

A Fővárosi Ítéltábla dr. Puskás Attila ügyvéd (fél címe 5) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű alperes neve(I.rendű alperes címe) I. rendű, dr. Radácsi Dóra ügyvéd (fél címe 4) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, dr. Ördög Judit jogtanácsos (fél címe 3) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, korábban dr. Babus László ügyvéd, majd a IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) által képviselt IV.rendű alperes neve IV. rendű, jogi képviselő nélkül eljáró V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd (fél címe 2) által képviselt VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű, valamint a személyesen eljáró VII.rendű felperes nevének (VII.rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Kúria 2013. október 30. napján kelt Pfv.I.22.141/2012/3. számú - hatályon kívül helyező - végzése folytán megismételt fellebbezési eljárásban meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az I. rendű felperesnek fizetendő tőke összegét 5.628.300 (Ötmillió-hatszázhuszonnyolcezer-háromszáz) forintra, a perköltség összegét 293.000 (Kettőszázkilencvenháromezer) forintra, míg a II. rendű felperes részére fizetendő tőke összegét 3.752.200 (Hárommillió-hétszázötvenkettőezer-kettőszáz) forintra, a perköltség összegét 195.000 (Egyszázkilencvenötezer) forintra leszállítja. Az I. rendű és a VI. rendű alperesek által az állam javára fizetendő illeték összegét 482.800 (Négyszáznyolcvankettőezer-nyolcszáz) forintra, míg az elsőfokú bíróság elszámolási számlájára fizetendő szakértői díj összegét 189.388 (Egyszáznyolcvankilencezer-háromszáznyolcvannyolc) forintra leszállítja, egyidejűleg az állam által viselt kereseti illeték összegét 417.400 (Négyszázötvenháromezer-négyszáz) forintra, a szakértői díj összegét 169.154 (Egyszázhatvankilencezer-egyszázötvennégyezer) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Egyetemlegesen kötelezi az I. és a VI. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - fizessenek meg az I. rendű felperesnek 85.000 (Nyolcvanötezer) forint plusz áfa összegű, a II. rendű felperesnek 65.000 (Hatvanötezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg - felhívásra - 869.800 (Nyolcszázhatvankilencezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára, a további 212.100 (Kettőszázötvenkettőezer-egyszáz) forint fellebbezési eljárási illeték az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesek befektetési céllal meg kívánták vásárolni a ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú ingatlant, utóbb az üzleti együttműködésbe bevonták a VI. rendű alperest, majd az 1999. augusztus 25-én adásvételi szerződést vevőként már a VI. rendű alperes és a házastársa, az I. rendű alperes, valamint a VII. rendű alperes kötötték meg. Az ingatlan vételára 11.000.000 forint volt, melyből az I. és a VI. rendű alperesek együttesen 7.300.000 forintot, 3.700.000 forintot pedig az I-II. rendű felperesek fizettek meg azzal, hogy 1.000.000 forint foglalt már az előszerződéshez kötődően átadásra került. A megállapodásuk az volt, hogy az ingatlant két önálló építési telekre osztják, azokon a felperesek beruházásában és bonyolításában lakóházakat építenek, majd az ingatlanokat értékesítik, és a befolyó vételárból fennmaradó nyereségen ráfordításaik arányában úgy osztóznak, hogy az I-II. rendű felpereseknek a kivitelezés lebonyolításáért 20% jutalék jár, a fennmaradó 80%-nak a 70%-a együttesen illeti meg az I-II. rendű felpereseket és a VII. rendű alperest, 30% pedig az I. és a VI. rendű alpereseket. A telek megosztása után az ... helyrajzi számú ingatlanból kialakított .../6 helyrajzi számú (perbeli) ingatlanra az I. rendű, míg az .../7 helyrajzi számú ingatlanra a VII. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be. Ezt követően az I-II. rendű felperesek mindkét ingatlanon megkezdtek az építési munkálatokat, majd az .../7 helyrajzi számú ingatlant - melyen ekkor a pince betonozási munkálatai készültek el - a VII. rendű alperes értékesítette ...nak 17.500.000 forint vételár ellenében, melyből az I. és a VI. rendű alperesek nem részesültek. Az .../6 helyrajzi számú ingatlanon az I-II. rendű felperesek bonyolításában ikerház épült, melynek az ... szám alatti része a 2000. évre 38%-ban, a 9/2. szám alatti része pedig 65%-ban készült el. Az I. rendű alperes mint eladó és a II. rendű alperes mint vevő között 2002. június 26-án jött létre adásvételi szerződés az ingatlanok az ... szám alatti 1/2 tulajdoni hányadra 16.500.000 forint vételár ellenében. A vételárból a VI. rendű alperes 5.600.000 forintot kapott, míg annak meghaladó része a felperesekhez került. Az I. rendű alperes nevén maradó 1/2 tulajdoni hányadra az V. rendű alperes jogelődje javára 1.025.205 forint illetéktartozás bejegyzésére került sor, melyet később az I. és a VI. rendű alperesek rendeztek. Az ... szám alatti, 65%-os készlettségi fokú ikerházzrész bekerülési költsége 2002. évi árszínvonalon 11.115.540 forint, az ingatlanrész forgalmi értéke 15.567.700 forint volt. Az eladott 9/1. szám alatti épület szavatossági problémái miatt az I. rendű alperes a vételár 1.200.000 forinttal történő csökkentésére és 1.500.000 forint javítási költség megfizetésére vállalt kötelezettséget, melynek teljesítéséért az I. rendű felperes 42%-ban, a II. rendű felperes 28%-ban, a VI. rendű alperes 30%-ban vállalt kötelezettséget. Az I-II. rendű felperesek teljesítették a kötelezettségüket, a VI. rendű alperes annak nem tett eleget.

