

A Fővárosi Ítéltábla a Sümegi Ügyvédi Iroda által képviselt I.rendű felperes neve(I.r. felperes címe.) I.r., I.rendű felperes nevené (II.r. felperes címe.) II.r. III.r. felperes neve (III.r. felperes címe) III.r., és IV.rendű felperes neve(IV.r. felperes címe) IV.r. felpereseknek dr. Lendvai és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt alperes enve (alperes címe) alperes ellen foglaló visszafizetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. szeptember 9. napján kelt 62.P.25.015/2011/43. szám alatti ítélete ellen a felperesek által 44. szám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezéssel támadott rendelkezéseit megváltoztatja és kötelezi az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt

az I. rendű felperesnek 8.340.000 (nyolcmillió-háromszáznegyvenezer) Ft-ot és ennek 2009. március 31. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2014. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát;

a II. rendű felperesnek 10.950.875 (tízmillió-kilencszázötvenezer-nyolcszázhetvenöt) Ft-ot és ebből 8.340.000 (nyolcmillió-háromszáznegyvenezer) Ft után 2009. március 31. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2014. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát, 2.610.875 (kétfmillió-hatszázötvenezer-nyolcszázhetvenöt) Ft után 2009. június 30. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2014. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát;

a III. rendű felperesnek 8.440.000 (nyolcmillió-négyszáznegyvenezer) Ft-ot és ennek 2009. március 31. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamat 7 százalékkal növelt összegű és 2014. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamat 8 százalékkal növelt összegű kamatát;

a IV. rendű felperesnek 2.610.875 (kétfmillió-hatszázötvenezer-nyolcszázhetvenöt) Ft-ot és ennek 2009. június 30. napjától 2014. június 30. napjáig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű, 2014. július 1. napjától a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

Kötelezi a másodfokú bíróság az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű felperesnek 1.560.506 (egymillió-ötszázhatvanezer-ötszázhat) Ft, a II. rendű felperesnek 2.080.674 (kétfmillió-nyolcvanezer-hatszázhetvennégy) Ft, a III. rendű felperesnek 1.618.302 (egymillió-

hatszáztizennyolcezer-háromszázkettő) Ft, a IV. rendű felperesnek 520.168 Ft (ötszázhúszezer-százhatvannyolc) Ft együttes elsőfokú és fellebbezési eljárási költséget.
Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság kötelezte az alperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt a III.r. felperesnek 16.880.000 Ft-ot és ennek 2009. március 31. napjától járó kamatait, míg az ezt meghaladó keresetet elutasította. A perköltséget illetően akként rendelkezett, hogy azt a felek maguk viselik.

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint az alperes tulajdona volt a B. k. K. útja szám alatti ingatlan, amelyen egy üdülőkompexum felépítésébe fogott „R.” lakópark néven egy sportkomplexum kialakításával együtt.

A kivitelezés befejezése előtt az alperes elkezdte a kivitelezendő és még el nem készült ingatlanegységek értékesítését, amelyek lakásokat, garázsokat és tárolókat foglaltak magukban. 2009. március 31-én az I., és II.r. felperesek adásvételi előszerződést kötöttek az alperessel, amelynek tárgya a leendő épület emelet szám alatti 118,36 m² alapterületű (korrigált alapterület 157,14 m²) lakás. Az előszerződés 2.1 pontjában a felek kikötötték, hogy egymással végleges adásvételi szerződést fognak kötni, az előszerződés 2009. június 30-i módosítása szerint 2010. január 8. napjáig. Az előszerződés 2.2 pontja a szerződő felek azon megállapodását rögzítette, hogy a vevők, azaz az I., és II.r. felperesek 8.340.000 Ft foglaló megfizetését vállalták, aminek eleget is tettek. Az előszerződés 3.1 pontja szerint a felépítendő ingatlan vételára 83.400.000 Ft. Az előszerződés mellékletét képezte egy fizetési ütemezés, továbbá a végleges adásvételi szerződés tervezete, amit a szerződő felek szignáltak is.

Ugyanezen a napon, tehát 2009. március 31-én kötött adásvételi előszerződést a III.r. felperes - akinek törvényes képviselője az I.r. felperes - és az alperes a épület emelet szám alatti 50,76 m² területű (korrigált alapterület 55,56 m²) lakásra, a ...-... számú, 3,17 m² és ...-... számú, 3,16 m² alapterületű tárolókra, a ...-... számú 13 m² -re és a ...-... számú 13,34 m² alapterületű gépkocsibeállókra. A végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjaként az előszerződés - későbbi módosítása szerint - 2010. január 8-át jelölte meg.

A szerződéssel érintett ingatlanok közül a ...-... jelű lakás vételárát 34.740.000 Ft-ban, a ...-... és ...-... szám alatti tárolók darabonkénti vételárát 730.000 Ft-ban, a ...-... és a ...-... számú gépkocsi beállók darabonkénti vételárát pedig 3.000.000 Ft-ban határozták meg. A 2.2 pont szerint a ...-... jelű ingatlan vonatkozásában a vevő 17.370.000 Ft-ot köteles megfizetni az eladó részére, amiből 3.470.000 Ft-ot tesz ki a foglaló. A ...-... és ...-... számú ingatlanok vonatkozásában a vevő fizetési kötelezettsége 365.000 Ft az előszerződés szerint, amiből 73.000 Ft a foglaló, míg a ...-... és ...-... számú ingatlanok vonatkozásában a vevőt 1.500.000 Ft fizetési kötelezettség terhelte, amiből 300.000 Ft-ot tett ki a foglaló. Ezen szerződésbeli kikötés alapján a III.r. felperes az előszerződés megkötésének a napján megfizetett az alperesnek 16.880.000 Ft vételár előleget és 4.220.000 Ft foglalót.

A II., és IV.r. felperesek 2009. július 30-án kötöttek adásvételi előszerződést az alperessel, amelynek tárgya a D épület fszt. 4. szám alatti, 40,25 m² alapterületű (korrigált alapterület 48,06 m²) lakás. A végleges adásvételi szerződés megkötésének időpontjául a módosított adásvételi előszerződés 2010. január 8. napját jelölte meg. Az előszerződés 2.2 pontja szerint a vevők 2.175.729 Ft + áfa összegű foglalót fizetnek az ingatlan vételárát az előszerződésben 21.757.292 Ft + áfa összegben rögzítették. Az előzőekben ismertetett előszerződésbeli rendelkezésekre figyelemmel a II. és a IV.r. felperesek 2.610.875 Ft foglalót fizettek az alperesnek.

Az előszerződések mellékletét képező végleges adásvételi szerződéstervezetek szerint az ingatlanok műszaki bejárásának időpontja 2010. január 31-e. Ezt a határidőt azonban az eladó 90 nappal későbbre is halaszthatja. Az esetben, hogyha a műszaki bejárásra az eladónak felróható okból

késedelmesen kerül sor, annak jogkövetkezménye a késedelmi kötbér. Az esetben, hogyha a műszaki bejárással kapcsolatos eladói késedelem a 180 napot meghaladja, az adásvételi szerződéstervezet szerint a vevőt elállási jog illeti meg.

A „R” lakópark első üteme elkészült az adásvételi előszerződések szerinti ingatlanok megépültek. Ezt követően az alperes a telket megosztotta, így már nem volt mód a tervezett méretű sportkomplexum kivitelezésére.

A felperesek képviselőjében az előszerződés megkötése után az I.r. felperes járt el. 2009 novemberében az I.r. felperes a ...-... jelű lakás vonatkozásában kivitelezési hibákat jelezett az alperesnek.

2009. december 31-én az alperes megküldte az I.r. felperes részére a végleges adásvételi szerződések tervezetét, erre az I.r. felperes jelezte a tervezet számszaki hibáit, amiket az alperes ki is javított. 2010 januárjában az alperes próbált az I.r. felperessel egyeztetni az adásvételi szerződések aláírására egy időpontot, ami azonban nem vezetett eredményre. 2010. január 13-án az I.r. felperes levélben fordult az alpereshez, amelyben kérte, hogy a végleges szerződés megkötése előtt az általa felvetett problémákat oldják meg, erre az alperes válaszolt is, amit az I.r. felperes azonban nem tartott kielégítőnek.

Miután az I.r. alperes nehezményezte a ...-... szám alatti lakás hibáit, ezért felperesi megrendelésre 2010. február 1-jén készült egy magánszakértői vélemény, ami rögzíti a ...-... lakást érintő beázásokat. 2010. november 8-án az alperes felszólította a III.r. felperest, hogy kösse meg az adásvételi szerződést, azonban ez a felhívás sem járt eredménnyel.

A 2010. november 16-án a felperesek bejelentették, hogy az előszerződéstől azonnali hatállyal elállnak. Az alperes ezen elállással kapcsolatosan a 2010. november 30-i levelében úgy nyilatkozott, hogy azt a szerződés teljesítése jogos ok nélküli megtagadásának tekinti és hivatkozott a Ptk. 313. §-ára.

Ezt követően a felperesek felszólították az alperest a kifizetett előleg, illetve a foglaló kétszeresének a visszafizetésére, a felszólításuk azonban eredménytelen maradt.

Ilyen előzmények után a felperesek többször módosított keresetükben kérték, hogy kötelezze a bíróság az alperest a felperesek által fizetett foglaló kétszeres összegének a visszafizetésére, továbbá a III.r. felperes kérte az alperes marasztalását az általa megfizetett 16.880.000 Ft vételár előlegben és annak kamataiban.

A felperesek jogi álláspontja az volt, hogy a felek között vállalkozással vegyes adásvételi előszerződések jöttek létre. Az alperes teljesítése azonban hibás volt, mert nem az eredetileg kikötött luxus minőségű kivitelezés történt, a sportkomplexum nem a tervek szerint és nem is határidőre fog elkészülni. A jogalapot illetően hivatkoztak a Ptk. 28. § (6) bekezdésére, 395. § (3) és (4) bekezdésére, 245. § (2) bekezdésére, továbbá a 319. § (3) bekezdésére.

Az alperes a kereset elutasítását kérte.

Vitatta, hogy a felek között létrejött adásvételi előszerződés egyúttal vállalkozási szerződés is lenne. Állította, a felek között olyan tartalmú megállapodás, ami vállalkozási szerződésnek lenne tekinthető, nem volt. Vitatta a felpereseknek az alperesi késedelemre történő hivatkozását is, ugyanis 2010. január 8-áig a végleges adásvételi szerződés megkötését az alperes a felperesek részére felajánlotta, azt a felperesek nem voltak hajlandóak vele megkötni. Figyelemmel arra, hogy az előszerződés alapján az alperesnek mindössze végleges adásvételi szerződés megkötésére nézve állt fenn kötelezettsége, így a felperesek által az előszerződés körében hivatkozottak értékelhetetlenek. Állította, hogy a felperesi elállás jogszerűtlen volt, a szerződés teljesítését ezzel a felperesek megtagadták, így részükre a nem vitatottan megfizetett foglaló nem jár vissza. Hivatkozott arra is az

alperes, hogy 2010. április 1-jei az építkezés első ütemének a jogerős használatbavételi engedélye és innentől kezdve már a birtokba adásnak sem volt akadálya. A III.r. alperes vételárelőleg visszafizetése iránti igényével kapcsolatos keresetnek is az elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítási eljárás alapján arra a megállapításra jutott, hogy a kereset a III.r. felperes vonatkozásában részben - a vételárelőleg körében - alapos, egyebekben pedig alaptalan.

A kereset elbírálása során az elsőfokú bíróság vizsgálta a Ptk. 200. § (1) bekezdése; 208. § (1) (5) és (6) bekezdése; 243. § (1) és (2) bekezdése; 244. §-a; 245. § (1) bekezdése, 319. § (1) (2) és (3) bekezdése; 320. § (1) bekezdése, 321. § (1) bekezdése; 395. § (3) és (4) bekezdése rendelkezéseit, továbbá a Pp. 206. § (1) és 164. § (1) bekezdését.

Az elsőfokú bíróság mindenekelőtt rögzítette, hogy a perbeli előszerződésekből a feleknek szerződéskötési kötelezettsége keletkezett [Ptk. 208. § (1) bekezdés]. A felperesek 2010. november 16-án az előszerződéstől elálló nyilatkozatot tettek, aminek az eredményeként lényegében már az alperes sem kívánta a végleges szerződéseket megkötni. Mindezek eredményeként pedig a felek közötti szerződés megszűnt.

Ezt követően - az elsőfokú bíróság megállapítása szerint - azt kellett vizsgálni, hogy a szerződés megszűnése kinek felróható és hogy a felperesek által teljesített szolgáltatások visszajárnak-e avagy sem.

Abban a körben, hogy kinek felróható a szerződés megszűnése, az elsőfokú bíróság az alábbiakat értékelte:

Az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy a felek jogviszonyára a vállalkozási szerződés szabályai nem irányadóak, ennek folytán a Ptk. 395. § (3) és (4) bekezdése alapján a felperesek elállásra nem voltak jogosultak. Mindezeket túl a Ptk. 208. § (5) bekezdése alapján sem tagadhatták meg a szerződés megkötését a felperesek. Ezen megállapítása indokaként hivatkozott a bíróság arra, hogy a tervek módosítására a 2008-as gazdasági válság eredményeként került sor. Lényegében a gazdasági helyzet alakulása egy olyan szerencselem a szerződésben, ami az alperestől független. A sportkomplexum csupán lehetőség volt a tervek szerint is, abban tulajdonjogot a felperesek nem is szerezhettek volna. Mindezek mellett a sportkomplexum megépítése még az eredeti tervek szerint is csupán a második ütemben történt volna meg. Mindezeket a körülményeket értékelve tehát - az elsőfokú bíróság szerint - az állapítható meg, hogy a felperesek a szerződés megkötését jogszerűen nem tagadhatták meg. Így miután a felperesek jogos ok nélkül tagadták meg az előszerződés alapján a végleges adásvételi szerződés megkötését, a végszerződés megkötésére meghatározott - és közös megegyezéssel módosított - határidő eredménytelenül telt el. Mindebből megállapíthatóan a végleges szerződés megkötése tehát a felpereseknek felróható okból maradt el, ezért az általuk fizetett foglalót elvesztették [rég Ptk. 245. § (1) bekezdés].

Alapos volt azonban a III.r. felperes vételárelőleg visszafizetése iránti igénye, aminek az elsőfokú bíróság a Ptk. 319. § (1) (2) és (3) bekezdése, 320. § (1) bekezdése és 321. § (1) bekezdése alapján adott helyt.

A perköltségről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján döntött.

Az ítélet ellen a felperesek terjesztettek elő fellebbezést.

Elsődlegesen az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását és a keresetüknek történő teljes helyt adást kérték. Másodlagosan indítványozták, hogy a másodfokú bíróság a fellebbezéssel érintett részében az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján helyezze hatályon kívül és egyúttal rendelje el, hogy a megismételt eljárásban az elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja az ügyet.

Harmadlagos fellebbezési kérelmük a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezésre irányul azzal, hogy ez esetben is a másodfokú bíróság rendelkezzen arról, hogy az

elsőfokú bíróság másik tanácsa tárgyalja az ügyet.

Az eljárásjogi hibák körében mindenekelőtt arra hivatkoztak a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt követelményeknek nem felelt meg. Fellebbezésükben elemezték a Pp. 221. § (1) bekezdését és kitértek az e körben kialakult bírói gyakorlatra is (....2008. évi 192., 2011. évi 11., és 2011. évi 203. számú eseti döntések).

A konkrét fellebbezett ítéletet illetően tehát arra a megállapításra jutottak a felperesek, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 221. § (1) bekezdése szerinti általuk részletezett követelményeket nem elégíti ki. Ebben a körben mindenekelőtt azt emelték ki, hogy a felperesek 1.500 oldalnyi anyagát mindössze 10 sorban összefoglalta az elsőfokú bíróság ítéletében. Sehol nem hivatkozott egyetlen bizonyítékra sem az ítélet, így nem derül ki, hogy mi alapján tette a tényállással kapcsolatos megállapításait. Összességében hivatkoztak a felperesek arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a valamennyi peradatra utalása ellentétes a Pp. 221. § (1) bekezdésében írt követelményekkel. A felperes által 200 és az alperes által 20 becsatolt okirati bizonyíték közül egyre sem hivatkozott ítéletében az elsőfokú bíróság.

További eljárási jogsértésként a Pp. 3. § (3) bekezdésében írtak elmulasztására hivatkoztak. Ebben a körben kiemelték a Pp. 177. § (1) bekezdését és az 1/2009. (VI. 24.) PK véleményt. Álláspontjuk az volt, hogy az elsőfokú ítéletet hozó tanács nem teljes körűen ismerte a peranyagot, ez okozhatta a súlyos eljárási szabálysértést, azaz a Pp. 3. § (3) bekezdésének a megsértését. Kiemelték, hogy az elsőfokú bíróság 4-I. szám alatti végzése csak általánosságokat tartalmaz, ezzel a végzéssel tehát az előbbieken is már többször hivatkozott törvényi kötelezettségének nem tett eleget. A 16. sorszám alatti végzésével a bíróság korlátozta a felpereseket a bizonyítási eljárás során megtehető nyilatkozataikban. Mindezek eredményeként az elsőfokú bíróság mellőzte a felperesek hibás teljesítés körében tett előadása vonatkozásában a tényállás feltárását, a szükséges bizonyítás lefolytatását, ennek hiányában pedig megalapozott ítéletet sem hozhatott.

Az anyagi jogsértések körében mindenekelőtt azt emelték ki, hogy az elsőfokú bíróság tévesen értelmezte a Ptk. 245. §-át. Döntő jelentősége - szemben az elsőfokú ítéletben rögzítettekkel - annak van, hogy kinek az érdekkörében hiúsult meg a szerződés teljesítése. E vonatkozásban hivatkoztak a évi eseti döntésben kifejtettekre. Kiemelték, hogy az alperes együttműködési kötelezettségét is megszegte. A Ptk. 244. §-ának helyes értelmezését adják a fellebbezésben foglaltak szerint a évi számú eseti döntésében kifejtettek is.

Az előszerződés és a végleges szerződés viszonyát illetően kiemelték az előszerződés 3.5 és 4.5 pontját, valamint azt, hogy a 4. számú melléklet - ami a végleges szerződés tartalmát rögzíti - lényegében része az előszerződésnek. Így az előszerződés tartalmazza a feleknek a végszerződéssel kapcsolatos teljes megállapodását. A tényállást illetően utaltak arra, hogy a 2010. január 7-i végleges szerződéstervezetet a felperesek kérték módosítani, a 2010. szeptember 27-i és 2010. október 18-i email-ekből megállapítható, hogy a felperesi módosításokat lényegében az alperes is elfogadta. A 2014. szeptember 14-i email-jében az alperes számos változás ellenére az előszerződés melléklete szerinti szerződés megkötésére hívta fel a felpereseket, aminek a megkötését a felperesek nyilvánvalóan jogos okkal tagadták meg. Az alperes súlyos szerződésszegést is elkövetett akkor, amikor vállalta luxuslakások kivitelezését és ezzel szemben a teljesítése ennek a kritériumnak nem felelt meg. Az elsőfokú bíróság azonban nem tisztázta, hogy az alperesi teljesítés mennyiben tért el az általa vállaltaktól és ez pedig olyan szakkérdés, aminek a körében kellő alap nélkül mellőzte az elsőfokú bíróság a felperesek bizonyítással kapcsolatos indítványát.

A felperesek szerződéskötési szándékát a sportkomplexum tervezett építése nyilvánvalóan nagyban befolyásolta, így tehát ennek is döntő jelentősége volt az előszerződés megkötésekor. A sportcentrum építése azonban a mai napig sem kezdődött meg. Mulasztott az elsőfokú bíróság akkor, amikor az alperes folyamatos késedelmét sem értékelte, holott ez mind a kivitelezés, mind a végleges szerződés megkötése körében fennállt. A felperesi kifogásokat illetően az alperes hibás teljesítését igazolja az .../... alatt csatolt szakvélemény. Mindezek mellett az alperes nem is vitatta a

hibák fennálltak. Az alperes eljárása a régi Ptk. 4. § (1) bekezdésének nem felelt meg és az elsőfokú bíróság ezt is alaptalanul hagyta figyelmen kívül döntése meghozatalakor. Együttműködési kötelezettségét sértette az alperes akkor is, amikor az I.r. felperest kitiltották az építkezésekről, valamint akkor is, amikor nem tájékoztatta a felpereseket arról, hogy a munkaterületet mikor tudja a számukra biztosítani az általuk igényt munkálatok elvégzésére céljából. A felperesi elállást illetően a felperesek hivatkoztak az adásvételi szerződések 6.4 pontjára, ami a vevők számára elállást biztosít az eladó 180 napot meghaladó késedelme esetére. A régi Ptk. 300. § (1) bekezdése is elállást biztosít kötelezetti késedelem esetén a jogosult számára, mint ahogy elállási jogot biztosít a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja is szavatossági igényként a megrendelő számára a kivitelező hibás teljesítése esetén. A speciális szabályokat tartalmazó Ptk. 395. § (1) (3) és (4) bekezdésének az alkalmazását is helytelenül mellőzte az elsőfokú bíróság, ugyanis a felperesek fenntartva korábbi jogi álláspontjukat, állították, hogy az alperessel vállalkozási szerződéssel vegyes adásvételi előszerződést kötöttek.

Kiemelték a felperesek elállásuk megalapozottsága körében azt az előadásukat, illetve hivatkozásukat, hogy az alperes a sportcentrum méretét jelentősen csökkentette, körülbelül felére csökkent a közös tulajdonban maradó telek mérete is, az alperesi változtatások pedig lerontották az eredetileg vállalt luxusszínvonalat. A minőségi hibák javítására pedig az alperes - függetlenül attól, hogy azok meglétét elismerte - nem nyilatkozott. Utaltak a felperesek fellebbezésükben a évi ... szám alatt közzétett eseti döntésre.

Sérlemtezték keresetük elutasítását a felperesek azért is, mert a 2008-as gazdasági válság nyilvánvalóan az alperesi érdekkörben felmerülő esemény volt, azt tehát az alperes terhére kell értékelni. A ... és a ... ingatlanok határidőre nem is voltak megfelelő készültségi fokban, az alperes sem vitatta a kivitelezési hibák fennálltát. A 2009. december 31-én megküldött végleges szerződéstervezet nem felelt meg az előszerződés mellékletének. Az elsőfokú bíróságnak a „szerencseem”-re való hivatkozása pedig nem jogi kategória, így ez a kereset elutasítására sem vezethet.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányul.

A fellebbezés alapos.

Miután a felperesek a Pp. 252. § (2) bekezdésére, továbbá 252. § (3) bekezdésére utalással indítványozták az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, a másodfokú bíróság mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy az elsőfokú bíróság ítélete érdemi felülbírálatra alkalmas-e vagy sem.

Arra helytállóan hivatkoztak a felperesek, hogy a bíróság ítéletének - a Pp. 220. § (1) bekezdés d) pontjára is figyelemmel - indokolást kell tartalmaznia és helyesen utaltak arra is, hogy a Pp. 221. § (1) bekezdése határozza meg az indokolás tartalmát és terjedelmét. Téves azonban az a megállapításuk, hogy az elsőfokú bíróság ítélete a fentiekben hivatkozott jogszabályi követelményeknek olyan mértékben ne felelne meg, ami az elsőfokú bíróság ítéletének a Pp. 252. § (2) bekezdése alapján történő hatályon kívül helyezését indokolná. Téves a felpereseknek az a következtetése, hogy a Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek a bíróság ítélete csupán az esetben felel meg, hogyha a felperesek 1500 oldalnyi beadványában foglalt valamennyi felvetésére kitér. A hivatkozott jogszabályi rendelkezés szerint ugyanis a bíróságnak ítélete indokolásában azt kell rögzítenie, hogy döntését mire alapította. Nem kell elemeznie a peres felek valamennyi felvetését és nem kell a peres felek valamennyi felvetésével szemben ellenérveket felsorakoztatnia. Különösen így van ez, ha az egyes beadványok tartalma - pl. .../.... - a perbeli igény elbírálása szempontjából irreleváns. Az, hogy az ítélet nem hivatkozik konkrét bizonyítékokra, hanem összességében valamennyi peradatra, az esetben bír. jelentőséggel, hogyha a felperesek konkrétan

megjelölik, hogy mennyiben téves vagy hiányos a tényállás megállapítása, és ezzel egyidejűleg megjelölik azt a konkrét bizonyítékot is, amelynek figyelmen kívül hagyásával a bíróság tévesen állapította meg a tényállást. A felperesek fellebbezése azonban ilyet nem tartalmaz. Ugyan ez vonatkozik a felperesek által az eljárás során csatolt 200 és az alperes által csatolt 20 darab okirati bizonyítékra is, tekintettel arra, hogy egyes okiratokat - pl. a szerződéstervezetet, vagy az előszerződést - több példányban is csatolták a felek.

További eljárási szabálysértésként a felperesek a Pp. 3. § (3) bekezdésének az elmulasztását jelölték meg. E körben is helytállóan emelik ki az 1/2009. (VI. 24.) PK véleményt, ami a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak bíróság általi teljesítését értelmezi. Téves azonban az a következtetésük, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a hivatkozott jogszabályi rendelkezéssel terhére rótt tájékoztatási kötelezettségét. Mindenekelőtt e körben sem jelölték meg konkrétan a felperesek, hogy mi volt az a tájékoztatás, amelynek az elsőfokú bíróság részéről történő elmulasztását nehezményezték, illetve, hogy ennek a tájékoztatásnak az elmaradása mennyiben állt okozati összefüggéssel az elsőfokú ítéleti döntéssel. Abban helytálló a felperesek álláspontja, hogy az elsőfokú bíróság 4-I. sorszám alatti végzése csupán általánosságokat tartalmaz, az azonban téves, hogy a 16. sorszám alatti végzés korlátozta volna a felpereseket a bizonyítási eljárás során megtehető nyilatkozatokban. A felperesek ugyanis - függetlenül az elsőfokú bíróság végzésétől - nem voltak elzárva attól, hogy bármikor további bizonyítási indítványt terjesszenek elő, sőt az elsőfokú bíróság a 43. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvben felhívta a feleket további bizonyítási indítványaik előterjesztésére és erre a felhívásra a felperesek jelenlévő jogi képviselője egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy további bizonyítási indítványa nincsen. Ilyen körülmények között megalapozatlan a felpereseknek a Pp. 3. § (3) bekezdésének az elmulasztására, mint olyan lényeges eljárási szabálysértésre hivatkozása, ami az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését vonná maga után.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét érdemben bírálta felül.

Osztotta a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének azt a megállapítását, hogy a felek között az adásvételi előszerződéssel együtt vállalkozási szerződés nem jött létre. Magának az előszerződésnek az pontja is rögzíti, hogy az alperes beruházó, márpedig a beruházó és a kivitelező két különböző személy, még akkor is, ha egyes esetekben valóban maga a beruházó kivitelezte az építési munkálatokat. Mindezek mellett az előszerződés ... pontja is akként rendelkezik, hogy a vevők a tervezettől eltérő igényeiket illetően a kivitelezőkkel külön köthetnek vállalkozási szerződést. Ezek a szerződésbeli rendelkezések pedig egyértelműek avonatközásban, hogy a felek között vállalkozási jogviszony az előszerződés megkötésével nem jött létre. Helyes tehát az alperesnek az a hivatkozása, hogy nem a lakások kivitelezését vállalta, hanem azt, hogy azokat elkészültük után a vele előszerződést kötő felek részére fogja értékesíteni. Nem változtat ezen a tényen az sem, hogy az alperes által a lakópark kivitelezésével megbízott É. Kft-vel a vállalkozási szerződést az alperes 2009 októberében felmondta és ezt követően a 22. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt alperesi nyilatkozat szerint a kivitelezést saját maga folytatta. Ez a tény ugyanis nem módosította a felek közötti adásvételi előszerződéseket. Mindebből viszont az következik, hogy helyes volt az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontja, hogy az előszerződéstől történő elállást illetően a felperesek nem hivatkozhatnak sikerrel a vállalkozási szerződésekre speciális szabályozást tartalmazó Ptk. 395. § (3) bekezdésére.

Az alperesi teljesítést illetően a másodfokú bíróság a következőket vette figyelembe:

Tekintettel arra, hogy a felperesek és az alperes között adásvételi előszerződés jött létre, amelynek rendelkezése szerint adásvételi szerződés megkötését vállalták a felek az adásvételi előszerződéssel érintett ingatlanokra, így nyilvánvaló, hogy a Ptk. 208. § (6) bekezdésének a rendelkezése folytán

nem hagyható figyelmen kívül, hogy az alperest mint eladót szavatosság terheli a tulajdonjog átruházásáért és a tehermentességéért (Ptk. 369. § és 370. §), továbbá kellékszavatossággal is tartozik (Ptk. 305. §) az adásvétel tárgyát képező ingatlanokért.

A felperesek az .../.... és .../.... alatt csatolt iratukkal igazolták azt az alperes által egyébként vitássá sem tettényt, hogy az alperes luxus lakások építtetését vállalta és ekként hirdette a lakóparkban kialakításra kerülő lakásokat. A luxuslakás - a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint - fényűzően felszerelt, különlegesen kényelmes szép lakást jelent. Ugyanígy hirdette az alperes lakásait az .../.... alatt csatolt ingatlan című folyóirat ... évfolyam számában is 2011 májusában. A megvalósult állapotot rögzítette a felperesek által .../.... alatt csatolt fotó is. Azt az alperes sem vitatta, hogy a hirdetésben szereplő kitételeket maradéktalanul nem teljesítette, de ennek indokaként a 2008. évi gazdasági válságra hivatkozott. Helytállóan utalt az alperes arra, hogy a 2008-as gazdasági válság kizárólag az alperesi érdekkörbe tartozóként nem értékelhető. A 2008-as gazdasági válságtól függetlenül is azonban az alperes teljesítése nem felelt meg a szerződésben vállaltaknak.

Mindenekelőtt a ... lakás vonatkozásában valóban nem vitatta maga az alperes sem, hogy a lakás beázik. Egy luxuslakás kategóriájába tartozó épülettől nyilvánvalóan elvárható, hogy az átadott lakásnak ne legyenek hibái, azokon beázási foltok ne jelentkezzenek. Hogy ezt a kivitelezés során az alperesnek nem sikerült biztosítania, a felperesek az .../... sorszám alatt csatolt P.-féle magánszakértői véleménnyel és a 157. szám alatt csatolt 2010. február 17-i alperes által felvett és a hibás kivitelezés tényét rögzítő jegyzőkönyvvel bizonyították. De ezt bizonyította a perben V. J.s tanú (36. szám alatti tárgyalási jegyzőkönyv) és Sz. A. tanú (35. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyv) vallomása is. Tekintettel tehát arra, hogy az alperes luxuslakások értékesítését vállalta, ezt a vállalását azonban a hibás kivitelezéssel nyilvánvalón nem teljesítette. A rendelkezésre álló iratokból az is megállapítható (.../...), hogy az I.r. felperes már 2009. november 27-én jelezte az alperesnek, hogy a .. szám alatti lakás beázik, erre a jelzésére azonban érdemi intézkedés megtételéről az alperestől tájékoztatást nem kapott, majd a 2010. január 4-i levelében ismét felhívta az alperes figyelmét a beavatkozás szükségességére.

Miután a rendelkezésre álló - és az előzőekben már hivatkozott - peradatok szerint a felperesek ismerték az ingatlan hibáját, a Ptk. 305/A. § (1) bekezdés alapján az alperes a szavatossági felelősség alól mentesült volna, hogyha ezen hiba ismeretében kötnek a felperesek adásvételi szerződést. Arra nincs peradat, hogy egy esetleges végleges adásvételi szerződés megkötése esetén az alperes hozzájárult volna-e ahhoz, hogy a hibás teljesítéssel kapcsolatosan a felperesek jogfenntartó nyilatkozatot tegyenek a végleges adásvételi szerződésben.

Alappal kifogásolták a felperesek azt is, hogy az akkor rendelkezésre álló tulajdoni lap másolata szerint nem látták biztosítottak, hogy tehermentes tulajdonjogot szereznek (.../...., .../....). Helytállóan utaltak a felperesek arra is, hogy az .../.... alatt csatolt egy pénzügyi intézet szándéknyilatkozata, amin dátumként csak a 2008-as év szerepel, egy 2010-ben megkötendő adásvételi szerződés vonatkozásában maradéktalanul garantálja-e a vevők tehermentes tulajdonszerzését.

A felek között létrejött adásvételi előszerződés ... pontja kifejezetten rögzíti, hogy az alperes eladási szándéka csak a társasházi öröklakásra nézve áll fenn, tehát a társasház bejegyzése előtt közös tulajdoni hányadot nem kíván értékesíteni.

Ebből az előszerződésbeli kikötésből az következik, hogy 2010. január 8-án az előszerződés tervezett megkötésének a napján már az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett társasházként kellett volna szerepelnie a perbeli ingatlandnak [2013. évi CXXXIII. tv. 5.§ (5) bekezdés]. Ezzel szemben a .../... alatti iratból megállapíthatóan 2010. május 10-én került sor az alperes részéről a telekalakítási kérelem benyújtására, ami szintén kizárta, hogy az előszerződés szerinti határidőben a felek között sor kerüljön a végleges adásvételi szerződés megkötésére. A peres iratokhoz .../..../.... alatt csatolt irat

szerint maga az alperes nyilatkozott úgy 2010. szeptember 14-én (tehát kilenc hónappal az előszerződés szerinti végleges szerződéskötési határidő után), hogy a társasház még nem létezik és a .../.../.... szám alatt csatolt levele szerint az alapító okiratot ezért nem is küldi meg a felperesek részére - kérésük ellenére - mert a társasház bejegyzésére még nem került sor. Mindössze 2010. október 28-án kelt email-jében (.../.../....) küldte meg az SZMSZ-t, az Alapító Okiratot és a szükséges banki igazolást a felperesek részére az alperes.

Mindezek mellett nemcsak az ingatlan jogi helyzete nem volt véglegesen rendezve az előszerződés szerinti határidőre, hanem maga a kivitelezés is késett, amit bizonyít Szasz András 35. sorszám alatti tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt tanúvallomása, továbbá az a tény is, hogy a jogerős használatbavételi engedély kiadására mindössze 2010. április 1. napján került sor, mintegy negyedévvel később, mint az előszerződésben meghatározott műszaki átadás-átvétel 2010. január 31-i időpontja.

Ilyen peradatok mellett tehát kétséget kizáróan megállapítható, hogy a végleges adásvételi szerződés megkötése esetén az alperes teljesítése késedelmes és hibás is lett volna. Ennek megfelelően tehát az előszerződés szerinti szerződéskötési határidőben az alperes teljesítése az akkor hatályos Ptk. 277. §-ában foglaltaknak nyilvánvalóan nem felelt volna meg.

A Ptk. 208. § (5) bekezdése szerint a szerződés megkötését bármelyik fél megtagadhatja, ha bizonyítja, hogy az előszerződés létrejötte után beállott körülmény folytán a szerződés teljesítésére nem képes, illetőleg a szerződés megkötése nemzetgazdasági érdeket sértene, vagy ha e körülmény alapján a szerződés megkötése után elállásnak vagy felmondásnak lenne helye.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint az előzőekben ismertetett alperesi teljesítés késedelme miatt a felpereseket a Ptk. 300. § (1) bekezdése alapján megillette volna az elállási jog a szerződéstől, továbbá az alperes hibás teljesítése folytán a Ptk. 306. § (1) bekezdés b) pontja biztosított az adásvételi szerződés megkötése esetén a felperesek számára elállási jogot. Az előszerződések megkötése után bekövetkezett körülmények folytán az alperes tényleges szolgáltatásáért az előszerződésekben kikötött ellenszolgáltatás nyilvánvalóan nem volt már arányos. Eerre tekintettel pedig a felperesek jogszerűen álltak el az adásvételi előszerződéstől és jogszerűen tagadták meg az előszerződés alapján az eredeti feltételekkel a végleges adásvételi szerződés megkötését.

Mindezekre figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezett rendelkezését a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta és az alperest a felperesek által kifizetett foglaló kétszeres összegének a visszafizetésére kötelezte [régi Ptk.245.§ (1) bekezdés] a felperesi keresetben foglaltak szerint (33/F. alatti keresetpontosítás).

Mivel az elsőfokú ítéletbe foglalt döntés megváltoztatásának eredményeként a felperesek a leszállított kerestük vonatkozásában pernyertesek lettek, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdésének a rendelkezésére figyelemmel változott a felek között a perköltség viselés aránya is.

A perben érvényesített igényekre figyelemmel a legmagasabb pertárgyérték 54.000.000 Ft volt. A teljes alperesi marasztalás összege pedig 47.221.750 Ft. Ez a felperesekre kedvezőbb 87-13%-os pervesztesség és pernyertességi arányt jelent.

Az elsőfokú eljárás során a felperesek előlegeztek 900.000 Ft kereseti illetéket, 29.210 Ft tolmácsdíjat és 1.820.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat [32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pont és 4/A. § (1) bekezdés] az alperes előlegezett 29.210 Ft tolmácsdíjat és 1.820.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat.

A másodfokú eljárásban a perérték 30.341.750 Ft volt, a fellebbezési eljárásban a felperesek előlegeztek 2.427.400 Ft fellebbezési illetéket, továbbá 555.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat

[32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdés és 4/A. § (1) bekezdés] az alperesek pedig 555.000 Ft + áfa ügyvédi munkadíjat. Miután a felperesek személyenként külön-külön kérték keresetükben az alperes marasztalását ezért nyilvánvaló, hogy a perköltségre a Pp. 82. § (2) bekezdésének a rendelkezése folytán érdekeltységük arányában tarthatnak igényt. A keresetösszecszerűségéhez igazítottan az I.r. felperes vonatkozásában ez az arány 27%, a II.r. felperes vonatkozásában 36%, a III.r. felperes vonatkozásában 28%, míg a IV.r. felperesnél 9%. Miután a felperesek a fellebbezési eljárásban teljes mértékben pernyertesek lettek, így valamennyi a fellebbezési eljárásban felmerült költségüket a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján köteles az alperes részükre megfizetni. Mindezek folytán marasztalta a felperesek javára az alperest, összesen 5.779.650 Ft perköltségbe a másodfokú bíróság, ami az ügyvédi munkadíjak vonatkozásában 641.250 Ft áfát is tartalmaz.

Budapest, 2015. szeptember 11.

. Pestovics Ilona s.k.
a tanács elnöke

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
előadó bíró

. Sándor Ottó s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő