

A Kúria a dr. Sántha Ágnes ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Rónayné dr. Csordás Ilona ügyvéd által képviselt alperes ellen kártérítés megfizetése iránt a Fővárosi Törvényszéken 22.G.42.068/2007. szám alatt folyamatban lévő perében a Fővárosi Ítéltábla 3.Pf.21.687/2012/4. számú részítélete ellen az alperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t:

A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül a felperes részére 1.000.000 (Egymillió) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felek 2003. május 23-án egy 143 lakásos társasház közös megépítésében, valamint a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítésében állapodtak meg a beruházás eredményének közös érdekeltségi rendszer keretében történő egymás közötti megosztásával. A beruházás 2005. év elejére befejeződött, a társasházra kiadott használatbavételi engedély 2005. január 17-én jogerőre emelkedett. Az elért eredményből az alperes 2005. augusztus 16-án 100.000.000 forint + ÁFA előleget fizetett a felperes részére.

Ezt megelőzően 2004. augusztus 16-án, majd 2005. március 14-én a felek módosították szerződésüket, egy újabb közös ingatlanfejlesztést határoztak el, és megállapodtak abban, hogy a két beruházás eredményével együttesen számolnak el.

2006. év végére a második beruházás is befejeződött. Az elsőfokú építésügyi hatóság 2007. április 04-én kiadta a használatbavételi engedélyt, a másodfokú hatóság pedig 2007. szeptember 18-án helybenhagyta az elsőfokú határozatot. A felperes 2007. október 26-án kezdeményezte az eredmény megállapítását és a felek közötti elszámolást, az alperes azonban az elszámolástól elzárkózott.

A felperes módosított keresetében 812.603.468 forint eredményrészesedés és járulékai, valamint 405.916.813 forint kártérítés és járulékai megfizetésére kérte az alperest kötelezni.

Az alperes ellenkérelme elsődlegesen a per megszüntetésére, másodlagosan pedig a kereset elutasítására irányult. A követelés időelőttiségére és a felek szolgáltatásainak feltűnő értékaránytalanságára hivatkozott. Összegszerűségében is vitatta a felperes követelését. Viszontkeresetet is előterjesztett, amelyben annak megállapítását kérte, hogy a felperes felelős mindazon károkért és költségekért, amelyeket a jövőben amiatt fog elszenvedni, hogy a második beruházás a helyi építési szabályok megszegésével valósult meg.

A viszontkereset tekintetében az elsőfokú bíróság a pert a követelés időelőttiségére hivatkozással megszüntette, a másodfokú bíróság azonban az elsőfokú végzést hatályon kívül helyezte, és ebben a körben az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és új határozat hozatalára utasította.

A kereseti kérelem tárgyában az elsőfokú bíróság ítéletében az alperest 593.779.254 forint és járulékai megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az elsőfokú határozatot részítéletnek tekintette, és azt - fellebbezett részében - helybenhagyta.

A jogerős részítélet indokolása szerint az eredmény megállapításának, a felperest megillető részesedés kiadásának a szerződésben meghatározott feltételei bekövetkeztek, ugyanis a második beruházás is befejeződött, a társasházépületre a használatbavételi engedélyt kiadták. Kétségtelen, hogy a bíróság néhány évvel később hatályon kívül helyezte a jogerős használatbavételi engedély kiadásáról rendelkező építésügyi határozatot. Ez a körülmény azonban a felek közötti szerződésben foglaltakra figyelemmel a felperes követelésének esedékessé válását nem érintette. A vevők az egyes társasházi lakásokat és nem lakás céljára szolgáló helyiségeket egyébként is birtokba vették, és rendeltetésüknek megfelelően használják. A követelés időelőttisége tehát nem állapítható meg; a per megszüntetésére nem kerülhetett sor.

Alaptalanul hivatkozott az alperes a jogerős részítélet indokolásában foglaltak szerint a szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságára is. A felperes ugyanis - az alperes állításával ellentétben - nem ingatlanközvetítői tevékenységet végzett, hanem egy olyan beruházást készített elő, amelynek keretében elfogadható kockázatviselés mellett gyors és eredményes megtérülést ígérő ingatlanfejlesztésre nyílt lehetőség. Az alperes

az ingatlanfejlesztést - korábbi igazgatósági tagjai, illetve tulajdonosai, ..., ... és ... tanúk vallomásaiból kitűnően - a felperessel közösen, kölcsönösen együttműködve kívánta megvalósítani. A felperes díjazását, az eredményből való részesedésének mértékét hosszas tárgyalásokat követően határozták meg, és azt részben egy későbbi bizonytalan eseménytől, az értékesítés sikerességétől, a lakáspiaci viszonyok alakulásától tették függővé. A forgalom biztonsága pedig piaci viszonyok között fokozottan indokolja, hogy a gondos előkészítés után létrehozott szerződést a felek a számtalan körülménytől függő ár tekintetében is véglegesnek tekinthessék. A szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságára történő hivatkozás ezért a másodfokú bíróság álláspontja szerint csak különösen indokolt, rendkívüli és kivételes esetben lehet megalapozott. Ilyen körülményre viszont az alperes nem tudott hivatkozni, megtámadási jogának gyakorlása ezért a Ptk. 4. § (1) bekezdésébe, a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlás követelményébe ütközött. Az alperes érvénytelenségi kifogását ezért a bíróság nem találta megalapozottnak.

A felperest megillető eredményrészesedés összegét pedig a bíróság a beszerzett igazságügyi könyvszakértői véleményben foglaltaknak megfelelően állapította meg. Rámutatott, hogy a szakértő a számításait az alperes által az elsőfokú eljárás első szakaszában e vonatkozásban előadottakkal és ... tanúvallomásával összhangban végezte el.

A jogerős részítélet ellen - annak az elsőfokú határozatra is kiterjedő hatályon kívül helyezése, és elsődlegesen a per megszüntetése, másodlagosan az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása, harmadlagosan pedig a jogerős részítélet hatályon kívül helyezése, az elsőfokú határozat fellebbezéssel támadott rendelkezésének megváltoztatása és a jogszabályoknak megfelelő érdemi határozat meghozatala iránt - az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel.

Kifejtette, hogy a jogerős részítélet sérti a Pp. 163. § (1) bekezdését és 206. § (1) bekezdését, valamint a Ptk. 201. § (2) bekezdését és 207. § (1) bekezdését. Álláspontja szerint ugyanis a felek közötti elszámolás egyik feltételét képezte, hogy a második beruházás keretében megépített társasház is rendelkezze olyan jogerős használatbavételi engedéllyel, amely nem tartalmaz a beruházás eredményére kiható kikötéseket. Önmagában az építési munka befejezésével, illetve az elsőfokú használatbavételi engedély kiadásával tehát a felperes eredményrészesedés iránti igénye nem vált esedékessé. A bíróság ezzel ellentétes álláspontja a véleménye szerint a szerződés téves értelmezésén alapul, iratellenes. Megjegyezte, hogy a még szükséges kiegészítő építési munkálatok költségeit az eddig nem értékesített társasházi lakások vételára előreláthatóan nem fedezi, így a bíróság tévesen utalt arra is,

hogy a feleknek a későbbi elszámolások során lehetőségük nyílik a költségek végleges megosztására.

Álláspontja szerint tévesen mellőzte a bíróság a szolgáltatások feltűnő értékaránytalanságának megállapítását is. Előadta, hogy a felperes a perbeli szerződésben a társasházépítés helyszínéül szolgáló ingatlan közvetítését, és az építkezés bonyolítását vállalta. A bonyolítói tevékenységéért a felperes részére külön díjazást állapítottak meg, így a bíróságnak a perben azt kellett volna tisztáznia, hogy az ingatlanközvetítés értéke arányban állt-e a felperes számára kikötött nyereségrészesedéssel. Az e vonatkozásban szükséges ingatlanpiaci szakértői bizonyítás lefolytatását azonban a bíróság indokolatlanul mellőzte. Nem értékelte a bíróság - az érvelése szerint - azt sem, hogy a felperes az első beruházás során beépített ingatlant előzetesen a kapcsolt vállalkozásától vásárolta meg, és figyelmen kívül hagyta azt is, hogy a beruházás teljes kockázatát ő vállalta, a felperes pedig csak legfeljebb 10.000.000 forint erejéig vállalta az esetleges veszteséget viselni. Nem vette figyelembe a bíróság azt sem, hogy felügyelt ingatlanalapként, jelentős alaptőkével rendelkező közvetlen beruházóként nagyobb hitelképességet és ezáltal kedvezőbb értékesíthetőséget biztosított a beruházások esetében. Megjegyezte, hogy a beruházás hozamának vizsgálata során a bíróság módszertani hibát is vétett, ugyanis nem azonos jellemzőkkel rendelkező összehasonlító adatok alapján vonta le következtetéseit. A 2004. június 17-i igazgatósági üléséről készült jegyzőkönyv, valamint ..., ... és ... tanúk vallomásai pedig - a jogerős részítélet indokolásában kifejtettekkel ellentétben - tartalmukra tekintettel nem alkalmasak e vonatkozásban a tényállás megállapítására. A tanúk a véleménye szerint nem is tekinthetők érdektelennek, mivel közreműködtek a perbeli szerződés előkészítésében.

Végül előadta, hogy a bíróság tévesen ítélte meg a felperes javára az igazságügyi szakértői véleményben cash flow eredményként említett összeget. Az eredmény e típusáról ugyanis a felek közötti szerződés nem rendelkezik, ezért ilyen jogcímen a felperes kifizetésre nem tarthat igényt. Az elszámolás elveit e körben a bíróság egyébként is tévesen, a szerződés helytelen értelmezése alapján állapította meg, mivel az eredményt a levonhatónak minősített költségekkel a véleménye szerint semmilyen esetben nem lehetett volna növelni. Ebben a körben a bíróság a jogerős részítélet indokolásában alaptalanul hivatkozott az általa a per első szakaszában tett nyilatkozatokra, valamint ... tanúvallomására, e nyilatkozatok ugyanis a bíróság megállapításait nem támasztják alá.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős részítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúria a felülvizsgálati eljárás eredményeként megállapította, hogy a jogerős részítélet a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem jogszabálysértő.

A szerződések a Ptk. 277. § (1) bekezdése értelmében tartalmuknak megfelelően, a megszabott helyen és időben, a megállapított mennyiség, minőség és választék szerint kell teljesíteni. A kötelezett a Ptk. 298. §-a szerint késedelembe esik, ha a szerződésben megállapított, vagy a szolgáltatás rendeltetéséből kétségtelenül megállapítható teljesítési idő eredménytelenül eltelt (Ptk. 298. § a) pont); más esetekben pedig, ha kötelezettségét a jogosult felszólítására nem teljesíti (Ptk. 298. § b) pont).

A felek az eredmény megállapítását és a felperest megillető eredményrészesedés kifizetését a szerződésük 14.3. és 14.5.1. pontjában négy együttes feltétel bekövetkezéséhez kötötték. Ezek:

- a) a társasház rendelkezik olyan használatbavételi engedéllyel, amely nem tartalmaz a lakások és nem lakás célú helyiségek rendeltetésszerű használatát akadályozó feltételeket, valamint a beruházás eredményére kihatással lévő kikötéseket,
- b) a generálkivitelező valamennyi - az átadás-átvételig vállalt - kötelezettségének eleget tett,
- c) a generálkivitelezővel az elszámolások - a visszatartás kivételével - megtörténtek,
- d) a kiviteli szerződésben meghatározott garanciális biztosítéki rendszer az alperes rendelkezésére áll, és az értékesítési egységek elszámolás időpontjában érvényes tervezett összes árbevételenek 90 %-a befolyt az alperes bankszámlájára.

Az elsőfokú építésügyi hatóság 2007. április 04-én kiadta a használatbavételi engedélyt, amelyben a rendeltetésszerű használatot akadályozó, illetve az eredményre kihatással lévő kikötések nem szerepeltek. A szerződés 14.3. b), c) és d) pontjaiban meghatározott feltételek nem vitásan szintén bekövetkeztek. Az eredmény megállapításának ezért nem volt akadálya; a felperes követelése a szerződés 14.5.1. pontjában foglaltaknak megfelelően esedékessé vált.

Az alperes alaptalanul hivatkozott arra, hogy az elszámolás egyik feltétele a jogerős használatbavételi engedély beszerzése volt. A felek eredeti szerződésének 14.5.5. a) pontjában ez a feltétel valóban szerepelt, a szerződés módosítása során azonban az elszámolás feltételeit is módosították, és a továbbiakban az eredmény megállapításához nem írták elő a jogerős használatbavételi engedély szükségességét. (Az elsőfokú ítélet indokolásában nyilvánvaló elírás a 15.5.5. pont a) pontra történt hivatkozás.)

A szerződés 14.3. a) pontja szerint a felek - a másodfokú bíróság helyes értelmezésének megfelelően - ténylegesen akkor kívántak elszámolni egymással, amikor a társasházépületek elkészültek, az egyes lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba kerültek. Annak a körülménynek ezért, hogy az építésügyi hatóság utóbb - az ingatlanok rendeltetésszerű használhatóságát nem érintő - kiegészítő követelményeket írt elő, a bíróság pedig több év elteltével hatályon kívül helyezte a jogerős használatbavételi engedélyt, a jelen per eldöntése során nem volt jogi jelentősége, a felperes követelésének esedékessé válását nem érintette.

A felek a szerződés 14.3. pontjában meghatározott feltételek teljesülése esetében elvégzett elszámolást a megállapodásuk 14.5.4. pontjából kitűnően egyébként is részelszámolásnak tekintették, és ezt követően - amint arra a másodfokú bíróság is helyesen mutatott rá a jogerős részítélet indokolásában - legalább negyedévente ismételten el kívántak számolni egymással mindaddig, amíg a lakásokat és a nem lakás céljára szolgáló helyiségeket maradéktalanul nem értesítik. A további bevételeket és költségeket tehát a felek a negyedéves egyeztetések során megfelelően elszámolhatják. Abból eredően ugyanakkor, hogy a részelszámolást követően esetlegesen költségei merültek fel, az alperes a per során konkrét marasztalásra irányuló igényt nem érvényesített, így ezt a kérdést a bíróságnak nem kellett vizsgálnia.

A kifejtettek értelmében a felperes követelése nem tekinthető időelőttinek, nem tévedett tehát a bíróság, amikor a kereseti kérelmet érdemben bírálta el.

A Ptk. 201. § (1) bekezdése kimondja, hogy a szerződéssel kikötött szolgáltatásért - ha a szerződésből vagy a körülményekből kifejezetten más nem következik - ellenszolgáltatás jár. Ha a szolgáltatás és ellenszolgáltatás között anélkül, hogy az egyik felet az ajándékozás szándéka vezetné, a szerződés megkötésének időpontjában feltűnően nagy az értékkülönbség, a sérelmet szenvedő fél a szerződést a Ptk. 201. § (2) bekezdése szerint megtámadhatja. A megtámadás következtében a megtámadható szerződés a Ptk. 235. § (1) bekezdése értelmében a megkötésének időpontjától kezdődő hatállyal érvénytelenné válik.

A bíróság a bizonyítékok helyes értékelése alapján állapította meg, hogy a felperes nem csupán a beépítésre szánt ingatlant közvetítette az alperes részére, hanem a felek ténylegesen közösen valósították meg a beruházásokat. ..., az alperes korábbi igazgatósági tagja ugyanis maga is azt adta elő az elsőfokú eljárás során a ... számú jegyzőkönyvben foglalt tanúvallomásában, hogy a felek befektetőtársaként csatlakoztak egymáshoz, ... korábbi

alperesi igazgatósági tag pedig a ... számú jegyzőkönyvben rögzítettek szerint akként nyilatkozott, hogy a perbeli szerződés arra irányult, hogy a felek közösen hajtsák végre az ingatlanfejlesztést. A tanúk közreműködtek a szerződés előkészítésében és tartalmának kialakításában, így a szerződő felek szándékairól, a szerződés céljáról és tartalmáról közvetlen ismeretekkel rendelkeznek. Vallomásaikat ezért a bíróság a tényállás megállapítása során jogszabálysértés nélkül vette figyelembe.

Az alperes által kért ingatlanpiaci szakértői bizonyítás lefolytatására mindezekre tekintettel - miután a felperes a szerződésben nem önmagában ingatlanközvetítést vállalt - nem volt szükség. A ténylegesen a felperes által nyújtott komplex szolgáltatással kapcsolatban pedig a bíróság a szerződéskötés körülményeinek, a szerződés tartalmának, az ellenszolgáltatás meghatározása módjának és az ügylet sajátosságainak megfelelő vizsgálata és értékelése alapján, helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy az alperes a szolgáltatás és az ellenszolgáltatás feltűnő értékaránytalanságára - a jogerős részítélet indokolásában kifejtettekre tekintettel - megalapozottan nem hivatkozhat. Alaptalanul utalt az alperes e körben arra is, hogy a felperes a beépítésre szánt ingatlant előzetesen kedvező feltételekkel szerezte meg, ez a körülmény ugyanis a perbeli szerződés alapján nyújtott szolgáltatásokat nem teszi feltűnően értékaránytalanná. Az pedig nem állapítható meg, hogy a kirendelt igazságügyi szakértő és a bíróság a beruházás eredményességének vizsgálata során módszertani hibát vétett volna.

A szerződés érvénytelenségének megállapítására tehát az alperes által megjelölt okból nem kerülhetett sor. Az alperes ezért a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján köteles a felperest megillető eredményrészesedést megfizetni.

Az eredmény meghatározásának elveiről a módosított szerződés 14.4. pontja rendelkezik. Eszerint az eredmény megállapítása keretében a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséből befolyt nettó (ÁFA nélküli) bevételből levonásra kerülnek:

- a) a beruházások finanszírozási költsége, melyet a felek a mindenkor nettó kiadások és nettó bevételek különbözete után 11 % p.a. mértékben határoznak meg, azaz amennyiben a kiadások meghaladják a bevételeket, a finanszírozás költsége a kiadás bevétel különbözete után felszámított évi 11 %-os kamattal nő, ellenkező esetben az évi 11 %-os kamattal csökken,
- b) a beruházásokkal kapcsolatosan felmerült valamennyi, mindkét fél által elismert nettó költség, beleértve a felperes díjazását is.

A fentiek szerint képzett eredményt a felek a szerződés 14.5. pontjából kitűnően egymás között 47 % - 53 % arányban osztják el

úgy, hogy 47 % az alperest, 53 % pedig a felperest illeti meg.

A bíróság a felperest megillető eredményrészesedés összegének meghatározása során e szerződéses kikötéseket helytállóan, a felülvizsgálati kérelemben megjelölt jogszabályok megsértése nélkül értelmezte. A mindezek alapján általa elfogadott és alkalmazott elszámolási elvek összhangban állnak az alperes által az elsőfokú eljárás első szakaszában tett, a jogerős részítélet indokolásában helyesen ismertetett nyilatkozatokkal, és ... alperesi igazgatósági tag tanúvallomásával is. A kirendelt igazságügyi szakértő pedig a többszöri kiegészítést követően aggálytalannak tekinthető szakvéleményét ezeknek az elveknek megfelelően készítette el. Az elszámolás, az alperes által fizetendő eredményrészesedés összegének meghatározása során tehát jogszabálysértés nem történt. Az igazságügyi szakértő szakvéleményében cash flow eredményként említett tételt ezzel az elnevezéssel a felek szerződése külön valóban nem említi. Ez az összeg azonban a szakvélemény alapján egyértelműen megállapíthatóan a felperest megillető eredményrészesedés részét képezi, így az alperes a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján ennek megfizetésére is köteles.

Mindezekre tekintettel a Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta, és az alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes - áfát is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló - felülvizsgálati eljárási költségének megfizetésére kötelezte.

Budapest, 2013. június 13.

Dr. Bartal Géza s.k. a tanács elnöke, Dr. Farkas Attila s.k. előadó bíró, Dr. Simonné Dr. Gombos Katalin s.k. bíró