

A Fővárosi Ítéltábla a személyesen eljáró I.rendű felperes neve(I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve(II.rendű felperes címe) II. rendű, III.r. felperes neve (III.r. felperes címe) III. rendű, IV.r. felperes neve (IV.r. felperes címe) IV. rendű, a Törös Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Törös Judit ügyvéd) által képviselt V.rendű felperes neve(V.r. felperes címe) V. rendű, a VII. rendű felperes által képviselt VI.rendű felperes neve(VI.r. felperes címe) VI. rendű és VII.rendű felperes neve(VII.r. felperes címe) VII. rendű felpereseknek a dr. Döme László jogtanácsos által képviselt I.r. alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve(II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve(III.rendű alperes címe) III. rendű, a dr. Holczinger Terézia ügyvéd által képviselt IV.rendű alperes neve(IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a személyesen eljáró V.rendű alperes neve(V.rendű alperes címe) V. rendű, a Dr. Vitári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Vitári Jenő ügyvéd) által képviselt VI.rendű alperes neve(VI.r. alperes címe) VI. rendű, a Magyar Államkincstár (8000 Székesfehérvár, Ősz u. 11.; ügyintéző: dr. Jeszenszky Tamás jogtanácsos) által képviselt Magyar Állam VII. rendű, a személyesen eljáró VIII.rendű alperes neve(VIII.r. alperes címe kézbesítési megbízott: kézbesítési megbízott neve és címe) VIII. rendű és a személyesen eljárt X.rendű alperes neve(X.r. alperes címe) X. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése és egyéb igények érvényesítése iránt indult perében a Székesfehérvári Törvényszék 2014. május 26. napján kelt 27.P.20.832/2012/52. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 55. sorszám 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, megfellebbezett rendelkezéseit az alábbi pontosításokkal és kiegészítésekkel helybenhagyja.

A hibák kijavításának teljesítési határideje 60 nap.

Az I. rendű alperes az I. és II. rendű felperesek lakásában az alábbiak szerint végezze el a hibák kijavítását: Móricz Zoltán igazságügyi szakértő 2014. március 18. napján kelt kiegészítő szakértői véleményében foglaltak szerint a nappali sarkaiban és a mennyezet alatt lévő tömítő anyagot cserélje akril tömítőre és a nappalit fesse újra; a műanyag erkélyajtó külső oldalán, a padlóburkolat és a nyílászáró csatlakozásához helyezzen fel öntapadós műanyag takarólécet; a nappaliban a laminált parketta szegőlécet ragassza vissza a falhoz; az előszobában a kötődoboz fedelét pótolja a szükséges kőműves és festési javítási munkák elvégzésével együtt.

Az I. rendű alperes Móricz Zoltán 2013. november 15. napján kelt szakértői véleményének IV.1. pontja szerint a tetőbádogozás illesztési pontatlanságait küszöbölje ki, végezze el a szükséges tömítéseket a csavarhelyek tömítésével együtt, a hibás bádogokat cserélje ki; a szakvélemény IV.6. pontja szerint valamennyi lakás külső ablakpárkányait cserélje ki porszórt alumínium lemezből készült ablakpárkányra; a szakvélemény IV.7. pontja szerint az erkélyek mellvédfalán található bádogozást cserélje ki bevonatos alumínium lemezből 50 cm kiterített szélességig kétvázoros fallefedésre; a szakvélemény IV.8. pontja szerint szereljen fel komplett analóg kaputelefon rendszert kültéri egységgel és lakáskészülékekkel együtt; a szakvélemény IV.9. pontja szerint szereljen fel 31 db postaládát; a szakvélemény IV.13. pontja szerint az épület körüli betonlábazatú acélkeretbe foglalt acélháló kerítésmezőjét és a bejáratú kaput lássa el közbenső és fedőmázolással.

Az elsőfokú ítéletnek a le nem rótt illeték viselésével kapcsolatos rendelkezését részben

megváltoztatja és kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 90.000 (kilencvenezer) Ft kereseti illetéket, 810.000 (nyolcszáztízezer) Ft kereseti illetéket az állam visel.

A másodfokú bíróság kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 17.925 (tizenhétezer-kilencszázhuszonöt) Ft állam által előlegezett költséget, 161.321 (százhatvanegyezer-háromszázhuszonegy) állam által előlegezett költséget az állam visel.

A másodfokú bíróság kötelezi az I. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az V. rendű felperesnek 40.000 (negyvenezer) Ft + áfa fellebbezési eljárási költséget, kötelezi az I. rendű alperest, hogy külön felhívásra fizessen meg az államnak 138.800 (százharmincnolcezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

A felperesek módosított keresetükben kérték a V. belterület ... hrsz-ú ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését társasházzá alakítás útján (a keresetlevél és az elsőfokú ítélet számozása szerint I. sz. kereset); az I. rendű alperes kötelezését a fenti ingatlanon megépített épület egészét érintő hiányosságok pótlására, illetőleg a hibák kijavítására elsődlegesen jótállás, másodlagosan szavatosság címén (II. sz. kereset). Az I. és a II. rendű felperesek kérték, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest elsődlegesen annak tűrésére, hogy 1 db gépkocsi beálló albetét tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba a javukra bejegyzésre kerüljön, másodlagosan az adásvételi szerződésükben meghatározott vételárat 1.500.000 Ft-tal szállítsa le. Ezt meghaladóan kérték az I. rendű alperes kötelezését a lakásukban nem megfelelően elvégzett munkák pótlására, illetőleg a hibák kijavítására elsődlegesen jótállás, másodlagosan szavatosság címén, és a késedelmes átadás okán 748.000 Ft kötbér és kamatai megfizetésére és 239.000 Ft kár és kamatai megtérítésére (III. sz. kereset). Az V. rendű felperes kérte az I. rendű alperes kötelezését 714.000 Ft késedelmi kötbér, 180.000 Ft jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére, 157.600 Ft hibás teljesítéssel okozott kár megtérítésére. Kérte továbbá a lakásában keletkezett hibák kijavítását. (IV. sz. kereset) A felperesek kérték annak megállapítását, hogy a közműszolgáltatások készenléti díja tulajdoni hányaduk arányában terheli őket. Kérték továbbá a tulajdonostársak 2011. május 28-án hozott 2-4/2011. számú és 2012. május 25-én hozott 1-4/2012. számú határozatainak hatályon kívül helyezését a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 143. §-a alapján. (V. sz. kereset)

Az I. rendű alperes valamennyi kereseti kérelem elutasítását kérte. A II., III. és VIII. rendű alperesek a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó keresettel egyetértettek, a VI., VII. és IX. rendű alperesek pedig annak teljesítését nem ellenezték azzal, hogy a változást követően az albetéteken a jogaik változatlanul fennmaradnak. A IV. rendű alperes ezen kereset elutasítását kérte, osztva az I. rendű alperes jogi álláspontját.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I. rendű alperest, hogy az I. és a II. rendű felperesek lakásán az alábbi hiányosságokat javítsa ki: a sarkokban és mennyezet alatt a tömítő anyagot cserélje akril tömítőre és a helyiséget fesse újra; a műanyag erkélyajtó külső oldalán a padlóburkolat és a nyílászáró csatlakozásához helyezzen fel takarólécet; a nappaliban a laminált parketta szegőlécét a falhoz ragassza vissza; az előszobában a villamos kötődoboz fedelét javítsa meg.

Kötelezte a bíróság az I. rendű alperest, hogy az egész épület tekintetében végezze el az alábbi munkákat: a bádogozási munkák illesztési pontatlanságainak tömítése, a hibás bádogok cseréje; a

lakások ablakpárkányainak cseréje porszórt alumíniumlemezről készült ablakpárkányra; az erkélyek mellvédfalán található bádgozás cseréje két vízorros falfedés bevonatos alumínium lemezről 50 cm kiterített szélességig; komplett analóg kaputelefon rendszer kültéri egységgel és lakáskészülékekkel beépítése; 31 lakás postaládájának felszerelése; az épület körüli betonlábazatú acélkeretbe foglalt acélháló kerítésmező és bejáratú kapu közbelső és fedőmázolással ellátása. A fentieket meghaladóan az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította.

Tényként állapította meg, hogy az I. rendű alperes a 2007. augusztus 27-én kelt alapító okirattal társasházat alapított a perbeli ingatlanon, az előzetes alapítás tényét a földhivatal 2007. szeptember 10-én bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes építési engedély alapján 61 lakásos lakóépület beruházását kezdte meg. A több ütemre tervezett építkezés során csak az ún. B épületrész készült el, amelyre 2009. szeptember 14-én a használatbavételi engedélyt kiadták. Az I. rendű alperes 2008. és 2009. folyamán a társasházban készülő lakások közül többet értékesített, ilyen módon lett az ingatlan tulajdonosa az I-VII. rendű felperes, valamint a II-V. rendű alperes. Az adásvételi szerződések tárgyaként a felek a perbeli telek arányos részét és azon megvalósuló, az engedélyezési tervben feltüntetett számú társasházi öröklakást jelölték meg. Az I. rendű alperes mint eladó vállalta az I. és II. rendű felperesek felé 2009. február 15. napjáig, az V. rendű felperes felé 2008. november 15. napjáig az általuk vásárolt lakás átadását. A tényleges műszaki átadás-átvételt azonban csak 2010. február 24-én, illetőleg 2009. november 7-én került sor. Az I. rendű alperes a lakásokra 3 éves jótállást vállalt. Az épületen és a felperesek lakásaiban különböző hiányosságok és hibák vannak. A teremgarázsban a műszaki tervek szerint meghatározott kapuja nem készült el. Az egyes lakások beázását a tető bádgozási munkálatainak hibáira lehet visszavezetni, amely tömítéssel és a hibás bádogok kicserélésével javítható. A külső ablakpárkányok faforgácslapból készültek, kültéri használatra nem alkalmasak, azokat cserélni kell. Az erkély mellvédfalapon a bádgozás hibás, a vízorrok kialakítása nem megfelelő, a takarás nem kifelé lejt. A sarkok, végelzárások sérülésveszélyesek, a javítás csak cserével lehetséges. Nem került sor a kapucsengő és a postaládák felszerelésére. Az I. ütemű épületrész körül elkészült a kerítés, ami a másik oldalon ideiglenes, részben dróthálós kialakítású. Az elkészült kerítésnek a lábazati vakolata néhány helyen már lemállott, továbbá nem készült el a közbelső és fedőmázolás, ami az állagát rontja. Az I. és II. rendű felperesek lakásaiban a sarkokban és a mennyezet alatt nem megfelelő a tömítőanyag, ami a festett felület elszíneződését eredményezte. A műanyag erkélyajtók külső oldalán a padlóburkolat és a nyílászáró csatlakozásánál hiányzik a takaróléc. A nappaliban a szegőléc levált, az előszobában a villamos kötődoboz fedele hiányzik. Az I. rendű alperes 2010-ben megalkotta a Szervezeti és Működési Szabályzatot, a közös képviselet ellátására megbízást adott, és meghatározásra került a közös költség mértéke. A felpereseknek tudomása volt arról, hogy a közös tulajdonukban álló épület fenntartása a társasházi szabályok szerint történik. A 2011-ben és 2012-ben tartott közgyűlésekre meghívót kaptak, az ott hozott határozatokat a közös költség mértékéről megismerhették, a határozat megtámadására nyitva álló határidő alatt pert nem indítottak. Az I. rendű alperessel szemben 2010. november 19-én csődeljárás indult, amelyben az V., VI. és VII. rendű felperesek igénybejelentéssel éltek, igényüket a vagyonfelügyelő vitatott követelésként vette nyilvántartásba, ez ellen jogorvoslati kérelmet nem terjesztettek elő.

Jogi indokolásában az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 149. §-ának (3) bekezdése alapján megállapította, hogy a tulajdonostársak kérhetik a közös tulajdon megszüntetését társasházzá alakítás útján. Az adott esetben azonban a társasház alapító okirat már elkészült a felépítendő épületre, és az előzetes alapítás tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezték, amire a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény (Tht.) 7. §-ának (1) bekezdése alapján lehetőség volt. A feljegyzett alapítás ténye kihat arra is, aki később szerez tulajdonjogot {Tht. 7. § (2) bekezdés}. A felperesek társasházi lakást vásároltak, a társasház bejegyzését pedig mindaddig nem lehet kérni, míg az egész épületre a

jogerős használatbavételi engedély nincs meg {Tht. 7. § (3) bekezdés}. A kereset lényegében egy új társasház létrehozására irányulna, módosítva az adásvételi szerződéshez képest kialakult tulajdoni hányadokat anélkül, hogy e vonatkozásban a tulajdonostársak közötti elszámolás megtörténne. A közös tulajdon tehát a felperesek által kért módon nem szüntethető meg.

A II-IV. sorszámú keresetek vizsgálatakor az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 306. § (1) bekezdésének a) pontjára utalt, rámutatott továbbá, hogy szakértő bevonásával vizsgálta, hogy az I. rendű alperesi állásponttal szemben a teljesítése hibás volt-e. Az aggálytalannak minősített szakértői vélemény alapján vont le a következtetéseit. Megállapította, hogy az egyes lakások beázását a tető bádogozási munkálatainak hibájára lehet visszavezetni. A hibák javítási módja az illesztési pontatlanságok tömítése és a hibás bádogok cseréje. A romeltakarításra, a fel nem használt építőanyagok elszállítására és a kertrendezésre irányuló kereset alaptalan figyelemmel arra, hogy időközben a hulladékok elszállítása megtörtént. Az elkészült és a használatba vett épület körüli terep ténylegesen rendezett. A teremgarázs kapujának mozgathatóvá tételével kapcsolatos kereset azért megalapozatlan, mert a garázskapu a II. ütemben befejezendő épületben található a műszaki tervek alapján. A jelenlegi ideiglenes megoldáson az I. rendű alperes nem köteles változtatni. A felperesek az ingatlanrészek megvételekor tudatában voltak annak, hogy a jelenlegi megoldás ideiglenes, és ezt korábban nem kifogásolták. Az alacsony víznyomás javítása érdekében a szivattyú, valamint a vízminőség javítása érdekében a központi víztisztító berendezés beszerelésére vonatkozó igény sem megalapozott. A szakértői vélemény alapján a víznyomás megfelelő. Nem állapítható meg, hogy a tervek víztisztító berendezést tartalmaztak-e, a műszaki leírásban pedig ilyen nem szerepelt, ennek beszerelése jogszabály alapján nem kötelező. A szakvélemény alapján az ablakpárkányok cseréje szükséges a bádogozás hibája miatt. A többlakásos épületeknél a rendeltetésszerű használatot akadályozza a kapucsengő és a 31 lakásra a postaládák hiánya, ezért ezek pótlására az I. rendű alperes köteles. A hulladéktároló kialakítására irányuló igény nem megalapozott. A műszaki tervek szerint ez a következő ütemben elkészülő épületrész alatti mélygarázsban kapna helyet, és az építési engedélyezési tervnek megfelelően kell elkészíteni. A felperesek által kifogásolt térburkolati hibák tekintetében nem állapítható meg, hogy az a megépítésre lenne visszavezethető. Az időközbeni használat, az időjárási, környezeti változások is előidézhették a járdaburkolat egységességének megbomlását, ezért az ezzel kapcsolatos kereset sem alapos. A tűzfal hőszigetelése a szakvélemény szerint megtörtént, a lakásoknál hőveszteséget nem okoz a II. ütemű épületrész hiánya. Hosszabb távon a színezés hiánya a hőszigetelés funkcióját rontja, jelen pillanatban azonban ez nem állapítható meg. A folyosók végén a fényáteresztő falszakasz beépítése a rendeltetésszerű használatához nem szükséges. Mindezekre tekintettel az ezekkel kapcsolatos kereset sem alapos. A szakvélemény a kerítéssel kapcsolatos hiányosságokat megállapította, és a felperesi igény részben megalapozott. A fedőmázolás hiánya a kerítés állapotát rontja, ami valamennyi tulajdonostársat érinti. Arra vonatkozóan, hogy a lábazat vakolása a rossz kivitelezés következtében omlott volna le, adat nem merült fel, ezért az elsőfokú bíróság az I. rendű alperest csak a kerítésmezők közbenső és fedőmázolásának elvégzésére kötelezte.

Az I. és a II. rendű felperesek lakása tekintetében megállapította a hibás teljesítést, és a rendelkező részben foglaltak szerint kötelezte az I. rendű alperest a javítási munkák elvégzésére. Az I. és a II. rendű felperesnek a teremgarázs beálló hellyel kapcsolatos igényeit azzal utasította el, hogy a beálló hely már a végleges adásvételi szerződésüknek nem volt tárgya. A kötbér és egyéb költségigények tekintetében a csődeljárásról és a felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 10. §-ának (2) bekezdésére és 20. §-ának (3) bekezdésére utalt az elsőfokú bíróság és ezek alapján megállapította, hogy az I. és a II. rendű felperesek az igényüket nem jelentették be a csődeljárásban, ezért azt perben sem érvényesíthetik. Az V. rendű alperes igényét a vagyonkezelő vitatott követelésként vette nyilvántartásba, így a követelés jogosultja azt bírósági úton vagy közigazgatási határozattal érvényesíthette volna, ezt azonban elmulasztotta, ami az igényérvényesítés elvesztését vonja maga után.

A közös költség körében hozott határozatokat támadó keresettel kapcsolatosan az elsőfokú bíróság azon bírói gyakorlatra mutatott rá, mely szerint a társasház tulajdonosok közössége a közös költség viseléséről közgyűlési határozattal dönthet akkor is, ha a társasház tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzése még nem történt meg (EBH2009.1976 számú eseti döntés). Jelen esetben a Szervezeti és Működési Szabályzat megalkotása, a közös képviselőről való rendelkezés megtörtént, a felperesek a közgyűlésekre szóló meghívókat megkapták, azon részt is vettek, így a társasházi működés tényével tisztában voltak. A Tht. 42. §-ának (1) bekezdése értelmében a határozat érvénytelenségének megállapítására irányuló kereset előterjesztésére nyitva álló 60 napos határidőt elmulasztották, ezért a keresetük ebben a körben is megalapozatlan.

Az elsőfokú ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben kérte annak a marasztalást tartalmazó részében való megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a régi Ptk. 306. § (1) bekezdésének a) pontja értelmében előterjesztett kijavítás vagy kicserélés iránti igényt is hitelezői igényként be kellett volna jelenteni a csődeljárásban a Cstv. 10. §-a értelmében. A hibáknak csak egy része került bejelentésre, de azokat vitatott követelésként vette nyilvántartásba a vagyongazdálkodó, az igényt felhívás szerint bírósági úton kellett volna érvényesíteni, ez azonban nem történt meg. A fentieket meghaladóan az elsőfokú ítélet nem veszi figyelembe azt a körülményt, hogy a beruházás még nem zárult le, vannak olyan részei az épületnek, amely gazdaságosan és célszerűen csak az A és B épület elkészültét követően kerülnek elkészítésre, illetve befejezésre, így például a kerítés, valamint a kaputelefon rendszer. Utalt az I. rendű alperes arra is, hogy a felperesek tulajdoni hányada együttesen sem haladja meg az 5-6 %-ot. Van továbbá olyan hiba is, amelynek kijavítására csak azért nem kerülhetett sor, mert a lakásba való bejutását nem biztosították. Előadta, hogy azért is sérelmes az ítélet, mert a befejező munkák elvégzésével együtt tervezi a kivitelező által hibásan elvégzett munkák kijavíttatását, vagy a szükségszerű és műszakilag egyébként megindokolható cseréket is. Hivatkozott továbbá arra, hogy mind a kaputelefon rendszer kültéri egységének és a lakáskészülékek beépítésének a hiánya, mind a postaládák hiánya ismert volt a lakások átadásakor és ezzel kapcsolatosan a felperesek nem emeltek kifogást, jogfenntartó nyilatkozatot sem tettek. A fentiek alapján a régi Ptk. 316. § (1) bekezdésében foglaltak szerint nem megalapozott a keresetük. Előadta az I. rendű alperes azt is, hogy jelen helyzetében nem tudja finanszírozni az adott munkákat.

Az V. rendű felperes csatlakozó fellebbezést terjesztett elő. Kötbér címén kérte az I. rendű alperes marasztalását 354.000 Ft és ezen összeg után 2009. november 8. napjától a törvényes mértékű késedelmi kamat, 157.600 Ft hibás teljesítés folytán bekövetkezett kár megtérítésére, az ingatlanában a falfestés és a küszöbök hibáinak kijavítására, a tűzfal vonatkozásában a hőszigetelés és a vakolás elvégzésére, a folyosó végén fényáteresztő falszakasz beépítésére, megfelelő hulladékártató kialakítására, a térburkolati hibák kijavítására és a keresettel érintett határozatok hatályon kívül helyezésére. Az elsőfokú ítéletnek a csatlakozó fellebbezéssel nem támadott rendelkezései helybenhagyását kérte.

Az I. rendű alperes vitatta a csatlakozó fellebbezés feltételeinek fennállását arra hivatkozással, hogy az az elsőfokú ítélet fellebbezéssel nem érintett részére vonatkozik.

Az V., VI. és VII. rendű felperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérték az I. rendű alperes fellebbezésével szemben. Kérték, hogy a bíróság 30 napos teljesítési határidőt szabjon a javítások elvégzésére. A másodfokú bíróság az V. rendű felperes csatlakozó fellebbezését a 8/IV. sorszámú jogerős végzésével elutasította.

Az I. rendű alperes fellebbezése nem alapos.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel meg nem támadott rendelkezéseit – a le nem rótt illeték és az állam által előlegezett költség viselésének kivételével - nem érintette a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében.

Az I. rendű alperes fellebbezésével támadott ítéleti rendelkezéseket a másodfokú bíróság pontosításokkal és kiegészítésekkel helybenhagyta a Pp. 253. § (3) bekezdése alapján helyes indokainál fogva. Ebben a körben a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokait nem ismétli meg, a fellebbezésre figyelemmel a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki.

Az I. rendű alperessel szemben a csődeljárás 2010. november 19-én indult, 2011. április 21-én be is fejeződött. Az 1991. évi XLIX. törvény (Csődtörvény) 20. § (3) bekezdését a 2011. évi CXV. törvény 2. §-a iktatta a Csődtörvénybe, amely 2011. augusztus 4-től hatályos. E rendelkezés szerint a 10. § (2) bekezdése szerinti határidő elmulasztása esetén a hitelező az egyezségkötésben nem vehet részt, az egyezség hatálya nem terjed ki rá. A bejelentési határidő elmulasztása miatt nyilvántartásba nem vett hitelezői igény jogosultja az adós ellen követelését nem érvényesítheti, azonban a más által kezdeményezett felszámolási eljárásban a még el nem évült követelését bejelentheti. A másodfokú bíróság figyelembe vette a BH2014.152 számú jogesetben foglalt iránymutatást, ami szerint ha az adóssal szemben követeléssel rendelkező személy a Csődtörvényt módosító 2011. évi CXV. törvény 2011. augusztus 4-én történt hatályba lépése előtt indult csődeljárásban szándékosan nem vett részt azért, hogy utóbb az adós és a csődegyezség hatálya alá került hitelezők jogszerű igényének figyelmen kívül hagyásával a csődegyezség célját veszélyeztetve egy peres eljárásban a teljes követelését érvényesítse az adóssal szemben, a keresete joggal való visszaélést valósít meg. Figyelembe vette a BH1993.693 számú jogesetében foglaltakat is, miszerint a csődegyezségben részt nem vevő hitelező nem veszti el jogosultságát igénye érvényesítésére. Az V., VI. és VII. rendű felperesek a csődeljárásban igénybejelentéssel éltek, a vagyonfelügyelő igényüket vitatott követelésként vette nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes az átadás-átvételnél nyilatkozatot tett arról, hogy az építkezést I. osztályú minőségben kivitelezte, a vevők által jelzett hibákat tudomásul vette, és ígéretet tett arra, hogy az utófelülvizsgálat idejéig a hibákat kijavítja. Emellett az I. rendű alperes a Csődtörvény 12. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségének sem tett eleget, miszerint a csődeljárásról a törvényben foglalt határidőben közvetlenül is értesítenie kellett volna a vevőket. Figyelembe vette továbbá a másodfokú bíróság az I. rendű alperes azon perbeli nyilatkozatát, miszerint a felperesek által jelzett hibák egy részét a másik épület befejezésekor akarja kijavítani, illetve a munkákat elvégezni. Utalt arra is perbeli nyilatkozatában, hogy a hibák egy részének a kijavítását a kivitelező is vállalta (41. sorszámú I. rendű alperesi beadvány), illetve utalt arra is, hogy bizonyos hibákat már megcsinált volna, hogyha az egyes lakásokba beengedték volna.

Ezen körülményekből a másodfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I-IV. rendű felperesek nem azért nem kapcsolódtak be a csődeljárásba, hogy a csődegyezségben részt vevő hitelezők rovására előnyhöz jussanak, és az V-VII. rendű felperesek sem emiatt nem nyújtottak be kifogást a vagyonfelügyelő intézkedésével szemben, hiszen a fenti körülmények alapján joggal bíztak az I. rendű alperes azon nyilatkozatában, miszerint az általuk hiányolt munkákat később el fogja végezni, illetőleg a hibák kijavítása meg fog történni. A felperes magatartása tehát ilyen körülmények között nem valósított meg joggal való visszaélést.

A fenti körülményekre figyelemmel nem találta alaposnak a másodfokú bíróság az I. rendű alperesnek a Ptk. 316. § (1) bekezdésére történő hivatkozását sem, hiszen a felperesek bíztak az I. rendű alperes azon ígéretében, hogy az általuk észlelt hibákat ki fogja javítani, illetve tanúsította az átadáskor, hogy a kivitelezést I. osztályú minőségben, tehát hibamentesen végezte el. A hibás

teljesítés következményeinek alkalmazása körében az I. rendű alperes nem hivatkozhat arra, hogy a hibákat gazdaságosan csak a másik épület elkészítésével egyidejűleg tudja elvégezni, a hibák kijavítását nem teheti függővé a másik épület befejezésének idejétől.

Az ingatlanra csak a társasház alapítás ténye van feljegyezve, így az ingatlan valójában közös tulajdon, így bármelyik tulajdonostárs kérheti a hibáknak a kijavítását annak ellenére, hogy az alperes kb. 92 %-ban tulajdonosa az ingatlannak. A Ptk. 146. § szerint a tulajdonjog védelmében bármelyik tulajdonos önállóan is fellelphet, így a közös tulajdonban lévő épület hibáinak szavatosságából eredő követeléseket bármelyik tulajdonostárs jogosult volt perben érvényesíteni. Ezen nem változtat az sem, hogy az eladó I. rendű alperes a tulajdonközösség tagja maradt.

Az elsőfokú bíróság azonban pontatlanul határozta meg az elvégzendő javítások körét, ezért a másodfokú bíróság az önkéntes teljesítés elősegítése, illetve az esetleges végrehajtás megkönnyítése érdekében pontosabban határozta meg a kijavítandó hibák körét, utalva a perbeli szakvéleményre. Az elsőfokú bíróság nem szabott teljesítési határidőt a hibák kijavítására, így a másodfokú bíróság a Pp. 217. § (2) bekezdése értelmében 60 napot szabott a hibák kijavítására, figyelembe véve a javítás elvégzésének reális időtartamát és a tulajdonostársak méltányos érdekeit is.

Az I. rendű alperes csak állította, hogy az egyes lakásokban a hibákat elvégezte volna, ha oda bejuthatott volna, azonban ezen állítását semmivel sem támasztotta alá a perben, így azt a másodfokú bíróság a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében figyelmen kívül hagyta.

A másodfokú bíróság részben megváltoztatta az elsőfokú bíróságnak a le nem rótt illeték viselésével kapcsolatos rendelkezését, figyelemmel arra is, hogy a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében e körben a másodfokú bíróság nincs kötve a fellebbezéshez és az ellenkérelemhez. A felperesek részleges személyes költségmentességet kaptak az illetékekre és a szakértői költségekre kiterjedően, az I. rendű alperesnek illetékfeljegyzési joga volt, így a Pp. 81. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján az I. rendű alperesnek a pervesztességével arányos le nem rótt illetéket és állam által előlegezett költséget viselnie kell. Az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a másodfokú bíróság az I. rendű alperest kötelezte a fellebbezési eljárás költségeinek viselésére a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Budapest, 2016. május 11.

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

Takácsné dr. Kükáló Judit s.k.
bíró

Hídvéginé dr. Adorján Livia s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
tisztviselő