

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.690/2008/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a személyesen eljáró I.rendű felperes neve I. rendű és I.rendű felperes nevének II. rendű (mindketten cím szám alatti lakosok) felpereseknek, a Dr. Szolnoki Attila ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Vay Ádám körút 4-6. II/222. ajtó) által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve II. rendű (mindketten cím lakosok) alperesek ellen hibás teljesítés miatt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 5. P. 21 305/2007/56. sorszámu közbelső ítélete ellen az alperesek által 57. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

rész-és közbelső ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság közbelső ítéletét a keresetet részben elutasító rész-és közbelső ítéletnek tekinti, annak nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Ez ellen a rész-és közbelső ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A felperesek a ... szám alatti házas beltelki ingatlanban fennállt $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadukat a 2002. június 17-én kelt csereszerződéssel 5 000 000 Ft értékben elcserélték a ... ingatlannak az ingatlan-nyilvántartáson kívül, egymás között egyenlő arányban az alperesek tulajdonában volt $\frac{2}{4}$ tulajdoni illetőségére, mely ingatlanrészt az alperesek a $\frac{2}{4}$ részben társtulajdonos **LB** élettársától, **IR** vásárolták meg, kifejezetten a felperesekkel történő szerződéskötés céljára. A felperesek az ingatlanba 2002. július közepén költöztek be.

A felperesek 2003. június 4-én birtokháborítás megszüntetése és ingatlanrész birtokba adása iránt pert indítottak a ... Városi Bíróságon P. 21 626/2003. szám alatt **LB** és társai ellen, amely perben az alperesek félként nem vettek részt, őket a bíróság tanúként

hallgatta meg. Az egyik alperes halála miatti félbeszakadást, majd a felek közös kérelmére történt szünetelést követően 29. P. 21 598/2004. számon, 2004. május 18-tól folytatódott perben a felperesek 5. és 6. sorszám alatt 2004. július 12-én és július 30-án iktatott beadványaikban - ez utóbbihoz a felkérésükre L. igazságügyi építészszakértő által adott, 2004. július 29-én kelt szakvéleményt csatolva - felsorolták a teljesítésnek a szakértő által megállapított hibáit, előadták, hogy a lakás minőségét illetően őket megtévesztették, a cserébe kapott ingatlan forgalmi értéke aránytalan a szerződéses értékhez képest, és ezt kérték a „tárgyaláshoz csatolni”. A szakvélemény rögzítette, hogy a felperesek „kereset-kiterjesztésüket kérik a városi bíróságtól I.rendű alperes nevesal és feleségével szemben, megtévesztés és értékaránytalanság jogcímén”. Az ügyben 2004. augusztus 27-én tartott tárgyaláson jegyzőkönyvezett felperesei nyilatkozat szerint a „keresetüket az írásbelivel egyezően fenntartották”, majd közösen kérték az eljárás szünetelését.

A per 2004. szeptember 15-től folytatódott, 29. P. 22 839/2004. szám alatt, a felperesek kérelmére, amikor is alperesként megnevezték I.rendű alperes nevet és feleségét is. A 2004. december 8-i tárgyalási jegyzőkönyvben (6. sorszám) rögzített, pontosított keresetükben kérték kötelezni I.rendű alperes nevet és feleségét 5 000 000 Ft vételár és az ingatlanra fordított beruházásaik ellenértékeként 2 000 000 Ft megfizetésére, nevezettek tulajdonjoga visszaállításával. A jogcímet abban jelölték meg, hogy a csereszerződésben a lakás minőségével és állapotával kapcsolatosan a cserepartnerük őket megtévesztették.

E per a felek közös kérelmére 2005. február 21. napjától szünetelt és 2005. augusztus 21. napján szünetelés folytán megszűnt.

A megszűnést megállapító és az illetékviselésre vonatkozó rendelkezés ellen fellebbezési jogot biztosító 2005. augusztus 26-án kelt végzéssel szemben a felperesek 2005. szeptember 16-án 11. sorszám alatt - tartalmában az ingatlannal kapcsolatos kifogásaikat felsoroló, a bejárat biztosításához a 60 m² birtokba adására kötelező, illetőleg 7 000 000 Ft megfizetése iránti igényüket fenntartó, „fellebbezés” elnevezésű beadvánnyal éltek, amit a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Bíróság Pkf. 21 700/2005/4. számú, 2006. január 11-én kelt végzésével fellebbezésként elbírált és hivatalból elutasított.

A felperesek ugyanezen perben 2006. január 23-án 16. sorszám alatt, 2006. április 19-én 18. sorszám alatt iktatottan a korábbi előadásukat és kérelmüket megismétlő beadvánnyal éltek, fenntartva azon állításukat és sérelmüket, hogy a lakásra nem tartanak igényt, helyette másik, egészséges, lakható lakást vagy 7 000 000 Ft-ot kérnek. A ... Városi Bíróság 29. P. 22 839/2004/17. és 19. sorszámú végzéseiben a felpereseknek 2006. január 31-én és május 4-én kézbesítetten olyan tájékoztatást adott, hogy a per megszűnt, ha a kereseti kérelmüket fenntartják, igényüket külön perben érvényesíthetik.

A felperesek a fellebbezésüket hivatalból elutasító másodfokú végzés Pkf. 21 705/2005/4. számú ügyszámra hivatkozással 2006. május 9-én a Nyíregyházi Városi Bíróságon 29. P. 21 335/2006. számon iktatottan igényüket ismételtén előterjesztették, s a városi bíróság 4. sorszámú, 2006. június 7-én kelt végzésével a keresetet a hiánypótlási kötelezettség elmulasztása miatt idézés kibocsátása nélkül elutasította. A felpereseknek 2006. június 27-én a fellebbezési határidőben előterjesztett 6. sorszám alatt iktatott, az előadásukat és kérelmüket tartalmában megismétlő beadványát a bíróság fellebbezésnek tekintette, és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 2007. január 30-án kelt, a felpereseknek 2007. február 14-én kézbesített 3. Pkf. 20 044/2007/2. sorszámú végzésével a keresetlevelet idézés kibocsátása nélkül elutasító elsőfokú végzést helybenhagyta.

4. sorszámú végzésével a felpereseknek a másodfokú végzés meghozatalát követően, február 6-án benyújtott beadványát és mellékleteit az elsőfokú bíróságnak azzal küldte meg, hogy vizsgálja, azok pótolják-e az idézés kibocsátása nélkül elutasított keresetlevél hiányait.

Az elsőfokú bíróság a felperesek 21. sorszám alatt iktatott újabb beadványai alapján 26. és 28. sorszám alatt a felpereseket még mindig a kereset pontosítására hívta fel, még 2007. május 30-i keltezéssel is. A birtokháborítási ügyben további intézkedésre sor nem került, a birtokháborítási ügy iratai 2007. szeptember 10-én a jelen perhez lettek csatolva.

A felperesek a hiánypótlási felhívásra adott válaszukban a korábbiakkal egyező tartalommal 7 000 000 Ft megfizetésére tartottak igényt **FK-** fel, és a csereszerződésben nem szereplő **LB**val szemben, majd követelésüket csak **LB**val szemben tartották fenn, mely keresetüket a ... Városi Bíróság 29. P. 21 910/2007. szám alatt iktatta, és 2007. június 20-án meghozott 2. sorszámú végzésével átteni rendelte a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bírósághoz. A jelen per ezen áttételt elrendelő végzéssel indult. A megyei bíróság felhívására 2007. szeptember 20-án (6. sorszám) alperesként perbevonták a cserepartnerüket, I.rendű alperes nevet és I.rendű alperes nevenét, és tartalmában feltűnő értékaránytalanságra hivatkozva kérték vissza a „pénzüket”, mivel 2002. évben a lakás semmiképpen nem érhetett 5 000 000 Ft-ot. Hivatkoztak arra, hogy a csereszerződésben az állt, hogy az alperesek megfelelő ingatlant kötelesek biztosítani, és az ingatlan állapotával kapcsolatosan őket megtévesztették. Kérelmükben ekkor az alpereseket megfelelő ingatlan biztosítására vagy az 5 000 000 Ft vételárból és a 2 000 000 Ft beruházási költségéből álló 7 000 000 Ft megfizetésére kérték kötelezni.

A felperesek első részletes személyes meghallgatására 2008. február 11-én került sor, és a 22. sorszámú jegyzőkönyvben pontosított kereseti kérelmük megtévesztésre és hibás teljesítésre alapított.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. Védekezésükben hivatkoztak a megtévesztés címén előterjesztett igény vonatkozásában a megtámadási határidő elteltére, a hibás teljesítéssel kapcsolatosan pedig a szerződéskötéstől számítottan a szavatossági igény 3 éves objektív határidejének leteltére. Kérték megállapítani, hogy a felperesek és közöttük érvényes adásvételi szerződés jött létre, és ezen adásvételi szerződéssel szerezték meg a ... utcai ingatlan tulajdonjogát. Kérték annak megállapítását, hogy a felperesek és a IV. rendű alperesként perbeállított **IR** között jött létre adásvételi szerződés az ... utcai ingatlan tulajdoni hányadra, és a felperesek vétel jogcímén szereztek az ingatlanban tulajdonjogot, s hogy az alperesek és a **IR** közötti adásvételi és a felek közötti csereszerződés színlelt szerződés. Álláspontjuk szerint a felperesek bármilyen jogcímen igényt az ingatlan eredeti eladójával, **IR-** nal szemben érvényesíthetnek. Az ő perben állása mindenképpen szükséges, mivel az ... utcai ingatlan korábbi tulajdonosa helyettük is helytállni köteles.

Az elsőfokú bíróság **LB** III. rendű és **IR** IV. rendű alperesekkel szemben a pert megszüntette. Az alperesekkel szemben fenntartott keresetekről közbenső ítélettel határozott, s abban megállapította, hogy az alperesek helytállni tartoznak a felperesek részére cserebe adott ..., szám alatti lakásnak a csere időpontjában fennállott födémkárosodásáért, hibás teljesítés jogcímén.

Ítéletének indokolásában a perben beszerzett szakértői vélemény alapján tényként állapította meg, hogy az alperesek által biztosított ... utcai lakás a csere időpontjában is

hibás és értékcsökkent volt. Ez a szakértői véleményben - a felperesek magánfelkérésére **L** magánszakértői véleményével egyezően - megállapított hibákból adódott, mely hibák egy kivételével a csereszerződés megkötésének idején is láthatóak voltak. Az ... utcai lakás a csere idején és jelenleg is alkalmas a lakásfunkcióra, az épület elhasználódása a természetes avulás eredménye. Az egyetlen műszaki hiba - amelyet **L** magán-igazságügyi szakértői véleményében is leírt, - abból ered, hogy a földem 1999-2000. évben történt helyreállítása során a megsüllyedt földemet tartó, előre gyártott vasbetongerenda második tehertartó fal hiányában a belső oldalon nem teherhordó válaszfalon nyugszik. E műszaki megoldás statikai szempontból elfogadhatatlan, statikai szakértői vélemény alapján a hiba javítható.

Megállapította, hogy az egy éves megtámadási határidőn belül - a szerződés megkötésétől, 2002. június 17. napjától 2003. június 17. napjáig terjedő időben - a felperesek a cserepartner alperesekkel a szerződés megtámadását írásban nem közölték, ezért a megtámadási határidőt elmulasztották, a szerződést sem megtevesztés, sem feltűnő értékaránytalanság címén már nem támadhatják meg, ezért ezen érvénytelenségi okok fennálltát a bíróság érdemben nem vizsgálhatta.

A felpereseknek a hibás teljesítésre alapított szavatossági igényét a földem hibája miatt megalapozottnak találta. Megállapította, hogy a felperesek a földem ilyen mértékű hibájáról csak **L** 2004. július 29-én kelt magánszakértői véleményéből szereztek tudomást, s mivel a 11/1985. (VI. 22.) ÉVM-IPM-KM-MÉM-BKM. együttes rendelet melléklete szerint a különböző anyagokból készült földemek kötelező alkalmassági ideje egységesen 10 év a beépítéstől számítva, az 1999-2000. évben készült földem felújítástól a 10 éves kötelező alkalmassági időn belül érvényesítették a felperesek igényüket, ezért az alperesek a földem hibájáért helytállni tartoznak.

Az épület további szerkezethibái a csere időpontjában is láthatóak voltak. A felperesek hosszú éveken át birtokháborítási pert kezdeményeztek az alperesekkel szemben, a lakás számukra megfelelő volt, a cserét utóbb „bánták meg”. Ezért a további hibákért az alpereseket szavatossági helytállási kötelezettség nem terheli.

Rámutatott, hogy az alpereseknek a szerződések érvényességét támadó védekezését érdemben nem vizsgálta, mivel azt nem vizontkereseti formában érvényesítették.

A közbenső ítélet ellen a kereset teljes elutasítása, másodlagosan hatályon kívül helyezés és az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítása iránt az alperesek éltek fellebbezéssel. Indokként hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság a Pp. 163. §-ának (3) bekezdésén alapuló tájékoztatási kötelezettségén túlterjeszkedve nemcsak eljárásjogi, hanem érdemi kérdésben is tájékoztatást adott a felpereseknek, nevezetesen abban a kérdésben, hogy ennek a pernek a tárgya a 2002. június 17-i csereszerződés, illetve az az alapján kapott épület megfelelősége. Tájékoztatta továbbá a felpereseket arról, hogy ők **LB**val és **IR**val nem állnak jogviszonyban. Amennyiben bebizonyosodik az ő kereseti állításuk, és pert nyernek **K** kal szemben, akkor **K** fordulhatnak **LB**val, illetve **IR**val szemben bármilyen igénnyel. A felperesek mindezek tükrében a bíróság ismételt és többszöri rákérdezése után álltak el keresetüktől **LB**val és ...-nal szemben, és kérték a per megszüntetését.

A felperesek az elsőfokú bíróság jogszabálysértő tájékoztatása ellenére mind a mai napig nem terjesztettek elő határozott kereseti kérelmet, a per során és a 2008. február 11. napján tartott tárgyaláson is következetesen a szerződés érvénytelenségére hivatkoztak, és egyszer sem említették a hibás teljesítés jogcímét. Álláspontjuk szerint nem is állt

szándékukban ilyen jogcímen igényt érvényesíteni. A felperesek még a per jelenlegi szakaszában sem pontosították a kereseti kérelmüket abban a vonatkozásban, hogy a hibás teljesítés mely következményét kérik alkalmazni az eljárás során, mely tény az elsőfokú ítélet indokolása is megállapítja, ami önmagában alátámasztja a felperesek részéről a határozott kereseti kérelem előterjesztésének elmaradását. Fenntartották az ... utcai ingatlanra általuk kötött adásvételi, majd a felperesekkel kötött csereszerződés színleltségére alapított védekezésüket, s hogy a felperesekkel adásvételi szerződést kötöttek, a ... utcai ingatlan tulajdoni hányadukat adásvételi szerződéssel szerezték meg. Álláspontjuk szerint **LB** és **IR** perben állása nélkül a kereset érdemben nem bírálható el, a kötelező pertársaság esete forog fenn. A hibás teljesítéssel kapcsolatos felelősség ugyanis elsődlegesen a szakszerűtlen felújítást végző **LB**t és az alperesek eladóját, **IR**t terheli, ugyancsak hibás teljesítés jogcímen, s pervesztességük esetén az alperesek velük szemben fordulhatnak. A perbeli ingatlan a csereszerződés idején **LB** és **IR**, valamint az alperesek osztatlan közös tulajdonát képezte, és a hibás teljesítéssel összefüggő szavatossági igény érvényesítése során a bíróság az ingatlan tulajdonjogát érintő vagy azzal összefüggő ítéletet is hozhat. Végezetül megjegyezték, hogy a szakértői vélemény nem egyértelmű abban a tekintetben, hogy a hibásan beépített vasbetongerenda a födémszerkezet része-e, amennyiben ugyanis nem, a 10 éves kötelező alkalmassági idő nem vonatkoztatható rá.

A fellebbezési tárgyaláson elhangzott felperesi nyilatkozatok fellebbezési ellenkérelemként nem értékelhetők.

Az elsőfokú ítélet indokolásából megállapíthatóan az elsőfokú bíróság a szerződés megtámadására alapított keresetet, valamint a födémszerkezet hibáját meghaladó hibákra vonatkozó keresetet elutasította, bár ítéletének rendelkező része elutasító rendelkezést nem tartalmaz. Mivel e kereseti kérelmekről az elsőfokú bíróság érdemben már határozott, e részében az elsőfokú bíróság ítélete a Pp. 213. §-ának (2) bekezdése alapján a keresetet elutasító részítéletnek minősül, ezért azt az ítéletábrla is ekként bírálta felül, s a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel a keresetet elutasító részítéleti rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján felperesi fellebbezés hiányában nem érintette.

A födémszerkezet hibája miatt az alperesek szavatossági felelősségének jogalapját megállapító közbenső ítéleti rendelkezés megváltoztatása és a kereset elutasítása, másodlagosan a közbenső ítélet hatályon kívül helyezése és e kérdésben az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítása iránt előterjesztett alperesi fellebbezést alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróságnak meglehetősen kusza pertörténettel bíró ügyet kellett tárgyalnia. Helyzetét nehezítette, hogy a felperesekkel a kontaktusteremtés meglehetősen nehéz, még a bíróság célirányos kérdéseire sem képesek adekvátan válaszolni, a saját érdekeiket nem tudják megfelelően képviselni és artikulálni. A rendkívül hosszú pertartam alatt a bíróságok nem mindig voltak velük elég türelmesek, és noha beadványaik tartalmából a kezdetektől fogva megállapítható volt, hogy mit sérelmeznek és mit szeretnének elérni, a bíróságok azokról nem tartalmuk, hanem elnevezésük szerint határoztak. A felperesek tehetetlenül és értetlenül fogadták a bíróságok határozatait, és folyamatosan próbálkoztak elérni, hogy a bíróság a sérelmeikről érdemben tárgyaljon és azokról érdemi határozatot hozzon, amire csak a keresetnek a megyei bírósághoz áttételét követően került sor. Személyes eljárásuk

miatt a felpereseket hátrány nem érheti. Nekik is joguk van a jogvitájuk elbírálásához, a perük tisztességes lefolytatásához és befejezéséhez. (Pp. 2. § (1) bekezdés.)

A bíróság - jogszabályban előírt esetekben - kérelemre segítséget nyújt ahhoz, hogy a fél jogai, illetve törvényes érdekei védelmében bírósághoz fordulhasson. Ennek teljesülése érdekében köteles a jogi képviselő nélkül eljáró felet perbeli eljárási jogairól és kötelezettségeiről a szükséges tájékoztatással ellátni. (Pp. 7. §) A bíróság a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz ugyan kötve van, a felek által előadott kérelmeket és nyilatkozatokat azonban nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint köteles figyelembe venni. (Pp. 3. § (2) bekezdés.) Az elsőfokú bíróság ezen eljárási szabályokat megtartva teljesítette a jogi képviselő nélkül eljáró felperesekkel szemben a tájékoztatási kötelezettségét, annak eljárásjogi kereteit nem lépte túl. A felpereseknek anyagi jogi tájékoztatást nem adott, csupán az általuk előadottakat tartalmuk szerint minősítette, és az akaratukkal egyező jogi formába öntötte. Nem vétett eljárási hibát a helyes alperes személyének megjelöléséhez adott tájékoztatással sem, lévén, hogy a felperesek a cserét megelőzően **LB**val tárgyaltak, a szerződéses konstrukciókat nem látták át, ezért a bíróság felhívásaira az elhúzódó eljárás alatt az alperesek személyének megjelölésében bizonytalankodtak.

Az elsőfokú bíróság megalapozottan - fellebbezésükben az alperesek által sem vitatottan - állapította meg a fődém szakszerűtlen javításából adódó teljesítési hibát, és hogy a felperesek szavatossági igénye nem évült el, az ítélet e körbe eső jogi indokai azonban helyesbítésre szorultak. Az elsőfokú bíróság ugyanis a Ptk-nak a 2002. évi XXXVI. törvénnyel 2003. július 1-i hatállyal módosított és csak az ezt követően kötött szerződésekre alkalmazandó szavatossági szabályait hívta fel, melyek helyett a 2002. június 17-i szerződéskötési időpontra figyelemmel a Ptk. korábbi szabályai alkalmazandóak. Az akkor hatályos Ptk. 305. §-ának (3) bekezdése alapján pedig a kötelezett csak akkor mentesül a szavatossági felelősség alól, ha a jogosult a hibát a szerződéskötéskor ismerte, és a perben ennek ellenkezője igazolódott be. A felperesek ugyan a szerződés szerint megtekintett állapotban szerződtek az ingatlanhányadra, bizonyított tény azonban, hogy létra hiányában a padlásra a szerződéskötést megelőzően nem tudtak felmenni. A fődém hibájáról - amint azt az elsőfokú bíróság helyesen megállapította - csak **L** igazságügyi szakértő 2004. július 29-én kelt magánvéleményéből szereztek tudomást.

Tévedett az elsőfokú bíróság abban is, hogy a felperesek szavatossági igénye a fődém süllyedésének szakszerűtlen kijavításától számított kötelező alkalmassági időn belüli igényérvényesítés miatt nem évült el.

A szavatossági igény érvényesítésének határidejét szabályozó Ptk. 308. §-ának (1) bekezdése alapján a jogosult a teljesítéstől számított 6 hónapos elévülési idő alatt érvényesítheti szavatossági jogait.

A (2) bekezdés szerint ha a jogosult igényét menthető okból nem tudja érvényesíteni - így különösen, ha a hiba jellegénél vagy a dolog természeténél fogva az (1) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem volt felismerhető -, szavatossági jogait a teljesítéstől számított 1 évig, tartós használatra rendelt dolog esetében 3 évig érvényesítheti. Ha a kötelező alkalmassági idő 3 évnél hosszabb, az igény érvényesítésére ez a határidő az irányadó. Ezeknek a határidőknek az elmulasztása jogvesztéssel jár.

A kötelező alkalmassági idő jogi fogalom, és azt az időtartamot jelenti, amelyen belül 3 évet meghaladóan is a szavatossági jogokat még gyakorolni lehet, azaz a három éves jogvesztő határidő törvényi meghosszabbítása. A kötelező alkalmassági idő tehát jogvesztő határidő, ami nem tekinthető egyben a szavatossági jog elévülési idejének is. Emellett a kötelező alkalmassági idő az új épületszerkezetre és a régi épületszerkezetek felújításakor felhasználásra került anyagokra vonatkozik, a régi épületszerkezeteknek nem a beépített új anyag hibája miatti szakszerűtlen felújításából eredő hiba esetében a kötelező alkalmassági idő nem alkalmazható, a jogvesztő határidő ez esetben is csak 3 év lehet. Az igény érvényesítésnél a jogvesztő határidőn belül vizsgálendő a hat hónapos elévülési jellegű határidő, ami a jogvesztő határidőn belül a hiba felismeréséig nyugszik, és attól számítva 3 hónap áll rendelkezésre az igény bíróság előtti érvényesítésére. (Ptk. 326. §.) Adott esetben a szavatossági igény 6 hónapos elévülési határideje a felperesek birtokba lépésekor, 2002. július közepén vette kezdetét és 2004. július 29-ig, azaz mindaddig nyugodott, míg a felperesek az általuk beszerzett szakértői véleményből tudomást nem szereztek arról, hogy a födémszerkezet alkalmazott javítási módja olymértékben hibás, hogy a födém statikailag alkalmatlan a rendeltetése betöltésére, amit a felperesek, mint laikusok még akkor sem ismerhettek fel korábban, ha 2003. nyarán már rendelkeztek létrával és a födémet is megtekintették. A felpereseknek innen számítottan 3 hónap állt rendelkezésükre, hogy igényüket a bíróság előtt érvényesítsék, amit a szakértői vélemény kézhezvételekor, annak csatolásával a hibák felsorolását és a követeléseik megfogalmazását tartalmazó beadványukban nyomban meg is tettek (29. P. 21.598/2004/5. és 6. sorszám), és ezen igényérvényesítésüket a tényállásban írtak szerint rendre megismételték és fenntartottak. Nem eshet a felperesek terhére, hogy az igényérvényesítésüket a maguk színvonalán fogalmazták meg, a jogi képviselő nélkül eljáró felekkel szemben nem elvárás, hogy jogilag is minősítsék az igényüket, elégséges, ha a jogilag releváns tényeket előadják és meghatározzák, hogy milyen döntést várnak a bíróságtól. Tartalmában a felperesek beadványai ezen követelményt kielégítették, és nem érheti őket hátrány amiatt, hogy a keresetlevelük áttételét megelőzően a bíróságok a felperesek beadványait tartalmuk szerint nem tekintették keresetnek, illetőleg a hiánypótlási felhívások a felperesek számára nem voltak érthetőek. Ezért az ítélet álláspontja szerint függetlenül a felperesek beadványainak elintézési módjától, részükről az igényérvényesítés az elévülési határidő nyugvásának megszűntétől számított 3 hónapon belül, és a 3 éves jogvesztő határidőn belül megtörtént és ismétlődő beadványaik kapcsán az ügyük folyamatosan elbírálás alatt állt, függetlenül az elintézési módoktól.

A közbenső ítélet a kereset jogalapjáról hivatott dönten, ezért meghozatalának nem lehetett akadálya, hogy kereseti kérelmük még mindig nem kellően pontos, mert az érvényesítendő szavatossági jogukat még nem jelölték meg. Az alperesek szavatossági felelősségének jogalapja ennek hiányában is megállapítható volt, s a részítélet körében hozott teljes elutasító döntésnek a pontosabb kereset hiánya szintén nem volt akadálya.

A kötelező pertársaságra alapított fellebbezési kifogás téves. A felperesek **LB**val és **IR**val tárgyaltak, és nem látták át a szerződéses konstrukciókat, ezért bizonytalankodtak az alperes személyének megnevezésében, ami nem változtat azon, hogy szerződéses jogviszonyban kizárólag az alperesekkel vannak. Nem tilos és nem teszi a szerződést érvénytelenné, hogy az alperesek kifejezetten a felperesek számára vásárolták meg a **IR**

tulajdoni hányadát, hogy a felperesek korábbi ingatlan tulajdoni hányadának megszerzéséhez cserealapot biztosítsanak. Kényszerű pertársaság a szerződés érvénytelensége iránti pertárgy esetében van, és az alperesek **IR**val szemben a szerződés érvénytelensége iránti pert nem kezdeményeztek, s a jelen perben erre ugyan hivatkoztak, a **IR**val kötött szerződésük érvényessége azonban még **IR** perben állása esetében sem lenne elbírálható. A felperesek keresete alapján indult perben ugyanis a bíróság az alperesek egymás közötti jogviszonyáról nem határozhat, az alperesek a **IR**val kötött szerződésük érvénytelenségére alapítottan igényt csak a szerződéses partnerük ellen külön perben érvényesíthetnek, és a felperesek keresetével való együttes elbírálásra csak az e perhez történő egyesítés esetén kerülhetett volna sor. Az a körülmény, hogy az alperesek pervesztességük esetében **IR**val szemben igényt kívánnak érvényesíteni, nem teremt kényszerű pertársaságot, a Pp. 58. §-ában szabályozott perbehívással élhettek volna, amit nem tettek meg, és a bíróságnak hivatalból perbehívási kötelezettsége nincs.

Az ítélet tábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság közbenső ítéletét rész-és közbenső, a keresetet részben elutasító ítéletnek tekintette, és annak az alperesek felelősségének jogalapját megállapító fellebbezéssel támadott rendelkezését a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezési eljárásban a felpereseknek költsége nem merült fel, ezért javukra költségviselésről rendelkezni nem kellett.

D e b r e c e n, 2009. január hó 15.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteki Erzsébet sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő