

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Kádár Kata Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kádár Katalin ügyvéd) által képviselt I.rendű felperes neve (I.r. felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II. rendű, III.rendű felperes neve (III.r. felperes címe) III. rendű felpereseknek - a dr. Miksné dr. Szökrényes Erzsébet ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I. rendű, a dr. Kiss László Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kiss László ügyvéd) által képviselt II.r. alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a személyesen eljáró III.rendű alperes neve (III.r. alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (IV.r. alperes címe) IV. rendű, V.r. alperes neve (V.r. alperes címe) V. rendű, VI.rendű alperes neve (VI.r. alperes címe) VI. rendű, VII.rendű alperes neve (VII.r. alperes címe) VII. rendű, VIII.rendű alperes neve (VIII.r. alperes címe) VIII. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt indított perében, a Fővárosi Törvényszék 2012. április 26. napján kelt 39.P.22.091/2007/65. számú ítélete ellen az I-III. rendű felperesek által 66. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét részben megváltoztatja, megállapítja, hogy az I. és a II. rendű alperes által 2001. március 27. napján kötött csereszerződés hatálytalan a felperesekkel szemben. Kötelezi a II. rendű alperest tűrje, hogy az I., II., III. rendű felperesek az I. rendű alperessel szemben a Fővárosi Törvényszék 39.P.22.091/2007/65. számú jogerős ítéletében megítélt követelésüket a **B. ...** hrsz-ú ingatlan II. rendű alperes javára bejegyzett 55/1000-ed tulajdoni hányadra folytatott bírósági végrehajtás útján kielégítsék. A felperesek és a II. rendű alperes tekintetében a perköltség viseléséről hozott rendelkezést megváltoztatja, és a perköltségben marasztalást mellőzi. Egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

A felperesek és a II.r. alperes az első- és másodfokú perköltséget maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A kereset ténybeli alapjául előadottak szerint az I-III. rendű felperesek és a II-VIII. rendű alperesek közös tulajdonában áll a perrel érintett ingatlan, mely még beépítetlen telek volt, amikor 1998-ban a II. rendű alperes kivételével ingatlan tulajdoni hányadot vásároltak az I. rendű alperestől és fővállalkozási szerződést kötöttek vele az ingatlanon felépítendő hat lakásos társasház kivitelezésére. Az

épület elkészült, az építési hatóság feltételekkel ugyan, de megadta 2000. június 26-án a használatba vételi engedélyt, mely 2000. október 29. napján jogerőre emelkedett. A vevők és az I. rendű alperes 2000. október 25-én megállapodást írtak alá, melyben az I. rendű alperes vállalta a használatbavételi engedélyben rögzített feltételek teljesítését. A vállalásának azonban nem tett eleget, a fővállalkozási szerződésekben foglalt kötelezettségeit nem, illetve késedelmesen teljesítette. A fővállalkozási szerződés 13. pontja szerint 1999. augusztus 30. napjáig kellett volna az építkezést befejeznie, de késedelemben esett, ezért kötbérfizetési kötelezettsége keletkezett. A fővállalkozási szerződésben kikötött kötbért nem fizette meg, az épület birtokba adásakor nem adta át a jótállási jegyeket és jöllehet a szerződés előírta, mind a mai napig nem készítette el és nem nyújtotta be a földhivatalba a társasházi alapító okiratot. Az építkezés során lezárta az építmény pinceszintjén lévő, a tervek szerint nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportot, és abból az I. rendű alperes akkori ügyvezetője lakást alakított ki magának. A tulajdonostársak kérelmezték, hogy a hatóság kötelezze a lakás céljára történő használat megszüntetésére, néhányan a Budapesti II. és III. kerületi Bíróságon 13.P.23.892/2001. ügyszámon pert indított ezen helyiségek használatának rendezése iránt. A per során beszerzett tulajdoni lap másolatból értesültek a tulajdonostársak arról, hogy az I. rendű alperes 2001. március 27-én csereszerződést kötött a II. rendű alperessel, aki az I. rendű alperes ügyvezető igazgatójának lánya.

A csereszerződésben rögzítettek szerint az I. rendű alperes tulajdonában áll a jelen per tárgyát képező ingatlan 55/1000 tulajdoni hányada és az annak megfelelő 100 m² alapterületű félig elkészült lakás, valamint 12 m² gépkocsi beállóhely, melyek az alapító okirat elkészültét követően külön lapra kerülnek 125/1000 közös tulajdoni illetőséggel. A II. rendű alperes a tulajdoni hányad megszerzése fejében az I. rendű alperes társaságban tulajdonolt 25%-os üzletrészt adta. A felek a csere értékét 4.500.000 forintban határozták meg. A szerződésben az I. rendű alperes szavatosságot vállalt a csere tárgyát képező ingatlan per- teher- és igénymentességéért.

A perrel érintett ingatlannak az ingatlan-nyilvántartás szerint az I. és II. rendű felperes egyaránt 73/1000, a III. rendű felperes 162/1000, a II. rendű alperes 55/1000, a III. és IV. rendű alperes egyaránt 85/1000, az V. rendű alperes 192/1000, a VI. rendű alperes 146/1000, a VII. rendű alperes 65/1000, a VIII. alperes 64/1000 részben tulajdonosa.

Az I. rendű alperes 2009. június 5. napján felszámolás alá került.

Elsődleges keresetükben az I-III. rendű felperesek annak megállapítását kérték, hogy a Ptk. 203. § (1) bekezdése alapján - fedezetelvonó jellege - miatt hatálytalan velük szemben a csereszerződés, továbbá annak tűrésére kérték kötelezni a II. rendű alperest, hogy az I. rendű alperessel szembeni követeléseiket a tulajdonában lévő ingatlanhányadból elégítsék ki. Állításuk szerint az ingatlan csereszerződéssel történt elvonása miatt az I. rendű alperessel szembeni követelésük kielégítése lehetetlenné vált, mivel az I. rendű alperesi cég „kiüresedett”. Az I. rendű alperesnek

nem volt más vagyona, a helyiségcsoport lehetett volna az egyetlen fedezet bármilyen követelésre. A II. rendű alperes rosszhiszeműségét megalapozza, hogy tagja volt az átruházó I. rendű alperes családi vállalkozásnak, tehát tisztában kellett lennie a felperesek követeléseivel és a cég helyzetével. A felperesek ugyanakkor arra is hivatkoztak, hogy az ingatlan tulajdoni hányad értéke jóval meghaladta az üzletrész értékét, ezért a II. rendű alperes részére a csereszerződésből jelentős mértékű ingyenes előny származott, ilyen esetben pedig nem támaszt a törvény további feltételt a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapításához. Álláspontjuk szerint a felperesek kötbérigényét az I-II. rendű alpereseknek ismerniük kellett, hiszen még 1999. augusztus 31-én az összes tulajdonostárs, 2001. július 18-án pedig a III. rendű felperes bejelentette az I. rendű alperesnek, hogy igényt tartanak a késedelem időtartamára a fővállalkozási szerződésben rögzített köbösszegre. A III. rendű felperes a 2001. október 2-i levelében részletesen leírta, hogy az I. rendű alperes mely szerződéses kötelezettségeit szegte meg. A felperesek véleménye szerint a kereseti kérelmüket részben szakértői véleménnyel, részben a hivatkozott levelekkel bizonyították.

Másodlagos kereseti kérelmükben a felperesek annak megállapítását kérték, hogy a Ptk. 117. § (1) bekezdése alapján érvénytelen a csereszerződés, mivel megkötésére a nemo plus iuris elvének figyelmen kívül hagyásával került sor. Kérték továbbá, hogy a bíróság állítsa vissza a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet, azaz az I. rendű alperes tulajdonát képező üzletrész kerüljön vissza a II. rendű alperes tulajdonába, az ingatlan 55/1000 tulajdoni hányada pedig kerüljön vissza az I. rendű alperes tulajdonába. Álláspontjuk szerint a csereszerződésben rögzített 55/1000 tulajdoni hányadnak egy 45,8 m² alapterületű „legalsó szinti rész” felel meg, ellentétben a II. rendű alperes által kialakított és használt 110 m²-rel. A társasház bejegyzése esetén a közös tulajdonból a helyiségcsoporthoz tartozó közös tulajdoni hányad szintén 55/1000 lesz. A csereszerződés azzal, hogy ennek a tulajdoni hányadnak egy későbbi, mintegy 125/1000 tulajdoni hányadot feleltet meg, mintegy várományosi pozícióba juttatja a II. rendű alperest, ugyanis akként fogalmaz, hogy ez a kb. 100 m²-es terület az alapító okiratban 125/1000 tulajdoni hányadként kerül majd bejegyzésre. A felperesek állították, hogy az épület legalsó szintjén lévő helyiségcsoportból még az építkezés során az I. rendű alperes akkori ügyvezetője a használatbavételi engedélytől eltérően, a tulajdonostársakkal nem egyeztetve, lakást alakított ki a teljes 110 m²-en. Álláspontjuk szerint a perbe bevezetett igazságügyi szakértő szakvéleménye alátámasztja a kereseti kérelmüket.

Harmadlagos keresetükben a felperesek a Pp. 200. § (2) bekezdése és a 145. § (2) bekezdése alapján kérték a csereszerződés semmisségének megállapítását, továbbá a szerződéskötés előtt fennállott helyzet visszaállítását úgy, ahogy azt a másodlagos keresetben is kérték. Kifejtették: a csereszerződés arra is alkalmas volt, hogy kijátssza az ingatlan tulajdonostársainak elővásárlási jogát, ezért a jogszabály megkerülésével kötött szerződésnek minősül. A II. rendű alperes előkészítő iratában maga is adásvételi szerződésként minősítette a megállapodást, amikor az „adott el” kifejezést használta. Rámutattak arra, hogy a csereszerződés

egyik oldalán egy olyan családi vállalkozás áll, melynek tagjai a II. rendű alperes és annak testvére, ügyvezetője pedig a tagok édesanyja, aki a társaság nevében olyan szerződést kötött a II. rendű alperessel, amely tekintetében a tulajdonostársakat nem illeti meg az elővásárlási jog.

Negyedleges keresetükben a felperesek a csereszerződés semmiségének megállapítását a Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, a jóerkölcsbe ütközés okán kérték, és a másodlagos, valamint harmadlagos keresethez hasonlóan kérelmet terjesztettek elő a szerződéskötés előtti helyzet visszaállítására is. Álláspontjuk szerint e kereseti kérelmet alátámasztja a szakértői vélemények azon megállapítása, miszerint a csereszerződés időpontjában a lakás beköltözhető forgalmi értéke 44.600.000 forint volt.

A felperesek a másodlagos, harmadlagos és negyedleges kereseti kérelmekkel kapcsolatban utaltak arra, hogy a semmisségre bárki, határidő nélkül hivatkozhat. A jogi érdekeltségük vonatkozásában előadták: amennyiben visszakerül az I. rendű alperes társasági vagyonába a semmis szerződéssel a II. rendű alperes tulajdonába került ingatlanhányad, úgy az I. rendű alperes képes kielégíteni hitelezői igényüket.

Konjunktív kereseti kérelemként az eshetőleges kereseti kérelmek mindegyike mellett a felperesek a következő kereseti kérelmeket is előterjesztették:

A Ptk. 318. §-a és 339. §-a alapján az I. rendű alperes kötelezését kérték, hogy fizessen meg az I. és II. rendű felpereseknek együttesen 6.500.000 forint, a III. rendű felperesnek ugyancsak 6.500.000 forint értékcsökkentést kártérítés címén, és igényt tartottak ezen összegek után 1999. szeptember 1-től a törvényes késedelmi kamatra is. Álláspontjuk szerint az igazságügyi szakértői vélemény megállapította, hogy az I. rendű alperes által kivitelezett lakások minősége nem megfelelő, az I. rendű alperes nem szerződésszerűen teljesített, bizonyos hiányosságok nem küszöbölhetőek ki, továbbá a társasház alapítás elmaradása a felperesi lakásokban értékcsökkenést eredményezett.

Késedelmi kötbér címén az I. rendű alperes kötelezését kérték az I. és II. rendű felperesek javára együttesen 6.058.915 forint és 1999. szeptember 1-től járó késedelmi kamatai, a III. rendű felperes javára 6.872.260 forint és 1999. szeptember 1-től járó késedelmi kamatai megfizetésére. A keresetüket a fővállalkozási szerződésben foglalt késedelmi kötbérikötésre alapították. A kötbért az 1999. augusztus 31-től 2000. június 26-ig terjedő időszakra érvényesítették. Rámutattak arra, hogy a 2000. január 26-án módosított fővállalkozási szerződésben rögzített joglemondás nem vonatkozik arra az esetre, ha a megbízott a módosításban foglalt teljesítési határidőkkel késedelembe esik, ez esetben ugyanis a megbízót megillető kötbérigény ismét hatályba lép. A kötbérigényt jogi képviselőjük által 2000. július 18-án, 2001. augusztus 22-én, 2001. szeptember 11-én, 2001. október 2-án jelezték az I. rendű alperesnek.

További keresetükben javítási költség megváltása címén kérték az I. rendű alperest kötelezni, az I. és II. rendű felperesek részére együttesen 181.610 forint és 1999. szeptember 1-től járó törvényes kamatai, a III. rendű felperes részére 200.200 forint és 1999. szeptember 1-től járó törvényes kamatai megfizetésére. Utaltak arra, hogy e kereseti követelésük előadásakor figyelemmel voltak a Cstv. 38. § (2) bekezdésére is és az I. rendű alperes felszámolási eljárásban hitelezői igényüket határidőben bejelentették.

Keresetet terjesztettek elő továbbá az alagsori helyiségek használata után a II. rendű alperessel szemben a tulajdoni hányadukra eső használati díj megfizetése iránt. A 2001. március 1-től 2011. december 31-ig felhalmozódott használati díj összegét az igazságügyi szakértői véleményben foglaltak alapján - az utolsó három évre évi 3.600.000 forint használati díjat figyelembe véve - összesen 34.420.000 forintban határozták meg.

A kereseti követelésük:

- az eredeti tervek szerinti tulajdoni hányadot alapul véve: az I. és II. rendű felperesek javára együttesen 5.197.420 forint és 2006. január 1-től járó törvényes kamata, a III. rendű alperes javára 5.782.560 forint és 2006. január 1-ről járó törvényes kamata;
- a megvalósulási tervek szerinti tulajdoni hányadot figyelembe véve: az I. és II. rendű felperesek javára együttesen 4.440.180 forint használati díjat és 2006. január 1-től járó törvényes kamata, a III. rendű felperes javára 4.887.640 forint és 2006. január 1-től járó törvényes kamata;
- az irat szerinti állapotot figyelembe véve: az I. és II. rendű felperesek javára együttesen 5.025.320 forintot és 2006. január 1-től járó törvényes kamata, a III. rendű felperes javára 5.576.040 forintot és 2006. január 1-től járó törvényes kamata;
- a valós állapotot figyelembe véve: az I. és II. rendű felperesek javára együttesen 4.371.340 forint és 2006. január 1-től járó törvényes kamata, a III. rendű felperes javára 4.818.800 forint és 2006. január 1-től járó törvényes késedelmi kamata volt.

A III-VIII. rendű alperesekkel szemben az I-III. rendű felperesek keresete az előbbieken részletezett valamennyi kereseti kérelem tűrésére irányult.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Álláspontja szerint nem áll rendelkezésre kellő adat a csereszerződés fedezetelvonó jellegének megállapításához, mert a jogszerzés ingyenességének alátámasztásához az üzletész értékét szakértői bizonyítás útján kellene igazolni, a II. rendű alperes rosszhiszemősége pedig nem bizonyított. A Ptk. 200. § (1) bekezdése szerint a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, a szerződésekre vonatkozó rendelkezésektől egyező akarattal eltérhetnek, ha jogszabály az eltérést nem tiltja. A kötbérkövetelés azért alaptalan, mert a társasház alapítás elmaradása az I. rendű alperesnek nem róható fel. Amennyiben a bíróság mégis megállapítaná a kötbérfizetési kötelezettséget, úgy indokolt a kötbér mérséklése a Ptk. 247. § (1) bekezdése alapján. Álláspontja szerint a csereszerződés érvénytelensége és az

eredeti állapot visszaállítása esetén a használati díj az I. rendű alperest és nem a felpereseket illetné meg. A per korábbi szakaszában ettől eltérően az I. rendű alperes nem vitatta a csereszerződés érvénytelenségét és hatálytalanságát és nem ellenezte a keresetben foglaltak teljesítését, továbbá az eredeti állapotot is helyreállíthatónak tartotta. Jelezte: meg fogja támadni a csereszerződést, mert annak megkötésekor az I. rendű alperesnek csak ez az egy ingatlanvagyonra volt, és annak a cégvagyonból való kivonásával a cég elértéktelenedett, így a II. rendű alperes üzletrésze sem képviselt értéket. Előadta továbbá, hogy a II. rendű alperes 2000. október 4-től 2001. március 27-ig volt az I. rendű alperesi társaság tagja. A csereszerződés jóerkölcsbe ütközik, mert az ingatlan értékét a piaci ár alatt állapították meg, míg az üzletrész értékét a felett. A szerződés azt a célt szolgálta, hogy az ingatlant pénzmozgás nélkül a társaságot irányító család vagyonába helyezték át. A csereszerződés az I. rendű alperes vagyonának jelentős csökkenését eredményezte. Alkalmas volt arra, hogy kijátssza a tulajdonostársak elővásárlási jogát és ezáltal a jogszabály megkerülésével kötött szerződésnek minősül.

A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy 2000. október 4-én vált az I. rendű alperesi társaság tagjává. A belépésekor a per tárgyát képező építkezés már befejeződött, a projekttel az ügyvezető foglalkozott. Mivel az ügyvezető egyben az édesanyja is volt, tudomással bírt arról, hogy a telekingatlanból tulajdoni hányadot értékesített a Kft. azzal a kikötéssel, hogy a társasház alagsori szintjén található helyiségcsoport nem kerül eladásra, az továbbra is az I. rendű alperes tulajdonában marad, abból a célból, hogy a jövőben a családjuk számára lakást alakítsanak ki. A helyiségcsoport eredetileg azért nem lakásként épült, mert nem állt rendelkezésre a szükséges anyagi bázis egy további lakás engedélyeztetéséhez és felépítéséhez. A fővállalkozási szerződések tartalmazták, hogy az alagsori helyiségcsoport az I. rendű alperes tulajdonában, illetőleg az ügyvezető használatában marad. A csereszerződés megkötésére azért került sor, mert meg kívánt válni az üzletrésztől, ugyanis otthon szeretett volna maradni a gyermekeivel és a családi házból saját lakásba kívánt költözni. A kérdéses helyiségcsoport eredeti rendeltetése az volt, hogy a család valamely tagjának saját lakásul szolgáljon. A csereszerződés megkötésekor emelt szintű szerkezetkész állapotban került részére átadásra az ingatlan, melynek értéke a társaság könyveiben meghatározott értékhez igazodott. A vételár meghatározásánál azt is figyelembe vették, hogy jelentős összeget kell ráfordítani a helyiségcsoportra ahhoz, hogy lakásként lehessen használni. A csere értékarányos volt. Az ügyletkötés kapcsán nem merült fel az elővásárlási jog kijátszása, pusztán üzleti megfontolásból cselekedtek. A helyiségcsoport lakássá történő átminősítését még azelőtt megkezdték, hogy tulajdonba került volna. Az I. és II. rendű felperesek kivételével az összes tulajdonostárs aláírta az ehhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot. Az I. és II. rendű felperesek ellen a jognyilatkozat pótlása iránt pert indítottak a Budapesti II. és III. kerületi Bíróságon, mely a per tárgyalását a jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes csak az őt megillető tulajdoni hányadot cserélte el, mely a társasházi alapító okirat pontos számadatai tükrében módosulhat. A lakáshoz juttatási szándékot az I. rendű alperes

kezdetben is jelezte a vevőknek és azt az egyes szerződések megkötésekor a vevők elfogadták. A szerződéses szabadság elvéből következően a tulajdonostársak hozzájárulása nélkül dönthetett úgy, hogy elfogadja a helyiséget az üzletrészért cserébe. A tulajdonosok nem léptek fel az általa folytatott építkezés ellen. Tudomása szerint az I. rendű alperes a szerződéses kötelezettségeinek folyamatosan eleget tett, így nem merülhettek fel olyan követelések, melyekre az ingatlan fedezetül szolgálhatott volna. Álláspontja szerint csupán a tagsági viszonya miatt nem lehet bizonyítottnak tekinteni a rosszhiszeműségét. A csereszerződés nem ingyenes. Annak megkötésekor a felpereseknek nem volt érvényesített kötbérigényük, ugyanis leveleik nem tartalmazták, hogy milyen összegben, mennyi időre kívánnak kötbért érvényesíteni. Az igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő értékbecslése téves, mert a szerződéskötéskor még csak szerkezetkész állapotban volt a helyiség. A felperesek által követelt lakásbérleti díj nem fogadható el, hiszen nem lehet lakásként kiadni egy olyan helyiségcsoportot, mely az ingatlan-nyilvántartásban nem lakásként van bejegyezve és jogilag, műszakilag sem alkalmas lakás céljára. Kiemelte, hogy a pincelejáró helyén kialakított légudvarnak használati értéke nincs, azt nem is használja, és igényt sem tart rá. E terület a járda szintjéhez viszonyítva legalább 2,5 méter mélységben van, ezért a „szintterületbe” sem kell beszámítani. Hozzájárul, hogy a ház délre néző kertjéből lejáratot alakítsanak ki a légudvar területére, így az egyértelműen közös területté válik. A lépcső megszüntetésére egyébként azért került sor, mert a földszinti lakót zavarta, hogy az ablak és a terasz előtt eljárás lehetséges. A csereszerződés nem ütközik jogszabályba, mert abban az I. rendű alperes nem 125/1000 tulajdoni hányadot adott el, hanem csupán tájékoztatást nyújtott arról, hogy várhatóan a társasházzá alakulás során meghatározandó tulajdoni hányad nem 55/1000, hanem 125/1000. Csereszerződésnél nem lehet szó elővásárlási jogról. Úgy tűnik a felperesek keresete alapján, hogy a kötbérigény az, melynek elvonása történt meg a csereszerződéssel. Ezt az igényt a felperesek először csak 2002. vagy 2003. év folyamán jelentették be, és mivel a csereszerződés ezt megelőzően kötöttet, nem lehet arról beszélni, hogy a követelés az igény állapotába jutott volna. A III. rendű felperes a 2000. január 26-án módosított fővállalkozási szerződésben lemondott a kötbérigényről, ha a kijavításokat az I. rendű alperes határidőben elvégzi. A kijavítás megtörtént, ezért nem alapos a kötbérigény. A készrejelentés fővállalkozási szerződésben rögzített feltételeit tévesen értelmezik a felperesek. Az I. rendű alperes azt vállalta, hogy megkéri a használatbavételi engedélyt, ennek pedig 1999. szeptember 2-án eleget is tett. A szerződés hatálytalanságát abban az esetben lehet megállapítani, ha a hitelezői követelés nem hajtható be az adóson, vagy a behajtás csak részben vezetett eredményre. A Ptk. 203. §-ában foglalt feltételek konjunktívak, akár egy feltétel hiányában a tényállás nem valósul meg. Az adott esetben nem került az igény állapotába a követelés a szerződés megkötésének idejére, továbbá nincs szó ingyenességről. A II. rendű alperes előadta továbbá azt is, hogy álláspontja szerint az érvénytelenségi keresetet kapcsán hiányzik a felperesek jogi érdeke.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű felperesek részére egyetemlegesen 12.740.525

forintot és késedelmi kamatait, a III. rendű felperesnek pedig 13.572.460 forintot és késedelmi kamatait, valamint az I-II-III. rendű felperesek részére egyetemlegesen 1.027.567 forint perköltséget. A felperesek keresetét ezt meghaladóan és a II. rendű alperessel szemben teljes egészében elutasította. Kötelezte az I-III. rendű felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a II. rendű alperesnek 986.000 forint perköltséget.

Az elsőfokú ítélet indoklásában kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság a késedelmi kötbér megfizetése, a javítási költség megváltása, és az értékcsökkenés megfizetése iránti kereseti kérelmeket ítélte alaposnak. Megállapította, hogy a fővállalkozási szerződésekben az I. rendű alperes azt vállalta, hogy az épületet 1999. augusztus 30-ig készre jelenti. A készre jelentés feltétele volt többek között a használatbavételi engedély megszerzése és a műszaki átadás mind a lakás, mind a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében, valamint a társasház alapító okiratának elkészítése és az ingatlan-nyilvántartásba való benyújtása. A felek a készre jelentés késedelmes teljesítése esetére a szerződésben heti öt ezrelék kötbért kötöttek ki, melynek alapjaként az ingatlan teljes ellenértékét jelölték meg. A készre jelentés feltételeinek nem teljesítése maga után vonta az ingatlan késedelmes birtokába bocsátását. Nem mentesíti a kötbérfizetés alól az I. rendű alperest a 2000. október 25-én aláírt megállapodás sem, abban ugyanis nincs szó arról, hogy a tulajdonostársak lemondanak a kötbérigényükről. A III. rendű felperes 2000. január 26-i módosított építési fővállalkozási szerződésben tett joglemondó nyilatkozata függő hatályú volt, arra az I. rendű alperes csak abban az esetben hivatkozhatott volna, ha eleget tett volna a szerződés módosításban vállalt kötelezettségeinek, ezt azonban nem bizonyította. Az I. rendű alperes a szerződés módosításában maga ismerte el, hogy a III. rendű felperest kötbér illetné meg a késedelmes teljesítés miatt. Késedelmi kötbér címen az I. és II. rendű felperesek részére egyetemlegesen 6.058.911 forintot, a III. rendű felperes részére pedig 6.872.260 forintot, továbbá ezen összegek kamatait ítélte meg. A kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját a keresetben kért időpont helyett 2000. január 27. napjában határozta meg. A javítási költség vonatkozásában elfogadta a tényállás alapjául az igazságügyi szakértői véleményt. Megállapította, hogy az I. rendű alperes nem teljesítette a fővállalkozási szerződésben foglaltakat, ezért a közös tulajdoni részek vonatkozásában a felperesek tulajdoni hányaduk arányában igényt tarthatnak a javítási költség ellentételezésére. A javítási költségek megváltása címen az I. és II. rendű felperesek részére egyetemlegesen 181.610 forintot, a III. rendű felperes részére 200.200 forintot ítelt meg. A késedelmi kamatfizetési kötelezettség kezdő időpontját a keresettől eltérően 2011. november 15. napjában határozta meg. Megállapította továbbá, hogy az ingatlan rendezetlen jogi sorsa csökkenti az ingatlan forgalmi értékét, mivel a jelenlegi osztatlan közös tulajdon, valamint az ingatlan előtti feltöltés folyamatos felülvizsgálata bizalmatlanságot eredményez a piaci forgalomban. Az I. rendű alperest ezért az I. és II. rendű felperesek, és a III. rendű felperes részére 6.500.000-6.500.000 forint megfizetésére kötelezte. Az igazságügyi szakértő a szakvélemény elkészítésének időpontjában fennálló árszinten határozta meg az értékcsökkenést, ezért a felperesek részére csak 2008. augusztus 5. napjától ítelt meg késedelmi kamatot.

Az ítéleti tényállásban megállapította, hogy az I. rendű alperes és a III. rendű felperes a fővállalkozási szerződésben rögzítették: a felépítendő társasház hét tulajdoni egységből áll, a társasház 1 szintjén alakul ki egy külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoport, amelynek tulajdonjoga a szerződés megkötésének időpontjában az I. rendű alperesé. A többi magánszemély és az I. rendű alperes fővállalkozási szerződésében azt rögzítették a felek, hogy az alagsori helyiséget az ügyvezető kizárólag saját céljaira, lakás kialakítására tarthatja fenn. Abban az esetben, ha a helyiségre nem tart igényt, úgy a tulajdonostársaknak elővásárlási joguk van e helyiség megvásárlására. A III. rendű felperes és az I. rendű alperes a 2000. január 26-án módosított építési fővállalkozási szerződésben megállapodtak arról, hogy az I. rendű alperes az 1999. szeptember 21-i hibajegyzékben rögzített hibákat 60 napon belül kijavítja. Rögzítették, hogy a 4. számú lakásban tartott bejárás során kivitelezési és minőségi hibákat állapítottak meg, melyre tekintettel az értékcsökkenést elszámolják a jelen szerződéssel és részben csökkentették a vállalkozási díjat. A III. rendű felperes kijelentette, hogy e hibákkal összefüggésben nem érvényesít igényt az I. rendű alperessel szemben. Az okiratban ugyanakkor az is szerepel, hogy az I. rendű alperes a terveken 7. számmal jelölt, nem lakás céljára szolgáló helyiséget lakásként kívánja kialakítani. Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg továbbá, hogy az építési hatóság 2000. június 26-án használatbavételi engedélyt adott a felépített hat lakásos lakóépületre, egyben kötelezte az I. rendű alperes mellett a magánszemély építetöket, mint engedélyeseket is, hogy az épület előtti feltöltést, növénytelepítést a meredek lejtő szélénél lebukásgátló elhelyezését és a csapadékvíz közcsatornába való bekötését 60 napon belül végezzék el. Előírta továbbá a rézsű állékonyságával kapcsolatban 2001. június 30-ig újabb szakértői vélemény beszerzését. Az I. és II. rendű felperesek 2000. június 26-án költöztek be a perbeli ingatlanba. Az I. rendű alperes 2000. október 25-én, valamint november 23-án megállapodást írt alá a magánszemély tulajdonosokkal, melyben vállalta a használatbavételi engedélyben előírtak teljesítését. Az I. rendű alperes több társasházi alapító okirat tervezetet is készített, azonban ezeket a tulajdonostársak különféle okok miatt nem írták alá. A társasház alapítás a mai napig nem történt meg. Az I-II. rendű alperes 2001. március 27-én csereszerződést kötött, mely szerint az I. rendű alperes elcserélte a terveken 7. számmal jelzett és zöld színnel körülhatárolt, az épület pinceszintjén elhelyezkedő, kb. 100 m² nem lakás céljára szolgáló helyiségcsoportból álló perbeli ingatlanban lévő 55/1000 tulajdonjogát a II. rendű alperes 25%-os üzletrésére. A felek az üzletrész értékét 4.500.000 forintban, míg a tulajdoni illetéség értékét 4.540.230 forintban határozták meg. Az építésügyi hatóság a 2001. október 30. napán tartott helyszíni szemlén megállapította, hogy a korábbi használatbavételi engedélyben egyéb tárolóként engedélyezett helyiségcsoportot az I. rendű alperes önálló lakásként használja. Kötelezte az I. rendű alperest a rendeltetéstől eltérő használat 30 napon belüli megszüntetésére. A helyszíni szemlén az építésügyi hatóság azt is megállapította, hogy az épület előtti feltöltés és meredek lejtő szélén nem történt meg a lecsúszásgátló elhelyezése.

A Fővárosi Bíróság 11.Fpk.01-2008-007854/7. számú végzésével elrendelte az I. rendű alperes felszámolását.

Az elsőfokú ítélet jogi indokolásában az elsőfokú bíróság utalt a Ptk. 367. § (1) bekezdésében és a 205.§ (1)-(2) bekezdésében foglaltakra. Kifejtette: az I. rendű alperes az építési terület művelési ágú ingatlan meghatározott tulajdoni részarányát társas építési közösségben megvalósuló lakásépítés céljából adta el az I-III. rendű felpereseknek és az V-VIII. rendű alpereseknek. Ismert volt a felek előtt, hogy az I. rendű alperes az ingatlanon hat lakásos társasház építését tervezte, hiszen mindegyik tulajdonostárssal fővállalkozási szerződést kötött, melyben rögzítették, hogy az eladó az alagsori helyiségeket saját részére tartja fenn. A lefolytatott bizonyítási eljárás alapján azt lehetett megállapítani, hogy az eladónak az volt az egyértelmű szándéka a szerződések megkötésekor, hogy az osztatlan közös tulajdonban álló telekre felépítendő társasház egy részét, mégpedig a pinceszintet a saját tulajdonában tartja és a saját céljainak megfelelően hasznosítja. Azt egyik tulajdonostárs sem vitatta, hogy tudtak arról az eladói szándékról, miszerint a hat lakás kivitelezése után a pinceszinten elhelyezkedő helyiségekből az ügyvezető lakást kívánt kialakítani saját maga, vagy családja részére. Tisztában volt tehát mindenki azzal, hogy a különböző időpontokban készült terveken más-más néven jelölt perbeli helyiségcsoport nem képez közös területet és azt az eladó nem is kívánja a tulajdonostársak osztatlan közös tulajdonába adni. E szándékot egyértelművé tette, hogy a ház felépítését követően az eladó által megtartani kívánt épületrész fallal lett elválasztva, és elkezdődött annak lakásként való kialakítása. A társasházi alapító okirat tervezetek is e szerződési szándéknak megfelelően készültek el és ezt abban az időben egyik tulajdonostárs sem kifogásolta, sőt valamennyien - az I. és II. rendű felperesek kivételével - aláírtak egy olyan jellegű nyilatkozatot, mely szerint hozzájárulnak a helyiség lakássá történő átminősítéséhez. Az elsőfokú bíróság rámutatott: egy építendő többlakásos társasház esetén nem annak van jelentősége, milyen tulajdoni hányadban jelölték meg a felek az eladó által saját magának fenntartani kívánt épületrészt, hanem annak, hogy mi volt a felek tényleges akarata, melyik az az épületrész, amelyet fenn kíván tartani magának a vevők hozzájárulása mellett. Az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a pinceszinten elhatárolt épületrészt tartotta meg kizárólagos tulajdonában az eladó és ebben minden tulajdonostárssal megállapodott, függetlenül attól, hogy utóbb az általa megjelölt tulajdoni hányad nagyobbnak bizonyult. Erre tekintettel a szerződés lényegesnek minősített kikötése nem az volt, hogy milyen tulajdoni hányad maradjon az eladó tulajdonában, hanem az, hogy konkrétan mely területet érint a saját céljaira kialakítandó lakás az osztatlan közös tulajdonból. Az elsőfokú bíróság hivatkozott a Ptk. 98. és 99. §-aiban foglaltakra.

A II. rendű alperessel szemben támasztott használati díj iránti igényt azért utasította el, mert megállapította, hogy az eladó vagy jogutódja jogszerűen birtokolta és birtokolja a pinceszinten elhatárolt, utóbb lakásként kialakított területet.

A Ptk. 203. §-ára alapított keresetet azzal az indokolással utasította el az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes felszámolása miatt a Cstv. 40. §-ának speciális

szabálya kizárja a Ptk. 203. §-ára alapított igényérvényesítést, a szerződés relatív hatálytalanságának megállapítását és a jogszerző félnek az I-III. rendű felperesekkel, mint hitelezőkkel szembeni tűrési kötelezettségét. A Cstv. speciális rendelkezéseket tartalmaz a felszámolás alatt álló kötelezettel szembeni igényérvényesítés módjára, és az igény kielégítésére. A 38. § (3) bekezdése alapján a bírói út a felszámolási eljárás, az igényérvényesítés módja pedig a 28. § (2) bekezdés f) pontja értelmében a követelés bejelentése és nyilvántartásba vétele a felszámolási eljárásban. A Cstv. speciális rendelkezéseket tartalmaz az adós által megkötött fedezetelvonó szerződések jogi sorsára is. Az elsőfokú bíróság hivatkozott a 3/2008. Polgári jogegységi határozatra, melyben kifejtettek szerint a Cstv. 40. §-ában szabályozott megtámadási jog célja a felszámolás hatálya alá tartozó vagyon növelése az adós valamennyi hitelezője érdekében. A fedezetelvonó szerződést a saját nevében megtámadó hitelező a Cstv. speciális rendelkezéseire tekintettel nem képes elérni azt a joghatást, hogy a szerződéssel érintett vagyontárgy fedezeti jellege csak vele szemben maradjon fenn, az adós vagyonából az 57. §-ban szabályozott sorrendben kaphat kielégítést, így a megtámadás eredményében az összes hitelezővel osztoznia kell. Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy nem állnak fenn maradéktalanul a Ptk. 203. §-ában foglalt feltételek. A felpereseknek bizonyítaniuk kellett volna, hogy a csereszerződés megkötésének időpontjában már konkrét, érvényesített igényük állt fenn az I. rendű alperessel szemben, valamint az igényük kielégítésére a csereszerződés tárgya fedezetül szolgált volna, és a csereszerződés következtében az I. rendű alperesnek nem maradt olyan vagyona, vagy jövedelme, amely a felperesi igény kielégítésére kellő fedezetül szolgált volna. Az elsőfokú bíróság e körben kifejtette: 1999. augusztus 31-én és 2000. július 18-án a felperesek jogi képviselői felszólították az I. rendű alperest a fővállalkozói szerződésben foglaltak teljesítésére. A felszólító levelekben szerepelt az is, hogy a felperesek a kötbérre igényt tartanak. A felszólító levelekben foglaltak alapján azonban nem lehet szó igény állapotába jutott követelésről, mert egyik felszólító levél sem tartalmaz konkrét,összegeként megjelölt kötbérigényt. Nem teljesült a konjunktív feltételek közül annak bizonyítása sem a felperes részéről, hogy az I. rendű alperesnek milyenek voltak a vagyoni viszonyai, voltak-e olyan egyéb vagyontárgyai, melyek a kötbérigény kielégítésére alkalmasak lettek volna. A csereszerződés megkötésekor az I. rendű alperesi társaság még működött, a „cég átruházása” egy évvel később történt.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta alaposnak a Ptk. 117. § (1) bekezdésére alapított keresetet sem. Úgy ítélte meg, hogy az I. rendű alperes a kizárólagos tulajdonában álló ingatlanrészt cserélte el, ezért ezen a jogcímen a csereszerződés nem érvénytelen. A csereszerződés tartalma alapján nyilvánvaló, hogy az 55/1000 részarányt az I. rendű alperes nem az 55 m²-nek feleltette meg. Valószínűsíthetően a terveken a pinceszinten lévő helyiségeket a tulajdoni hányad számításánál fél alapterülettel vette figyelembe, ez azonban nem érintette azt a szerződési akaratát, hogy a valóságban mely területet kíván kizárólagos tulajdonában tartani és lakás céljára kialakítani.

Az elsőfokú bíróság nem tartotta a jogszabály megkerülésével kötött szerződésnek a csereszerződést. A szerződés létrejöttének körülményeit vizsgálva megállapította: az I. rendű alperes a fővállalkozási szerződésben foglaltak szerint járt el, amikor a magának fenntartott alagsori részen a kialakítandó lakást az ügyvezető lányának a tulajdonába adta. Az ügyvezető e szándéka nem volt ismeretlen a felperesek előtt, és a csereszerződés célja nem a tulajdonostársak elővásárlási jognak kijátszására irányult, hanem a fővállalkozási szerződésben rögzítettek teljesítésére.

Nem találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság azt a felperesi hivatkozást sem, miszerint a csereszerződés a jóerkölcsbe ütközés okán érvénytelen. Kiemelte: a felpereseket terhelte azon tények bizonyítása, amelyek miatt a szerződés jóerkölcsbe ütköző voltára hivatkoztak. Utalt arra, hogy a csereszerződés azt célozta, hogy a cég helyett a fővállalkozási szerződésben foglaltak alapján és a tulajdonostársak tudtával az ügyvezető lánya jusson a lakásként kialakítandó területhez. A tulajdonostársak többsége nem tekintette erkölcsi normákat sértőnek a fővállalkozási szerződésben kikötöttet és nem kifogásolta a csereszerződés létrejöttét. A jóerkölcs kérdése a perbeli esetben legfeljebb akkor merülhetett volna fel, ha az I. rendű alperes a fővállalkozási szerződésben foglaltakkal ellentétesen cselekedett volna.

Az elsőfokú bíróság a pertárgyértéket 41.792.965 forintban állapította meg. A perköltségről a Pp. 81. §-a szerint rendelkezett. A II. rendű alperest teljes egészében pernyertesnek tekintette, ezért kötelezte a felpereseket az általa előlegezett 351.000 forint szakértői díj, valamint a jogi képviseletével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (6) bekezdése alapján megállapított 500.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíj megfizetésére. Az I. rendű alperest 63%-ban tekintett pervesztesnek, ezért kötelezte a felperesek részére egyetemlegesen 567.000 forint eljárási illeték, 295.467 forint szakértői díj, valamint az 500.000 forint + áfa összegű ügyvédi munkadíjból 165.100 forint megfizetésére. Azzal az indokkal, hogy a III-VIII. rendű alperesekkel szemben csupán tűrésre irányuló kereseti kérelem lett előterjesztve és a peres eljárásban lényegében nem vettek részt, nem rendelkezett „velük szemben” perköltségről.

Fellebbezésükben az I-III. rendű felperesek a használati díj, a csereszerződés hatálytalansága és érvénytelensége iránti kereseteket elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés megváltoztatását és e keresetek teljesítését kérték. Másodlagos fellebbezési kérelmük az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására való kötelezésére irányult. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen tárta fel a tényállást, de jogilag helytelen, illetve iratellenes következtetéseket vont le. A Pp. 221. § (1) bekezdésében foglaltakat megsértve nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Egyes bizonyítékokat - köztük az igazságügyi szakértői véleményt - kirekesztett a mérlegelés köréből, de a mellőzésnek indokát nem adta. Megsértette a Pp. 206. §-át is, mivel nem megfelelően és nem kellően értékelte a bizonyítékokat, azokat sem összességükben, sem egyenként nem értékelte, ítélete csak felületesen tartalmazza

a bizonyítás anyagát. Nincs megindokolva, hogy miért nem fogadta el az I. rendű alperes érvénytelenségre vonatkozó elismerő nyilatkozatát és a vagyonkimentésre vonatkozó tényállításait. Nem tért ki az elfogadott bizonyítékok bizonyító erejére. Nem tett eleget a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségének sem.

Az ügy érdemét illetően a felperesek kiemelték: a használati díj iránti keresetüket arra alapították, hogy a II. rendű alperes a tulajdoni hányadánál a valóságban nagyobb területet használ. Az elsőfokú bíróság e körben az I. rendű alperes szándékának tulajdonított jelentőséget és az I. rendű alperes előadásából, valamint a volt ügyvezető tanúvallomásából azt a következtetést vonta le, hogy az I. rendű alperes lakásként kívánta használni a tulajdonában megmaradó ingatlanhányadot. Ellentmond azonban ennek a II. rendű alperes 2011. november 15-én kelt beadványa (a 2. oldal 6. bekezdés). A felperesek álláspontja szerint elsődlegesen az ingatlan adásvételi szerződéseket kell vizsgálni, melyekben az I. rendű alperes meghatározott tulajdoni hányadot adott el. E tekintetben az I. rendű alperest, függetlenül attól, hogy a saját tulajdonában maradó tulajdoni hányaddal, annak használatával, hasznosítási módjával mi volt a szándéka, jogszavatosság terheli. A perben kirendelt igazságügyi szakértő egyértelműen kimutatta, hogy a II. rendű alperes a csereszerződés révén a természetben nagyobb alapterületű ingatlanhoz jutott, mint ami megillette, az I. rendű alperes tulajdoni hányadát jelentő lakás kialakításánál ugyanis nagyobb területet foglalt el kizárólagos használatként, mint amit saját tulajdoni hányada indokolt volna. Ez nyilvánvalóan azzal járt, hogy a többi tulajdonostárs tulajdoni hányada csökkent, amit a szakértői vélemény ugyancsak egyértelműen kimutatott (2010. május 28-i szakértői vélemény 15. old.). Az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének, amikor nem tett említést a szakértői véleményről és nem adta okát annak, hogy miért nem tartja alapvető jelentőségűnek az I. rendű alperes jogszavatosságát. A felperesek álláspontja szerint nem annak van jelentősége, tudták-e, hogy lakásként akarta használni az I. rendű alperes a tulajdonában maradó ingatlanhányadot vagy sem, hanem annak, hogy a II. rendű alperes akkora területet használ-e, amekkora terület megfelel a tulajdoni hányadának, vagy annál nagyobbat. A szakértő megállapította, hogy a II. rendű alperes tulajdonába került ingatlanhányadot a természetben visszafordíthatatlanul úgy alakították ki, hogy megnövelték a tulajdoni hányadot, és ezzel egyidejűleg a tulajdonostársak tulajdoni hányadát csökkentették. Iratellenes az az elsőfokú ítéleti megállapítás, miszerint a tulajdonostársak elfogadták a lakásként való használatot. Ellentmond ennek a II. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatala VI.2816/9/2001. számú határozata és a Budapest Fővárosi Közigazgatási Hivatalának 08-1309-2003. számú határozata. Mindemellett a felperesek szerint a lakáscélú használatnak csupán annyiban van jelentősége a kereseti kérelem tekintetében, hogy a használati díjat lakás vagy egyéb besorolású ingatlanra vonatkozóan kell-e megállapítani. A 2000 év elejétől fennálló lakáscélú használatot a keretbiztosítéki jelzálogszerződés is alátámasztja.

A csereszerződés hatálytalanságára vonatkozó kereseti kérelem kapcsán fellebbezésükben a felperesek azzal érveltek: az elsőfokú bíróság figyelmen kívül

hagyta, hogy a per a felszámolás elrendelése előtt indult. A Cstv. 40. §-a nem relatív hatálytalansági tényállás, hanem érvénytelenségi megtámadási okokat nevesít. Téves az elsőfokú bíróság azon álláspontja, miszerint a kötbér tekintetében nem tartalmaznak igénybejelentést a felszólító levelek. Álláspontjuk szerint egységes a bírói gyakorlat abban, hogy az igénynek ténylegesen meglévőnek kell lennie, de nem érvényesítettnek. Hivatkoztak a BH2004. 510 számú eseti döntésben foglaltakra. Rámutattak továbbá arra, hogy az I. rendű alperes 2006. április 27-i beadványában foglaltak, valamint a 2005. december 21-i tárgyaláson tett alperesi nyilatkozat szerint a csereszerződés megkötését követően nem volt a követelés kielégítésére alkalmas vagyon (jegyzőkönyv 2. oldal 5. bekezdés). Ezt támasztja alá a volt ügyvezető tanúvallomása is, továbbá a II. rendű alperes azon előadása, miszerint a cégnek nem volt készpénz vagyona, ezért merült fel, hogy az üzletrész ellenértéke a perbeli ingatlan legyen.

A Ptk. 117. § (1) bekezdésére alapított érvénytelenség kapcsán a felperesek azt kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe a perbeli szakértői véleményt és megsértette indokolási kötelezettségét, amikor a mellőzést nem indokolta meg (Pp. 221. §). Kiemelték, hogy az adásvétel tárgya meghatározott tulajdoni hányad volt. E tekintetben az I. rendű alperest jogszavatosság terhelte. Az I. rendű alperes sem vitatta, hogy a megmaradt tulajdoni hányadot tartotta meg kizárólagos tulajdonában. Márpedig ha ezt a csereszerződésben többnek tüntette fel akár a jövőre nézve, akkor mások tulajdoni hányadát csökkentette. Az utóbbit az igazságügyi szakértői vélemény is tartalmazza. Kimutatta ugyanis, hogy a megvalósult lakások az eredeti tulajdoni hányadokhoz képest kisebb hányadot képviselnek, míg a II. rendű alperes lakása jelentősen nagyobb. A felperesek álláspontja szerint a csereszerződés arra is alkalmas volt, hogy kijátssza a tulajdonostársaknak a Ptk. 145. § (2) bekezdésében biztosított elővásárlási jogát, ezért fennáll a Ptk. 200. § (2) bekezdésének első mondatában írt semmiségi ok és a csereszerződés a jóerkölcsbe is ütközik. Utaltak arra, hogy ezen utóbbi érvénytelenségi jogalapot az I. rendű alperes korábban maga is elismerte és tényekkel támasztotta alá. E tekintetben sincs jelentősége annak, hogy az I., II. rendű alperes lakást kívánt kialakítani. Az elsőfokú bíróságnak abból kellett volna kiindulnia, hogy a csereszerződés megfelel-e a jogi és társadalmi normáknak. Alapítan az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint a csereszerződés azért nem jóerkölcsbe ütköző, mert a többi tulajdonostárs nem kívánta megtámadni azt. A perben semmilyen nyilatkozatot nem tevő III-VIII. rendű alperesek nem ismert álláspontját, értékítéletét az elsőfokú bíróság nem mérlegelhette, nem tehette az eljárás anyagává. A mérlegelési jogköre nem terjedt ki a felek magatartására, különösen nem, ha ez a magatartás passzív és a passzivitás oka nem ismert. Önmagában a szerződést kötő felek viszonya, nevezetesen, hogy az I. rendű alperes ügyvezetője és lánya, illetve az I. rendű alperes és egyik tulajdonosa köt szerződést, mellyel vagyontalanná teszi a társaságot, már jóerkölcsbe ütközik. Az ingatlan forgalmi értékét megállapító banki értékbecslés 2000 júniusában készült és az I. rendű alperes tulajdonában lévő ingatlanhányad forgalmi értékét 35.049.000 forintban állapította meg. Az értékkülönbséget a 2008. május 5-i keltezésű perbeli szakértői vélemény is kimutatta, amikor az ingatlanhányad értékét 44.600.000

forintban állapította meg. Alapítan az az I. rendű alperesi álláspont, miszerint az üzletrész értékét szakértőnek kellett volna megállapítania. A szerződő felek a volt ügyvezető tanúvallomása szerint az üzletrész értékét könyv szerinti értéken állapították meg. Amennyiben ezt az I. rendű alperes felszámolója nem fogadja el, úgy neki kellett volna bizonyítást felajánlania. Az I. rendű alperes egyébként a 2005. december 21-i tárgyaláson maga nyilatkozott úgy, miszerint a csereszerződés pillanatában az üzletrész már nulla értéket képviselt, hiszen a társaság egyetlen vagyontárgyát elidegenítették.

A fellebbezés részben alapos.

Az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperest a felperesek javára marasztaló rendelkezése fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett, így a másodfokú bíróság e rendelkezéseket a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében nem érintette.

A felperesek által a csereszerződés hatálytalanságával és érvénytelenségével kapcsolatban előterjesztett eshetőleges kereseti kérelmek kapcsán a másodfokú bíróság az alábbiakat hangsúlyozza:

Amennyiben a felperesek csereszerződés érvénytelenségére alapított keresete alapos lenne és a szerződéskötést megelőző állapot helyreállítására kerülne sor a Ptk. 237. § (1) bekezdése alapján, ez azzal a következménnyel járna, hogy a perbeli ingatlanon az 55/1000 tulajdoni hányad visszakerülne az I. rendű alperes tulajdonába és a felperesek az I. rendű alperes felszámolási vagyonából az elsőfokú jogerős ítéletben foglalt marasztalás tekintetében kielégítést kaphatnának a Cstv. 57. §-ban foglalt kielégítési sorrend szabályai szerint. A felpereseknek tehát jogi érdekük fennállt a Ptk. 234. § (1) bekezdése szerinti semmisség címén támasztott keresetre vonatkozóan.

Az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 10. § szerint a bíróságnak először a szerződés érvényességének kérdését kell vizsgálnia, mivel a Ptk. 203. §-ában foglaltak csak érvényes szerződés esetében alkalmazhatók.

A csereszerződés érvénytelenségével kapcsolatban a másodfokú bíróság osztja az elsőfokú bíróság jogi álláspontját és az e körben kifejtett indokolását. A másodfokú bíróság hangsúlyozza, hogy a felperesek az adásvételi szerződés, illetve a fővállalkozási szerződés megkötésekor tudtak arról, hogy a pinceszinten lévő helyiségcsoportot az I. rendű alperes kizárólagos tulajdonában kívánja megtartani és hogy e területen az I. rendű alperes ügyvezetője saját maga számára lakást kíván majd kialakítani. Tudtak tehát arról is, hogy az I. rendű alperes 7. albetétet kíván létrehozni a későbbi társasház alakítás során. Mindezek alapján a felpereseknek azt is tudniuk kellett, hogy a pincében lévő helyiségcsoport nem tartozik a felek közös tulajdonába, az I. rendű alperes pedig 55/1000 tulajdoni hányadot nem idegenített el, hanem megtartott saját magának. Az I. rendű alperes volt ügyvezetőjének tanúvallomásából pedig egyértelműen megállapítható, hogy a

tulajdoni hányad kiszámítása úgy történt, hogy a pincehelyiség alapterületét megfelelte az I. rendű alperes.

A csereszerződés alapján a II. rendű alperes 55/1000 tulajdoni hányadot szerzett meg, tehát a csereszerződés nem ütközik a nemo plus iuris elvébe. Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban is, hogy a csereszerződés megkötése nem irányult azon jogszabályi rendelkezés megkerülésére, amely a közös tulajdonban, a tulajdonostársak javára elővásárlási jogot biztosít. Az I. és II. rendű alperes szándéka az üzletrész és az ingatlan tulajdoni hányad cseréjére vonatkozott. A csereszerződésben kikötött ellenszolgáltatást a felperesek nyilvánvalóan nem tudták volna teljesíteni. Önmagában az, hogy az ingatlan tulajdoni hányadot üzletrészre cserélik el, még nem jelentené az elővásárlási jog jogosultjainak kijátszását, különösen arra is figyelemmel, hogy a tulajdonostársaknak kezdettől fogva tudomásuk volt arról, hogy az ügyvezető saját maga számára szeretne lakás kialakítani a pinceszinten. A csereszerződés jóerköcsbe ütköző volta tekintetében a másodfokú bíróság ugyancsak az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 10. pontjára volt figyelemmel. E körben a másodfokú bíróság kiemeli, hogy a felperesek az érvénytelenségi ok ténybeli alapját lényegében a fedezetelvonás tényében jelölték meg. Erre alapítottnak azonban a mások által kötött szerződés érvénytelenségének megállapítása nem kérhető. Ha a jogosult a keresetében az érvénytelenség mellett a kötelezett és a szerző fél közötti szerződés fedezetelvonó jellegére is hivatkozik, de az érvénytelenségi ok ténybeli alapját a fedezetelvonásban jelöli meg, a bíróság az érvénytelenségi kereset érdemi elutasítása mellett a szerződés relatív hatálytalanságára vonatkozó kereseti kérelem tárgyában folytatja le a pert. Mindezek hangsúlyozása mellett a másodfokú bíróság a csereszerződés jóerköcsbe ütközés címén előterjesztett keresetet elutasító rendelkezést helybenhagyta.

A felpereseknek a Ptk. 203. §-ára alapított keresetét azonban a másodfokú bíróság megalapozottnak tartotta. E körben nem értett egyet az elsőfokú bíróság által kifejtett jogi álláspontokkal, és e körben az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta.

A felperesek és az I. rendű alperes egybehangzó nyilatkozata alapján a másodfokú bíróság megállapította, hogy a felperesek az I. rendű alperessel szembeni pénzkövetelésüket az arra nyitva álló jogvesztő határidőn belül bejelentették a felszámolónak az adós felszámolási eljárásában, így tehát a felperesek alanyi joga nem enyészett el az elsőfokú jogerős ítéletben foglalt felperesi követelésekre. A másodfokú bíróság az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 12. pontjában foglaltak figyelembe vételével nem értett egyet az elsőfokú bíróságnak a Ptk. 203. §-a és a Cstv. 40. § (1) bekezdése kapcsán kifejtett jogi álláspontjával. Bár az I. rendű alperes a perben bejelentette, hogy a Cstv. 40. § (1) bekezdése alapján meg fogja támadni a csereszerződést, azonban erre az egy éves jogvesztő megtámadási határidő alatt nem került sor. Ez azzal a jogkövetkezménnyel jár, hogy a jogügylet tárgyát képező vagyon - tehát a perbeli ingatlan 55/1000 tulajdoni hányada - nem kerülhet vissza adós felszámolás hatálya alá eső vagyonába. Nincs akadálya azonban annak, hogy a felperesek a Ptk. 203. §-a alapján követelésüket

érvényesíthessék. A PK vélemény indokolása értelmében ellenkező jogértelmezés esetén a rosszhiszeműen eljáró fedezetelvonó szerződést kötő jogszerző fél mentesülne a felelősség alól, amely ellentétes a jogintézmény céljával. A Cstv. 40. § (1) bekezdése tehát a jelen esetben nem zárja ki a felperesek Ptk. 203. § (1) bekezdésére alapított keresetének alapjául szolgáló feltételek vizsgálatát. A Ptk. 203. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek maradéktalanul fenn kell állniuk. Az elsőfokú bíróság tévedett, amikor kifejtette, hogy a csereszerződés megkötésének időpontjában a felperesek követelésének az igény állapotában kellett volna lennie. Az 1/2011. (VI. 15.) PK vélemény 3. pontja szerint a szerződés fedezetelvonó jellegének és ebből következően a relatív hatálytalanság megállapításának feltétele, hogy a szerződés megkötésének időpontjában a jogosultnak a kötelezettel szemben követelése álljon fenn, amelynek a fedezetét a kötelezett el akarja vonni. A kötelezettől jogot szerző személlyel (szerző féllal) szemben történő perindításkor már az is feltétel, hogy a jogosultnak a kötelezettel fennálló jogviszonyából származó követelése az igény állapotába kerüljön, azaz bírósági úton kikényszeríthető legyen. A fél a hatálytalanságból eredő jogkövetkezmények alkalmazását akkor is kérheti, ha igényét a kötelezettel szemben bírósági úton még nem érvényesítette. A felperesek a jelen perben az I. rendű alperessel szembeni követelésüket érvényesítették, tehát a fedezetelvonásra alapított per megindításakor a felperesek követelése az igény állapotába jutott. A peradatokból megállapítható az is, hogy a csereszerződés megkötésének időpontjában a jogosultak késedelmi kötbérkövetelése és hibás teljesítésből eredő javítási költség, értékcsökkenés iránti követelése fennállt. A peradatok alapján a másodfokú bíróság azt is megállapította, hogy az I. és II. rendű alperes a csereszerződéssel a felperesek követelésének a fedezetét elvonták és az is megállapítható, hogy a szerződés megkötésekor a II. rendű alperes rosszhiszemű volt. Az I. és II. rendű alperesek előadásából, valamint a volt ügyvezető tanúvallomásából, továbbá a 2000 júniusában készült banki értékbecslésből és a perben készített szakvéleményből egyértelműen következtetést lehet arra vonni, hogy a csereszerződés megkötésekor a perbeli ingatlan 55/1000 tulajdoni hányada lényegesen meghaladta a 4.500.000 forintot, az 2001. március 27-én minimálisan 35.000.000 forint forgalmi értéket képviselhetett. A perben kirendelt szakértő több mint 44.000.000 forintra értékelte a csereszerződés kötésének pillanatában az ingatlant. A II. rendű alperes előadta, hogy a csereszerződés megkötése után az emelt szintű szerkezetkész állapotú helyiségcsoportban jelentős beruházásokat eszközölt. Bár a II. rendű alperes e körben előadását nem bizonyította, de még ha beruházásokat eszközölt is, és a 44.000.000 forintos forgalmi értéket erre figyelemmel az ingatlan tulajdoni hányada mégsem érte el, úgy az 35.000.000 forintnál alacsonyabb értékű nem lehetett. Figyelembe vette a másodfokú bíróság e körben azt a köztudomású tény is, hogy jelzálogfedezetként a bankok általában a forgalmi értéknél alacsonyabb értéket állapítanak meg. Egyértelmű következtetés volt arra is vonathó, hogy a csereszerződés időpontjában az I. rendű alperesnek készpénzvagyona, illetőleg más vagyontárgya nem volt, amiből a II. rendű alperes üzletrészét az I. rendű alperes kifizethette volna, illetve megválthatta volna. Ebből az is következik, hogy az I. rendű alperes egyetlen vagyontárgyát vonták ki a gazdasági társaságból, megghiúsítva ezzel azt, hogy a felperesek az I. rendű alperessel szembeni

követelésüket kielégíthessék. Nyomatékosan vette figyelembe a másodfokú bíróság azt is, hogy a II. rendű alperes 2000. október 4-től tagja volt az I. rendű alperesnek, amelynek ügyvezetője a II. rendű alperes édesanyja, tehát a II. rendű alperesnek tudomása kellett legyen a felperesek I. rendű alperessel szemben támasztott követeléseiről, a kötbérről és a hibás teljesítésre alapított követeléseikről is. E körülmények alapján tehát egyértelműen megállapítható a II. rendű alperes rosszhiszeműsége.

A csereszerződés visszterhes jogügylet. A perbeli csereszerződésben az üzletrészt 4.500.000 forintra és az ingatlan tulajdoni hányadot is kb. 4.500.000 forintra értékelték. A peradatokból azonban arra vonható következtetés, hogy az ingatlan tulajdoni hányad értéke többszöröse volt a 4.500.000 forintnak, tehát ebből arra is következtetni lehet, hogy a csereszerződés csak részben volt visszterhes, abból a II. rendű alperes jelentős mértékben ingyenesen jutott hozzá. A Ptk. 203. § (1) bekezdése értelmében azonban az ingyenesség és a rosszhiszeműség nem konjunktív, hanem vagylagos feltétel, és miután a II. rendű alperes rosszhiszeműsége megállapítható, így már nincs jelentősége annak, hogy a fedezetelvonó csereszerződés részben visszterhes és részben ingyenes.

A használati díjjal kapcsolatos keresetet elutasító rendelkezéssel és annak indokolásával a másodfokú bíróság teljes egészében egyetért. A pincehelyiségek kizárólagos tulajdonosa az I. rendű alperes volt, az a vevőkkel kötött szerződések alapján nem kerülhetett volna a tulajdonostársak közös tulajdonába, így a felperesek használati díjra sem tarthatnak igényt.

A perbeli ingatlan még közös tulajdonban van, társasházzá alakítása még nem történt meg, így az eredeti tervektől eltérően kivitelezett épület felmérése alapján állapítható meg, hogy ténylegesen milyen területek vannak a tulajdonostársak kizárólagos tulajdonában és melyek azok, amelyek a társasház közös tulajdonába kerülnek, és ezek alapján lehet majd a valós térmértékek figyelembe vételével a tényleges tulajdoni hányadot meghatározni. Ez azonban meghaladja a jelen per kereteit. E körben kereseti kérelem nem volt előterjesztve, a bíróság pedig a Pp. 215. §-a értelmében nem terjeszkedhet túl a kereseten.

A másodfokú bíróság a pertárgyértéket a II. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetek alapján az alábbiak szerint állapította meg:

A Pp. 24. § (2) bekezdés f) pontja értelmében 12.740.525 forint + 13.572.460 forint, a csereszerződés érvénytelensége kapcsán 4.540.230 forint, a legmagasabb használati díjkövetelés 5.197.420 forint és 5.782.560 forint, összesen 41.833.195 forint. Az első- és másodfokú eljárásban a pernyertesség-pervesztesség aránya a felperesekre terhesebben a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján 30-70 %, figyelembe véve a felperesek által lerótt illetéket, az előlegezett szakértői díjat és az ügyvédi munkadíjakat és ezeket 30-70 %-ban megosztva megközelítően azonos arányú a felek által előlegezett és viselendő perköltség összege, így a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek és a II. rendű alperesek a költségeiket maguk viselik. Ugyanez állapítható meg a fellebbezési eljárásra a

felperesek és az I. rendű alperes viszonyában is, így a másodfokú bíróság az I. rendű alpereses javára, illetve terhére fellebbezési költséget már nem állapított meg. A másodfokú bíróság az ügyvédi munkadíjak körében figyelemmel volt a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdésére is.

Budapest, 2014. március 14.

Dr. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke, előadó

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
s.k.
bíró

Dr. Sándor Ottó
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő