hangsúlyozta, hogy a társasház a tulajdonostársak közössége, a társasháznak volt cselekvési szabadsága, azt kellett vizsgálni a bizonyítás során, hogy a társasházi közösség mit tett, vagy mit nem tett. A közösség akarata arra irányult, hogy a vállalkozóval munkát végeztesen, de annak forrását elvonja, amit a joggal összeegyeztethetetlennek minősített. A társasházi közgyűlésen nem voltak olyan napirendi pontok, amelyek mögött tényleges szándék lett volna egyértelműsíthető, tehát, hogy a tulajdonostársak megszavazzák az elidegenítést. Tételesen igazoltnak tartotta, hogy a vállalkozási díj megfizetésére nem volt a társaságnak fedezete és a társasház a fedezet megvalósítása érdekében nem tette meg a szükséges intézkedéseket. A felperes a vállalkozási szerződés teljesítését egy létrejött és érvényes szerződés alapján kezdte, amelyből eredően a vállalkozási díj ki nem fizetése az alperes magatartása körében értékelendő úgy, hogy nem állt szándékában egyáltalán díj fizetése. Amennyiben a másodfokú bíróság arra a következtetésre jut, hogy a szerződés 2.1. pontját nem lehet figyelembe venni, akkor bír értelemmel a jogalap nélküli gazdagodás ténybeli és jogi kérdésköre. Amennyiben a bíróság nem utasította volna el jogalapjában a keresetet közbenső ítélet hozatalának lett volna helye.

[5] Az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának kezdeményezését is indítványozta az EUSZ 19. cikk (1) bekezdés második albekezdése, EUMSZ 267. cikke, a Charta 47. cikke alapján, mert Magyarország bíróságai, így a Fővárosi Ítéltábla nem pártatlan és nem független. Kérte a jelen eljárás felfüggesztését. Indokául előadta, hogy a MABIE kifejezte aggályait a bírói függetlenség tekintetében, a Kúria elnöke szuverenitásvédelem alapján fejtette ki álláspontját a precedens gyakorlatról, március 15-én a végrehajtó hatalom vezetője ismertette, hogy miként kívánja korlátozni a bírói függetlenséget. Az EUB gyakorlata szerint amíg az EUSZ 2. cikk és 7. cikk szerinti eljárással kapcsolatban megelőző eljárások vannak folyamatban akkor addig a polgári perek nem folytathatók le. 2018. szeptember 12-én aktiválta a megelőző eljárást Magyarországgal szemben az EUB, ez még folyamatban van, ő magam is tett bejelentést.

[6] Az alperes a fellebbezési ellenkérelmében az ítélet helybenhagyását kérte helyes ténybeli alapjai és jogi indokaira tekintettel. Hangsúlyozta, hogy adásvételi szerződés nem jött létre, a vállalkozási szerződés pedig sosem vált alkalmassá joghatás kiváltására, így nincs olyan szerződéses jogviszony a peres felek között, amely alapján a felperes követelést támaszthatna. A szerződésen kívül okozott kár megtérítése vonatkozásában az elsőfokú eljárás során kifejtett ellenérveit fenntartotta, kiemelve, hogy nem igazolt a jogellenes magatartás, így a jogalap teljes mértékben hiányzik. Hangsúlyozta azt is, hogy a felperes által hiányolt magatartás tanúsítására nem az alperesi társasház, hanem a tulajdonostársak lettek volna jogosultak, kötelesek, az ő mulasztásukért, ha az fennáll, a társasház nem vonható felelősségre. Megítélése szerint kimentette felelősségét is, melyet bizonyított tanúkkal, közgyűlésen készült jegyzőkönyvekkel, illetőleg az is igazolta, hogy a felperes nem lett volna képes a beruházást megvalósítani, amely tény a felperes sem tudott cáfolni. Költségigényét a 17/2024. (XII.9.) IM. rendelet alapján kérte megállapítani.

[7] A fellebbezés nem alapos.

[8] A felperes a keresetét a közte és az alperes között létrejött 2005. augusztus 17-i vállalkozási szerződésre és annak 2009. január 29-i módosítására alapítottnan terjesztette elő. A felperes kártérítésként elmaradt hasznot érvényesített a keresetében. Jogállítása alapján a fellebbezési kérelemhez kötötten kellett a másodfokú bíróságnak elbírálnia a fellebbezés megalapozottságát, tekintettel arra is, hogy a felperes a fellebbezése is elsődlegesen jogalapi döntésre irányult.

[9] A kereset jogalapjára is tekintettel az ítéltábla nem talált indokot az Európai Unió Bírósága előzetes döntéshozatali eljárásának kezdeményezésére, a kereset e nélkül is érdemben elbírálható volt.

[10] Tény, hogy a 2005. augusztus 15. napján az alperesi társasház tulajdonosai és a felperes közötti – a felek által nem vitatottan ténylegesen létre nem jött – adásvételi szerződéssel egyidőben és arra tekintettel a peres felek között vállalkozási szerződés jött létre.

A két szerződés bár nem azonos felek közötti, de szorosan összefüggnek, és a rendelkezéseikből, így a vállalkozási szerződés 2.1. pontjából következően azokat, csak együtt, egymásra tekintettel kívánták megkötni. A felek előadása, a tanúvallomások, a társasházi közgyűlési határozatok mind azt támasztották alá, hogy a beruházás megvalósításához sem a felperes, sem a társasház oldalán sem volt elég pénzügyi fedezet. A társasház felújítását az alperes akként kívánta volna megoldani, hogy a közös tulajdonba tartozó padlásteret elidegeníti, ahol a felperes lakásokat alakít ki, majd eladja azokat, és így kerül kifizetésre a vételár és abban elszámolásra a felújítás vállalkozói díja. Nem volt vitatott, hogy a felek a vállalkozási szerződést 2009. január 29. napján módosították, megemelve a felújítási munkák díját. A 3.2. pontban azonban ismételten utaltak az adásvételi szerződésre, annak módosítására, és rögzítették, hogy a vételárból kerül a vállalkozó kielégítésre. Ez azt támasztja alá, hogy továbbra is fennmaradt azon szerződési akaratuk, hogy önmagában vállalkozási szerződést nem kívántak kötni.

[11] A 2005. augusztus 17-i vállalkozási szerződés 2.1. pontja kifejezett rendelkezést tartalmaz, amelyet az elsőfokú bíróság helytállóan értelmezett. A szavak általánosan elfogadott jelentése, a nyelvtani értelmezés alapján, tekintettel arra, hogy a 2009. január 29-ei szerződésmódosítás az alapszerződés 2.1. pontját nem érintette, a vállalkozási szerződés 2.1. pontja, a vállalkozási szerződés 2009. január 29-i módosítása 3.1. és 3.2. pontja alapján is a felek az rPtk. 228. § (1) bekezdése szerinti felfüggesztő feltételben állapodtak meg. A társasház felújítására kötött vállalkozási szerződésből eredő felperesi teljesítési kötelezettség feltételül szabták, hogy az alperesi társasház tulajdonosai az alapító okirat módosítása alapján a tetőteret eladják a felperesnek, ahol a felperes lakásokat alakíthat ki. Tény, hogy 2005-től 2009-ig és ezt követően évek elteltével sem jött létre érvényes adásvételi szerződés a társasház tulajdonosai és a felperes között a tetőterre. Ennek hiányában a vállalkozási szerződés sem hatályosulhatott, mivel sem a felperesnek, sem az alperesi társasháznak nem volt szerződési akarata és anyagi fedezete önmagában a felújításra kötött vállalkozási szerződésre, annak teljesítésére.

[12] Hatályos vállalkozási szerződés hiányában szerződésszegés nem merülhetett fel, a szerződésszegésből eredő kártérítési kereset nem vezethetett eredményre. Ezért az elsőfokú bíróság alappal vizsgálta – a keresetre tekintettel – az rPtk. 339. § szerinti kártérítési felelősség együttes feltételeinek fennállását. A jogellenes károkozó magatartást, a kár bekövetkezését és a kettő közötti ok-okozati összefüggést a felperesnek kellett bizonyítania, ennek bizonyítása esetén terhelte a bizonyítás az alperest a kimentés körében, azaz, hogy úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható.

[13] Az elsőfokú bíróság helytállóan mutatott rá, hogy az alperesi társasház nem azonos a tulajdonosokkal, így a tulajdonosok tulajdonosi mivoltukból eredő magatartásáért nem tehető felelőssé a társasház. A társasháznak, illetve közös képviselőjének az intézkedési joga korlátozott. A közgyűlés összehívása esetén, ha ott nem születik érdemi határozat, nem minősül olyan jogellenes magatartásnak, amelyért a társasház felelőssége megállapítható lenne. A tulajdonjog az egyes tulajdonosokat illette meg, amely tekintetben az egyes tulajdonostársaknak állt fenn rendelkezési joga. A felperes tudta, hogy mi a felújítás feltétele, miként kívánja a társasház a felújítást megvalósítani, illetve, hogy a társasháznak kizárólag a

felújításra nincs anyagi fedezet. Mindezek kiemelésével a szerződésen kívüli kártérítés együttes feltételei sem voltak megállapíthatók.

[14] A jogalap nélküli gazdagodás tekintetében is helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság. Ezért a másodfokú bíróság rámutat, hogy a felperes elmaradt hasznot érvényesített, amely igényérvényesítés alapján az alperes oldalán vagyoni előny, gazdagodás fennállta nem volt megállapítható.

[15] A fentiek kiemelésével az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a keresetet valamennyi megjelölt jogalap vonatkozásában. Ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdés értelmében helybenhagyta.

[16] Az ítéltábla a másodfokú perköltségről a Pp. 82. §-a és 83. § (1) bekezdése alapján határozott. Az alperes által felszámított ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.23.) IM. rendelet 3. §-a alapján kellett elbírálni, mivel az alperes által megjelölt 17/2024. (XII.9.) IM. rendelet még nem volt alkalmazható. A 17/2024. (XII.9.) IM. rendelet 2025. február 9. napjától hatályos és a 7. §-a értelmében a hatályba lépésének napján vagy azt követően benyújtott fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban alkalmazandó. A jelen fellebbezés ezt megelőzően, 2024. december 19. napján került benyújtásra. A másodfokú bíróság a jelen ügyben irányadó 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése alapján megállapítható ügyvédi munkadíjat a (6) bekezdés alkalmazásával – figyelemmel a 4/A. § (1) bekezdésre is – mérsékelte az alábbiak miatt. Az alperesi képviselő két oldal terjedelmű ellenkérelmet terjesztett elő, a két, időtartamában rövidnek minősíthető tárgyaláson vett részt, azonban az ennek alapján ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenységet a másodfokú bíróság nem tartotta arányban állónak a magas fellebbezési pertárgyértékre tekintettel megállapítható munkadíjjal. Ezért a rendelkező részben írt mérsékelt összegű ügyvédi munkadíj mint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte a felperest az alperes javára.

[17] A felperes illetékre kiterjedő részleges költségfeljegyzési joga folytán nem fizette meg a fellebbezési eljárási illetéket, ezért a meg nem fizetett fellebbezési illetékről a másodfokú bíróság a Pp. 102. (1) bekezdés alapján határozott, figyelemmel az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 78. § (4) bekezdésére és a 26/2022. (XII.6.) IM. rendelettel módosított 30/2017. (XII.27.) IM. rendelet 3.§-ában foglaltakra.

[18] A másodfokú bíróság tájékoztatja a felperest, hogy a fizetendő illeték a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illetéknek a rendelkező részben megjelölt illetékbevételei számlára történő megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát. Figyelmezteti a felperest, ha az illetéket annak esedékességekor nem fizeti meg, az adózás rendjéről szóló törvény rendelkezései szerinti késedelmi pótlékot kell fizetnie.

Budapest, 2025. szeptember 16.

Dr. Molnár Ágnes s.k.
a tanács elnöke

Dr. Merőtey Anikó s.k.
előadó bíró

Dr. Mizerák Judit s.k.
bíró