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.509/2007/6. számú hatályon kívül helyező végzése alapján megismételt eljárásban fenntartott kereset szerint ráépítés jogcímén a/6 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában az I. rendű felperes 4954/20000, míg a II. rendű felperes 3303/20000 tulajdoni hányadra tartott igényt, az I. rendű alperes tulajdoni hányadának ennek megfelelő csökkentése és a II. rendű alperes tulajdoni hányadának változatlanul hagyása mellett. Másodlagosan - az elsődleges kérelem teljesíthetetlensége esetén - jogalap nélküli gazdagodás címén 12.287.000 forint és 2002. december 1-jétől a kifizetésig járó kamatainak megfizetésére kérték kötelezni az I. és a VI. rendű alpereseket egymás között 60-40%-os arányban. Harmadlagosan - arra az esetre, ha a bíróság az .../7 helyrajzi számú ingatlant is a felek elszámolása körébe vonná - az I. és a VI. rendű alperesek egyetemleges marasztalása mellett 12.650.000 forint és 2002. december 1-jétől a kifizetésig járó kamatai megfizetését kérték. Ebből az összegből az I. rendű felperes 7.590.000 forint, a II. rendű felperes 5.060.000 forint tartott igényt. Harmadlagos kereseti kérelmük jogcímeiként a beruházás kivitelezésére és értékesítésére létrejött polgári jogi társaság elszámolására hivatkoztak.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hangsúlyozta, ráépítés nem történt. Vitatta a másodlagos kereseti kérelem jogalapját, és azt is, hogy polgári jogi társaság jött létre közöttük. Álláspontja szerint ennek bizonyítására nem került sor, egyebekben a személyes közreműködése kizárása miatt egy ilyen szerződés érvénytelen lenne.

A II-IV. rendű alperesek, valamint a VII. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezték.

Az V. rendű alperes a perben érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő, míg a VI. rendű alperes az I. rendű alperes által előadottakkal egyezően a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperesek keresetének részben helyt adva kötelezte az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az I. rendű felperesnek 6.058.887 forintot és annak 2002. december 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű kamatát, valamint 314.751 forint perköltséget, míg a II. rendű felperes részére 4.039.258 forintot, annak 2002. december 1-jétől a kifizetésig járó törvényes mértékű kamatát, valamint 209.834 forint perköltséget. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte az I. és a VI. rendű alpereseket, hogy külön felhívásra egyetemlegesen fizessenek meg az államnak 525.600 forint eljárási illetéket, míg - rendelkezése szerint - 374.400 forint illetéket az állam visel. Ugyancsak egyetemlegesen kötelezte az I. és a VI. rendű alpereseket, hogy a Pest Megyei Bíróság Gazdasági Hivatalának felhívására a Pest Megyei Bíróság Költségvetési Elszámolási számlájára egyetemlegesen fizessenek meg 209.388 forint perköltséget, egyben megállapította, hogy 149.154 forint előlegezett perköltséget az állam visel.

Döntésének jogi indokolása szerint a ráépítés megállapításának nincs helye. Kifejtette: az egybehangzó peradatok szerint maga a telekvásárlás és az építkezés is nyereséget célzó befektetés volt. Ezen kívül a felperesek azt sem bizonyították, hogy az I. rendű alperessel az építkezés tulajdont keletkeztető hatásában állapotok volna meg. A jogalap nélküli gazdagodás megállapítására sem látott lehetőséget. Utalt arra, a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius tényállás, megállapítására csak akkor van lehetőség, ha a felek között egyéb jogviszony nem áll fenn. A harmadlagos jogcímen előterjesztett kereseti kérelmet részben alaposnak találva azt állapította meg, hogy az I-II. rendű felperesek és az I., a VI., valamint a VII. rendű alperesek között polgári jogi társaság, valójában egy közös projekt jött létre. Nem találta megalapozottnak az I. és a VI. rendű alperesek által hivatkozott, a személyes tevékenység alól mentesítő kikötés miatti érvénytelenséget. Érvelése szerint az I., valamint a VI-VII. rendű alperesek is részt vettek a polgári jogi társaság tevékenységében, szerződést kötöttek, jognyilatkozatokat tettek, az I. és a VI. rendű alperesek kerítés építésre vállaltak kötelezettséget, ezen kívül a II. rendű alperes vevő irányába szavatossági helytállást is vállaltak. E szerint nem állítható, hogy az I. és a VI. rendű alperesek kizárólagosan pénzeszközt bocsátottak volna a polgári jogi társaság rendelkezésére. A polgári jogi társaság elszámolását illetően kiemelt kérdésnek tartotta, hogy az .../7 helyrajzi számú ingatlanl kapcsolatos elszámolás a polgári jogi társaság keretei közé tartozik-e vagy sem. A bizonyítási eljárás adatait, ezen belül különösen ... tanú vallomását az I. és a VI. rendű alperesek következetes személyes előadásával szemben értékelve úgy foglalt állást, hogy az .../7 helyrajzi számú telek is az elszámolás részét képezi. Az elszámolás arányait illetően - utalva arra, hogy a peres felek között szóbeli megállapodás jött létre - a személyes előadások, valamint a 2003. február 10-én létrejött közokirat adatai alapján azt állapította meg, hogy a nyereségből az I-II. rendű felpereseket 20% illeti meg a bonyolító tevékenységük ellentételezéseként, míg a fennmaradó 80%-nak a 70%-a együttesen illeti meg I-II. rendű felpereseket és a VII. rendű alperest, a további 30%-a pedig az I. és a VI. rendű alpereseket együttesen illeti meg. Rámutatott: a felek az ... helyrajzi számú ingatlant közös pénzből

vásárolták, értelemszerűen az utóbb létrejövő mindkét ingatlan a polgári jogi társaság elszámolási körébe tartozik. Az elszámolás számszaki részét illetően az elsőfokú bíróság elsődlegesen a bevételi összegeket feltárva, a társaság bevételeit 49.567.700 forintban, míg az összkiadást 34.314.180 forintban határozta meg, utalva arra, hogy további bevételt vagy kiadást a felperesek nem bizonyítottak. A bevétel és a kiadás különbözeteként határozta meg a gazdasági eredmény 15.253.520 forintos összegét, ebből levonásba helyezett 6.413.540 forintot. Álláspontja szerint a fennmaradó 8.839.980 forint a nyereség azon összege, amelyet a felek között a közokiratban foglalt arányok szerint kellett felosztani. Az I-II. rendű felperesek, valamint a VII. rendű alperes együttes 70%-os részesedését összesen 6.187.986 forintban, míg az I. és a VI. rendű alperesek együttes 30%-os részesedést, összesen 2.651.994 forintban állapította meg. A felek ráfordításait számba véve az I-II. rendű felperesek kiadásait összesen 25.896.619 forintban, míg az I. és a VI. rendű alperesekét 8.417.561 forintban határozta meg, így módon a felperesek kiadásait a részükre járó bonyolítási díjjal és a nyereség felosztásból származó összeggel összeszámítva a felperesek 38.498.145 forintra, míg az I. és a VI. rendű alperesek 11.069.555 forintra jogosultak. Ezzel szemben a felperesi oldalon 28.400.000 forint, az I. és a VI. rendű alpereseknél 21.167.700 forint van, ide számítva az ... szám alatti ingatlan értékét is. Ezen számításokból adódóan az I-II. rendű felperesek további 10.098.145 forintra jogosultak, ezért ennek megfizetésére kötelezte - a felperesek egymás közötti szóbeli megállapodására figyelemmel - 60-40%-os arányban az I. és a VI. rendű alpereseket mint egyetemleges kötelezetteket. A perköltséget 17.287.000 forint pertárgyértékkel számolva a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a felperesek részleges pernyertességére figyelemmel határozta meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek, valamint az I. és a VI. rendű alperesek éltek fellebbezéssel.

Az I-II. rendű felperesek elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és keresetüknek a tulajdoni igény tekintetében történő helyt adást, pénzbeli marasztalás esetén a keresetüknek teljes egészében helyt adó döntés hozatalát kérték, vagy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára kötelezését. Kifejtették: a ráépítéssel történt tulajdonszerzés megállapításának nem akadályá a földtulajdonos és a ráépítő megállapodása, ilyen esetekben a ráépítő az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 97. § (2) bekezdése szerint, a tulajdonjog megosztása alapján szerez tulajdonjogot. Tekintve, hogy az épület értéke lényegesen meghaladja a telek értékét, a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján jóhiszemű ráépítőként alappal kérték tulajdonjoguk megállapítását és annak bejegyzését. Érvelésük szerint a II. rendű alperes által megvásárolt ikerhámrész már rendelkezik használatbavételi engedéllyel, és a másik ikerhámrész befejezetlensége nem zárja ki a ráépítéssel szerzett tulajdonjog megállapítását, tekintettel arra, hogy az tartós fennmaradásra alkalmas, a földdel szervesen összeépült, értéke jelentősen meghaladja a földterület értékét. Utaltak arra, a tagok vagyoni hozzájárulása a polgári jogi társaság szabályai szerint közös tulajdonukba megy át, vagyis a közös pénzeszközökből megvásárolt ingatlan is közös tulajdonba került, függetlenül attól, hogy az ingatlan-nyilvántartásba kizárólag az I. rendű alperes tulajdonjogát jegyezték be. A régi Ptk. 570. § (1) bekezdésében foglaltakra utalva kifejtették: a polgári jogi társaság kétségtől megszűnt, tekintve, hogy az I. és a VI. rendű alperesek a régi Ptk. 570. § (2) bekezdésében foglalt tilalom ellenére az ingatlant a társaság vagyonából megpróbálták kivonni és értékesíteni, ennek következtében az I. és a VI. rendű alperesekkel történő további együttműködés lehetetlenné vált. Elfogadhatatlan, hogy míg az I. rendű alperest az ingatlan tulajdonjoga illeti, a felperesek csak elszámolásra volnának jogosultak. Az elsőfokú bíróság ítélete szerint ugyanis a szakértő által 2002-es árszinten 20.000.000 forintra értékelt ingatlanrész az I. és a VI. rendű alperesek tulajdonában maradna, míg az I-II. rendű felperesek mindössze 10.098.145 forintra volnának jogosultak. Ez az elszámolás az I. és a VI. rendű alperesek számára extra profitot jelent, míg a felpereseket méltánytalan helyzetbe hozza.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a felek közötti megállapodás tartalmát is tévesen állapította meg. A megállapodás ugyanis nem a ..., ... helyrajzi számú telekre, hanem az annak megosztásával kialakuló, ..., .../6 helyrajzi számú ingatlanra jött létre. Utaltak arra, hogy a Pest Megyei Bíróság 20.P.23.525/2004/48. számú részítéletének tényállási részben a bíróság azt állapította meg, hogy az .../7 helyrajzi számú ingatlan és az azon megépíteni szándékozott lakóház nem képezi a felek megállapodásának tárgyát. Valójában még az adásvételi szerződés előtt úgy állapodtak meg a VI. rendű alperessel, hogy a VI. rendű alperes választhatja ki, hogy a telek megosztását követően, melyik önálló telekre szeretne beszállni, így választotta ki a VI. rendű alperes az .../6 helyrajzi számú ingatlant. Az I. és a VI. rendű alperesek vagyoni hozzájárulásukat kizárólag erre az ingatlanra szolgáltatták, az .../7 helyrajzi számú ingatlanra az I. és a VI. rendű alpereseknek semmilyen joguk nem állt fenn. A polgári jogi társaság e szerint kizárólag az .../6 helyrajzi számú ingatlanra jött létre, és kizárólag ez a telek került ténylegesen a tagok közös tulajdonába. A felperesek vagyoni hozzájárulásaként a lakóház építéséhez szükséges költségeket biztosították. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelését sem helyesen végezte el, a megállapodás tartalma vonatkozásában kizárólag ... tanú előadását vette figyelembe, holott a perben csak az I. és a VI. rendű alperesek állították, hogy a megállapodásnak az .../7 helyrajzi számú ingatlan is része volt. E vonatkozásban a bizonyítás az alpereseket terhelte, ennek nem tettek eleget. Kifejtették: ellentétes álláspont esetén érthetetlen, hogy miért nem került a megosztás után létrejövő mindkét telek közös tulajdonba, tekintve, hogy az alperesek jogi és gazdasági érdeke is ezt indokolta volna. Az elsőfokú bíróság teljesen figyelmen kívül hagyta a korábban tanúként kihallgatott VII. rendű alperes vallomását, aki a felperesi előadást támasztotta alá. ... tanúvallomását elemezve utaltak arra: a tanú nem az I. rendű felperes kérdése alapján kezdett el emlékezni a történetekre. Hangsúlyozták, a bizonyítékok helyes értékelése mellett az állapítható meg, hogy a polgári jogi társaság tárgya kizárólag a/6 hrsz. alatti ingatlan megszerzése, és az azon megvalósítandó építkezés volt. Az elsőfokú bíróság legfeljebb azt állapíthatta volna meg, hogy az alperesek nem tudták bizonyítani, miszerint a felső telek megvásárlása és azon lakóház építése is a megállapodás része volt. Az elsőfokú bíróság ezzel szemben - kizárólag logikai alapon - azt állapította meg, hogy mindkét ingatlan a közös projekt része volt. Hangsúlyozták, logikai következtetés a bizonyítást nem helyettesítheti. Abból, hogy az I. és a VI. rendű alperesek által rendelkezésre bocsátott pénzüsszeg felhasználásával került sor az ingatlan megvásárlására, nem lehet a megállapodás tartalmára következtetni. A megállapodás tartalmán túlmenően az elsőfokú bíróság számszaki levezetése sem helytálló annyiban, hogy jóval magasabb összeg illette volna a felpereseket, ha az elsőfokú bíróság nem vonja az elszámolás körébe az .../7 helyrajzi számú ingatlant. Költségigényt kizárólag az I. és a VI. rendű alperesekkel szemben érvényesítettek.

Az I. és a VI. rendű alperesek fellebbezésükben elsődlegesen az ítélet megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérték. Kérelmüket arra alapították, hogy nem jött létre polgári jogi társaság a felperesek és az I., valamint a VI. rendű alperesek között, az erre vonatkozó felperesi bizonyítás nem volt sikeres. Amennyiben a polgári jogi társaság létrejött mégis megállapítható volna, az a személyes közreműködés kizárásának tilalmába ütközően semmis. Amennyiben pedig a szerződés ezen okból nem bizonyulna semmisnek, úgy a ... perbenállása nélkül hozott ítélet a Pp. rendelkezéseibe ütközik, és emiatt az eljárás megszüntetésének van helye. Az I. rendű alperes vonatkozásában végül annak megállapítását kérték, hogy amennyiben a polgári jogi társaságra vonatkozó szerződés nem bizonyulna semmisnek, úgy az I. rendű alperes a társaságnak nem tagja, és elszámolási kötelezettsége sincsen. Másodlagosan, arra az esetre, ha a kereset jogalapi fogyatékoságai a fellebbezés érdemi elbírálását nem akadályoznák, előadták: a felperesek és a VI. rendű alperes közötti megállapodás szerint az ... helyrajzi számú ingatlan 11.000.000 forint vételáron történő megvásárlására került sor. E vonatkozásban másodlagos fellebbezési kérelmükkel az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával, annak megállapítását kérték, hogy a 7.300.000

forint vételár a VI. rendű alperes, 3.200.000 forint a felperesek, míg 500.000 forint a perben nem álló ...tól származott. Ugyancsak másodlagos fellebbezési kérelemmel kérték megállapítani, hogy a 11.000.000 forint vételárból 7.300.000 forintot a VI. rendű alperes, 3.200.000 forint pedig a felperesek az általuk meghatározott arányokban, míg a fennmaradó 500.000 forint vételárrészt ... fizetett meg. Hangsúlyozták: az .../7 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséből befolyt 17.500.000 forint megegyezik a szakvélemény szerint az alperesi tulajdonban lévő ingatlanon létesített ikerházfél házilagos kivitelezési költségeivel. E szerint alappal állítható, hogy a beruházás összes költségét körülbelül 2/3 arányban az I. és a VI. rendű alperesek finanszírozták. Ugyancsak a másodlagos fellebbezési kérelmükben, az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával kérték megállapítani, hogy a ténylegesen 20.900.000 forintért értékesített, Almás út 9/2. számú ingatlan vételárból a VI. rendű alperes az ítéleti tényállásban megállapítottakkal szemben 5.000.000 forintot vett fel, míg a fennmaradó 15.900.000 forintot az I-II. rendű felperesek vették föl. Megállapítani kérte azt is, hogy a felépítmény 7.633.435 forintban megadott bekerülési költségét a felperesek a VI. rendű alperest megillető, de ki nem fizetett vételárrész terhére finanszírozták meg. A II. rendű alperes által előterjesztett szavatossági kifogások tekintetében az alperesek fizetési kötelezettsége megállapításának mellőzését kérték. Ugyancsak megállapítani kérték, hogy az .../6 helyrajzi számú - álláspontjuk szerint helyesen az ... helyrajzi számú - ingatlanhoz kapcsolódó illeték 1.025.205 forint volt, ezt az összeget teljes egészében az I. és a VI. rendű alperesek viselték. További másodlagos fellebbezési kérelmeként az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával megállapítani kérték, hogy az ikerházzal való értékesítése a perindítás óta 1.069.439 forint, mellyel a képződött eredmény összegét csökkenteni kell. A kamatfizetés tekintetében másodlagosan annak mellőzését, a perköltség vonatkozásában a tárgyalás berekesztését megelőzően összegszerűen is megjelölt igény figyelembevételét kérték. Hivatkozásuk szerint a felperesek oldaláról elszámolt 3.700.000 forintból 500.000 forintot foglalóként a perben nem álló ... fizetett ki, ezt az összeget a felperesi oldal kiadásaként figyelembe venni nem lehet. Az elsőfokú bíróság az állítólagosan létrejött polgári jogi társaság tagjaként nevesítette az előszerződésben való részvételére utalással a VII. rendű alperest. Az alperesek által vitatott ezen álláspont elfogadása esetén ... perben állása sem mellőzhető. Utaltak arra, nem tekinthető azonosnak a személyes közreműködés és a szerződés megkötésében való közreműködés. Azt a felperesek sem állították, hogy az I. rendű alperes bármilyen megállapodás megkötésében részt vett volna; vele szemben ráépítés címén érvényesítettek tulajdoni igényt, így a felperesek saját előadása zárja ki, hogy az I. rendű alperes bármilyen polgári jogi társaság tagjaként részt vett volna a jogügyletben. Az elsőfokú bíróság az elszámolásból való részesedés arányának rögzítésekor a részesedésre jogosult tagok között az I. rendű alperest nem szerepeltette. Maguk a felperesek is mindig azt állították, hogy a megállapodást szóban a VI. rendű alperessel kötötték meg, így maguk a felperesi előadások zárják ki, hogy az I. rendű alperes a polgári jogi társaságban részt vett volna. A tényekkel és a bizonyítékokkal is ellentétes az elsőfokú bíróság megállapítása, mely szerint a II. rendű alperes részére értékesített ingatlan 840.000 forint értékű pinceszinti munka elkészülte után került eladásra. A II. rendű alperes által fizetett vételárból a VI. rendű alperes 5.000.000 forintot kapott, téves az elsőfokú bíróság megállapítása, mely szerint 5.600.000 forint átadására került sor. Utaltak arra, hogy az I. rendű alperes nem csak a jogügyletek megkötésében nem vett részt, hanem a vételárból sem részesült; az I. rendű alperes a II. rendű felperes személyes előadásából is megállapíthatóan csak a nevét adta az ügyletnek. Érthetetlen az elsőfokú bíróság illetékfizetésre vonatkozó számítása is, az illetéktartozásból indokolás nélkül 717.644 forintot számolt el felperesi oldalon és 307.561 forintot az alperes javára. Utalt arra, az I. rendű alperes a tárgyaláson felmutatta az illeték kifizetését igazoló bizonylatokat, az elsőfokú bíróság érthetetlen módon mégis ezzel ellentétes adatokkal számolt. A ráépítés tekintetében - eltérő jogi indokok alapján - helytállóan tartották az elsőfokú bíróság döntését. A jogalap nélküli gazdagodás címén, illetve a régi Ptk. 137. § (1) bekezdésére alapított jogcím elutasításával ugyancsak egyetértettek. Kifogásolták, hogy az elsőfokú bíróság a per tárgyának értékét 17.287.000 forintban állapította meg,

utalva arra: a hat év pertartam alatt előterjesztett kereseti kérelmek vonatkozásában a felperesek pervesztesek lettek, ettől eltekintve is 10.980.145 forint, míg az alperesek 7.188.855 forint erejéig lettek pernyertesek. Mindössze a két összegre számított ügyvédi munkadíjak különbözete volna megítélhető, és ennek arányában lehetne rendelkezni az egyéb költségek viseléséről is. Az ítélet által megállapított 524.000 forint összegű perköltségre nincs elfogadható magyarázat. A jogalaptól eltekintve külön vitatták az elsőfokú bíróság által elvégzett elszámolást is. Az általuk levezetett számítási mód szerint a 15.253.520 forint összegű eredményt és nem a bruttó bevételt kellett volna felosztani oly módon, hogy a felperesek 20% bonyolítási díjat, míg a fennmaradó részből 70%-os arányú részesedést kapnak. Valóságban a felperesek egy alkalommal 17.500.000 forintot, további alkalommal minimum 10.900.000 forintot, tehát összesen 28.400.000 forintot felvettek, szemben az alperes által visszakapott 5.000.000 forinttal. Nem lehetett volna figyelmen kívül hagyni azt sem, hogy a felek a költségeket milyen arányban előlegezték meg, és a bevételből elsődlegesen a felek által befizetett összegeket kellett volna visszafizetni. Amennyiben az elsőfokú bíróság ítélete minden egyéb hibától mentes is volna, a felpereseket megillető követelések összege mindössze 6.230.649 forint. A kamatfizetésre kötelezést az I. és a VI. rendű alperesek külön is vitatták, utalva arra, hogy e tekintetben indokolást sem tartalmaz az elsőfokú bíróság ítélete. A felperesek követelése a már átvett 28.400.000 forinttal megtérült, az alperesek azonban máig nem kaptak vissza 3.325.000 forintot. A felperesek felróható magatartása miatt az I. rendű alperes a nevén lévő ingatlanilletőséget értékesíteni nem tudja, az ingatlan értéke folyamatosan csökken, a perindítás óta a szakvélemény szerint 1.069.439 forinttal. A kamatfizetésre vonatkozó rendelkezést azért is törvénysértőnek találták, mert elszámolási perekben a követelés esedékessége az ítélet jogerőre emelkedésével következik be. Utaltak arra, az ítélet szerint hivatkozott, a polgári jogi társaság által elérni kívánt cél nem valósult meg, mert az utolsó ingatlanrész értékesítésére még nem került sor, ezért az esetleges elszámolási igény sem válhatott esedékessé.

A II. rendű alperes az I-II. rendű felperesek fellebbezési kérelmének teljesítését nem ellenezte.

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.22.222/2011/3. számú végzésével a pert megszüntette, és az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte. Határozata indokolásában kifejtette, miszerint az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a kereset ráépítés, valamint jogalap nélküli gazdagodás címén nem teljesíthető. A polgári jogi társaság elszámolására alapított igény tekintetében úgy foglalt állást, hogy a felek között egy közös cél megvalósítására irányuló atipikus szerződés jött létre, amely az I., a VI. és a VII. rendű alperesek személyes közreműködésének a hiányában nem minősíthető a régi Ptk. 568. § (1) bekezdésében szabályozott polgári jogi társaságnak. A felek megállapodásában megjelölt közös cél nem lehetetlenült, ugyanis az ... szám alatti 65%-os készültségi fokú ikerház értékesítésének a lehetősége továbbra is fennáll. Ennek következtében az elszámolás az ingatlan értékesítését követően válik esedékessé, ezért a követelést idő előttinek minősítette, és a Pp. 157. § a) pontja alapján a 130. § (1) bekezdés f) pontjára utalással a per megszüntetéséről határozott.

A Fővárosi Ítéltábla végzése ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be felülvizsgálati kérelmet, melyben annak hatályon kívül helyezését és fellebbezésük érdemi elbírálását kérték.

A Kúria Pfv.I.22.141/2012/3. számú végzésével a felülvizsgált határozatot hatályon kívül helyezte, és a másodfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Az I-II. rendű felperesek felülvizsgálattal felmerült költségeit személyenként 25.000 forintban, a le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket 70.000 forintban állapította meg. Döntése indokolásában kifejtette: maradéktalanul egyetértett a másodfokú bírósággal abban, hogy az I-II. rendű felperesek ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni igénye alaptalan, és a jogalap nélküli gazdagodás szabályainak az

alkalmazására sincsen mód. Rámutatott, hogy a felek között a régi Ptk. 568. § (1) bekezdésében szabályozott polgári jogi társaság létesítésére irányuló megállapodás jött létre, amely egyik tagot sem zárta el attól, hogy a közös cél megvalósítása érdekében személyes tevékenységével is közreműködjék, így a szerződés nem tekinthető semmisnek [rég Ptk. 568. § (4) bekezdése]. Okfejtése szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok helyes értékelésével okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az I. és a VI. rendű alperesek is közreműködtek a cél megvalósításában, hiszen részt vettek az ingatlan vásárlásban, a telekalakításban, a megosztási vázrajz beszerzésében, az ingatlanrész eladásában jognyilatkozatok tételével, illetve szerződéskötéssel, valamint a szavatossági kifogások kapcsán a szerződésszegés következményeinek a viselésében. Hangsúlyozta, hogy a felek közötti elszámolás a régi Ptk. 578/A. § (1) bekezdése értelmében a társaság megszűnéskor válik esedékessé, a másodfokú bíróság azonban a megszűnés vizsgálata nélkül jutott arra a következtetésre, hogy az I-II. rendű felperesek követelése idő előtti. Az új eljárásra adott utasítások között rögzítette, miszerint vizsgálni kell, hogy a polgári jogi társaság megszűnt-e. Utalt a polgári jogi társaság megszűnését szabályozó jogszabályi rendelkezésekre és arra, hogy az I-II. rendű felperesek fellebbezésének érdemi elbírálása során a másodfokú bíróságnak állást kell foglalnia abban a kérdésben, hogy az elsőfokú bíróság helytállóan jutott-e arra a következtetésre, miszerint a szerződés a régi Ptk. 312. §-a alapján megszűnt. A vizsgálódásnak arra is ki kell terjednie, hogy az I. rendű alperes tulajdonában lévő ikerházat miért nem fejezték be, a beruházás mikor, milyen okból állt le, és miért maradt el a használatbavételi engedély beszerzése. Vizsgálni kell, hogy miért maradt el a társaság céljának a megvalósulása, az a jövőben lehetséges-e, és ha a teljesítés - az értékesítés - lehetetlenné vált, úgy az melyik félnek róható fel. Ennek során az sem hagyható figyelmen kívül, hogy az .../6 helyrajzi számú ingatlan 1/2 tulajdoni hányada - a 65%-os készütségi fokú ikerház - változatlanul az I. rendű alperes tulajdonában áll, akinek nem áll érdekében az értékesítése, e nélkül azonban az elszámolásra nem kerülhet sor. Utasítása szerint, ha a másodfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárást követően arra a következtetésre jut, hogy a követelés nem idő előtti, úgy érdemben kell felülbírálnia az elsőfokú bíróság által alkalmazott elszámolási mód helyességét.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan, míg az I. és a VI. rendű alperesek fellebbezése kisebb részben megalapozott.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti a következőkkel. A 2013. szeptember 18-án aláírt adásvételi szerződés szerint az I. rendű alperes 12.400.000 forint vételár ellenében értékesítette a .../6 helyrajzi számú ingatlan tulajdonaként nyilvántartott 2/4 részét. A bejegyzési engedélyt 2013. november 4-én adta ki abban kijelentve, hogy a teljes vételárat hiánytalanul átvette. A szerződés alapján a vevő tulajdonjogát 2013. szeptember 20-ai hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

Az így kiegészített tényállás alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemi döntésével, a felek közötti elszámolást érintően, nem minden tekintetben értett egyet, ezért - annak jogi indokolását változtatás nélkül irányadónak tekintve - részben megváltoztatta azt.

A Kúria határozatával megerősítette, hogy a felperesek ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni igénye, valamint a jogalap nélküli gazdagodás jogcímén érvényesített pénzkövetelése egyaránt alaptalan. Az erre vonatkozó jogi indokolás szükségtelen megismétlését a Fővárosi Ítéltábla

mellőzi, e tekintetben visszaütal korábbi határozatában foglalt okfejtésre, valamint az elsőfokú bíróság ítéletének a jogi indokolására.

A Kúria határozatával az is eldőlt, hogy az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, miszerint az I-II. rendű felperesek, továbbá az I., a VI. és a VII. rendű alperesek tagsága mellett a felek között a régi Ptk. 568. § (1) bekezdésében szabályozott polgári jogi társaság jött létre. Az I. rendű alperes nem mentesült a társaság érdekében végzett személyes tevékenység alól, hiszen ő is részt vett több szerződés megkötésében, továbbá a tulajdonaként nyilvántartott ingatlanrészrel kapcsolatos földhivatali ügyintézésben, amely ingatlant a társaság rendelkezésére bocsátott a közös építkezés idejére. Ennélfogva a régi Ptk. 568. § (4) bekezdése alapján a szerződés érvénytelensége nem állapítható meg.

... nem vett részt a társasági szerződés megkötésében, mivel ő nem vállalta, hogy a gazdasági tevékenységet igénylő közös cél elérésében együttműködik a polgári jogi társaság többi tagjával. Részéről csupán az adásvételi előszerződésben megjelölt foglaltó megfizetésére történt kötelezettségvállalás, ez a szolgáltatás azonban nem meríti ki a polgári jogi társasági szerződés létrejöttéhez szükséges kötelezettségvállalást, így a jogvita - az alperesi fellebbezésben kifejtettektől eltérően - perben állása nélkül is elbírálható volt.

A Kúria új eljárásra adott utasításai szerint a Fővárosi Ítéletáblának vizsgálnia kellett, hogy megállapítható-e a elszámolás címén érvényesített felperesi követelés „idő előttisége”. Erre nézve azonban a felek nem szolgáltatott bizonyítékot, a rendelkezésre álló adatok alapján viszont nem lehetett megalapozott következtetést levonni a követelés idő előttiségére. Ebből következően - a Kúria iránymutatását szem előtt tartva - a Fővárosi Ítéletáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy helytálló-e az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, miszerint a teljesítés lehetetlenné válása miatt a régi Ptk. 312. § (1) bekezdése alapján megszűnt a társasági szerződés.

A polgári jogi társasági szerződés főtartalmát a régi Ptk. 568. § (1) bekezdése határozza meg: aszerint a szerződésben a felek arra vállallnak kötelezettséget, hogy gazdasági tevékenységet is igénylő közös céljuk elérése érdekében együttműködnek, és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. A társasági szerződés lényegét képező szolgáltatásra figyelemmel a teljesítés akkor hiúsul meg, ha a tagi kötelezettség teljesítése, azaz a közös gazdasági tevékenység és az ahhoz kapcsolódó együttműködés, valamint a vagyoni hozzájárulás közös rendelkezésre bocsátásának a teljesítése lehetetlenné válik.

A I-II. rendű felperesek a tagok közötti együttműködés megszűnésére hivatkoztak, amikor előadták, hogy az I. és a VI. rendű alperesek elzárkóztak az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ikerházfél közös eladásától, azt nélkülük kívánták értékesíteni, ami kitűnik abból, hogy elküldték az általuk állított vevőt. Ezt az állítást az I. és a VI. rendű alperesek nem vonták kétségbe. Az I. rendű alperes személyes meghallgatása során megerősítette, miszerint úgy gondolták maguk adják el a házat, mivel így hozzájuthatnak a pénzükhöz, hiszen több járt volna nekik, mint amennyit korábban kaptak. Ezt a célt szolgálta volna a ... Kft.-vel kötött 2003 évi opciós szerződés, amely végül nem ment foganatba (20.P.23.525/2004/34. számú jegyzőkönyv).

A VI. rendű alperes nyilatkozata ugyancsak az volt, hogy az egyik fél sem találta megfelelőnek a másik fél által állított vevőjelöltet, és ebben a helyzetben 2003 májusára annyira megromlott a viszonyuk, hogy megszűnt közöttük minden együttműködés (23.P.23.525/2004/61. számú jegyzőkönyv).

A felek nyilatkozatán kívül az együttműködés megszűnésének a tényét önmagában alátámasztja az a körülmény, hogy 2003 májusa óta a tagok nem fejtettek ki közös tevékenységet a polgári jogi társaság célja elérése érdekében. Anyagi vitáikat nem tudták megegyezéssel úton rendezni, és az együttműködés megszűnését jól tükrözi, hogy a keresetlevél 2003. augusztus 12-ei előterjesztése óta pereskednek egymással.

A kifejtettek szerint a felek között kialakult ellenséges viszonyra tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy 2003-ban megszűnt a polgári jogi társasági szerződés, mivel a szerződésből eredő kötelezettségek teljesítése lehetetlenné vált. Abban a kérdésben nem kellett az elsőfokú bíróságnak állást foglalnia, hogy a teljesítés lehetetlenné válása melyik félnek róható fel, hiszen a felróhatóság a jogvita elbírálása szempontjából nem jut ügydöntő jelentőséghez, mivel a felek egyike sem lépett fel kártérítési igényrel.

A polgári jogi társaság 2003. évi megszűnésekor a régi Ptk. 578/A. § (1) bekezdése szerint a tagoknak el kellett volna számolniuk egymással, de ennek a kötelezettségüknek sem tettek eleget. Az elszámolás pótlása érdekében az elsőfokú bíróság a társasági szerződés tartalmához igazodóan teljes körűen számba vette a bevételeket és a kiadásokat, valamint a megszűnéskor még meglévő - az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott - társasági ingatlanvagyon. Nem tévedett akkor sem, amikor a/7 helyrajzi számú ingatlant is bevonta az elszámolásba, hiszen a társasági szerződés még a két ingatlan kialakítását, azaz a telekmegosztást megelőzően jött létre, vagyis a tagok megállapodása a megvásárolt ingatlan egészére kiterjedt. A szerződéssel társasági célként határozták meg a telek megosztását, a később kialakítandó mindkét ingatlan közös beépítését és értékesítésére is. A társasági szerződés tartalmának a bizonyítása a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében felpereseket terhelte, akik azonban nem szolgáltatott arra bizonyítékot, hogy tagok olyan tartalmú egyező akaratnyilvánítást juttattak volna kifejezésre, miszerint az egyik később kialakítandó - az/7 helyrajzi számú - ingatlan nem tartozik a polgári jogi társaság tevékenységébe. Erre figyelemmel/7 helyrajzi számú ingatlan eladásából származó nyereségből az I. és a VI. rendű alperesek a régi Ptk. 571. § (1) bekezdése szerint nem zárhatóak ki.

Az elsőfokú bíróság egyetlen tételtől eltekintve a bevételek és a kiadások körét és összegét is helyesen állapította meg, és az elszámolás során számítási hibát sem vétett. Azt azonban indokolatlanul figyelmen kívül hagyta, hogy a felperesek elismerték, miszerint az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanrészt terhelő illetéktartozás kiegyenlítéséhez nem járultak hozzá (20.P.23.525/2004/48. számú jegyzőkönyv 2. oldala). Ennek orvoslása végett a Fővárosi Ítéltábla mellőzte a 717.644 forint illetékterhelő felperesi oldalon történő elszámolását, és ezt az összeget is az I. és a VI. rendű alperesek együttes kiadásaként vette figyelembe.

Egyebekben a Fővárosi Ítéltábla visszautal az elsőfokú bíróság által részletesen ismertetett elszámolásra, amely minden tekintetben megfelel a felek szerződésének, beleértve az I-II. rendű felpereseket megillető bonyolítási jutalékot, és a polgári jogi társaság tagjai közötti a nyereség felosztást [Pp. 254. § (3) bekezdés]. Erre tekintettel elszámolás szükségtelen megismétlését mellőzi, mivel annak elemei az elsőfokú bíróság ítéletéből jól nyomon követhetők.

Az elszámolás módosítását nem indokolja, hogy a társaság megszűnése után az I. rendű alperes a korábbi forgalmi értékénél alacsonyabb vételáron értékesítette a tulajdonaként nyilvántartott ikerházfészort. Az elszámolási kötelezettség ugyanis társasági szerződés megszűnésekor vált esedékessé, ezért az akkor még nem értékesített ikerházfélnek a forgalmi értékét kellett az elszámolás körébe vonni. Az ingatlan 2013. évi értékesítéséig bekövetkezett forgalmi

értékcsökkenés nem hárítható át az I-II. rendű felperesekre, mivel a polgári jogi társasági szerződés megszűnése folytán nincsen jogalapja a veszteség megosztásnak.

Az előzőekben ismertetett elszámolás szerint az I. és a VI. rendű alperesek tartoznak pénzfizetési kötelezettséggel az I-II. rendű felperesek irányába, melyet már az elszámolási kötelezettség esedékessé válásakor teljesíteniük kellett volna. Késedelmükre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a régi Ptk. 301. § (1) bekezdése alapján a tőketartozáshoz járulóan késedelmi kamat megfizetésére is kötelezte az I. és a VI. rendű alpereseket.

Az I. és a VI. rendű alpereseket terhelő tőketartozás kismérvű leszállítására figyelemmel módosult a felek pernyertességének, illetve pervesztességének az aránya, amely a pernyertesség módosuló arányaihoz igazodóan az I. és a VI. rendű alpereseket terhelő perköltség fizetési kötelezettség leszállításához vezetett.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az I. és a VI. rendű alperesek tőke és perköltség fizetési kötelezettségét - a rendelkező részben foglaltak szerint - leszállította, míg egyebekben helybenhagyta azt.

A fellebbezés értékéhez, illetve a fellebbezés eredményességéhez viszonyítva az I. és a VI. rendű alperesek pervesztessége nagyobb arányú, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése rételmében kötelesek megtéríteni az I-II. rendű felperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeinek az arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, valamint a (4), (5) és (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység alapján mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az I-II. rendű felperesek teljes személyes költségmentessége folytán az általuk le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli. Az alperesi fellebbezés le nem rótt eljárási illetékét a VI. rendű alperes személyes költségmentességére figyelemmel az illetékfeljegyzési jogban részesülő I. rendű alperes köteles megfizetni [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1), (3) bekezdései].

Budapest, 2015. február 11.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró