

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kratochwill György ügyvéd által képviselt I.r. felperes (I.r. felperes címe) I.r., a Dr. Hetényi Géza és Tsa Felszámoló Kft. (ügyintéző: Dr. Csaba Árpád felszámolóbiztos) által képviselt II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek a Dr. M. Tóth Balázs ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.r. alperes címe) I.r., II.rendű alperes neve (II.r. alperes címe) II.r., III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III.r. és IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe) IV.r. alperesek ellen vételárhátralék és vállalkozói díj megfizetése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság (2012. január 1-jétől Fővárosi Törvényszék) 2011. június 2. napján kelt 47.P/J.25.525/2009/54. számú ítéletével szemben az I.r. felperes által 56., az I-IV.r. alperesek által 57. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya és járulécai tekintetében helybenhagyja, a perköltségre vonatkozó részét részben megváltoztatja és kötelezi az I.r. felperest, hogy ugyancsak 15 nap alatt a II. és a III.r. alperesnek külön-külön 100.000 - 100.000 (azaz százezer-százezer) Ft, valamint ezek után járó áfa ügyvédi munkadíjat elsőfokú perköltségként fizessen meg.

Kötelezi a bíróság az I. és IV.r. alperest, hogy fellebbezési eljárási részköltség fejében 15 nap alatt fizessen meg az I.r. felperes részére együttesen 100.000 (azaz százezer)Ft + áfa ügyvédi munkadíjat.

Kötelezi a bíróság az I.r. felperest, hogy fellebbezési eljárási költség fejében a II. és III.r. alperesnek külön-külön fizessen meg 15 nap alatt 50.000 - 50.000 (azaz ötvenezer-ötvenezer) Ft + ezen összegek után járó áfát.

A peres felek illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt fellebbezési illeték fejében az I.r. alperes 312.000 (azaz háromszáztizenkettőezer) Ft-ot, a IV.r. alperes 416.200 (azaz négyszáztizenhatezer-kettőszáz) Ft-ot, a felperes pedig 840.000 (azaz nyolcszáznegyvenezer) Ft-ot köteles az államnak külön felhívásra megfizetni.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

A B. ... hrsz. alatti telekingatlan a III.r. alperes tulajdonában állt, akitől az ingatlant K. megvásárolta, s tulajdonjogát a földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte. 1996-ban a III.r. alperes és K. kérelme alapján az építésügyi hatóság az 1996. augusztus 5-én jogerőre emelkedett ... szám alatt jogerős építési engedélyt adott négylakásos társasház és garázs építésére. 2002. őszéig a társasház alapjai elkészültek, és támfal létesült.

2003. január 21-én két külön okiratba foglaltan adásvétellel vegyes vállalkozási előszerződés jött létre az I. felperes, mint eladó és vállalkozó, valamint az I.r. alperes, mint vevő és megrendelő között, illetve az I.r. felperes, mint eladó és vállalkozó, valamint a IV.r. alperes, mint vevő és megrendelő között.

Az I.r. alperes 90,1 m²-es nagyságú lakást kívánt vásárolni és építtetni a szerződés mellékletét képező engedélyezési terveknek megfelelően a hozzátartozó 1425/10000 tulajdoni hányaddal együtt kulcsrakész állapotban azzal, hogy a végleges szerződés megkötésére a lakás elkészültekor kerül sor. A telekingatlan vételára 3.847.000 Ft, a vállalkozói díj bruttó 31.152.500 Ft. Az építési munkák elvégzésének teljesítési határideje 2003. augusztus 31. Az I.r. felperes 30 napot meghaladó késedelem esetére napi 20.000 Ft kötbért, maximum a vállalkozó díj 3 %-ának megfelelő kötbér fizetését vállalta. Az I.r. felperes vállalta, hogy a vételár és a vállalkozói díj együttes megfizetésekor adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az I.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

A IV.r. alperes 89,1 m²-es nagyságú lakást, 77,6 m² nagyságú pincét, valamint egy gépkocsibeállót, továbbá a létesülő albetéthez tartozó 3500/10000 tulajdoni hányadot kívánt megvásárolni, illetve a kivitelezési munkákat rendelte meg kulcsrakész állapotban. A telek vételárát 9.450.000 Ft-ban, a vállalkozói díj összegét bruttó 60.550.000 Ft-ban határozták meg a felek. A szerződés további feltételei megegyeztek az I.r. felperes és az I.r. alperes által kötött előszerződés tartalmával.

Mindkét megállapodásban rögzítették a felek, hogy a megrendelők jogosultak a tervtől eltérő lakáson belüli elrendezés megrendelésére. Az előszerződések alapján tehát az I.r. alperes fizetési kötelezettsége 34.999.000 Ft, a IV.r. alperes fizetési kötelezettsége 70 millió Ft volt. A kivitelezés minőségét illetően a M. Villára utaltak.

2003. január 21-én K., mint eladó, vállalkozó és ingatlantulajdonos, valamint az I. és IV.r. alperesek, mint vevők között jött létre megállapodás, amely tartalmazta, hogy az építkezés beruházója és lebonyolítója az I.r. felperes, aki tulajdonjogot fog szerezni az ingatlanon. A megállapodás szerint az annak mellékletét képező 1996-os építési engedély és műszaki leírás alapján kulcsrakészen adja át a lakásokat az I. és IV.r. alperesek részére (2. pont). Az 1. pont szerint viszont a beruházó tulajdonjogot fog szerezni az ingatlanon, és az eladó a kötelezettségeit átruházza az

I.r. felperesre. A megállapodás szerint az I.r. alperes 90,1 m²-es lakás tulajdonjogát szerzi meg a szerződés mellékletét képező engedélyezési terv szerint, 1425/10000 tulajdoni hányaddal, kulcsra kész állapotban 2003. augusztus 31-ig 70 millió Ft ellenértékért. A IV.r. alperes pedig 89,1 m²-es lakás, 77,6 m²-es pince és egy gépkocsibeálló szerződés melléklete szerinti engedélyezési tervnek megfelelő kulcsrakész állapotban 3500/10000 tulajdoni hányaddal szerzi meg az albetét tulajdonjogát 2003. augusztus 31-ig 34.990.000 Ft ellenértékért. A felek rögzítették, hogy ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem alkalmas a megállapodás, és rögzítették azt is, hogy az I. és IV.r. alperesek 20 millió Ft vételár előleget fizetnek K. részére.

Ugyanezen a napon a 20 millió Ft átadásáról K. átvételi elismervényt is adott. A 2003. február 18-ai elismervény szerint K. 10 millió Ft-ot vett át az I.r alperestől. További két elismervény is készült. A 2003. június 27-ei okirat szerint eddig az időpontig 83 millió Ft, 2003. október 3-ig 102 millió Ft kifizetésére került sor K. részére az I. és IV.r. alperesek részéről.

2003. október 10-én két okiratba foglalt vállalkozási szerződéssel vegyes adásvételi szerződés megkötésére került sor:

Az egyik okirat szerint eladó és vállalkozó az I.r. felperes, álagvevő és megrendelő az I.r. alperes, haszonélvezeti vevő a II. és III.r. alperes. A felek rögzítették, hogy az I.r. felperes négylakásos épületet kíván létrehozni a 884/96-os építési engedély alapján. A szerződő felek abban állapodtak meg, hogy az I.r. felperes szerkezetkész állapotú lakást épít a M. Villával azonos minőségben az I.r. alperes részére; az 1420/10000 tulajdonú hányadú telek vételára 3 millió Ft, a vállalkozói díj bruttó 9 millió Ft; a lakás természetben a fszt. 2. számú lakás, ami 10466/2/A/2 hrsz-ú ingatlanként lesz bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. A kivitelezés teljesítési határideje 2003. november 10. A szerződés melléklete az engedélyezési terv, a műszaki leírás és alaprajz, valamint fizetési ütemezés. Rögzítették, hogy a vevő jogosult két hónapon belül tervtől eltérő lakáson belüli elrendezést kérni a tervezővel egyeztetve. Az eltérésre, a költségkihatásra a vállalkozó külön megállapodást köthet a megrendelővel. A tervtől való eltérés esetén valamennyi többletköltség (tervmódosítás, engedélyeztetés, stb.) a vevőt terheli, aki az igazolt költségeket kifizeti.

A másik okiratba foglalt megállapodás az I.r. felperes, mint eladó és vállalkozó, valamint a IV.r. alperes, mint vevő és megrendelő között jött létre azzal, hogy 89,1 m²-es lakás, 77,6 m² pince + gépkocsitároló tulajdonjogát szerzi meg a IV.r. alperes, amely természetben az alagsori 1. számú lakás, 10466/2/A/1 hrsz. alatt lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba, az albetétéhez tartozó tulajdoni hányad 3500/10000. A lakást szerkezetkész állapotban kell kivitelezni, a vételár 4 millió Ft, a vállalkozói díj pedig bruttó 16 millió Ft. Az I.r. felperes hozzájárult a tulajdonjognak a IV.r. alperes javára az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. A megállapodás egyéb feltételei megegyeztek a másik - fent részletezett - szerződés tartalmával.

A felek szerződési akarata valójában a két lakás kulcsrakész állapotú, a M. Villával azonos minőségű kivitelezésére és átadására vonatkozott, az I.r. alperes tulajdonába kerülő lakás tekintetében 34.999.000 Ft vételárért és vállalkozói díjért, a IV.r. alperes javára pedig 70 millió Ft vételárért és vállalkozói díjért. Az I.r. alperes vételárhátraléka 2.999.000 Ft. A kivitelezés során mindkét lakás tekintetében eltértek az eredeti tervtől, mind az I.r. alperes, mind a IV.r. alperes pótmunkákat rendelt meg az I.r. felperestől. Emellett a IV.r. alperes lakása 181 m²-es lett, a pince helyett is lakás kialakítására került sor.

Az I.r. alperes által megrendelt pótmunka a kandallókémény építése, gépi szellőzővezeték kiépítése, redőnytok beépítése, villanszerelés, riasztórendszer, tv-, telefonvezetékvezetés, kocsibeállók módosított kivitelezése, külső tároló építése, melynek vállalkozói díja 2.194.694 Ft.

A IV.r. alperes által megrendelt pótmunka a kandalló és kémény építése, gépi szellőzővezeték kiépítése, födémbe süllyesztett lámpahelyek kialakítása, redőnytok beépítése, belső ajtók magasításának költsége, vinil bambusztapéták beépítése, gránitlapok beépítése, plusz mosdópult kialakítása, villanszerelési pótmunka, riasztórendszer, tv-, telefonvezeték kialakítása, elektromosan nyitható ablak kialakítása, kocsibeállók módosított kivitelezése, külső tároló létesítése és a lakás alapterület növekedéséből eredő többletköltség, összesen 6.936.686 Ft.

A II.r. felperes a perben előterjesztett követelését az I.r. felperesre engedményezte. Az elsőfokú bíróság a 47.P/J.631.269/2005/45-II. számú végzésével megállapította, hogy a II.r. felperes jogutódja az I.r. felperes. A II.r. felperes perből való elbocsátására az alperesek hozzájárulásának a hiányában nem került sor.

A Fővárosi Bíróság 56.G.P.20.729/2006/26. számú kiegészítő részítélettel kiegészített 13. számú részítéletét a Fővárosi Ítéletábra a 4.Pf.20.017/2008/5. számú részítéletével bírálta el, amelyben az I.r. alperes által az I.r. felperes és K. ellen indított perben az I.r. alperes 180 millió Ft kölcsön visszafizetésére irányuló keresetét elutasította, és megállapította, hogy a négy elismervény alapján Kovács Nagy Ferenc részére 102 millió Ft kifizetésére került sor.

A Fővárosi Bíróságon 56.G.P.29.639/2005. szám alatt per van folyamatban az I.r. alperes, valamint az I.r. felperes és Kovács Nagy Ferenc között, amelyben az I.r. alperes a jelen perbeli vállalkozási szerződéssel vegyes adásvételi szerződés alapján szavatossági igényt érvényesít, és a tulajdonjog átruházásához szükséges jognyilatkozat pótlását is kéri.

Per van folyamatban a Pesti Központi Kerületi Bíróságon az I.r. alperes és társai keresete alapján az I.r. felperes ellen 20.P.51.552/2005. szám alatt, mely perben az I.r. alperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozat pótlását kéri.

Az I.r. felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése 2003. október 13-án történt meg. Az építésügyi hatóság használatbavételi engedélye 2004. június 9-én emelkedett jogerőre. 2004. szeptember 30-án került sor a társasház ingatlan-nyilvántartás való bejegyzésére. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a fszt. 2. szám alatti lakás 87 m² alapterületű, az alagsor 1. szám alatti lakás 181 m² alapterületű.

Az I.r. felperes az általa kiállított számlákat ügyvéd útján 2005. január 11-én adta át az I.r. alperesnek. A IV.r. alperes 2005. áprilisában lépett az alagsor 1. szám alatti lakás birtokába. A perbeli építkezés a pótmunkákkal együtt kulcsrakész állapotban valósult meg.

Az I. és IV.r. alperesek testvérek, az I. alperes a II. és III.r. alperesek keresztfia.

A felperesek keresetükben a 2003. október 10-ei szerződések színleltségének megállapítása mellett, a 2003. január 21-ei szerződés alapján történt teljesítésükből eredő 26.254.823 Ft iránti követelés és ennek kamatai megfizetésére kérték kötelezni egyetemlegesen az alpereseket.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. felperesnek 5.193.694 Ft-ot és ezután 2005. január 20-tól a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes mindenkoros jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot, és 148.500 Ft perköltséget. Kötelezte a IV.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. felperesnek 6.936.686 Ft-ot, ebből 2.305.306 Ft után 2005. január 20-tól a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes mindenkoros jegybanki alapkamattal egyező mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan (a 23.255.823 Ft - 2.194.694 Ft és 6.936.686 Ft különbözete és késedelmi kamatai erejéig, továbbá az alperesek egyetemleges marasztalásra irányuló keresete körében) a keresetet elutasította. Kötelezte az I.r. felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a IV.r. alperesnek 351.500 Ft perköltséget. A lerótt kereseti illetékből az I.r. felperest 171.800 Ft, az I.r. alperest 311.600 Ft, a IV.r. alperest 416.200 Ft állam javára külön felhívásra történő megfizetésére kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében kifejtette, hogy a szerződéskötések és az építkezés idején K. az I.r. felperes meghatalmazottja volt. Utalt e körben a Ptk. 223. §-ára és a Pp. 163. § (2) bekezdésére. Az elsőfokú bíróság a felek előadása alapján arra vont következtetést, hogy az építkezéssel kapcsolatban a IV.r. alperes helyett is mindent az I.r. alperes intézett, és a fizetési kötelezettségeket is ő teljesítette.

Az elsőfokú bíróság az okiratokból, a felek előadásából és a tanúk vallomásából arra vont következtetést, hogy a 2003. október 10-én a felek között létrejött adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés a szolgáltatás tartalma és az ellenérték tekintetében színlelt, az a 2003. január 15-én létrejött előszerződésekben foglalt műszaki tartalmat és ellenszolgáltatás összegét leplezi. Az elsőfokú bíróság utalt e körben a Ptk. 207. § (1) és (6) bekezdésére, a 234. § (1) bekezdésére.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a végleges szerződésben a felek a vállalkozási szerződés teljesítési határidejét 2003. november 10-ére, majd pedig az év végére módosították az előszerződésben meghatározott teljesítési határidőhöz képest. Az elsőfokú bíróság e körben a Ptk. 240. §-ára, 216. § (1) bekezdésére, és 217. § (2) bekezdésére utalt.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok alapján hangsúlyozta, hogy a felek valós szerződési akarata mindvégig arra irányult, hogy az I.r. felperes tulajdonát képező telekingatlanon az 1996-ban jogerőre emelkedett építési-, engedélyezési tervdokumentáció alapján négylakásos lakóépületet épít fel, az azokhoz tartozó garázzsal együtt, és azt társasházzá alakítja; az I. és IV.r. alperesek pedig a szerződésben megjelölt helyrajzi számú és körülírt lakásokat vásárolják meg a hozzájuk tartozó garázzsal és telekhányaddal együtt az előszerződésben foglalt teljes vételáron, és az előszerződésben meghatározott feltételek mellett az I. és IV.r. alperesek tulajdonosai lesznek 1-1 társasházi albetétnek; a lakásokat az I.r. felperes kulcsrakész állapotban, a módosított teljesítési határidőig az alperesek birtokába adja; az I.r. alperes tulajdonába kerülő ingatlannak pedig a II. és III.r. alperesek a holtig tartó haszonélvezeti jogát szerzik meg. Ezt erősíti az a körülmény, hogy 2003. október 10. után az építkezés folytatódott tovább, egészen annak kulcsrakész állapotáig, mely ellen az alperesek nem tiltakoztak, sőt ellenkérelmükben maguk az alperesek hivatkoztak arra, hogy a 2003. október 10-ei szerződéskötés után is a kulcsrakész állapotban történő teljesítést sürgették, és szóban az I.r. felperessel közös akarategységben ekként módosították a szerződést. A kulcsrakész állapotban történő megállapodást támasztja alá az is, hogy az alperesek az I.r. felperes késedelme ellenére a szerződéstől nem álltak el. 2003. október 3-ig összesen megfizetett 102 millió Ft is a kulcsrakész állapotú teljesítésre irányuló szerződési akaratot támasztja alá. Ezt a megállapítást erősíti az okiratokat szerkesztő ügyvéd tanúvallomása is.

Az elsőfokú bíróság az I.r. alperes védekezése miatt utalt arra, hogy a 2003. október 10-ei megállapodás a kötbérfizetési kötelezettség alóli mentesülés elérésére nem volt alkalmas, hiszen e szerződések is tartalmaztak kötbér kikötést. Az elsőfokú bíróság megállapította a 2003. október 10-ei szerződések valós tartalmát, továbbá azt, hogy e megállapodások vállalkozással vegyes adásvételi szerződésnek minősülnek a Ptk. 200. § (1) bekezdése, 365. § (1) és (3) bekezdése, valamint a Ptk. 389. §-a, 402. §-a, és a Ptk. 218. § (1) bekezdése, illetve a XXV. számú Polgári Elvi Döntés alapján.

Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy az adásvételi szerződés megkötésének nem volt akadálya az sem, hogy az ingatlan nem volt még az I.r. felperes tulajdonaként bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba a szerződés megkötésekor. Ilyen esetben ugyanis az eladó köteles a dolog tulajdonjogát megszerezni annak érdekében, hogy azt a vevőre átruházhassa, amiért jogszavatosság terheli. Ilyenkor nem irányul lehetetlen szolgáltatásra az adásvételi szerződés és nem is válik érvénytelenné, hanem az eladó kötelezettségévé válik az ingatlan tulajdonjogi helyzetének

ingatlan-nyilvántartási rendezése, ahogy a perbeli esetben ez meg is történt a társasház és egyes albetétei bejegyzésével.

Az elsőfokú bíróság arra vont következtetést, hogy a felek valós szerződési akarata alapján a felek jogvitáját a 2003. január 15-én kelt szerződés tartalma alapján kell rendezni, mert a 2003. október 10-ei megállapodások e szerződések tartalmát leplezik. E megállapodás szerint az I.r. alperesnek 2.999.000 Ft vételárhátraléka áll fenn, miután összesen 102 millió Ft kifizetésére került sor, és ebből 70 millió Ft-ot a IV.r. alperes lakásának ellenértékére számoltak el. Az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 290. §-ára e körben.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a IV.r. alperes azon állítását, hogy a 70 millió Ft vételárat közvetlenül fizette meg K.. Ezt az állítását a bíróság felhívása és a Pp. 164. § (1) bekezdése ellenére nem bizonyította. Az elsőfokú bíróság hangsúlyozta, hogy az átvételi elismervényekben utalás sincs arra, hogy az átadott összeg kifejezetten a IV.r. alperestől származna és az a 29/A/1. alatti lakás ellenértéke lenne. A IV.r. alperes állítását cáfolja a III.r. alperes nyilatkozata és a tervező tanúvallomása is.

A 2003. január 15-ei előszerződések a Pp. 196. § (1) bekezdés e) pontja szerinti teljes bizonyító erejű magánokiratok, így a perben az alpereseket terhelte volna annak bizonyítása, hogy a ténylegesen megvalósult lakások létrehozatalára irányult volna a felek szerződéses akarata, és a ténylegesen megvalósult lakások ellenértékeként kellett volna 34.999.000 Ft-ot, illetve 70 millió Ft-ot fizetni. Az alperesek azonban e tényt nem bizonyították. A felek szerződési akarata - a kikötött ellenérték fejében - az 1996. évi építési engedély alapján megvalósítandó, a szerződésben rögzített lakások megvásárlására vonatkozott. Az okirat tartalmát támasztotta alá az azt szerkesztő ügyvéd tanúvallomása is.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a megállapodás szerinti vállalkozó díj átalányáras volt, azon felül csak az igazolt pótmunkák ellenértéke számolható el. Utalt a többletmunka Ptk. 403. § (4) bekezdése szerinti fogalmára, illetőleg arra, hogy az állandósult bírói gyakorlat szerint a pótmunka a megrendelő által a szerződés megkötése után pótlólag megrendelt munka, azaz az új megrendelői igény. A pótmunka tehát olyan utóbb megrendelt munka, amely szerződésmódosítást eredményez a vállalkozói díj tekintetében is, aminek kihatása van az I. és IV.r. alperesek által fizetendő teljes vételár összegére. Az elsőfokú bíróság utalt e körben a XXXII. PED-re, a BH1996.651 számú jogesetre, a BH2004.249 számú jogesetre, és az EBH2001.01 számú és 2007.1605 számú elvi döntésre.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az I. és IV.r. alperesek azon állítását, hogy 2003. januárjában is a ténylegesen megvalósult műszaki tartalmú építési munkákban állapodtak meg. Az alperesek állításával szemben a 2003. januári előszerződés szerint az alagsori lakás mellett pince is kialakításra került volna. Az elsőfokú bíróság az alperesek által csatolt fényképeket nem tartotta elegendő bizonyítéknak annak megállapításához, hogy 2003. novemberében a

használatbavételi engedély iránti kérelem beadásakor a két perbeli lakás szerkezetkész állapotban sem volt. A fényképek ugyanis a lakóépületet kívülről mutatják, a két konkrét alperesi lakás állapotát nem igazolják. A fotókról csupán az állapítható meg, hogy 2003. augusztus 31-ig nem készültek el kulcsrakész állapotban a lakások.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján az I.r. felperest terhelte annak bizonyítása, hogy milyen volumenű pótmunkák elvégzésére került sor, s mennyi annak vállalkozói díja. Az elsőfokú bíróság e körben értékelte, hogy a bíróság által kirendelt igazságügyi szakértő részére az alperesek nem biztosították a lakásokba való bejutást, helyszíni szemle nem volt megtartható annak ellenére, hogy az elsőfokú bíróság mulasztásuk jogkövetkezményére külön is figyelmeztette az alpereseket. A szakértő három helyszíni szemlét is kitűzött. Az alperesek mulasztása miatt a helyszíni szemle minden alkalommal sikertelen maradt. Értékelte az elsőfokú bíróság azt is, hogy az alperesek maguk sem vitatták az I.r. felperes által pótmunkaként megjelölt munkák elvégzésének a tényét, hanem azt állították, hogy az eredeti megrendelés alapján készültek el a munkák. Ilyen körülmények között az elsőfokú bíróság a 15/F/1. alatti táblázatban feltüntetett azon munkákat fogadta el pótmunkaként, amelyek az egyéb peradatokkal összhangban álltak. Az elsőfokú bíróság részletezte, hogy melyek a bizonyítottan pótmunkaként elvégzett munkák, amelyek a felek által meghatározott négyzetméterár alapján elszámolhatók az I.r. felperes javára.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában részletesen számot adott arról is, hogy mely pótmunkaként megjelölt munkák pótmunkakénti elvégzését, illetve azok összezszerúségét nem bizonyította az I.r. felperes. E körben az elsőfokú bíróság figyelemmel volt arra, hogy egyes tételek tekintetében az I.r. felperes határozott tényelőadásokat sem tett, nem bizonyította, hogy a tervmódosítással, engedélyeztetéssel kapcsolatban ténylegesen milyen többletköltsége merült fel, illetve az I.r. felperes nem bizonyította az I.r. alperestől lakáshasználati díj jogcímén igényelt 2.400.000 Ft-os követelését sem. E körben az I.r. felperes csupán arra hivatkozott, hogy 2003. júliusától augusztusáig lakást biztosít az I.r. alperes részére díjmentesen - figyelemmel a 2003. augusztus 31-ei teljesítési határidőre -, mert az I.r. alperes eladta a lakását. Az I.r. felperes azonban részletes tényelőadást sem tett erre vonatkozóan, nem állapítható meg az sem, hogy mi az érintett időszak, konkrétan hol található, milyen lakás használatáért jár a követelt díj, s ennek kifizetését sem igazolta. Azt pedig a peradatok is alátámasztották, hogy 2003. augusztus 31-ére az I.r. felperes nem teljesített.

Az elsőfokú bíróság a késedelmi kamatok viseléséről a Ptk. 298. §-ára és 301. § (1) bekezdésére utalással határozott.

Az elsőfokú bíróság nem fogadta el az alperesek arra történő hivatkozását, hogy az I.r. felperes követelése idő előtti, mert számlát nem állított ki. Ez ugyanis nem a per megszüntetését vonja maga után {Pp. 157. § a) pont és Pp. 130. § (1) bekezdés f) pont}, hanem a számla kiállításának hiánya a Ptk. 302. § c) pontja alapján az I.r.

felperes {helyesen a Ptk. 303. § (3) bekezdése alapján az alperesek} késedelmét zárja ki, de a fizetési kötelezettség alól nem mentesíti az alpereseket.

A 2.999.000 Ft vételárhátralékra az I.r. felperes 2003. október 20-án kiállította a számlát, és azt az I.r. felperes által sem vitatottan 2005. január 11-én vette át az I.r. alperes, tehát az e naptól számított 8 napon belül volt köteles az I.r. alperes megfizetni ezt az összeget. Így tehát 2005. január 20-tól köteles az I.r. alperes késedelmi kamat fizetésre. Az elsőfokú bíróság az I.r. felperes ennél korábbi időszakra előterjesztett késedelmi kamatkövetelését elutasította.

A pótmunka vállalkozói díja tekintetében az elsőfokú bíróság a leszámlázott összegek után 2005. január 20-tól kötelezte az I. és a IV.r. alperest késedelmi kamatfizetésre, míg a le nem számlázott összegek tekintetében jogosulti késedelem miatt elutasította az I.r. felperes késedelmi kamatigényét.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta megalapozottnak az I. és IV.r. alperesek egyetemleges marasztalására irányuló keresetét. E körben az elsőfokú bíróság arra volt figyelemmel, hogy az önállóan megvásárolandó, pontosan körülírt ingatlanok tekintetében terheli külön-külön fizetési kötelezettség az I. és IV.r. alperest a Ptk. 334. § (1) bekezdése alapján, így a Ptk. 334. § (2) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn. Önmagában az a körülmény, hogy az építkezés során az I.r. alperes lényegében a IV.r. alperes képviseletében is eljár, amit az I.r. felperes sem vitatott, a Ptk. 219. § (1) és (2) bekezdésére figyelemmel egyetemleges marasztalásukat nem alapozza meg.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesek a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében nem bizonyították, hogy az I., illetve IV.r. alperes a kivitelezési munkák elvégzésében a II.r. felperessel is megállapodtak volna. Valamennyi szerződésben az I.r. felperes volt vállalkozóként megjelölve. A 27/2. alatt csatolt iratok között 2002. decemberi keltezéssel fellelhető a II.r. felperes és az alperesek közötti vállalkozási szerződést a szerződő felek egyike sem írta alá. A felperesek előadásának alátámasztására a kihallgatott tanúk vallomása sem volt alkalmas. A tanúk ugyanis csak arról tudtak nyilatkozni, hogy kinek a részéről, milyen számlák kiállítására került sor. Azt azonban, hogy az alperesek kifejezetten a II.r. felperessel állapodtak volna meg a kivitelezési munkák egy részének elvégzésére, maguk sem állították. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy helytállóan hivatkoztak az alperesek arra, hogy a II.r. felperes a perbeli építkezésen az I.r. felperes alvállalkozója volt. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 391. § (2) és (3) bekezdésére utalt.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a jogviszony hiánya nem a Pp. 157. § a) pontja és 130. § (1) bekezdés g) pontja szerinti per megszüntetését vonja maga után, ahogy arra a IV.r. alperes hivatkozott, hanem a kereset érdemi elutasítását eredményezi.

Az elsőfokú bíróság a II. és III.r. alperesekkel szemben elutasította a keresetet arra való hivatkozással, hogy a perbeli nyilatkozatok szerint ők az I.r. alperes tulajdonába kerülő ingatlanon holtig tartó haszonélvezeti jogot szereznek {Ptk. 157. § és 158. § (1) bekezdés}, őket azonban a szerződésből az I.r. felperes felé fizetési kötelezettség nem terheli.

Az elsőfokú bíróság a pertárgy értékét akként határozta meg, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása tekintetében és az I.r. felperes marasztalás iránt előterjesztett keresetében foglaltakra tekintettel a keresetek értékét összeadta a Pp. 24. § (1) bekezdésére hivatkozással. A felek által előlegezett költségeket pedig a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség-pervesztesség arányára utalással határozta meg. Az ügyvédi munkadíj megállapítása körében az elsőfokú bíróság figyelemmel volt a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésére. A II-III.r. alperesek vonatkozásában az elsőfokú bíróság megállapította, hogy teljes egészében pernyertesek lettek. Miután azonban az I-II-III.r. alpereseket ugyanaz a jogi képviselő képviselte, akként határozott, hogy a felek a felmerült költségeiket maguk viselik.

Az I.r. felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását, és keresetének történő helytadást kérte. Az I.r. felperes arra hivatkozott, hogy annak ellenére, hogy a szakértői bizonyítás az alperesek mulasztása miatt volt sikertelen, a szakvéleményben rögzített bizonytalanságokat a bíróság mégis az I.r. felperes terhére értékelte. Az I.r. felperes álláspontja szerint e kérdésekben is bizonyítottanak kell tekinteni az I.r. felperes előadását és ennek megfelelő tartalmú ítélet hozható.

Az I. és IV.r. alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a felperesek keresetének elutasítását kérték, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára való utasítását indítványozták.

A II-III.r. alperesek kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a perköltségre vonatkozóan változtassa meg, és kötelezze a felpereseket az első- és másodfokú perköltség megfizetésére.

Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság ítélete sérti a Pp. 122., 123. és 215. §-ait. Az alperesek álláspontja szerint a tárgyi keresethalmaz megállapításának nincs jogszabályi alapja. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem rendelkezett az I. és II.r. felperesek közötti engedményezéséről, annak jogalapjáról és összecszerűségéről sem. Hivatkoztak arra, hogy ha a II.r. felperes az alperesekkel fennállt jogviszonyát nem tudta bizonyítani, úgy az engedményezés folytán nem válik érvényessé a jogalap az I.r. felperes vonatkozásában sem.

Az alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást iratellenesen és kirívóan okszerűtlenül állapította meg. Az alperesek álláspontja szerint a felek a 2003. januári megállapodásban foglaltakat teljesítették, így a 2003. október 10-ei

megállapodás színleltségének nincs érdemi hatása a felek jogviszonyára és az elszámolásra. Az elsőfokú bíróság elmulasztotta értékelni azt a körülményt, hogy az I.r. felperes is aláírta az októberi szerződést és a Ptk. 4. § (4) bekezdésével ellentétesen hivatkozott annak színleltségére. Az alperesek megítélése szerint okszerűtlen az a megállapítás, mely szerint a II.r. felperes az I.r. alperes alvállalkozója volt, tekintettel arra, hogy a felek egyező perbeli nyilatkozatai ezzel ellentétesek.

Az alperesek hangsúlyozták, hogy az I.r. felperes pótmunka megrendelését nem bizonyította. A felek ilyen irányú szándékára a perben semmilyen adat nem merült fel. A 2003. augusztusában átadott belsőépítészeti terv a feleknek a kulcsrakész műszaki tartalommal a M. Villa szerinti minőség követelményének a pontosítását jelentette. Az alperesek szerint a tervtől eltérő megrendelésekre bizonyítási eljárás nem volt folyamatban.

Az alperesek szerint az elsőfokú ítéletből nem állapítható meg, hogy mi az alapja a hátralékos vételár követelésnek. Miután az I.r. felperes a pótmunka megrendelést nem bizonyította, így a szakértői bizonyítás a megrendelések igazolására nem alkalmas. Az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy a 350.000 Ft-os négyzetméterár alapján a belsőépítészeti tervekkel kiegészített építési engedélyes tervek alapján a felek megállapodása szerinti minőségben a munkák elvégezhetőek lettek volna.

A II-III.r. alperesek sérelmezték, hogy teljes pernyertességük ellenére az elsőfokú bíróság perköltséget nem tartott részükre megítélhetőnek. A II-III.r. alperesek e körben utaltak a Pp. 78. § (1) bekezdésére és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésére.

Az alperesek álláspontja szerint az I. és IV.r. alperesek vonatkozásában is okszerűtlen a perköltség viselésével kapcsolatos rendelkezés. Sérelmezték továbbá, hogy a II.r. felperes 100 %-ban pervesztes lett, ugyanakkor az elsőfokú bíróság a perköltség viselési kötelezettségéről nem rendelkezett.

Az alperesek sérelmezték továbbá, hogy az elsőfokú bíróság a felperes illetékfeljegyzési jogát az éves felülvizsgálat körében csak kérelemre vizsgálta felül, továbbá, hogy a határozat hozatalra halasztás körében nem a hatályos törvényi rendelkezések szerinti határidőt vett figyelembe.

Az alperesek hivatkoztak arra is, hogy a perben kirendelt szakértői szemle megghiúsulásának oka a szakértő magatartásában keresendő, mert nem biztosított megfelelő időpontot, közléseit helytelenül közölte. Az alperesek a fellebbezési eljárásban csatolták a Fővárosi Törvényszék előtt 56.Gp.22.466/2010. szám alatt folyamatban lévő ügyben Mladoniczki László által 2011. szeptemberében csatolt szakértői véleményt.

A felek az ellenérdekű fél fellebbezésével szemben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték.

Az I.r. felperes, az I.r. alperes és IV.r. alperes fellebbezése nem alapos, a II-III.r. alperesek fellebbezése alapos.

Az alperesek helyesen hivatkoztak arra, hogy a költségkedvezmény feltételeinek a fennálltát a bíróságnak évente felül kell vizsgálnia az eljárás jogerős befejezéséig. Az elsőfokú bíróság az alperesek által előterjesztett kérelemre vizsgálta felül az I.r. felperes részére engedélyezett illetékfeljegyzési jogot. A 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 8. § (1) bekezdés a) pontjában foglalt eljárási szabály megszegése azonban nem minősül olyan eljárási szabálysértésnek, amely az érdemi döntésre kihatással lenne, tehát ez okból az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján nem kerülhet sor. Amennyiben a bíróság a fél költségkedvezményét a felülvizsgálat során megvonta volna, annak következménye csupán az lehetett volna, hogy a féllel a le nem rótt illetéket leletezés terhe mellett kellett volna megfizettetni.

A jelen per 2009. január 1-jét megelőzően indult. A perben alkalmazandó Pp. 218. § (1) bekezdése szerint a kihirdetést az ítéletre nézve legfeljebb 8 napra lehetett volna elhalasztani. A 2009. január 1-jét követően indult ügyekben kell alkalmazni a Pp. jelenleg hatályos 218. § (1) bekezdésének azon rendelkezését, amely szerint az ítélet kihirdetését legfeljebb 15 napra lehet elhalasztani. Az elsőfokú bíróság ezen eljárási szabálysértése szintén nem hatott ki az érdemi döntésre, tehát e szabálysértés sem vonja maga után az ítélet hatályon kívül helyezését.

Ezt meghaladóan azonban az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértést nem vétett, nem sértette meg sem a Pp. 122. és 123. §-át és a 215. §-t sem. E körben a másodfokú bíróság hangsúlyozza, hogy a kereset a felek közötti elszámolás eredményeképpen történő marasztalásra irányult. Valódi tárgyi keresethalmazat nincs. Bár az I.r. felperes a 2003. október 10-ei szerződések színleltség folytán való érvénytelenségének a megállapítását is kérte, azonban a Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében a felek kérelmeit nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint kell elbírálni. A kereset tartalmában marasztalásra irányul. Az I.r. felperes ennek egyik jogi indokaként hivatkozott a szerződés színleltségére annak érdekében, hogy a marasztalás jogi alapja ne a 2003. október 15-ei színlelt tartalmú szerződés legyen. Ebből pedig az következik, hogy nem megállapítási keresetről van szó e körben, hanem a kereset jogi alapjának a meghatározásáról.

Az elsőfokú bíróság döntése során nem terjeszkedett túl a kereseten, tehát az ítélet nem ütközik a Pp. 215. §-ába. Emellett az ítélet rendelkező része is csupán a marasztalással kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza, a szerződés érvénytelenségének megállapítása tekintetében rendelkezés nincs, tehát az elsőfokú bíróság is lényegében úgy tekintette, hogy a szerződések érvénytelenségének megállapítása iránti kereset lényegében a marasztalási kereset jogi indoka.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság abban tévedett, hogy a pertárgy érték körében keresethalmazatot állapított meg, és a szerződés érvénytelenségének megállapítása körében külön meghatározta a pertárgy értéket és azt összeadta a marasztalási kereset pertárgy értékével. A jelen perben azonban a pertárgy értéke csupán a marasztalási keresetben megjelölt követelés összege a Pp. 24. § (1) bekezdésére figyelemmel.

Az elsőfokú bíróság az általa lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján a bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglalt szabályok betartásával okszerűen mérlegelte, indokolási kötelezettségének részletesen eleget tett, a tényállást helyesen állapította meg, helyes az érdemi döntése és annak jogi indokolása is. A másodfokú bíróság csupán pontosította az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás egyes elemeit.

Az I.r. felperes helytelenül hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői bizonyítás hiányosságát az ő terhére értékelte. Az elsőfokú bíróság ugyanis a pótmunkák körét a bizonyítékok egybevetése alapján határozta meg. A Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a pótmunkák volumenét az I.r. felperesnek kellett bizonyítania a perben. E körben az elsőfokú bíróság figyelembe vette az I.r. felperes által készített kimutatást és a perben kirendelt igazságügyi szakértő becslését is. Az elsőfokú bíróság azon pótmunka tételek körében nem fogadta el a felperes állítását, ahol a felperes részletes tényelőadásokat nem tett. Az elsőfokú bíróság döntését e körben is tételesen megindokolta. E körben a kereset elutasítására nem amiatt került sor, hogy az igazságügyi szakértő az alperesek mulasztása miatt nem tudott helyszíni szemlét tartani. Az I.r. felperes ugyanis e körben köteles lett volna konkrét tényelőadásokat tenni, és a szakértői bizonyításon kívüli más bizonyítási eszközökkel kellett volna bizonyítania előadását. Így például a felperes nem bizonyította a többlettervezéssel és engedélyeztetéssel kapcsolatos többletkiadásait, holott e körben több, mint 11 millió Ft-os követelést támasztott. Továbbá - ahogy az elsőfokú bíróság helyesen kifejtette - a 2.400.000 Ft-os lakáshasználati díj tekintetében sem tett egyértelmű nyilatkozatokat, tényelőadásokat, és e körben a bizonyítási kötelezettségének sem tett eleget.

Helytállóan, helyes indokok alapján mellőzte az elsőfokú bíróság a II-III.r. alperesek marasztalását is, és ugyancsak helytálló az egyetemleges marasztalás mellőzésével kapcsolatos érdemi döntés és jogi indokolás is.

Az I. és IV.r. alperesek fellebbezése kapcsán a másodfokú bíróság hangsúlyozza, hogy az elsőfokú bíróság megindokolta ítéletét a tekintetben, hogy a II.r. felperes és az alperesek között nem volt jogviszony, és a peradatok alapján arra lehet következtetést levonni, hogy a II.r. felperes az I.r. felperes alvállalkozója volt. Ebből az is következik, hogy a felek közötti adásvétellel vegyes építési szerződés alapján a teljesítéseket az I.r. felperes és az I., valamint IV.r. alperes között kell elszámolni. Ebből az a további következtetés is levonható, hogy a II.r. felperesnek az alperesekkel szembeni követelése nem keletkezett, amelyet az I.r. felperesre engedményezhetett volna. Létre nem jött követelést pedig a Ptk. 328. § (1)

bekezdésére hivatkozással nem lehet engedményezni, tehát a Ptk. 329. § (1) bekezdése értelmében a követelés átszállásáról, így jogutódlásról sem lehet szó.

A 2003. október 10-ei adásvétellel vegyes építési szerződések létrejöttek az I.r. felperes és az alperesek között. Azoknak a tartalma - egyes kikötései - részben színeltek, így színelte az építési szerződés szerkezetkész állapotban történő szolgáltatás meghatározása, és színelte a vételár és vállalkozói díj összegének a meghatározása is. Az elsőfokú bíróság az általa megjelölt bizonyítékokból helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a végleges szerződés tartalma megegyezik a 2003. január 15-ei előszerződések tartalmával, tehát az I.r. felperes az előszerződésben meghatározott tartalmú szolgáltatások teljesítését, az I. és IV.r. alperes pedig az ezen előszerződésekben meghatározott vételár és vállalkozói díj megfizetését vállalta. Az I.r. felperesnek tehát a lakásokat kulcsrakész állapotban kellett szolgáltatnia a M. Villa minőségével egyező minőségben. Az előszerződések tartalmazzák, hogy az 1996-os építési-, engedélyezési terveknek megfelelő kivitelezést kell végezni, a vállalkozási díj is erre figyelemmel lett meghatározva. Ugyanez a tartalma a felek közötti végleges szerződésnek is.

Helyes az elsőfokú bíróság jogi indokolása a tekintetben is, hogy az alpereseknek kellett volna azt bizonyítaniuk a teljes bizonyító erejű magánokiratban foglalt nyilatkozatokkal szemben, hogy a felek szerződési akarata eleve a megvalósult kivitelezés szerinti tartalomra vonatkozott, és a kikötött díjért a megvalósult szolgáltatást kellett az I.r. felperesnek teljesítenie, tehát ebből következően pótmunka végzésre nem került volna sor. Ezzel szemben a teljes bizonyító erejű magánokiratok, a szerződést készítő ügyvéd, valamint a tervező vallomása is mind arra utalnak, hogy az 1996-os engedélyezési tervhez képest az I.r. alperes és a IV.r. alperes az egyes lakásokban különféle módosításokat kértek. Így például jelentős különbség, hogy a IV.r. alperes lakása 89 m² lett volna, pincével együtt 167 m², ezzel szemben a megvalósult állapot szerint 181 m²-es lakás szolgáltatására került sor. A két előszerződés összevetéséből megállapítható, hogy a 90 m²-es földszinti lakás ellenértéke 30.999.000 Ft, az alagsori lakás 89 m² - pincével együtt megközelítően 167 m² - a kikötött vételár és vállalkozói díj együttes összege pedig 70 milli Ft. Ehhez képest azonban pince nem készült, hanem 181 m² alapterületű lakás szolgáltatása történt meg a IV.r. alperes javára. Nyilvánvaló, hogy az I.r. felperes nem saját elhatározásából, hanem az alperesek megrendelésére tért el a megállapodástól, tehát e vonatkozásban pótmunka megrendelés történt. Az egyéb pótmunkák tekintetében is helyes az elsőfokú bíróság jogi álláspontja, amelyet kellőképpen megindokolt.

Az alperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy a szakértői helyszíni szemle a szakértő hibájából hiúsult meg. A szakértő ugyanis három időpontot tűzött ki a helyszíni szemlére, és az alperesek egyik alkalommal sem tették lehetővé a lakásokba való bejutást. Ez mindenképpen az alperesek terhére esik. Az első helyszíni szemlével kapcsolatban az I.r. alperes arra hivatkozott, hogy Olaszországban tartózkodott. A második helyszíni szemlével kapcsolatban azonban az I.r. alperes a bizonyítási eljárással kapcsolatos kifogásokat közölte a szakértővel. A harmadik helyszíni

szemlén pedig csupán az I.r. alperes jogi képviselője jelent meg, aki maga sem tudta megjelölni azt, hogy az I.r. alperes a helyszíni szemlétől miért maradt távol. Az I.r. alperesnek a bizonyítással kapcsolatos kifogásait nem a szakértőhöz, hanem a bírósághoz kellett volna intéznie. Erre való hivatkozással azonban nem akadályozhatta volna meg a helyszíni szemlét, és a harmadik szemlét is indokolatlanul hiúsította meg. Ilyen körülmények között tehát az I.r. alperes nem hivatkozhat kellő alappal arra, hogy a szakértő hibájából hiúsultak volna meg a helyszíni szemlék.

Tévesen hivatkoztak az alperesek a Ptk. 4. § (4) bekezdésére is azzal kapcsolatban, hogy az I.r. felperes maga is alanya volt a 2003. október 15-ei szerződésnek, s a Ptk. 4. § (4) bekezdésével ellentétesen hivatkozott annak színleltségére. A Ptk. 4. § (4) bekezdése akként rendelkezik, ha ez a törvény szigorúbb követelményt nem támaszt, a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható. Saját felróható magatartására előnyök szerzése végett senki sem hivatkozhat. Aki maga sem úgy járt el, ahogy az az adott helyzetben általában elvárható, a másik fél felróható magatartására hivatkozhat. A szerződés érvénytelensége körében azonban nincs jelentősége a felek jó- vagy rosszhiszemű magatartásának.

A Ptk. 234. § (1) bekezdése értelmében a semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség. A Ptk. 207. § (6) bekezdése szerint a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződés a leplezett szerződés alapján kell megítélni. Az elsőfokú bíróság e szabályok maradéktalan betartása mellett jutott arra a következtetésre, hogy a 2003. október 10-ei megállapodások a szolgáltatást és ellenszolgáltatást illetően színleltek, és megállapította azok valós tartalmát is.

Téves az alperesek arra történő hivatkozása is, hogy pótmunka megrendelésére nem került sor, azt az I.r. felperes nem bizonyította, mert a felek megállapodása értelmében pótmunkát csak írásban lehetett volna elrendelni az építési naplóba történő bejegyzéssel. Építési napló csatolására nem került sor. A Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében építési szerződést akár szóban, akár írásban, akár ráutaló magatartással is lehet kötni. Figyelembe kell venni a Ptk. 217. § (2) bekezdését is, ami akként rendelkezik, hogy a felek által kikötött alak csak akkor feltétele a szerződés érvényességének, ha kifejezetten ebben állapodtak meg. Ilyen esetben a teljesítésnek, vagy egy részének elfogadásával a szerződés akkor is érvényessé válik, ha az alakiságot mellőzték. E rendelkezésekből tehát az következik, hogy a megváltozott tartalmú teljesítések elfogadásával - legalábbis ráutaló magatartással - a pótmunkákra vonatkozó megállapodás érvényesen létrejött.

Téves az alperesek arra való hivatkozása is, hogy az elsőfokú bíróság ne indokolta volna meg, hogy mi az alapja a hátralékos vételár követelésnek. Az elsőfokú bíróság az előszerződésben foglalt ellenszolgáltatást tekintette a végleges szerződés valós tartalmának is, így a két lakás vonatkozásában a vételár és

vállalkozói díj együttes összege 104.999.000 Ft volt (34.999.000 Ft +70 millió Ft). Miután a felek a 70 millió Ft-os teljesítést a IV.r. alperes lakásának ellenértékeként számolták el, és az I.r. felperes erre figyelemmel adta hozzájárulását ahhoz, hogy a IV.r. alperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön - amely meg is történt -, így egyértelműen az a következtetés vonható le, hogy az I.r. alperes vételárhátraléka 2.999.000 Ft. E tekintetben is helytálló az elsőfokú bíróság ítélete és indokolása is.

A II-III.r. alperesek helytállóan hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság jogszabálysértően mellőzte javukra az I.r. felperessel szemben a perköltség megítélését. Az alpereseket ugyanaz a jogi képviselő képviselte valóban, ahogy azt az elsőfokú bíróság megállapította, és helyesen állapította meg azt is, hogy a II-III.r. alperesek teljes egészében pernyertesek lettek. E körben figyelemmel kell lenni a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdésére, és arra is, hogy a II-III.r. alpereseknek csupán abban a körben kellett védekezniük, hogy a 2003. október 10-ei megállapodás alapján fizetési kötelezettség nem terheli őket az I.r. felperessel szemben.

A másodfokú bíróság figyelemmel arra, hogy a jogi képviselő négy alperest képviselt, a II-III.r. alperesek védekezése kapcsán jóval kevesebb munkateljesítményt kellett nyújtania, mint az I. és IV.r. alperesek védekezése körében, a II. és III.r. alperesek javára, külön-külön 100.000-100.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíj megfizetésére kötelezte az I.r. felperest.

A II.r. felperes perköltségben való marasztalását a másodfokú bíróság sem látta indokoltnak, figyelemmel arra, hogy a II.r. alperes által érvényesített teljes követelést végül az I.r. felperes érvényesítette az alperesekkel szemben. A perköltség viselés körében a pernyertesség-pervesztesség arányát figyelembe véve az I.r. felperes, valamint az I. és IV.r. alperes viszonyában az elsőfokú bíróság által hozott határozat megalapozott. A másodfokú bíróság figyelembe vette e körben az elsőfokú bíróságtól eltérően megállapított pertárgy értéket, az I.r. felperes, az I.r. alperes és a IV.r. alperes pernyertességének-pervesztességének az arányát, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdését, és az ügyvédi munkadíj áfa tartalmát, a felmerült szakértői díjat is. Az elsőfokú bíróság perköltség viselésével kapcsolatos határozata arányos.

A kifejtett indokokra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya, a késedelmi kamatok, a le nem rótt illeték viselése, az I.r. felperes, az I.r. alperes és IV.r. alperes viszonyában a perköltség viselése tekintetében helybenhagyta, a II. és III.r. alperesek vonatkozásában a perköltség tekintetében részben megváltoztatta, és a II-III.r. alperesek javára az I.r. felperest perköltség megfizetésére kötelezte a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeinek viseléséről az I.r. felperes és a II-III.r. alperesek viszonyában a Pp. 78. § (1) bekezdése, az I.r. felperes, valamint az I. és IV.r. alperesek viszonyában a Pp. 81. § (1) bekezdése, a

32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján határozott, figyelembe véve a fellebbezési illetéket, a jogi képviselők által kifejtett tevékenység mértékét és az ügyvédi munkadíj áfa tartalmát is.

Budapest, 2012. február 29.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Dr. Molnár Ágnes s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő