

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.333/2014/4. szám

A Debreceni Ítéltábla az előbb személyesen eljáró, majd a fellebbezési eljárásban dr. Varju Álmos ügyvéd (cím) által képviselt **I.rendű felperes neve** f.-i (cím) lakos I. rendű és az elsőfokú eljárásban az I. rendű felperes, majd a fellebbezési eljárásban dr. Varju Álmos ügyvéd (cím) által képviselt II.rendű felperes neve f.-i (cím) lakos II. rendű felpereseknek - a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (cím, ügyintéző: dr. Nagy Zsolt ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.21.644/2010/65. számú ítélete ellen a felperesek által 68. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helyben hagyja.

Kötelezi egyetemlegesen a felpereseket, hogy 15 nap alatt fizessenek meg az alperesnek 54 000 (Ötvennégyezer) forint általános forgalmi adót tartalmazó 254 000 (Kettőszázötvennégyezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 1 354 344 (Egymillió-háromszázötvennégyezer-háromszáznegyvennégy) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás

2003. november 4-én az alperes jogelődje, a **K. I.** Kft., mint eladó és az I. rendű felperes, mint vevő között adásvételi előszerződés jött létre, mely szerint az eladó átruházza a vevőre a **D., D.** u. 46. szám alatti ingatlan 51/494 tulajdoni hányadát. Az előszerződés szerint az ingatlanra az alperes jogelődje tulajdonjogának bejegyzése még nem történt meg, az folyamatban van. A megállapodás szerint az ingatlanra vonatkozó jogerős építési engedély kiadását követő 15 napon belül a felek megkötik a végleges adásvételi szerződést. A vételárat 4 911 885 forintban határozták meg. Rögzítették, hogy céljuk az, hogy az alperesi jogelőd által az ingatlanon megépítésre kerülő társasházi lakóingatlanból a felperes megszerezze a II. emelet 4. szám alatti, 49,21 m² alapterületű lakás, valamint az a fölött kialakításra kerülő tetőtér tulajdonjogát. Az előszerződés szerint a tetőtérben kialakítandó ingatlanrész alapterülete a II. emelet 4. alatti lakás vonatkozásában nettó

20,37 m², a tetőtéri ingatlanrész a kiviteli munkálatok végén gépészeti felállással, tetősík ablakkal és lakás térelválasztó falakkal kerül átadásra a vevő részére 120 000 forint/m² áron. Az előszerződés 10. pontja szerint amennyiben az eladó a tetőtér beépítésére nem kap építési engedélyt, a vevő a tetőtér tulajdonjogát nem szerzi meg, az közös tulajdonban marad. Az előszerződés megkötésekor a vevő birtokában volt az a vásárlói tájékoztató, mely szerint a megvásárolni kívánt lakásingatlan üres padlástérrel kerül megépítésre, azonban lehetőség van annak beépítésére, melyhez az építésügyi hatósághoz benyújtott tervek módosítására van szükség.

2003. december 16-án az alperes jogelődje, mint eladó az I. rendű felperes, mint haszonélvezeti jog vevő, valamint a II. rendű felperes, mint állagvevő között adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés jött létre, mely szerint a **D., D.** u. 46. szám alatti 546 m² alapterületű ingatlan az eladó tulajdonát képezi. A felek abban állapodtak meg, hogy az ingatlanból 66/494 tulajdoni illetőséget a II. rendű felperes, mint állagvevő megvásárol az I. rendű felperes haszonélvezeti jogával terhelten. Rögzítették, hogy az ingatlanon az eladó egy társasházat fog létesíteni, amelyből a felpereseket a II. emelet 4. számú, 49,21 m² alapterületű lakás, a 3. számú garázs és a 2. számú tároló tulajdonjoga fogja megilletni. Amennyiben az alperes jogelődje kérelmezi az építési engedély módosítását és ezáltal a II. emelet 4. alatti lakás fölötti tetőtér beépíthetővé válik, úgy annak tulajdonjogát is megszerezhetik a vevők. A tetőtér hasznos alapterületét 20,37 m²-ben jelölték meg, úgy, hogy az a kivitelezési munkálatok végén gépészeti felállással, tetősík ablakkal, lakás térelválasztó falakkal kerül a vevők részére átadásra 120 000 forint/m² áron. A szerződés 5. pontja úgy rendelkezik, hogy amennyiben az alperes építési engedélyt nem kap, a felperesek tetőtér beépítése nélkül vásárolják meg az ingatlant, s a tetőtér közös tulajdonban marad. A telek ellenértékét a felek 5 956 200 forintban határozták meg, míg a lakásingatlan tetőtér kialakítása nélkül számított építési költségét 8 528 720 forintban, a tetőtér beépíthetősége esetén 10 973 120 forintban határozták meg.

2004. március 4-én az alperes jogelődje, mint vállalkozó és a felperesek, mint építetők megrendelők között építési szerződés jött létre, melynek értelmében a vállalkozó arra vállalt kötelezettséget, hogy megépíti és a felperesek tulajdonába adja a fenti társasházi lakásingatlant a hozzá tartozó 2. számú tárolóval, 3. számú garázzsal és - az építési engedély módosítása esetén beépíthetővé váló - tetőtérrel. A szerződés 2. pontjában rögzítették, hogy az adásvételi szerződés 6. pontja szerinti ütemezéssel történik a vállalkozói díj megfizetése 10 973 120 forint erejéig. Az építési határidőt 2004. október 20-ában jelölték meg.

A D. Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Műszaki Osztálya, mint építésügyi hatóság 2004. január 27-én jogerőre emelkedett határozatával adott ki építési engedélyt az alperes jogelődjének a perbeli ingatlanon megépítendő ötlakásos lakóépület építési munkáinak az elvégzésére. Az építési tervek a tetőtér beépítésére nem terjedtek ki.

2004. december 15-én az építésügyi hatóság módosította a korábbi építési engedélyről szóló határozatát, s engedélyezte, hogy az épület északi irányban egy 13,7 x 10,9 méteres szárnnyal bővüljön. Ennek következtében a perbeli ingatlanon immár két lépcsőház alakul ki, az I. számú, amelybe a felperesek lakásingatlana is tartozik, illetve a II. számú

lépcsőház. Ily módon a perbeli felülepítmény 8 lakást, 1 irodát és 8 garázst foglal magában. E határozat sem tette azonban lehetővé a felperesek által megvásárolt társasházi lakásingatlan fölötti tetőtér beépítését.

2006. február 21-én az építésügyi hatóság módosította a korábbi építési engedélyeket, és a II. számú lépcsőház tetőterének beépítését engedélyezte egy darab 72,4 m² alapterületű, 4 szobás lakásingatlannal, egyebekben a korábbi építési engedélyek változatlanul hatályban maradtak.

Az építésügyi hatóság 2005. március 31-én kelt határozatával ideiglenes, majd 2007. január 29-én kelt határozatával végleges használatbavételi engedélyt adott ki a perbeli ingatlanra.

A felperesek 2004 decemberében vették birtokba a társasházi lakásingatlant. 2005. januárjában a tetőtérbe is feljuthattak az oda az alperes jogelődje által beépített mobil, lehúzható lépcsővel.

Ezt követően a felek között vita alakult ki az alperes jogelődje által vállalt teljesítés mértékére, minőségére, illetve a felperesek által fizetendő vállalkozói díj összegére vonatkozóan. Emiatt közöttük peres eljárás indult a Debreceni Városi Bíróság előtt, melynek során az 55.P.22.422/2006/49. számú ítéletében a bíróság kötelezte e per felpereseit 1 293 996 forint és járulékai, mint elmaradt vállalkozói díj megfizetésére. A marasztalási összegbe beszámította az alperes jogelődje hibás teljesítésével felmerült, a felperesek által szavatossági igényként érvényesített összegeket.

A határozatában - egyebek mellett - kifejtette, hogy „az adásvételi előszerződés és az adásvételi szerződés szövegének szerkesztési módjából, valamint abból, hogy ezen rendelkezéseket laikus számára is érthető egyértelműséggel fogalmazták meg, a Ptk. 207. §-ának (1) bekezdése szerinti értelmezés eredményeként az állapítható meg, hogy az építési engedély módosítása esetén a felperesnek (e per alperese, illetve jogelődje) a 4. számú lakás felett egy ahhoz tartozó, az alperesek (e per felperesei) külön tulajdonába kerülő 20,37 m² területű tetőteret kellett kialakítani 2 444 400 forint ellenértékért, oly módon, hogy az gépészeti felállással, tetősík ablakkal és térelválasztó falakkal készüljön el. Az adásvételi szerződés és az építési szerződés a tetőtérre vonatkozóan így meghatározott műszaki tartalmat szerkezetkész állapotként jelölte meg. Az az értelmezési lehetőség, hogy a tetőtér beépítése eleve gépészeti felállással, tetősík ablakkal és térelválasztó falakkal készül el, és az ezen túli tartalom elkészítéséhez szükséges az építési engedély módosítása, semmilyen módon nem következik az okiratba foglalt szöveg tartalmából. Az ugyanis félreérthetetlenül beépítés nélküli és a megjelölt tartalmú beépítésről tesz említést, azzal, hogy a beépített tetőtér kialakításához építési engedély módosítás szükséges, módosítás esetén a tetőtér az alperesek tulajdonába kerül, míg az engedély módosításának és így beépítés hiányában a tetőtér közös tulajdonban marad ... Az építési engedélyekkel kapcsolatban annak rögzítésére szorítkozik a bíróság, hogy a felperes épületrészek, helyiségek kialakítására vállalt kötelezettséget. Nyilvánvaló, hogy a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítéséhez a felperesnek építési engedéllyel kellett rendelkeznie, az adott esetben ezen engedély módosítását kellett kérnie, azonban a rendelkezésre álló

adatok nem utalnak arra, hogy a felperes a tetőtérben megvalósított műszaki állapot továbbépítésére vonatkozó építési engedély beszerzését vállalta volna. A felek közötti megállapodásban rögzített műszaki tartalom a megállapítottak szerint nem terjed ki az alpereseket illető tetőtérben belüli falak építésére, így az erre vonatkozó tervek hiánya sem esik a felperes terhére".

A városi bíróság ítéletében arra az álláspontra helyezkedett, hogy az alperes jogelődje szabályszerűen teljesített, amikor a meglévő építési engedélyek birtokában szerkezetkész állapotig eljutva megépítette a felperesek lakásingatlan fölötti tetőtérét és a szerkezetkész állapot eléréséhez szükséges építési engedélyeket beszerezte. Olyat, hogy további építési engedély beszerzését vállalta volna, vagy szerkezetkész állapothoz képest további építésre kötelezte volna magát, a rendelkezésre álló okiratok alapján nem talált megállapíthatónak, ezért kötelezte a felpereseket a tetőterre eső vállalkozói díj megfizetésére is.

Az elsőfokú bíróság ítéletét a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság 2.Pf.20.967/2008/4. számú ítéletével helybenhagyta.

A Legfelsőbb Bíróság Pfv.VII.20.188/2009/6. számú ítéletével a jogerős ítéletet hatályában fenntartotta.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a perbeli ingatlan jelenleg közös tulajdonban van, a II. rendű felperes tulajdoni illetőségének mértéke 170/1884. E tulajdoni illetőséget terheli az I. rendű felperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog. Nem vitatottan a tulajdoni illetőség a felperesek lakásingatlan fölötti tetőtérét is magában foglalja, ugyanakkor a végleges használatbavételi engedély szerint azt építésügyi hatósági szempontból még nem csatolták a felperesi lakásingatlanhoz.

A perbeli ingatlanon megépített épület társasházzá alakulása nem történt meg. A felperesek előadása szerint a tulajdonostársak hozzájárultak ugyan ahhoz, hogy a lakásingatlanuk fölötti tetőtér a lakáshoz legyen csatolva, azonban a társasház alapító okirata szerint a felperesek lakása fölötti tetőtér közös tulajdonban marad, s emiatt a felperesek a társasház alapító okiratát nem írták alá. Jelenleg e jognyilatkozat pótlása iránt peres eljárás van folyamatban a Debreceni Járásbíróság előtt.

Az építész szakértő szakvéleménye szerint az építésügyi hatóság olyan építési engedélyt, amely alapján a felperesek lakása fölötti tetőtér beépíthető lenne, nem adott ki. A meglévő építési engedélyek csupán a szerkezetkész állapot eléréséig tették lehetővé a tetőtér megépítését. A felperesek lakásához egy beltéri, fix, tehát nem mobil lépcsővel lehet összekapcsolni a fölötte lévő tetőtérét. A jelenlegi mobil lépcsőre tekintettel építési engedélyt a felperesek nem kaphatnak. 2004. december 31. és 2012. december 31. között a 253/1997. (XII.20.) kormányrendelet (OTÉK) előírása szerint a lakás legalább egy szobájának hasznos alapterülete meg kell haladja a 17 m²-t. A perbeli lakásban egy lakószoba van, annak alapterülete a fix lépcsős tetőtér kapcsolat kiépítése esetén 17 m² alá csökkenne, ezért 2004. december 31. és 2012. december 31. között a tetőtér lakáshoz történő kapcsolására építési engedélyt az építésügyi hatóság nem adhatott. Az OTÉK vonatkozó szakaszának 2013. január 1-től történt módosulása eredményeként - a fent írt

17 m² terület 16 m²-re csökkent - a felperesek lakása és az a fölötti tetőtér egymáshoz való kapcsolásának építésügyi akadálya nincsen. A felperesek lakása fölötti tetőtér önálló ingatlanként nem alakítható ki.

A felperesek módosított keresetükben kérték az adásvételi és a vállalkozási szerződés érvénytelenségének megállapítását, arra hivatkozással, hogy az alperes jogelődje lehetetlen szolgáltatásra vállalt kötelezettséget, mert a lakásuk fölötti tetőtér építési engedély hiánya miatt nem kapcsolható a lakásukhoz. A szerződés érvénytelensége miatt kérték az eredeti állapot helyreállítását és az alperes kártérítés fizetésére kötelezését. Az I. rendű felperes követeléseit tételesen rögzítette, sorszámozással látta el, s azt a keresetmódosítást követően az alábbiak szerint tartotta fenn összesen 21 021 314 forint összegben:

1. A kifizetett tetőtér áráként 716 041 forintot, s annak 2004. július 14-től járó kamatait.
2. A városi bíróság előtt folyamatban volt pert megelőzően beszerzett magánszakértői vélemény 65 000 forintos díját és annak 2005. szeptember 16-tól járó kamatait.
7. Az általuk a vételár kifizetéséhez pénzügyintézetől felvett kölcsön kapcsán felmerült 280 000 forintos többletköltséget és annak 2005. június 30-tól járó kamatait.
9. A lakás nem megfelelő kifestése miatt 176 614 forintot, s annak 2005. december 3-tól járó kamatait.
11. A stukkó-vásárlás és feltétel 24 000 forintos költségét és ennek 2005 december 3-tól járó kamatait.
14. A városi bíróság előtt indult pert követő, velük szemben lefolytatott végrehajtási eljárásban a végrehajtónak megfizetett 2 820 836 forintot és ennek 2009. szeptember 10-től járó kamatait.
15. Az alperes jogelődje által az I. és II. lépcsőházban kialakított és később értékesített padlástéri lakás felperesek tulajdoni hányadával arányos 1 633 733 forintos ellenértékét és ennek 2005. február 1-től járó kamatait.
16. Az ingatlan megfizetett vételárát, 15 305 090 forintot és annak két részlete után eltérő időponttól járó kamatait kérte az alperestől.

Nem vagyoni kártérítés címén 20 000 000 forint megfizetésére tartott igényt, arra hivatkozással, hogy az alperes, illetve jogelődje megsértették személyhez fűződő jogait, becsületét, emberi méltóságát, mert a szerződések megkötése során őt becsapták, a városi bíróság előtt folyamatban lévő peres eljárásban azzal, hogy állításait vitatták, tulajdonképpen őt hazugnak nevezték. Mindezek következtében egészségi állapota jelentősen megromlott.

A II. rendű felperes kártérítésként havi 25 000 forintos elmaradt hasznának megfizetését igényelte, azzal érvelve, hogy amennyiben a tetőteret a vállalkozó a szerződésnek megfelelően kialakította volna, azt ilyen összegért bérbeadás útján hasznosíthatta volna.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította, s a felpereseket egyetemlegesen kötelezte az alperes részére 900 000 forint általános forgalmi adót is magában foglaló perköltség, valamint az állam javára 900 000 forint illeték megfizetésére.

A szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereseti kérelem tárgyában kifejtette, hogy a felek között a városi bíróság előtt indult perben hozott ítélet Pp. 229. § (1) bekezdésében meghatározott anyagi jogereje ugyan a mostani perre ítélt dolgot nem teremtett, ugyanakkor abban az ítéletben a bíróság akként foglalt állást, hogy az alperes teljesítése megfelelő volt, építési engedélyek beszerzésére a szerződések alapján nem volt köteles, mivel a tetőtér szerkezetkész állapotának kialakítására vállalkozott, s e körben hibás teljesítés részéről nem történt. Ezekre is figyelemmel a törvényszék nem állapíthatta meg, hogy az alperes lehetetlen szolgáltatásra vállalkozott. Kiemelte, hogy 2013. január 1-jétől kezdődően nincs akadálya annak, hogy a felperesek megfelelő engedélyek birtokában a létrehozandó társasház esetében a lakásuk fölötti tetőteret saját lakásukhoz csatolják.

Rámutatott, hogy a felperesek azon igényüket, mely szerint a használatbavételi engedély kiadása, illetőleg az ingatlan építési telekké alakítása szabálytalanul történt, a közigazgatási határozatok bírósági felülvizsgálata iránt indított perben kifogásolhatták volna, a mostani eljárásban ennek a vizsgálatára a bíróságnak nincsen lehetősége.

Alaptalannak találta a felperesek azon követelését is, hogy az eredeti állapot helyreállítására a szerződésektől való elállásuk következtében kell sort keríteni. Hangsúlyozta, hogy az elállásra a jogszabály vagy a szerződés teremthet lehetőséget, adott esetben azonban a felek szerződése ilyen jogot nem biztosított a felperesek részére, s a jogszabályban írt esetek - késedelem, jog, illetve kellékszavatosság - a perbeli jogviszony kapcsán nem állnak fenn, azokra hivatkozással sem lehet alapos a kereset.

A kártérítési követelése alaptalanságát azzal indokolta, hogy az

1. csak szerződésszegés esetén lenne érvényesíthető, ilyen azonban nem történt,
2. a magánszakértő díját a városi bíróság előtt folyó perben perköltségként érvényesíthették volna a felperesek,
7. e költség felmerültét, megfizetésének tényét a felperesek nem igazolták,
- 9., 11. az előzményi perben beszámítási igényként érvényesítették a felperesek, ezért e tételek a Pp. 229. § (3) bekezdésére is figyelemmel ítélt dolognak tekintendők,
14. a felperesek hibája miatt merült fel e kiadás, amely az alperesre nem terhelhető,
15. a II. lépcsőházban értékesített, utóbb kialakított lakásingatlan létesítési költségeihez a felperesek nem járultak hozzá, így ellenértékre sem tarthatnak igényt,
16. e címen az I. rendű felperes követelése csak akkor lenne alapos, ha a szerződés érvénytelensége folytán a bíróság az eredeti állapot helyreállítását rendelné el.

Ugyanezen okból találta alaptalannak a II. rendű felperes által előterjesztett kártérítési igényt is.

Az I. rendű felperes nem vagyoni kár követelésével kapcsolatban kiemelte, hogy nem jelent személyiségi jogsértést, ha valaki más személlyel szemben pert kezdeményez, s ennek során az ellenfél által tett előadásokat vitatja. Nem bizonyította az I. rendű felperes,

hogy őt az alperes vagy jogelődje becsapta volna, s nem igazolta megromlott egészségi állapotát sem, mindezek alapján a nem vagyoni kártérítési igényt alaptalannak találta.

Az ítélettel szemben a felperesek terjesztettek elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen kérték annak megváltoztatását, a felek közötti szerződések érvénytelenségének megállapítását, s ennek következményeként az alperes kötelezését az I. rendű felperes részére kártérítés fizetésére, míg másodlagosan a terhükre megállapított perköltség összegének csökkentését.

Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság, bár a tényállást felderítette, a tényeket azonban helytelenül értékelte és a fellebbezésben részletezettek szerint helytelenek a tényállásból levont jogi következtetései is. Sérelmezték, hogy nem tért ki az ítélet arra, hogy az eredetileg 546 m² területű ingatlan hogyan lett 942 m² a későbbiekben. Az előszerződésre hivatkozással kifejtették, hogy az alperes jogelődje a telek részükre is történt elidegenítésekor több jogot ruházott át a vevőre, mint amivel maga rendelkezett, így ez a szerződés is érvénytelen. Az adásvételi szerződésük 5. pontjára utalással kiemelték, hogy az eladó a tetőtérre vonatkozó építési engedély beszerzését is vállalta, ez nem történt meg, amely szintén a szerződés érvénytelenségét eredményezi. Kifogásolták, hogy a szerződés 13., 8., 7. és 14. pontja is csupán kötelezettségeiket taglalja, jogaikra nem tér ki. Az építési szerződéssel összefüggésben rámutattak, hogy az nem tette lehetővé az alperes jogelődje számára alvállalkozó igénybevételét. Előadásuk szerint a törvényszék az építéshatósági engedélyek keltét és nem jogerőre emelkedésük időpontját rögzítette határozatában, s ennek azért van jelentősége, mert az eladó az ő elővásárlási jogukat megsértve értékesített tulajdoni illetőségeket más személyek részére. Megítélésük szerint a korábbi perben megalapozatlanul marasztalta őket a bíróság, s kötelezte vételár-hátralék megfizetésére. Sérelmezték, hogy a bíróság nem vizsgálta az építési engedélyek tartalmát, a földhivatali bejegyzéseket és a társasház tulajdont alapító okirat tulajdoni hányadokra vonatkozó részeit. Kiemelték, hogy a szakértői vélemény alapján a bíróság megállapította, hogy nem áll rendelkezésre a lakásuk feletti tetőtér beépítésére lehetőséget adó építési engedély, s e tényen az OTÉK 2013. január 1-jei módosulása nem változtat. A szerződés alapján a tetőtér tulajdonjogát nem szerezhették meg, az az ingatlanrész forgalomképtelen, s az annak átruházására irányuló szerződés emiatt semmis. Részletezték a kártérítési igényükkel kapcsolatos álláspontjukat, részben megismételve az elsőfokú eljárásban már kifejtetteket, ám az I. rendű felperes a 9., 11., 15. pontban meghatározott igényeit, míg a II. rendű felperes az elmaradt haszonnal kapcsolatos követelését már nem tartotta fenn. Az I. rendű felperes külön sérelmezte, hogy az alperes úgy kérte vele szemben a végrehajtási eljárás megindítását, hogy meg sem várta a Legfelsőbb Bíróság határozathozatalát, ez pedig számára hátrányos, jelentős összegű kiadással járt. Úgy vélték, hogy egy olyan épületben vásároltak lakást, ami szabálytalan módon épült. Hangsúlyozták, hogy az ítélet szerint 170/1884 tulajdoni hányaddal rendelkezik a II. rendű felperes az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint, ami megfelel ugyan a valóságnak, azonban a társasház alapító okirat - melyet nem írtak alá - már csak 137/1884 hányadot tüntet fel, tekintettel arra, hogy a lakásuk fölötti tetőtér közös tulajdonú ingatlanrészként szerepel. Ennek kapcsán sérelmezték, hogy az első fokú ítélet erre nem tért ki. Hangsúlyozták, hogy a szerződés megkötésekor az OTÉK előírása szerint nem lehetett volna építési engedélyt beszerezni a tetőtér lakásukhoz történő kapcsolására és a

szerződés érvénytelensége szempontjából a szerződés megkötése időpontjában irányadó körülményeknek van jelentősége. Az I. rendű felperes kitért arra, hogy ő nem a hatósági határozatok felülvizsgálatát kérte a perben, hanem az építési munkákkal kapcsolatos polgári jogi igények vizsgálatát. Összefoglalóan hangsúlyozták, hogy a szerződések érvénytelenek, ezért az eredeti állapot helyreállításának van helye.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását és a felperesek költségben való marasztalását kérte. Kiemelte, hogy a törvényszék helytállóan állapította meg a tényállást és jogi következtetései is megalapozottak. Nem vállalkozott lehetetlen szolgáltatás nyújtására, ezzel kapcsolatban utalt a városi bíróság ítéletére. Annak kapcsán kiemelte, hogy az abban foglaltakat vitató felperesi érvelés e perben nem vehető figyelembe. Rámutatott, hogy a tetőteret a szerződésben írt kötelezettségének megfelelően alakította ki, a továbbépítésre vonatkozó építési engedélyek beszerzése nem volt kötelezettsége, ilyen engedélyt a felperesek is kérhetnek és a jelenleg irányadó szabályok szerint kaphatnak is. Megjegyezte, hogy a társasház alapítását kizárólag a felperesek akadályozzák az alapító okirat aláírásának megtagadásával. Megismételte korábbi álláspontját, mely szerint semmilyen személyiségi jogsértés nem történt az I. rendű felperes sérelmére, ezért nem vagyoni kárigénye sem foghat helyt. A perköltséget a pertárgy értékével és a jogi képviselője által kifejtett munkával arányosnak vélte, ezért annak mérséklésére nem látott lehetőséget.

Az ítélet tábla erre irányuló fellebbezés hiányában nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű felperes kártérítési igényeit taglaló felsorolásban a 9., 11., 15. pontban írtakat, illetve a II. rendű felperes követelését elutasító rendelkezését a Pp. 253. § (3) bekezdésében írtakra tekintettel.

A fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a bizonyítékok okszerű mérlegelésével, a perbeli jogvita elbírálása szempontjából lényeges körben helytállóan állapította meg, abból helytálló következtetéseket levonva megalapozott döntést hozott, melynek indokolásával is egyetért az ítélet tábla, ezért csupán a fellebbezésben kifejtettekre tekintettel hangsúlyozza az alábbiakat.

A felperesek az alperes jogelődjével 2003. december 16-án adásvételi szerződést, majd 2004. március 4-én építési szerződést kötöttek. E szerződések szerint az alperes jogelődjének kötelezettsége az volt, hogy megépítse és a felperesek tulajdonába adja a létesítendő társasház II. emelet 4. számú, 49,21 m² alapterületű lakását, a 3. számú garázst és a 2. számú tárolót. Emellett a lakás fölötti tetőtér vonatkozásában azt vállalta, hogy azt gépészeti felállással, tetősík ablakkal, lakás térelválasztó falakkal adja át a vevők, illetve megrendelők részére. E szerződéses kötelezettségeit az alperes jogelődje maradéktalanul teljesítette. Arra egyik szerződésben sem vállalkozott, hogy a lakás fölötti tetőteret beépítené, ezzel ellenkezőleg, a szerződés éppen arra utal, hogy ahhoz szükséges a meglevő építési engedély módosítása. Nem vitás, hogy ilyen építési engedély módosítása iránti kérelmet az alperes jogelődje nem terjesztett elő, ám ez a szerződések szerint nem is volt kötelezettsége, terhére ezért szerződésszegés, hibás teljesítés nem volt

megállapítható. Kétségtelen, hogy a szerződés megkötésekor hatályban volt OTÉK előírásai szerint a felperesek lakása és a fölötte levő tetőtér egybekapcsolása a lakás egyetlen szobájának alapterülete miatt nem valósulhatott meg, erre az építési hatóság építési engedélyt nem adott volna. Tekintettel azonban arra, hogy ez az építési engedély beszerzése nem volt az alperes jogelődjének szerződéses kötelezettsége, nem állapítható meg az sem, hogy lehetetlen szolgáltatás teljesítésére vállalt volna kötelezettséget, ezért csupán elvi élel jegyzi meg az ítélet, hogy ha valamely szerződés valamely, a Ptk.-ban nevesített okból - akár a lehetetlen szolgáltatásra tekintettel - érvénytelennek tekintendő, a Ptk. 237. § (1) bekezdése előírása szerint az eredeti állapot helyreállításának lenne helye. Abban az esetben viszont, ha az érvénytelenség oka megszüntethető, a Ptk. 237. § (2) bekezdésére figyelemmel a bíróságnak elsősorban azt kell vizsgálnia, hogy a szerződés hibája orvosolható-e az érvénytelenség okának kiküszöbölésével. Hasonlóképpen foglal állást a Kúria 1/2010. (VI.28.) PK véleményének 5. pontjában. Adott esetben az OTÉK 2013. január 1-jével történő módosulása eredményeként az előírás, amelyre tekintettel a szerződés érvénytelennek minősült volna, ha abban az alperes jogelődje vállalta volna a lakás és a tetőtér egybekapcsolására lehetőséget adó építési engedély beszerzését, megszűnt, így az érvénytelenségi ok „kiküszöböldött”, s ennek eredményeképpen a felek szerződése érvényesnek lett volna tekinthető. Erre tekintettel a szerződés érvénytelenségének megállapítására, az eredeti állapot helyreállítására irányuló kereset akkor sem foghatott volna helyt, nem bizonyulhatott volna alaposnak, ha az alperes jogelődje a szerződésekben nem csupán azokat a kötelezettségeket vállalta volna, amiket végül maradéktalanul teljesített is.

Helytállóan hangsúlyozta az elsőfokú bíróság, hogy a bíróság jogerős határozatához a Pp. 229. § (1) bekezdése értelmében anyagi jogerő fűződik. Az anyagi jogerő pozitív hatása az, hogy a felek, a bíróság és más hatóságok kötve vannak ahhoz és a jogerős határozat tartalmát irányadónak kell tekinteniük. Erre tekintettel nincs lehetőség arra, hogy a fél (a felperesek) egy másik eljárásban (a jelen perben) vitássá tehessék azokat a megállapításokat, melyeket egy korábbi ügyben (a felperesek és az alperes jogelődje között a városi bíróság előtt indult perben) eljáró bíróság tett. Egy ítélethez, s az abban foglalt megállapításokhoz fűződő anyagi jogerő hatása csak a jogerős ítélettel szemben kezdeményezett rendkívüli jogorvoslati eljárás (felülvizsgálati kérelem, perújítás) eredményes volta esetén szűnhet meg.

Arra sincsen lehetőség - miként azt a törvényszék ugyancsak helytállóan kiemelte -, hogy a szerződés érvénytelenségének megállapítása, illetve kártérítés iránt indított perben eljáró bíróság az ügy tárgyával összefüggő jogerős közigazgatási határozatokat felülvizsgálja, azok helytálló vagy téves voltáról véleményt formáljon. Az adott esetben született építésügyi hatósági határozatok tartalmát csupán tényként kezelheti.

A felperesek által a fellebbezésben pontokba szedett „észrevételekre” az ítélet annyiban kíván kitérni, hogy a perbeli jogvita elbírálása szempontjából irreleváns, hogy a **D.** u. 46. szám alatti ingatlan területe milyen eljárás eredményeként nőtt 546 m²-ről 942 m²-re; a felek közötti adásvételi szerződés megkötésekor az alperes jogelődje (az eladó) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa volt az eladott ingatlandnak; a szerződésbe foglalt felfüggesztő feltétel, illetve a szerződés érvényességéhez szükséges harmadik

személy beleegyezése vagy hatóság jóváhagyása valóban nem ugyanaz, azonban az alperes jogelődjének - miként azt az előzőekben az ítélet tábla kiemelte - nem volt szerződéses kötelezettsége a tetőtér beépítéséhez szükséges építési engedély beszerzése; a Ptk. 200. § (1) bekezdése értelmében a szerződés tartalmát a felek szabadon állapíthatják meg, s miután a felperesek az alperes jogelődjével érvényes szerződéseket kötöttek, utóbb alappal nem kifogásolhatják, hogy azok a szerződések valamely, általuk utóbb most lényegesnek minősített „jogot” nem tartalmaznak; annak, hogy az építési szerződés megkötésekor a vállalkozó jogerős építési engedéllyel rendelkezett-e, immár nincs jelentősége, miként annak sem, hogy a kivitelezési munkálatokhoz alvállalkozót vett igénybe, a szerződéses kötelezettségét ugyanis teljesítette; miként azt maguk a felperesek is hangsúlyozták a fellebbezésben, a telektulajdonos és az építtető ugyanaz a személy volt, ebből következően téves az a hivatkozásuk, hogy az adott esetben a ráépítés szabályai szerint közös tulajdon jött volna létre, s ebből eredően őket egy-egy tulajdoni hányad értékesítésekor elővásárlási jog illette volna; miként az építési engedélyek jogszerűségét, úgy a földhivatali bejegyzéseket sem vizsgálhatja az e perben eljáró bíróság és az alapító okirat tartalma sem tartozik erre az eljárásra, abban a tárgyban a felperesek és tulajdonostársaik között - a felperesek előadása szerint - a járásbíróság előtt van folyamatban peres eljárás; A társasház alapító okirat tartalmának taglalása a járásbíróság előtt folyó per tárgya, a felperesek által az alapító okirat tartalmával, az aláírásuk megtagadásával kapcsolatos okfejtés abban a perben lehet releváns, a mostani eljárásban erre a bíróság nem térhet ki. Nem foglalhat állást e per bírósága abban a kérdésben sem, hogy jogszerű volt-e a peres felek között folyamatban volt korábbi perben a felperesek kötelezése a tetőtér árának megfizetésére; ugyan a felperesek azt fejtetik, hogy nem az építésügyi hatóság határozatainak felülvizsgálatát kérik e perben, észrevételeik azonban tartalmuk szerint mégis erre irányulnak - például, hogy az engedélyezett kilenc rendeltetési egység helyett tizenhárom egység lett kivitelezve - és ez ennek a pernek tárgyát nem képezheti.

Tekintettel arra, hogy a felperesek és az alperes jogelődje között létrejött szerződések érvényesek, a szerződés érvénytelenségének megállapítása esetére előterjesztett kártérítési igények sem foghatnak helyt. Az e körben az elsőfokú bíróság által kifejtetteket az ítélet tábla mindössze annyival kívánja kiegészíteni, hogy az alperes jogelődje a végrehajtási eljárást a Hajdú-Bihar Megyei Bíróság ítéletének megszületése után kezdeményezte, nem idő előtt, mert az eljárás a másodfokú bíróság határozatával jogerősen befejeződött, a Legfelsőbb Bírósághoz előterjesztett felülvizsgálati kérelem a végrehajtási eljárás megindításának az eljárásjogi szabályok értelmében nem képezi akadályát.

Az I. rendű felperes nem vagyoni kárigénye tekintetében az elsőfokú bíróság helytállóan hangsúlyozta, hogy e címen az alperes marasztalására akkor kerülhetne sor, ha a terhére valamely személyiségi jog megsértésének megállapítása lenne kimutatható. A Ptk. 84. § (1) bekezdés e) pontja értelmében a személyiségi jogsértés e szubjektív szankcióját a sérelmet szenvedett, a kártérítés általános, a Ptk. 339. § (1) bekezdésében megfogalmazott szabályai szerint igényelheti. A Ptk. 339. § (1) bekezdésében megfogalmazott, a kártérítés konjunktív tényállási elemeit taglaló rendelkezés értelmében csak a károkozó jogellenes magatartása vagy mulasztása esetén kerülhet sor kártérítésre

kötelezésre. Ilyen jogellenesség azonban az alperes oldalán nem volt megállapítható, ebből következően az I. rendű felperes nem vagyoni kárigénye is alaptalan.

Nem alapos a felperesek másodlagos fellebbezési kérelme sem. Keresetükben az alperes jogelődjével kötött két szerződés érvénytelenségének megállapítását kérték. E tekintetben a pertárgy értéke 16 929 320 forint. E mellett az I. rendű felperes 21 021 314 forint összegű vagyoni és 20 000 000 forint nem vagyoni kárigényt terjesztett elő, míg a II. rendű felperes kártérítési követelésének pertárgyértéke 300 000 forint volt. A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, illetve 4/A. § (1) bekezdése alapján állapítandó meg a pernyertes fél részére a jogi képviselője munkadíjából álló perköltség összege. Az összeg meghatározásánál a pertárgy értékének és a jogi képviselő által kifejtett munkának van jelentősége. Utóbbi körben értékelendő a bíróság által tartott tárgyalások száma, az, hogy azokon a jogi képviselő részt vett-e és figyelembe veendő az is, hogy a per során hány és milyen színvonalú előkészítő iratot, beadványt terjesztett elő. Mindezen szempontok értékelésével az ítéletábra arra a megállapításra jutott, hogy a törvényszék által az alperes javára megállapított perköltség összege semmiképpen nem túlzott, annak mérséklésére nincsen lehetőség.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a fellebbezési eljárás során is pernyertesnek bizonyuló alperes részére fellebbezési eljárási költség megfizetésére. E címen az alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összege az R. 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, illetve 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg.

Az I. rendű felperes a fellebbezési eljárás során személyes költségmentesség kedvezményben részesült - amelynek azonban az engedélyezés előtti időre nincsen visszaható hatálya -, míg a II. rendű felperes részére a törvényszék illetékfeljegyzési jogot engedélyezett. A le nem rótt fellebbezési illeték fellebbezési kérelmével - a szerződések érvénytelenségének megállapítása - arányos részének megtérítésére a II. rendű felperest kötelezte a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján, míg az I. rendű felperesre eső részt ugyanezen rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli.

Az ítéletábra a fellebbezést a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján bírálta el tárgyaláson kívül.

D e b r e c e n, 2014. december 8.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

Debreceni Ítéltábla
Pf.II.20.333/2014/6. szám

A Debreceni Ítéltábla I. rendű felperes neve I. rendű és II. rendű felperes neve II. rendű felpereseknek - az alperes neve alperes ellen szerződés érvénytelenségének megállapítása és kártérítés iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 10.P.21.644/2010/65. számú ítélete ellen a felperesek által 68. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán Pf.II.20.333/2014. szám alatt folyamatban volt perében meghozta a következő

v é g z é s t :

Az ítéltábla a 4. sorszámú ítéletét akként javítja ki, hogy a II. rendű felperest arra kötelezi, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 1 250 000 (Egymillió-kettőszázötvenezer) forint fellebbezési illetéket.

Ez ellen a végzés ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

A Debreceni Ítéltábla a perben 4. sorszám alatt hozott ítéletet, amelyben egyebek mellett kötelezte a II. rendű felperest, hogy az államnak külön felhívásra térítsen meg 1 354 344 forint fellebbezési illetéket.

A perben az I. rendű felperes személyes költségmentesség, a II. rendű felperes személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményben részesült. Erre tekintettel a felpereseknek az elsőfokú bíróság ítélete ellen előterjesztett fellebbezésükre illetéket nem kellett leróni.

Az ítéltábla a felperesek által előterjesztett eredménytelen fellebbezés következményeként a II. rendű felperest kötelezte a fellebbezési illeték felének állam javára történő megtérítésére, s kimondta, hogy az I. rendű felperesre eső részt az állam viseli a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, illetve 14. §-a alapján.

Számítási hiba folytán azonban - a pertárgyértékre figyelemmel - helytelenül állapította meg a feljegyzett fellebbezési illeték összegét, mert az az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 46. § (1) bekezdése értelmében legfeljebb 2 500 000 forint lehet. Ennek fele, azaz 1 250 000 forint terheli csak a II. rendű felperest.

Az ítéltábla a számítási hiba miatt tévesen megállapított fellebbezési illeték összegét a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján korrigálta, s a 4. sorszámú ítéletét a rendelkező részben írtak szerint kijavította.

D e b r e c e n, 2015. június 25.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Bakó Pál s.k. bíró

A kiadmány hiteléül:

- kiadó -