

**Pfv.VII.20.309/2008/5.**

A Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága a dr. Harmath Éva ügyvéd által képviselt I.r., II.r., III.r., IV.r., V.r., VI.r., VII.r., VIII.r., IX.r., X.r., XI.r., XII.r., XIII.r., XIV.r., XV.r., XVI.r., XVII.r., XVIII.r., XIX.r., XX.r., XXI.r., XXII.r., XXIII.r., XXIV.r., XXV.r., XXVI.r., XXVII.r., XXVIII.r., XXIX.r., XXX.r., XXXI.r., XXXII.r., XXXIII.r., XXXIV.r., XXXV.r., XXXVI.r., XXXVII.r., XXXVIII.r., XXXIX.r., XL.r., XLI.r. felperesnek, a

dr. Frajna Marianna ügyvéd által képviselt XLII.r. felperesnek a

dr. Jávör Béla ügyvéd által képviselt

I.r., II.r., Rohninger István III.r., IV.r., V.r. és VI.r. alperes ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Budai Központi Kerületi Bíróság előtt 1.P.I.21.285/2005. szám alatt indult, és a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság 44.Pf.638.416/2006/6. számú ítéletével jogerősen elbírált perében az I-XLI.r. felperes által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta az alábbi

### **í t é l e t e t :**

A Legfelsőbb Bíróság a Fővárosi Bíróság, mint másodfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi az I.r.-VI.r. alperest, hogy fizessenek meg egyetemlegesen 15 nap alatt az I.r.-XLI.r. felperes részére 156.000 (Egyszázötvenhatezer) forint együttes másodfokú-, és felülvizsgálati eljárási költséget.

### **I n d o k o l á s :**

A Budapest ingatlan társasház, amelynek tulajdonosai elhatározták, hogy lakásépítés céljából eladják a bruttó 520 m<sup>2</sup> területű tetőteret. Az I.r.-VII.r. felperesek, mint vevők jogerős építési engedély birtokában kötöttek adásvételi szerződést, és a társasháztulajdont alapító okirat módosításáról szóló megállapodást 1998. április 30-án a VIII.r.-XLII.r. felperesekkel és az I.r.-

VI.r. alperesekkel, amelyben ellenértékként 12.000.000 forint vételárat kötöttek ki. A szerződés 9. pontja értelmében az építőközösséget alkotó I.r.-VII.r. felperesek a vételárat a szerződés 2. sz. mellékletét képező építési-szerelési munkák hiba- és hiánymentes, I. osztályú minőségben és határidőn belül történő elvégzésével fizetik meg. Külön kitértek arra, hogy mikor tekinthető teljesítettnek a vételár megfizetése. A vételárként végzendő munkák kivitelezésének időigényét kilenc hónapban jelölték meg, amely kötbérterhes határidő volt. A vevők a tetőtér-beépítéssel összefüggésben okozott károkért felelősséget vállaltak. Az eladók hozzájárultak ahhoz, hogy a vevők a megvásárolt ingatlanilletőségen saját költségükön hat új társasházi öröklakást alakítsanak ki. Ez együtt járt pl. földem megerősítéssel, tetőépítéssel, új bádogos szerkezetek építésével, és egyéb munkálatokkal. Ez utóbbi munkákra 14 hónap kötbérterhes határidőt állapítottak meg. A szerződés 38. pontja értelmében az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adták a tetőtérben újonnan megvalósult hat lakásnak, valamint a vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez, és az annak megfelelő társasháztulajdont alapító okirat módosításához.

A vevők a vételárként vállalt építési munkákat 1999. június 2-án átadták, a tetőtér beépítésre vonatkozó fennmaradási és használatbavételi engedély 2004. április 22-én kelt. Hosszas tárgyalások folytak a vevők és eladók között a garanciális javítások kérdésében, 2004. nyarán e tárgyban megállapodtak és 2004. augusztus 30-án megtörtént a tetőtérbeépítés végleges műszaki átadás-átvétele. A minőségi kifogások még fennmaradt ellentételezésére a vevők pénzegyenértéket fizettek. A kivitelezés részben eltért az építési engedélyben foglaltaktól; a liftház tetőfelépítménye, valamint az udvari homlokzaton lévő nyílászárók mennyisége, és mérete másképp került megvalósításra, de az építtetők az eltérésre vonatkozóan megvalósulási tervet nyújtottak be, az eltérő kivitelezéshez a társtulajdonosok 1999. május 17-én kelt közgyűlési határozatban hozzájárultak. Az építkezés során a III.r., IV.r., és V.r. alperesek III/4. szám alatti lakása többször is beázott. A 2002-ben történt beázás helyreállítása az elsőfokú eljárás ideje alatt még nem történt meg. Az I.r.-VII.r. felperesek az alapító okirat módosítása, valamint a tulajdonjoguk bejegyzése iránt kérelemmel fordultak a földhivatalhoz. A kérelem mellékletét képező bejegyzési engedélyről szóló nyilatkozatot a társasház tulajdonosai az alperesek kivételével aláírták. A társasház elkészítette az új egységes szerkezetbe foglalt módosított társasháztulajdont alapító okiratot, de az alperesek ennek aláírását is megtagadták.

Az I.r.-XLI.r. felperesek ezért keresettel fordultak a bírósághoz és kérték, hogy a bíróság az 1998. április 30-án kelt szerződés 38. pontjában foglalt kötelezettségvállalásnak megfelelően a Ptk. 295.

§-a alapján pótolja az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát a tulajdonjog bejegyzési engedély megadása, a szintenkénti alaprajz és tulajdoni hányad kimutatás, valamint az egységes szerkezetben összeállított jelenlegi állapotot tükröző 2005. március 29-én kelt módosított alapító okirat tekintetében. A XLII.r. felperes csatlakozott az I.r.-XLI.r. felperesek előadásához. Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Érdemi ellenkérelmük szerint az I.r.-VII.r. felperesek nem határidőben, illetve nem hiba- és hiánymentesen teljesítették a szerződésben vállaltakat, az eredeti építési engedélytől eltértek, ezért csak a hiányosságok, hibák megszüntetése után hajlandóak hozzájáruló nyilatkozatot adni. A III.r., IV.r., V.r. alperesek emellett igényelték 1.336.048 forint összegben a lakásban lévő kár helyreállítási költségét, 200.000 forintot a kiköltözés idejére járó bérleti díjként.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a felperesek keresetének helyt adott és pótolta az alperesek hozzájáruló nyilatkozatát. Döntését a Ptk. 295. §-ára alapította, miszerint, ha a kötelezettség jognyilatkozat adására irányul, a teljesítést a bíróság ítélete pótolja. Tényként megállapította, hogy az I.r.-VII.r. felperesek a szerződésből fakadó kötelezettségüknek eleget tettek, a társasházat a vállalt összeg erejéig felújították, a tetőtérben a lakásokat kialakították, a szerződés teljesítése közben a Ptk. 277. § (2) bekezdése szerint együttműködve jártak el. Az alperesek viszont a szerződés 38. pontjában foglalt kötelezettségüknek nem tettek eleget, a hozzájáruló nyilatkozat kiadását megtagadták. Többek között utalt arra, hogy a munka átadás-átvételére a szerződés 9. pontja alapján az eladó két képviselője volt jogosult. Miután a műszaki átadás-átvétel megtörtént, a felperesek bizonyították a szerződéses kötelezettség teljesítését. Amennyiben az alpereseknek a teljesítés minőségével kapcsolatosan kifogásaik vannak, úgy jogukban áll szavatossági igénnyel élni, illetőleg a III.r., IV.r., V.r. alperesek sincsenek elzárva kártérítési igényük érvényesítésétől. A felperesek ugyanis ez elől nem zárkoztak el, csupán az összecszerűséget vitatták. Az ítélet indokolása értelmében a jognyilatkozat megtagadása nem szolgálja az alperesek jogos érdekét, az alperesi magatartás megvalósítja a joggal való visszaélés törvényi tényállását; különös tekintettel arra is, hogy ezáltal a társasház többi tulajdonosát is hátrány éri, hiszen korlátozva vannak rendelkezési joguk gyakorlásában.

A másodfokú bíróság az alperesek fellebbezése folytán meghozott jogerős ítéletében az elsőfokú ítéletet megváltoztatta, és a felperesek keresetét elutasította. Az ítélet értelmében az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, döntésével azonban a másodfokú bíróság nem értett egyet. A felperesek a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján nem igazolták, hogy a szerződés szerint elvégezték a munkálatokat, vagyis a vételárat megfizették. Az I-VII.r. felperesek azáltal, hogy a szerződéstől és az eredeti

tervektől eltérően végezték az építési munkálatokat megszegték teljesítési kötelezettségüket. Bár az illetékes hatóság hozzájárult a módosításhoz és kiadta a fennmaradási engedélyt, ez a tény és a műszaki megfelelés nem mentesíti a felpereseket a szerződésszegés bekövetkezte alól (szerződés 7. és 9. pontja). Mindezek alapján a jogerős ítélet értelmében nem állnak fenn a jognyilatkozat pótlásának feltételei, az alperesek a nyilatkozatot joggal tagadták meg.

Az I-XLI.r. felperesek a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése és az elsőfokú ítélet helybenhagyása érdekében terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Hivatkoztak a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltak megsértésére, szerintük kereseti kérelmük az általuk előterjesztett jogcímen alapos. Iratellenesnek és jogszabálysértőnek tekintették a másodfokú bíróság azon megállapítását, hogy az I.r.-VII.r. felperesek nem végezték el a vételárként elvállalt munkálatokat, hiszen 26 lakás tulajdonosai a teljesítést szerződésszerűen elfogadták. Előadták, hogy a felújítási munka a kikötött vételárnál magasabb értékben valósult meg, a Önkormányzat használatbavételi engedélye bizonyítja az építési engedély szerinti kivitelezést. Hangsúlyozták, hogy az alperesek is jelen voltak azon az 1999. május 17-én megtartott közgyűlésen, amelyen egyhangú határozattal jóváhagyták a módosított építési tervet. A felperesek állításuk alátámasztásául hivatkoztak az 1999. június 2-án és a 2004. június 23-án kelt jegyzőkönyvek és nyilatkozatok tartalmára. A felperesek többek között előadták, hogy az alperesek a peren kívüli tárgyalások során 30.000.000 forint kifizetésétől tették függővé nyilatkozatuk megadását, tehát nyilvánvalóan haszonszerzési cél vezérli őket; ez a magatartás megvalósítja a Ptk. 5. § (3) bekezdésében foglaltakat. Kifejtették, hogy az eredeti terv módosítása nem jelenti azt, hogy az építőközösség a vállalt felújítási munkálatokat ne végezte volna el.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A felülvizsgálati eljárás során a Legfelsőbb Bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a jognyilatkozat pótlásának a Ptk. 295. §-a alapján fennálltak-e a feltételei; nevezetesen helytálló-e a másodfokú bíróság azon megállapítása, hogy a vevők a szerződés 7. és 9. pontjában foglaltakat megszegték. A fenti kérdést az a tény dönti el, hogy az I-VII.r. felperesek a vételárként végzendő munkálatokat az épület közös tulajdonban álló részein - belső udvar, lépcsőházak és lift - szerződésszerűen elvégezték-e.

A felülvizsgálati eljárás eredményeként azt kellett megállapítani, hogy ennek a kérdésnek az elbírálása során a másodfokú bíróság tévesen indult ki abból, hogy az eredeti tervtől való eltérés

szerződésszegésnek minősül. Ha ugyanis a tervtől való eltérés okát az építtetők igazolni tudták, az eltéréshez mind a társtulajdonosok, mind az építési hatóság hozzájárult, akkor a teljesítést az eltérés miatt nem lehet szerződésszegőnek tekinteni. A vételár megfizetése szempontjából az volt a releváns kérdés, hogy a vevők a szerződésben jelölt munkálatokat az eladóknak átadták-e, és azokat az eladó képviselője hiba- és hiánymentesen átvette-e. A felek ugyanis a szerződés 9. pontjának második bekezdésében ezt a kritériumot határozták meg a vételár teljesítéseként. A felperesek mind a becsatolt okiratokkal, mind tanúvallomással a Pp. 164. § (1) bekezdése szerint igazolták, hogy a teljesítés részükről a fenti szerződési kikötésnek megfelelően megtörtént, ezért a másodfokú bíróság jogszabálysértéssel utasította el a felperesek keresetét. Az 1998. április 30-án kelt szerződés 38. pontja értelmében az eladók kötelesek hozzájárulásukat adni a tetőtérben megvalósult lakások tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez, és az annak megfelelő társasháztulajdont alapító okirat módosításához. A vevőknek ez nemcsak joga, de a szerződés szerint kötelezettsége is.

Mindezekre tekintettel a Legfelsőbb Bíróság a Pp. 275. §-ának (4) bekezdése alapján a jogerős határozatot hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a pervesztes alperesek kötelesek megfizetni a felperesek másodfokú eljárásban felmerült - 60.000 forintban megállapított - képviseleti költségét, és ugyancsak kötelesek megtéríteni a felülvizsgálati eljárásban lerótt 36.000 forint összegű illetéket, valamint a képviselő 60.000 forintban megállapított ügyvédi munkadíját.

Budapest, 2008. május 14.

Dr. Fehér Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Kováts Rolandné s.k.  
előadó bíró, Dr. Bartal Géza s.k. bíró

A kiadmány hitelével: