



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 4.Pf.20.388/2023/4.

A felperes:

felperes

felperes címe

A felperes képviselője:

felperesi ügyvédi iroda Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd neve1 ügyvéd)

ügyvéd címe1

Az alperesek:

I.r. alperes I. rendű

I.rendű alperes címe

II.r. alperes II. rendű

II. rendű alperes címe

Az alperesek képviselője:

I-II. rendű alperesi ügyvédi iroda Ügyvédi Iroda (ügyintéző: ügyvéd neve2 ügyvéd)

ügyvéd címe2

A per tárgya: vállalkozási szerződésből eredő igény

Az elsőfokú bíróság: Fővárosi Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 63.P.20.410/2019/105.

A fellebbezést benyújtó fél: alperesek

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a fellebbezéssel meg nem támadott részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. rendű alperesnek 1.614.600 (egymillió-hatszáztizennégyezer-hatszáz) forint + áfa, továbbá 1.625.000 (egymillió-hatszázhuszonötezer) forint, míg a II. rendű alperesnek 869.400 (nyolcszázhatvankilencezer-négyszáz) forint + áfa, valamint 875.000 (nyolcszázhetvenötezer) forint mértékű együttes első- és másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított releváns tényállás szerint a felperes – egyebek mellett – lakóépületek kivitelezésével üzletszerűen foglalkozó gazdasági társaság, melynek tulajdonosa és törvényes képviselője törvényes képviselő1 és a perben nem álló törvényes képviselő2 – aki az I. rendű alperes édesapja és a II. rendű alperes jó ismerőse – mintegy 20 éve közösen ingatlanberuházásokat bonyolítottak le. Ilyen közös üzleti vállalkozásnak indult a település helyrajzi számú, természetben ingatlan címe szám alatti 1832 m² alapterületű ingatlanon egy új hatlakásos lakóépület építése, mely vonatkozásában 2016. március 8-án építési vállalkozási – szerkezetépítési – szerződés jött létre (továbbiakban: SZSZ) az ingatlan akkori osztatlan közös tulajdonosai – köztük az I. és II. rendű alperesek – mint megrendelők és a felperes mint vállalkozó között. Az SZSZ-ben rögzített munkákat a felperes elvégezte, annak befejezése 2016. szeptember 20. napján megtörtént, a munkák ellenértéke megfizetésre került.

A felperes a felépítendő hatlakásos lakóház öt lakásának tulajdonosaival mint építtető megrendelőkkel – kivéve az I. és II. rendű alpereseket mint az lakás jele (földszint 1.) jelű lakás tulajdonosait –2016 májusa és augusztusa között átalánydíjas építési vállalkozási szerződéseket kötött a lakóház kulcsrakész kivitelezése tárgyában; a megrendelők képviselője az építési területen törvényes képviselő2 volt. Az lakás jele jelű lakás kivitelezése tárgyában a felperes és az I. és II. rendű alperesek között írásbeli szerződés nem jött létre, azonban a lakás kivitelezése az alperesek tudtával és szándékának megfelelően történt. Az ingatlanban ekkor az I. rendű alperes tulajdoni hányad1, míg a II. rendű alperes tulajdoni hányad2 tulajdoni hányaddal rendelkezett. Az alperesek 2016. szeptember 9. napján kelt szerződéssel az ingatlanban meglévő összesen tulajdoni hányad3 tulajdoni hányadukat – tulajdonjog fenntartással – értékesítették személy4 részére, akinek tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba 2017. június 23-án bejegyezték. A lakást a felperes 2017 nyarán adta át személy4 részére, a lakóépület és a lakások kulcsrakész befejezésének és átadásának napja 2017. november 11. napja volt, míg a használatbavételi engedély kelte 2018. május 3. napja, melynek jogosultjai az alperesek. E lakás kulcsrakész kivitelezésének ellenértéke a felperes részére nem került megfizetésre.

[2] A felperes végleges keresetében elsődlegesen az alperesek egyetemleges kötelezését kérte 48.534.751 forint vállalkozói díj és kamatai erejéig, amennyiben erre nincs lehetőség, az alpereseket tulajdoni hányaduk arányában (65-35%) kérte marasztalni: az I. rendű alperest 31.547.588 forint, a II. rendű alperest 16.987.163 forint vállalkozó díj és késedelmi kamatai megfizetésére kérte kötelezni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) 6:252. § (1) bekezdése alapján. Másodlagosan a Ptk. 6:585. § (2) bekezdése alkalmazásával megbízás nélküli ügyvivői díj címén terjesztette elő igényét, míg harmadlagosan a Ptk. 6:579. §-a szerinti jogalap nélküli gazdagodás visszatérítése címén kérte az alperesek fentiek szerinti marasztalását.

[3] Az alperesek a teljes kereset elutasítását kérték. Az elsődleges kereseti kérelemmel kapcsolatban hangsúlyozták, hogy a felperessel kivitelezési szerződést – ellentétben a többi öt lakás tulajdonosaival – nem kötöttek, a felperesi teljesítést nem fogadták el, tulajdonjoguk a perbeli lakás vonatkozásában megszűnt, a vevő bírt rendelkezési joggal a kivitelezéssel kapcsolatban. A másodlagos kérelem jogalapjaként megjelölt megbízás nélküli ügyvitelre vonatkozó szabályok a felek viszonylatában nem alkalmazhatók, mivel azok szubszidiárius jellegű tényállás esetén irányadók, tehát csak szerződéses kapcsolat hiányában alkalmazhatók. A perben az ingatlan többi tulajdonosával a per tárgyát képező munkálatok elvégzésére kötött szerződések csatolásra kerültek, így a felperes szerződéses jogviszony alapján járt el, továbbá a felperes részéről nem valósult meg más érdekében végzett önkéntes tevékenység sem és idegen ügyben sem járt el más érdekében.

A harmadlagos kereseti kérelemmel kapcsolatban hivatkoztak személy⁴ vevővel 2016. szeptember 16. napján megkötött ingatlan adásvételi szerződésükre, melyben a vételárról megállapodtak, az részükre 2017. június 30. napjával kifizetésre került, a kivitelezési munkálatok pedig ezt követően, 2017. november 11. napjára készültek el. Ekkor a lakás és az ingatlanrészek tulajdonosa már személy⁴ volt.

Vitatták a keresetben megjelölt összegszerűséget is. Beszámítási kifogással éltek: 2.684.479 forintot közüzemi díjak és hatósági eljáráshoz kapcsolódó költségek címen kértek elszámolni, továbbá 5.905.512 forintot késedelmi kötbér címén (mindösszesen: 8.589.991 forintot). Az I. rendű alperes nyilatkozata szerint összesen 9.838.071 forint összegű beszámítás erejéig a felperes vele szemben igényelt díja megszűnt.

[4] Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével az I. rendű alperest 30.156.368 forint, míg a II. rendű alperest 16.909.103 forint és késedelmi kamatai, valamint perköltség megfizetésére kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az ítélet indokolása szerint a perbeli hatlakásos ingatlan teljes – így az lakás jele jelű lakásnak kulcsrakész állapotú, rendeltetésszerű használatra alkalmas kivitelezését (egyes, személy⁴ által megrendelt részmunkák kivételével) – a felperes végezte; e lakás kivitelezésének megrendelője – törvényes képviselő² meghatalmazott útján – az I. és a II. rendű alperes volt. A szerkezetépítési és az ezt meghaladó kivitelezési munkák párhuzamosan is folytak, melyek a lakások kivitelezésének részét képezték; az lakás jele jelű lakáshoz tartozó egyes munkák elvégzése nélkül az egész épület kulcsrakészen nem lett volna átadható, az használatba vételi engedélyt nem kapott volna. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok alapján megállapította, hogy a felperes és az alperesek között az lakás jele jelű lakás vonatkozásában a kivitelezési szerződés – az építőipari kivitelezési tevékenységéről szóló 191/2009. (IX.15.) Korm. rendelet 3. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 39/A. § (6) bekezdésében előírt írásbeli

alakkal ellentétben – ráutaló magatartással jött létre, mely a kötelező alakítás megsértése következtében semmis. Álláspontja alátámasztására hivatkozott törvényes képviselő², személy⁴ tanúvallomására, valamint az alperesek nyilatkozatára. A Ptk. 6:94. § (1) bekezdésére figyelemmel megállapította azt is, hogy a kivitelezési szerződés a teljesített rész erejéig érvényessé vált, így a Ptk. 6:252. § (1) bekezdése szerint az alperesek kötelesek a rendelkező részben írt, az alperesek tulajdoni hányadaikhoz igazodó összegű vállalkozási díj megfizetésére. Az lakás jele jelű lakás és a hozzá tartozó közös területek kivitelezésének díját a felperes F/25 szám alatti kimutatása és az igazságügyi szakértői vélemény alapján határozta meg. Az alperesek beszámítási kifogását részben találta alaposnak: az I. rendű alperes által fizetett 1.248.000 forint szolgáltatási díjat és az I. rendű alperes esetében összesen 141.270 forint, a II. rendű alperes vonatkozásában 77.010 forint késedelmi kötbért beszámította. Mivel a keresetet az elsődlegesen érvényesített jog alapján helytállónak ítélte, így a másod- és harmadlagosan megjelölt kérelmeket nem vizsgálta.

[5] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperesek éltek fellebbezéssel, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását kérték, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését indítványozták. Kérték a felperest perköltségben marasztalni a 32/2033. (VIII.22.) IM. rendelet 3. §-a alapján áfával növelt összegben. Álláspontjuk szerint tévesen jutott az elsőfokú bíróság arra a következtetésre, miszerint a peres felek között kivitelezési, vállalkozói szerződés jött létre, mely alapján a felperes 48.534.751 forint vállalkozói díjra jogosult. A felperes semmilyen bizonyítékot nem szolgáltatott a megállapodás létrejöttére, a vállalkozói díjigénye összecsúszásának alátámasztására. A Ptk. 6:252. § (1) bekezdése értelmében a kivitelezési szerződés létrejöttéhez a feleknek legalább a kivitelező által elvégzendő munkálatokban, valamint azok díjazásában szükséges megállapodnia. E körben hivatkozott a Ptk. 6:63. § (1)-(2) bekezdésére is. A felperes e kérdésekben az lakás jele jelű lakáson kívül valamennyi lakásra vonatkozóan megkötött, írásba foglalt vállalkozási szerződésben megállapodott. Kiemelték, hogy a kivitelezési szerződés tartalmának felperes általi bizonyítása nem történt meg, a felperes nem igazolta, hogy velük az általa elvégzendő konkrét munkálatokban és azok díjazásában megállapodott volna, melyek hiányában kivitelezési szerződés nem jöhetett létre sem személyesen, sem képviselő útján. Mindezt igazolja, hogy a felperes nem a felek által megállapodott díjazást, hanem – állítása szerint – a beruházással összefüggésben felmerült költségek rájuk eső részét érvényesíti velük szemben a becsatolt számlák alapján. A felperes a többi tulajdonostársal kapcsolatban folytatott gyakorlattal ellentétben a kivitelezési díjról részükre számlát nem állított ki. A vállalkozói díj összege és annak megfizetésének időpontja tekintetében peradat nem állt az elsőfokú bíróság rendelkezésre, így az ítélet ezt nem is fejt ki.

Az elsőfokú ítélet szerint az alaki követelmények megsértésével megkötött kivitelezési szerződés a teljesítés elfogadásával érvényessé vált, ezzel szemben az lakás jele jelű lakás nem került részükre átadásra, a felperes erre vonatkozóan bizonyítékot nem szolgáltatott. Ezt személy⁴ tanúvallomása sem igazolta, sőt az ellenkezőjét támasztja alá, miszerint köztük a birtokbaadás 2016 októberében megtörtént. Megismételte az elsőfokú eljárásban tett előadását a tekintetben is, hogy a felperesi igény a perrel érintett társasház többi lakásának kiviteli díját és a lakás méretét, elhelyezkedését tekintve eltúlzott mértékű; az igazságügyi szakértői véleményt továbbra is kifogásolta.

[6] A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte az alperesek perköltségre történő kötelezése mellett, melyet az IM.

rendelet alapján áfával növelt összegben kért megállapítani. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg és abból helyes jogkövetkeztetést vont le, az ítélet megalapozott és érdemben helyes. Kiemelte: tanúvallomásokkal alátámasztotta, hogy az lakás jele jelű lakás kivitelezési munkálatait az alperesek tudtával és beleegyezésével törvényes képviselő² és a lakás leendő vevője, személy⁴ instrukcióinak figyelembevételével végezte, továbbá az egész társasházat a használatbavételi engedély megszerzéséhez teljes mértékben kivitelezte. Sem az alperesek, sem a leendő vevő nem jelezte, hogy nem tart igényt a kivitelezési munkára, személy⁴ csak az általa külön elvégeztetett, egyedi igényeinek megfelelő munkákat nem kérte tőle. Hangsúlyozta, hogy mindvégig az alperesek voltak az építési engedély és a használatbavételi engedély jogosultjai. Hangsúlyozta: az egész épületre kiterjedő, valamint minden egyes lakásban elvégzendő munkák kivitelezésére kötött egységes alvállalkozói szerződéseket. Egy adott lakás munkálataihoz nemcsak a lakáson belüli, hanem a közös tulajdonból a lakásra eső munkák is tartoznak, melyet a kivitelezési díj tartalmaz. Bizonyította azt is, hogy az alperesek e lakást megtestesítő tulajdoni hányadukat úgy értékesítették, hogy a teljes kivitelezés megtörténik, így egyértelmű megállapodás volt az elvégzendő munkák körében is. Kiemelte, hogy a perbeli társasház egyes lakásai vonatkozásában közel azonos tartalmú építési-vállalkozási szerződéseket kötött, valamennyi szerződés egy becsült összeget tartalmazott, mely átalányösszegként került meghatározásra. A teljes társasház kivitelezése átalányáras volt, az elvégzett munkák, beépített anyagok díjának utólagos tételes elszámolása csak az egyes tulajdonosokra eső tulajdoni hányadok szerinti arányosítással lehetséges. A kivitelezési szerződés érvényessé válása tekintetében is osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját. Az alperesek az elvégzett munkákkal együtt értékesítették a lakást, így nem hivatkozhatnak arra, hogy a teljesítést nem fogadták el, hiszen e nélkül nem tudták volna a lakást ilyen konstrukcióban eladni. Az összecszerűség vonatkozásában sem osztotta az alperesi álláspontot, tévesnek tartotta az alperesek azon előadását, hogy a szakértő a számlákat tételesen nem vizsgálta.

[7] A fellebbezés az alábbiak szerint alapos.

[8] Az ítéltábla az elsőfokú bíróságnak az elsődleges kereset tárgyában elfoglalt álláspontjával, miszerint a peres felek között az lakás jele jelű lakás kulcsrakész kivitelezése tárgyában ráutaló magatartással kivitelezési szerződés jött létre, nem értett egyet. Az alperesek helytállóan hivatkoztak fellebbezésükben arra, hogy a Ptk. 6:63. § (1) és (2) bekezdése szerint a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges és a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A Ptk. 6:252. § (1) bekezdése egyértelműen rögzíti, hogy a kivitelezési szerződés alapján a kivitelező építési, szerelési munka elvégzésére és az előállított mű átadására, a megrendelő annak átvételére és díjfizetésére köteles. Ezen rendelkezések alapján a kivitelezési szerződésben meg kell határozni a kivitelező által elvégzendő építési, szerelési munkák körét, az előállított mű átadásának, átvételének időpontját, valamint a megrendelő által fizetendő díj összegét és a díjfizetés időpontját.

A per adatai alapján tényként állapítható meg, hogy – személy⁴ által elvégzett egyes munkálatok kivételével – az lakás jele jelű lakás, valamint a társasház közös tulajdonban lévő részeinek kivitelezését a felperes végezte. A felperes keresetében azt állította, hogy a felek között szóbeli kivitelezési szerződés jött létre, míg a másodfokú eljárásban – osztva az

elsőfokú bíróság álláspontját – azt adta elő, hogy a kivitelezési szerződés az alperesekkel ráutaló magatartás útján jött létre.

[9] Az elsőfokú eljárásban törvényes képviselő1, a felperes törvényes képviselője a személyes meghallgatása során azt adta elő, hogy az lakás jele jelű lakás a többi lakástól eltérő konstrukcióval került értékesítésre, mégpedig oly módon, hogy személy4 az alperesektől kulcsrakész lakást vásárolt meg. törvényes képviselő2nal a projekttel kapcsolatos feladatainak ellátására külön írásbeli szerződés nem jött létre, a feladatait írásban, a tulajdonosokkal külön-külön megkötött kivitelezési szerződések rögzítették. A szóbeli megállapodásuk az volt, hogy személy4 kulcsrakészen veszi meg az lakás jele jelű lakást. A megállapodás arra terjedt ki, hogy a lakást be kell fejezni, a költségekről ekkor nem volt szó. Előadása szerint e lakás vonatkozásában a kivitelezési szerződés megkötésére azért nem került sor, mivel törvényes képviselő2nak súlyos balesete volt és több hónapot követően térhetett vissza a munkába. Állította, hogy havonta történt meg az elszámolás, melyet minden alkalommal törvényes képviselő2nal egyeztetett; az lakás jele jelű lakás, illetve a hozzá tartozó közösségi terek befejezése után készült el a lakásra vonatkozó költségvetés.

[10] Az alperesek személyes meghallgatásuk során előadták, hogy a felperessel kivitelezési szerződést nem kötöttek, a felperes képviselőjével tárgyalásokat nem folytattak, képviseletükben törvényes képviselő2 járt el. Az I. rendű alperes nyilatkozatot nem tudott tenni a tekintetben, hogy szerkezetkész vagy kulcsrakész lakást adott-e el személy6, míg a II. rendű alperes előadása szerint az adásvétel tárgyat szerkezetkész lakás képezte.

[11] Az alperesek, valamint a többi lakás tulajdonosa megbízásából eljáró törvényes képviselő2 tanúvallomásában azt adta elő, hogy az lakás jele jelű lakás tulajdonosai nem kulcsrakész állapotban szerették volna eladni a lakásukat, hanem olyan állapotban, ahogyan az az adásvételi szerződés idején fennállt. Nyilatkozott arról is, hogy a kivitelezési szerződésekbe foglalt eljárásáért díjazást nem kapott, a munkája ellenértéke a telekrésznek az I. rendű alperesre eső 25%-ának, illetve az lakás jele jelű lakásra eső 50%-ának az értékesítéséből befolyt összeg. Tudomása volt arról is, hogy személy4 és a felperes között nem született kivitelezési szerződés. Utalt arra is, hogy a felperes törvényes képviselője e lakás vonatkozásában nem forszírozta az építési szerződést, nem jelezte, hogy bárki fizessen e lakással kapcsolatban, továbbá azt sem, hogy bárkinek fizetési kötelezettsége lenne, csupán ügyvéd általi fizetési felszólítást küldött.

[12] személy4 tanúvallomásában előadta, hogy a lakáshoz tartozó közös tulajdoni részekre a kivitelezési költségeket törvényes képviselő2 fizette, ő a felperessel nem állt jogviszonyban. A birtokbavételt követően a felperes az általa megrendelt munkákon kívül egyéb munkát nem végzett, az alperesekkel oly módon állapodott meg, hogy a lakás belső kialakításának költsége őt terheli, minden egyéb költség az eladóké.

[13] A fentebb ismertetett felperesi, illetve alperesi előadásokból, valamint törvényes képviselő² és személy⁴ tanúvallomásából minden kétséget kizáró módon az állapítható meg, hogy a peres felek között szóbeli kivitelezési szerződés nem jött létre. A jogszabály ugyan lehetőséget ad arra, hogy a felek – ahol a jogszabály nem teszi kötelezővé a szerződés írásba foglalását – akár ráutaló magatartással is szerződést kössenek [Ptk. 6:4. § (2) bekezdés], azonban a jelen esetben megkötendő kivitelezési szerződés olyan bonyolult rendszerű szerződés, melynek ráutaló magatartással történő megkötése kizárt. A kivitelezési szerződésben a feleknek meg kellett volna állapodnia konkrétan az elvégzendő munkálatokban, így annak anyag- és munkadíjában (a felperes a munkát tételes elszámolás vagy átalánydíj ellenében végzi-e), valamint rögzíteni kellett volna az átadás-átvétel időpontját is. Mindezen feltételek meghatározásához verbális kommunikáció szükséges; e kérdésekben a felek között létrejött megállapodás tartalma nem volt bizonyított. A kivitelezési szerződés létrejötté ellen szól az a körülmény is, hogy az alperesek részére nem kerültek számlák kiállításra, a felperes az alvállalkozói számláinak arányos részét kívánja érvényesíteni velük szemben. A felperes évtizedek óta végez rendszeresen építőipari tevékenységet, így teljes mértékben tisztában kellett lennie a rá vonatkozó jogszabályokkal, az kivitelezési szerződés érvényességéhez előírt alaki követelményekkel, annak szükséges tartalmával. Mindezt alátámasztja az a körülmény, hogy a társasház további öt lakásának tulajdonosaival a kivitelezési szerződést írásban megkötötte. Tekintettel arra, hogy a felek között kivitelezési szerződés nem jött létre (ha netán szóban mégis létrejött volna, annak tartalmát nem lehetett megállapítani), így nem volt jelentősége annak, hogy a teljesítést az alperesek elfogadták-e vagy sem. Utólag a felperes által elvégzett munkálatok tételesen megállapíthatók, azonban az, hogy a felek a vállalkozói díjban hogyan állapodtak meg, nem határozható meg, e körben maga a felperes törvényes képviselője sem tett konkrét nyilatkozatot. Mindezekre tekintettel az ítéltábla az elsődleges kereseti kérelmet nem találta alaposnak, így az alperesek nem voltak kötelezhetőek a keresetben írt vállalkozói díj megfizetésére.

[14] Az elsőfokú bíróság a felperes másod- és harmadlagos keresete tárgyában eltérő jogi álláspontja miatt – mivel az elsődleges keresetet megalapozottnak találta – nem döntött, így az ítéltáblának vizsgálnia kellett e kereseti kérelmekben foglaltakat. E kérelmeiben a felperes azt adta elő, hogy amennyiben a bíróság nem állapítja meg a kivitelezői szerződés létrejöttét, úgy a felhívott szubszidiárius szabályok alapján marasztalja az alpereseket. Keresetében kizárólag azt a releváns tényt állította, hogy a felek között szóbeli kivitelezési szerződés jött létre. Az ítéltábla észlelte, hogy a kereset alapjául előadott tény, valamint a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelme között ellentmondás áll fenn, mivel a szóbeli kivitelezési szerződés meglétére vonatkozó tényelőadással nem áll összhangban a másod- és harmadlagos kereseti jogállítás, melyek azt feltételezik, hogy a felek között nem áll fenn szerződéses jogviszony. Ezért az ítéltábla a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján az anyagi pervezetés keretében – pótolva az elsőfokú bíróság mulasztását – a Pp. 367. §-a folytán a fellebbezési eljárásra is irányadó 237. § (1) bekezdése alapján felhívta a felperest arra, hogy oldja fel a tényállítása, valamint a másod- és harmadlagos kereseti kérelme jogállításai közötti ellentmondást. Ezt követően a felperesi képviselő továbbra is fenntartotta a korábbi álláspontját, majd a másod- és harmadlagos keresetével összefüggésben azt a tényállítást tette, hogy nem volt a felek között jogviszony, hangsúlyozva, hogy a felperes elvégezte az lakás jele jelű lakás, továbbá a társasház egészének, így az erre a lakásra eső közös épületrészek kivitelezését, melynek ellenértékét az alperesek nem egyenlítették ki, majd arra a kérdésre, hogy az elsődleges tényállításának ellentmondó utóbbi tényállítását fenntartja-e, úgy nyilatkozott, hogy e kérdésre nem kíván választ adni.

[15] Az ítéltábla a felperes másod- és harmadlagos keresetével kapcsolatos álláspontjával, miszerint abban az esetben, ha az ítéltábla azt állapítja meg, hogy a felek között nem jött létre kivitelezési szerződés, az alpereseket a másod- és harmadlagos kérelmében megjelölt szubszidiárius rendelkezések alapján marasztalja, nem értett egyet. A Pp. 170. § (2) bekezdése határozza meg a keresetlevél érdemi részében feltüntetendő tartalmi követelményeket: a c) pont szerint fel kell tüntetni a keresetlevélben az érvényesíteni kívánt jogot és a kereseti kérelmet megalapozó tényeket, míg a d) pont értelmében az érvényesíteni kívánt jog, a tényállítás és a kereseti kérelem közötti összefüggés levezetésére vonatkozó jogi érvelést. A felperes keresetében azt állította, hogy a kivitelezési szerződés a felek között szóban létrejött, jelenlegi előadása szerint pedig ráutaló magatartással. Az ítéltábla csupán megjegyzi, hogy a Pp. 373. § (2) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárásban a fél csupán akkor változtathatja meg a tényállítását, ha olyan tényre hivatkozik, amely önhibáján kívüli okból az elsőfokú ítélet meghozatalát megelőző tárgyalás berekesztését követően jutott tudomására vagy következett be, feltéve, hogy az elbírálás esetén ránézve kedvezőbb ítéletet eredményezett volna. A tényállítás felperes általi megváltoztatása e körbe nem vonható, hiszen az állított kivitelezési szerződés közte és az alperesek között 2016-ban létrejött, így a felperesnek erről már a kereset benyújtásakor tudomása volt.

[16] Az ítéltáblának a másod- és harmadlagos kereseti kérelmet ugyanazon tényállítás alapján kellett elbírálnia, mint az elsődleges kérelmet, mivel a keresetlevél egy azon tényállítást, a szóbeli kivitelezési szerződés létrejöttét tartalmazza. E tényállítás azonban akadálya a másod- és harmadlagosan előterjesztett kereseti kérelemben felhívott rendelkezéseknek, hiszen ezen szabályok csupán akkor alkalmazandók, amikor a felek között nem állt fenn szerződéses jogviszony. Alternatív tényállás felállítására nincs mód, hiszen nem csupán a Pp. 373. § (2) bekezdése zárja ki a fellebbezési eljárásban eltérő tényállítás előterjesztését, hanem a felperes ugyanabban az eljárásban nem állíthatja az elsődleges kereseti kérelmével ellentétben a másod- és harmadlagos kérelmében azt, hogy kivitelezési szerződés a felek között nem jött létre, hiszen tényállításai egyike szükségképpen valótlan.

Tekintettel arra, hogy a perben a felperes tényállítása az volt, hogy a felek között szóbeli kivitelezési szerződés jött létre, a másod- és harmadlagos kérelemben felhívott rendelkezések alkalmazásának nem volt helye.

[17] Mindezekre figyelemmel az ítéltábla a felperes valamennyi keresetét megalapozatlannak találta, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, a keresetet elutasította.

[18] Az alperesek fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperes köteles megtéríteni az alperesek első- és másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, melyet az ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontja, valamint (5) bekezdése alkalmazásával áfával növelt összegben határozott meg. A felperes köteles megfizetni az alperesek részére az általuk lerótt 2.500.000 forint fellebbezési eljárási illetéknek a tulajdoni hányadukkal arányos részét is.

Budapest, 2023. november 7.

Dr. Németh László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Molnár Ágnes s.k.
előadó bíró

Dr. Merőtey Anikó s.k.
bíró