

Ikt.: 10/70/2016.

**Alkotmánybíróság**

(1015 Budapest, Donáti u. 35-45.  
1535 Budapest, Pf. 773.)

**Fővárosi Törvényszék, mint elsőfokú bíróság útján**

(1055 Budapest, Markó u. 27.  
1363 Budapest, Pf. 16.)

|                                                        |               |
|--------------------------------------------------------|---------------|
| <b>FŐVÁROSI TÖRVÉNYSZÉK 64.</b>                        |               |
| FŐLAJSTROMSZÁM<br>KEZDŐIRATON:                         |               |
| Postán / Gyűjtőládába / Személyesen / E-mailen / Faxon |               |
| Érkezett:                                              | 2020 FEBR 04. |
| PÉLDÁNY:                                               | IV:           |
| MELLÉKLET:                                             | KÖZTÜK:       |
| FŐLAJSTROMSZÁM:                                        |               |
| UTÓIRATON:                                             |               |

alkotmányjogi panasza

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| <b>ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG</b>           |              |
| Ügyszám: IV/ 0 0 2 9 9 - 0 / 2020 |              |
| Érkezett: 2020 FEBR 14.           |              |
| Példány:                          | Kezelőiroda: |
| 3                                 |              |
| Melléklet:                        |              |
| 3x13+18 db                        | lu!          |

ellen jognyilatkozat pótlása iránt a Fővárosi Törvényszék, mint elsőfokú bíróság előtt a 71.P.26.680/2005. sz. alatti perben a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság által meghozott Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete ellen

B

## Tisztelt Alkotmánybíróság!

**Alkotmánybíróság hatáskörének alapja és az indítványozott eljárás:** Alaptörvény 24. cikk (2) bek. d) pontjában megállapított hatáskör alapján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (továbbiakban: Abtv.) 27. § szerinti, alaptörvény-ellenes bírói döntéssel szembeni alkotmányjogi panasz eljárás.

**Indítványozók eljárás kezdeményezési jogosultsága, érintettsége:** Abtv. 27. § alapján az egyedi ügyben érintett személy minőséget az indítványozóknak a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletével érintett perben az alperesi pozíciója alapozza meg. Indítványozók tehát a bírósági eljárásban peres felek voltak és rájuk nézve a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete rendelkezést tartalmaz, ezért teljesülnek az Abtv. 27. § (2) bekezdésében foglaltak.

**Alkotmánybíróság által vizsgálendő bírói döntés:** Kúria, mint felülvizsgálati bíróság által meghozott Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélet.

**Határidő megtartottsága:** Indítványozók a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletét 2020. január 16. napján vették át postai úton (mivel a peres eljárásban nem elektronikus úton tartottak a peres felek kapcsolatot a bírósággal), jogi képviselőjük útján.

Jelen alkotmányjogi panasz beadványt az indítványozók az Abtv. 53. § (2) bekezdésében foglaltaknak megfelelően az első fokon eljáró Fővárosi Törvényszékhez írásban, papír alapon nyújtották be jogi képviselőjük útján, mivel a peres eljárásban nem elektronikusan tartottak kapcsolatot a peres felek a bírósággal, ezért az alkotmányjogi panasz benyújtásának is papír alapon van helye az elsőfokú bírósághoz. Az indítványozók az Abtv. 30. § (1) bekezdésében meghatározott 60 napos határidőn belül nyújtották be az alkotmányjogi panaszt.

**Elsőfokú bíróságnál kezdeményezett végrehajtás felfüggesztés:** Indítványozók akként nyilatkoznak, hogy jelen alkotmányjogi panasz elsőfokú bírósághoz történt benyújtásával egyidejűleg külön beadványban kezdeményezték az elsőfokú bíróságnál, hogy jelen alkotmányjogi panaszra tekintettel a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletének a végrehajtását függeszse fel az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig az Abtv. 53. § (4) bekezdésében és a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. tv. (továbbiakban: Pp.) 359/C. § (1) bekezdésében bekezdéseiben biztosított jogánál fogva.

### [Adatkezelési nyilatkozat]

Az Abtv. 52. § (5) bekezdésére és 57. § (1a) bekezdésére, valamint az Alkotmánybíróság ügyrendjéről szóló 1001/2013 (II. 27.) AB Tű. határozat 36. § (2) bekezdésére, valamint az 56. § (1) és (2) bekezdésére tekintettel az indítványozók akként nyilatkoznak, hogy jelen alkotmányjogi panasz indítvánnyal összefüggésben a **személyes adataik nyilvánosságra hozatalához nem járulnak hozzá.**

**[Peres iratanyag elsőfokú bíróságtól beszerzése iránti kérelem]**

Indítványozók kérik a T. Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 57. § (3) bekezdésében biztosított jogánál fogva keresse meg az ügyben eljáró Fővárosi Törvényszéket, mint elsőfokú bíróságot a teljes peres iratanyag megküldése céljából (különösen a 2004. október 13-án kelt jegyzőkönyv és hiánylista, valamint a perben kirendelt [REDACTED] írásbeli szakvélemények vonatkozásában), mivel a per 15 éves időtartama okán a periratok nagy terjedelmére és egyes iratok színes nyomtatott formájára tekintettel nem tudják a jelen beadványhoz csatolni az indítványozók az alkotmányjogi panasz elbírálásához szükséges összes releváns periratot, ezért ezeknek az elsőfokú bíróságtól történő beszerzése szükséges és azért is, hogy a T. Alkotmánybíróság a teljes peres iratanyag ismeretében hozhasson megalapozott döntést.

**Az indítványozók az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény (továbbiakban: Abtv.) 27. § alapján az F/1. alatt csatolt meghatalmazással igazolt jogi képviselőjük útján az alábbi**

**alkotmányjogi panaszt**

terjesztik elő:

Indítványozók kérik a T. Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság által meghozott Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélet alaptörvényellenességét, és az Abtv. 43. §-ának megfelelően azt semmisítse meg.

**[Végrehajtás felfüggesztése iránti kérelem]**

Indítványozók kérik a T. Alkotmánybíróságot, hogy az Abtv. 61. § (1) bekezdésben biztosított jogánál fogva hívja fel a Fővárosi Törvényszéket, mint elsőfokú bíróságot, hogy a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletének a végrehajtását függessze fel az alkotmányjogi panasz eljárásra tekintettel az Alkotmánybíróság eljárásának befejezéséig.

Egyben indítványozók kérik a T. Alkotmánybíróságot, hogy amennyiben a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletének a végrehajtása felfüggesztésére hívja fel a Fővárosi Törvényszéket, mint elsőfokú bíróságot, úgy ezzel együtt hívja fel arra is a Fővárosi Törvényszéket, mint elsőfokú bíróságot, hogy a végrehajtás felfüggesztésével egyidejűleg keresse meg az illetékes ingatlanügyi-hatóságot, vagyis Budapest Főváros Kormányhivatala XIV. Kerületi Hivatal Földhivatali Főosztályát a társasház Budapest, VII. ker. belterület 34088 hrsz. alatti törzslapjának III. részére történő perfeljegyzés érdekében.

A Kúria a Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletével helyt adott a felperes jognyilatkozat pótlására vonatkozó elsődleges kereseti kérelmének. Ennek eredményeként a Kúria pótolta a társasházi alapító okirat módosításon a társasház tulajdonostársainak jognyilatkozatát és a felperesi tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély vonatkozásában is pótolta a társasház tulajdonostársainak jognyilatkozatát. Tehát ezen per csak közvetve volt jognyilatkozat pótlási per, mert valójában tulajdoni per volt, mivel a Kúria ítéletének eredményeként és kizárólag annak birtokában nyílt meg a felperes joga a padlástér vonatkozásában a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére. Ennek eredményeként a társasházban jelenleg társasházi osztatlan közös tulajdonban álló padlástér tulajdonjogát a Kúria ítélete a felperesre ruházta, mivel a Kúria ítéletében foglaltak szerint a felperes a társasházi padlástérrel a társasházi osztatlan közös tulajdonból az ingatlan-nyilvántartásban újonnan megnyitandó tulajdoni különlapon önálló helyrajzi számon külön tulajdonú ingatlanná minősítheteti át és a padlástér a felperes 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonába kerül.

A Kúria ítélete tehát tulajdonjogot keletkeztetett a felperes javára a társasházi padlástér vonatkozásában. Ennek eredményeként a felperes jogosult a Kúria ítélete alapján

kezdemenyezni az illetékes ingatlanügyi-hatóságnál a padlástér külön tulajdonú ingatlanra minősítését és önálló helyrajzi számra vételét és annak tulajdonjoga vonatkozásában 1/1 tulajdoni hányad arányban a felperes tulajdonjogának bejegyzését.

Jelen alkotmányjogi panaszra és ennek alapján az Alkotmánybíróság eljárására tekintettel kétséges, hogy a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete alapján az Alkotmánybíróság döntésének eredményétől függően a felperes valóban jogosult lesz-e egyáltalán kezdeményezni az illetékes ingatlanügyi-hatóságnál a padlástér vonatkozásában a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Amennyiben nem kerülne felfüggesztésre a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletének a végrehajtása, úgy a felperes az 1/1 arányú tulajdonába kerülő padlástér vonatkozásában szabadon gyakorolhatná a tulajdonosi jogait és azzal szabadon rendelkezhetne az Alkotmánybíróság határozatának meghozatalát megelőző időben, az Alkotmánybíróság határozatának bevétele nélkül. Tehát a felperes az Alkotmánybíróság döntését be nem várva bármikor elidegeníthetné, vagy megterhelhetné (akár a teher jogosultja javára szóló elidegenítési és terhelési tilalommal együtt is) az egyébként társasházi osztatlan közös tulajdonba tartozó padlásteret.

Amennyiben az Alkotmánybíróság helyt adna az indítványozók alkotmányjogi panaszának, úgy nem lehetne az Alkotmánybíróság határozatára tekintettel az eredeti állapotot helyreállítani és az Alkotmánybíróság határozatának érvényt szerezni, amennyiben a felperes a padlásteret jóhiszemű harmadik személynek idő közben elidegeníti, vagy az ingatlant megterheli, mivel a Ptk. 5:174. § (1) bek. értelmében a jóhiszemű és ellenérték fejében szerző javára az ingatlan-nyilvántartás tartalmát akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valódi anyagi jogi jogállapottól eltér. Ennek alapján a szerző az e törvény szerinti védelemben részesül. A Ptké. 41. § értelmében, ha e törvény eltérően nem rendelkezik, a Ptk. hatálybalépésekor fennálló dologi jogi jogviszonyokkal kapcsolatos, a Ptk. hatálybalépését követően keletkezett tényekre, megtett jognyilatkozatokra a Ptk. rendelkezéseit kell alkalmazni.

Amennyiben tehát nem kerülne sor a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete végrehajtásának felfüggesztésére, úgy bármikor fennállhat annak a lehetősége, hogy a társasház tulajdonostársai végérvényesen elveszítik a társasház padlásterének tulajdonjogát és az azzal való rendelkezési jogot akkor is, ha az Alkotmánybíróság alaptörvény-ellenesnek találja a Kúriának a felperes javára a padlástér vonatkozásában tulajdonjogot biztosító Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletét és megsemmisíti azt.

A végrehajtás felfüggesztésének elmaradása tehát súlyos és helyrehozhatatlan kárt és (jog)hátrányt okozna az indítványozónak és a társasház valamennyi tulajdonostársának és az eredeti állapot helyreállíthatatlanságának veszélyével fenyeget.

Mindezek elkerülése és megelőzése érdekében teljességgel indokolt a végrehajtás felfüggesztése, ezért teljesülnek az Abtv. 61. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek a végrehajtás felfüggesztéséhez, illetve ahhoz, hogy a T. Alkotmánybíróság a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletének végrehajtása felfüggesztésére hívja fel a Fővárosi Törvényszéket, mint elsőfokú bíróságot, amennyiben jelen alkotmányjogi panasz ellenére a Fővárosi Törvényszék, mint elsőfokú bíróság az Abtv. 53. § (4) bekezdésében és a Pp. 359/C. § (1) bekezdésében biztosított jogánál fogva nem függeszti fel hivatalból, vagy az indítványozók kérelmére a Kúria Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletének a végrehajtását.

A perfeljegyzés pedig azért indokolt a társasház törzslapjára, mivel a Kúria ítélete tulajdonjogot keletkeztetett a felperes számára, ezért a per csak nevében, és csak közvetve volt jognyilatkozat pótlása iránti per, valójában tulajdonjogi per volt. Ezt a tényt mutatja az is, hogy a Kúria ítélete tulajdonjog bejegyzési engedélyt adott a felperes javára. Ebből következően a per a társasház törzslapja által megtestesített társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlan tulajdonjoga iránt zajlik, tehát a perfeljegyzésnek fennállnak a feltételei a társasház törzslapjára. A perfeljegyzéssel pedig megakadályozható, hogy a felperes jóhiszemű harmadik személynek elidegenítse a padlásteret, vagy megterhelje azt és ezáltal lehetetlenné tegye az eredeti állapot helyreállítását.



## [Pertörténet, tényállás és peres jogi indokolás ismertetése]

A felperes és a társasház tulajdonostársai 2002. május 2. napján "adásvételi szerződést" kötöttek egymással, mely valójában adásvétellel vegyes vállalkozási szerződés. A társasház épülete leromlott állapotban volt, ezért a társasház tulajdonostársai szerződést kötöttek a felperessel, hogy eladják részére a társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő padlásteret és a hozzá kapcsolódó padlásfeljárót. A szerződő felek a padlástér és padlásfeljáró forgalmi értékét a szerződés 2. pontjában 3.700.000,- Ft-ban állapították meg.

A szerződés értelmében a vételárát a felperes akként fizeti meg, hogy a szerződés 2. számú mellékletében (11 pontban) meghatározott felújítási munkákat saját költségén elvégezteti, valamint megfizeti a társasházat terhelő, 2000. március 31. napjáig felhalmozott 700.000,- Ft közműtartozást.

Mindezek mellett a szerződő felek megállapodtak abban, hogy a felperes a padlástéren - a tető elbontása mellett - újabb épület szintet létrehozva, új társasházi lakásokat építhet, és ezen új építésű társasházi lakások a felperes, mint építető tulajdonába fognak kerülni.

Mindehhez két lépcsőben kell társasházi alapító okiratot módosítani. Az első lépcsőben a padlásteret és a padlásfeljárót ki kell venni a társasházi osztatlan közös tulajdonból, és önálló helyrajzi számra és tulajdoni különlapra kell helyezni és a felperes tulajdonába kell adni a szerződésben meghatározott előfeltételek felperes általi teljesítését követően. A második lépcsőben pedig a társasházi alapító okiratot azért kell módosítani, hogy a felperes által építendő és az ő tulajdonába kerülő új építésű lakások önálló helyrajzi számokon és tulajdoni különlapokon az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljenek és a lakások vonatkozásában a felperes 1/1 arányú tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön. Ezen alapító okirat módosítások kapcsán azonban a szerződés bíróság általi értelmezésre szorult a perben és a bíróság ezen értelmezést fogadta el a peres felek szerződési akarataként.

Az elsőfokú bíróság megállapította az elsőfokú ítélet 7. oldal 4-5. bekezdéseiben, hogy a szerződő felek szerződéses akarata arra irányult, hogy a társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő padlástér és padlásfeljáró akkor kerülhet a felperes tulajdonába, ha a felperes kifizeti a társasház közmű tartozásait és elvégzi a szerződés 2. számú mellékletében vállalt felújítási munkákat. Ezen előfeltételeknek tehát együttesen kell teljesülniük a felperesnek a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjoga megszerzéséhez. Ezen tulajdonjog szerzéshez és az ehhez szükséges padlástér és padlásfeljáró társasházi osztatlan közös tulajdonból történő kivételéhez és külön tulajdonban lévő ingatlanként tulajdoni különlapon történő feltüntetéséhez van szükség az 1. számú alapító okirat módosításra.

A 2. számú alapító okirat módosításra akkor kerülhet sor, mikor a felperes megépíti a padlástér helyén az új lakásokat és azokra megkapja a használatbavételi engedélyt és ezáltal megnyílik a lehetőség az új lakások önálló helyrajzi számra helyezésére és felperesnek az új lakások tulajdonosaként történő bejegyzésére.

A felperes a közmű tartozásokat kifizette, ezért a szerződés 5. pontja értelmében a társasház tulajdonostársai hozzájárultak ahhoz, hogy a felperes javára a társasház törzslapján a tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye feljegyzésre kerüljön. A közmű tartozások kifizetése tehát nem csak az 1. számú alapító okirat módosításnak és a felperes által a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjoga megszerzésének az előfeltétele, hanem a tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyzésének is előfeltétele volt. Ezen tulajdonjog fenntartással történt eladás tényének feljegyzése jelenleg is rajta van a társasház törzslapján a III/1. sorszám alatt és akkor fog lekerülni a tulajdoni lapról, mikor a felperes a padlástér és a padlásfeljáró tulajdonjogát megszerzi és ezzel együtt ezen társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő épületrészek önálló helyrajzi számra és tulajdoni különlapra kerülnek az 1. számú alapító okirat módosítás eredményeként. Ezen alapító okirat módosításnak és a felperes által a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjoga megszerzésének az az együttes előfeltétele, hogy a felperes a társasház közmű tartozásait kifizesse és a szerződés 2. számú mellékletében vállalt felújítási munkákat maradéktalanul elvégezze.

A peres felek a szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően 2004. október 13. napján átadás-átvételi jegyzőkönyvet vettek fel, melyben hiánylistát állítottak össze, és rögzítették az egyes észlelt hiányokat és hibákat és a felújítási munkákat nem vették át alperesek.

A szerződés 20. pontja értelmében (6. old. 1. bek.) átadás-átvételi eljárást kell lefolytatni a felújítási munkák elkészültét követően, és amennyiben az átadás-átvételi eljárás során hiánylista kerül összeállításra, úgy meg kell jelölni az újbóli átadás-átvétel időpontját is és meg kell kísérelni a felújítási munkák újbóli átadás-átvételét. Amennyiben az átadás-átvételi eljárás harmadszor sem vezet eredményre, akkor azt követően építésügyi szakértőt kell megbízni és szakvéleményt kell kérni tőle a felújítási munkák teljesítésének szakmai megítéléséről, mely szakvélemény a szerződő felekre kötelező érvényű.

A peres felek tehát a szerződés 20. pontjában foglaltaknak megfelelően 2004. október 13. napján átadás-átvételi jegyzőkönyvet vettek fel, melyben hiánylistát állítottak össze. A hiánylistában szerepelt többek között, hogy a felújítási munkák keretében a lefolyó csatornák (belső udvari homlokzati esőcsatornák) mögött nem történt meg a homlokzat festése.

A szerződés 10. pontja az alábbi felújítási munkákat írja elő: „Belső udvari oldalfal vakolási és bádогоzási munkái. A belső udvaron lévő két oldalfal (függőfolyosótól telekhatáron álló tűzfalig) homlokzati vakolatának felújítása. Málló vakolat leverése, sitt elszállítása. Tagozatok egységesítése. Mészhabarcs alap és fedővakolat készítése. Felület festése két rétegben. Meglévő bádогоszegélyek helyreállítása ill. pótlása. A javítási munka nem vonatkozik a szomszéd ház tűzfalának javítására.”

A szerződés 10. pontja értelmében a homlokzati vakolatokat fel kell újítani, ennek keretében pedig a málló vakolatot le kell verni, valamint mészhabarcs alap és fedővakolatot kell készíteni és le kell festeni a homlokzatokat két rétegben. A felújítási munka keretében tehát a homlokzatokat vakolni és festeni kellett két rétegben. Az esőcsatornák mögött (a hiánylistában lefolyócsatorna megnevezéssel) a homlokzatok nem kerültek lefestésre. E körben tehát eleve hiány áll fenn és nem hibás teljesítés, mivel a hibás teljesítés fogalmilag feltételezi a teljesítést azzal, hogy a teljesítés hibásan történt meg. Az esőcsatornák mögött a homlokzatok azonban egyáltalán nem lettek lefestve, az esőcsatornák mögött a homlokzatokon semmilyen munkát nem végzett a felperes, melyet a szerződés 10. pontjában vállalt, ugyanis a teljesítéshez le kellett volna szerelnie a felperesnek az esőcsatornákat, hogy hozzá férjen a homlokzatokhoz a vakolás és festés elvégzése érdekében. A felperes azonban ezt a munkát nem teljesítette a mai napig sem, mivel álláspontja szerint nem volt szerződési feladata az esőcsatornák leszerelése a homlokzatok vakolása és festése érdekében, majd a felújítási munkák elvégzését követően az esőcsatornák vissza szerelése. A felperes azonban a szerződésben, mint adásvétellel vegyes vállalkozási szerződésben vállalta valamennyi homlokzat teljes felújítását és ennek során vakolását és két rétegben történő festését. A vállalkozási szerződés pedig eredménykötelem, ezért a szerződésben meghatározott eredményt kell elérnie a felperesnek és a teljesítéshez vezető módot, vagy módszert a felperes határozhatja meg, amennyiben azt a szerződés külön nem rögzíti. A szerződésnek tehát nem kellett része lennie annak a kikötésnek, hogy az esőcsatornák mögötti homlokzat vakolásához és festéséhez le kell szerelnie az esőcsatornákat a felperesnek, majd a felújítási munkák elvégzését követően vissza kell szerelnie, mivel amennyiben a felperes más módon nem tudja megvalósítani az esőcsatornák mögötti homlokzatok vakolását és festését, csak az esőcsatornák leszerelésével, úgy akkor azt kell tennie minden külön erre irányuló szerződési kikötés nélkül, mivel az esőcsatornák mögötti homlokzat vakolása és két rétegben történő festése, mint eredmény köti a felperest, ezért azt bármilyen módon el kell érnie. A felperes azonban ennek semmilyen módon nem tett eleget. Az esőcsatornák mögötti homlokzatokhoz hozzá sem nyúlt, mert az esőcsatornáktól nem fért hozzájuk és nem volt hajlandó leszerelni a munkák elvégzése érdekében az esőcsatornákat, majd a munkák elvégzését követően vissza szerelni azokat. Ez tehát hiány és nem hibás teljesítés, mivel a nevezett homlokzati szakaszokon semmilyen munkát nem végzett a felperes. Hibás teljesítés az lenne, ha az esőcsatornák mögötti homlokzatokon is végzett volna vakolási és festési munkákat a felperes, de azokat hibásan végezte volna el. Azonban nem lehet hibásan elvégezni olyan munkát, mely munkához hozzá sem fogott a felperes. Hiány esetében tehát hiánypótlásnak van helye, hibás

teljesítés esetében pedig kijavításnak. Ez pedig óriási különbség, melynek a későbbiekben még nagy jogi jelentősége lesz. Ez esetben tehát nem hibás teljesítésről, hanem a szerződés nem teljesítéséről beszélünk, ezért hiánypótlásnak és nem kijavításnak van helye.

A szerződés 20. pontjában foglaltak értelmében pedig, amennyiben az átadás-átvételi eljárás során hiánylista kerül felvételre, akkor nem történik meg és nem történhet meg a szerződés 2. számú mellékletben vállalt felújítási munkák átadás-átvétele, hanem el kell végezni a hiányok pótlását és a hibák kijavítását és újabb átadás-átvételi eljárást kell megkísérelni.

E körben nagyon fontos kiemelni, hogy a szerződés részleges átadás-átvételt, illetve részteljesítést nem tesz lehetővé, és a felperes sem kísérelte meg több részletben átadni a felújítási munkákat és a szerződés értelmében ezt nem is tehetné volna meg.

Továbbá a szerződés nem teszi lehetővé nem csak a hiányos felújítási munkák átvételét, de a hibás felújítási munkák átvételét sem, ugyanis hiánylista esetén a hiányokat és hibákat egyaránt pótolni és kijavítani kell és csak ezt követően kerülhet sor az ismételt átadás-átvételre. Valamint a szerződés azt sem tartalmazza, hogy a hibásan teljesített felújítási munkákat át kellene vennie a társasház tulajdonosainak, sőt a szerződésben rögzített átadás-átvételi szabályok ezzel ellentétes tartalommal bírnak.

E körben a szerződés 20. pontjában (6. oldal 1. bekezdésében) és a szerződés 5. pontjában foglaltak szorosan össze függenek egymással az átadás-átvétel, a teljesítés és a jogkövetkezmények kapcsán.

A szerződés 5. pontja azt írja elő (3. oldal utolsó bekezdés), hogy a 2. számú mellékletben részletezett felújítási munkák MARADÉKTALAN ELVÉGZÉSE UTÁN - amit az átvevő személyek, azaz a számvizsgáló bizottság egy tagja és a műszaki ellenőr hagy jóvá - (ezt követő mondatrészben és mondatokban már nem a szerződés szövegét, hanem a bírói szerződés értelmezés szerinti szerződési akaratot kell figyelembe venni), valamint a közműtartozások felperes általi megfizetése után a társasház tulajdonostársai kötelezettséget vállalnak az 1. számú alapító okirat módosításra és ennek keretében hozzájárulnak ahhoz, hogy a padlástér és padlásfeljáró a társasházi osztatlan közös tulajdonból tulajdoni különlapra, önálló helyrajzi számra és a felperes 1/1 arányú tulajdonába kerüljön.

A szerződés 20. pontja és 5. pontja rendelkezései értelmében tehát a felújítási munkákat részteljesítés és részleges átadás-átvétel lehetősége nélkül, együttesen és egy időben kell átadni, illetve az átadás-átvételi eljárást lefolytatni és nincs szerződéses rendelkezés arra, hogy a hiányos, vagy hibásan teljesített felújítási munkákat át kellene venni, vagy a hiányos vagy hibásan teljesített felújítási munkák elegendők lennének a felperesnek a padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában a tulajdonjog megszerzéséhez és ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

A felperes tehát kizárólag akkor jogosult a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjogának megszerzésére és csakis akkor kötelesek a tulajdonostársak az ehhez szükséges 1. számú alapító okirat módosításra és a felperes tulajdonjogának a padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában történő bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedély megadására, ha a felperes a szerződés 2. számú mellékletében vállalt felújítási munkákat maradéktalanul (hiányok és hibás teljesítés nélkül) teljesítette és az átadás-átvételi eljárás a szerződés 2. számú mellékletében foglalt valamennyi felújítási munkára egyszerre, együttesen lezajlik úgy, hogy részleges átadás-átvételre és részleges teljesítésre nincs lehetőség, tehát a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkáknak egyszerre, egyazon időben kell maradéktalanul teljesítettnek lenniük (hiányok és hibás teljesítés nélkül) és maradéktalanul meg kell történnie a felújítási munkák átadás-átvételének azzal, hogy a szerződés 20. pontja értelmében amennyiben az átadás-átvételi eljárás során hiánylista kerül felvételre, akkor nem csak a hiánylistán szereplő munkákra kell az újabb átadás-átvételi eljárást lefolytatni, hanem a szerződés 2. számú mellékletében szereplő összes felújítási munkára, mivel a szerződés 20. pontja úgy fogalmaz e körben, hogy "hiánylistát kell összeállítani és megjelölni az ÚJBÓLI átadás időpontját". A szerződés tehát újbóli átadás-átvételtől és újbóli átadási időpontról, nem pedig kizárólag a hiánylistában megjelölt munkák átadás-átvételéről szól, mivel az újbóli átadás azt jelenti, hogy a hiánylistában foglaltaktól függetlenül az egész átadás-átvételi



eljárást meg kell ismételni, ellenkező esetben a szerződés nem újbóli átadásról beszélne, hanem a hiánylistában szereplő munkákra vonatkozó, részleges átadás-átvételtől.

Nem véletlen fogalmaz úgy a szerződés, hogy vagy "át kell venni a munkákat a megbízottaknak, vagy hiánylistát kell összeállítani és megjelölni az újbóli átadás időpontját". A kettő közötti vagylagosság azt jelenti, hogy vagy a szerződés 2. számú mellékletében szereplő összes felújítási munka teljes átadás-átvételének meg kell történnie, vagy hiánylistát kell felvenni és újból a teljes átadás-átvételt meg kell kísérelni, illetve meg kell ismételni. A szerződés 20. és 5. pontja együttes értelméből következően az átvevők csak akkor kötelesek átvenni a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkákat, ha ezen felújítási munkákat a felperes MARADÉKTALANUL teljesítette úgy, hogy az átadás-átvételi eljárás során nem kerül felvételre hiánylista, mivel a hiánylista felvétele és ennek következtében az egész átadás-átvételi eljárás újbóli megismétlésének kötelezettsége kizárja az átvételt, de még annak elvi lehetőségét is, és a szerződés 5. pontja és 20. pontja értelmében csak a szerződés 2. számú mellékletét képező felújítási munkák maradéktalan teljesítése és azok egészének átvételét követően kerülhet csak sor az 1. számú alapító okirat módosításra és a felperesnek a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában a tulajdonjoga megszerzésére.

A hiánylista létre és az újbóli teljes átadás-átvételi eljárás lefolytatása hiányára tekintettel nem beszélhetünk teljesítésről sem, nem hogy hibás teljesítésről. A szerződés 5. pontja a maradéktalan teljesítés kikötésével és a szerződés 20. pontjának átadás-átvételi eljárásra, az átvételre és a hiánylista felvételére és az átadás-átvétel újbóli megismétlésének kötelezettségére vonatkozó rendelkezéseivel eleve kizárják nem csak a hiányos, de a hibás teljesítést is. Továbbá a hiánylista létre és az újbóli átadás-átvételi eljárás lefolytatása és az átvétel megtörténtének hiányaira tekintettel nem csak hiányos, de hibás teljesítés esetén sincs helye a felperesi tulajdonjog szerzésnek, mivel ez a szerződés 5. és 20. pontjainak a megsértését jelentené.

Tekintettel arra, hogy a peres felek 2004. október 13. napján az átadás-átvételi eljárás során hiánylistát vettek fel, ezért a szerződés 20. és 5. pontjai értelmében meghíúsult a szerződés 2. számú mellékletében felsorolt felújítási munkák átvétele, ezek okán pedig a szerződés 5. pontja értelmében nem szerezhethet tulajdonjogot a felperes a padlástéren és a padlásfeljárón és már csak azért sem, mivel ebben az esetben nem az 1. számú alapító okirat módosításának, és nem a felperesi tulajdonjog szerzésnek van helye, hanem a szerződés 20. pontja értelmében a hiányok pótlásának és a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott összes felújítási munka újabb átadás-átvételének és amennyiben az újabb átadás-átvétel eredményre vezet és nem kerül sor újabb hiánylista felvételére, akkor a szerződés 5. pontja értelmében megnyílik a lehetőség az 1. számú alapító okirat módosításra és a felperesnek a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában a tulajdonjog szerzésre és ezen tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére.

A peres felek azonban 2004. október 13. napján az átadás-átvételi eljárás során hiánylistát vettek fel, így a szerződés 20. és 5. pontjai értelmében a felperesi tulajdonjog szerzésnek helye nincsen a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában akkor sem, ha csak hibás teljesítés történt, mivel a szerződés nem a legalább hibás teljesítéshez köti a felperesi tulajdonjog szerzést, hanem az egész felújítási munka maradéktalan teljesítéséhez és alperesek általi átvételéhez és a hiánylista létre hiányához. Ezen együttes feltételek azonban nem állnak fenn, ezért a felperes jelenleg tulajdonjogra sem jogosult a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában függetlenül attól, hogy hibásan teljesített-e, vagy sem.

Tehát a felperes által indított jognyilatkozat pótlási per eleve idő előtti volt. Arról nem beszélve, hogy a per során a felperes még végzett felújítási munkákat és igyekezett a hiányokat pótolni és a hibákat kijavítani, de ez a per alatt sem történt meg maradéktalanul, mivel pl. az esőcsatornák mögött a homlokzatok a mai napig sincsenek lefestve, tehát ez a hiány is fennáll a mai napig is. Pert pedig nem indíthat úgy a felperes, hogy a per ideje alatt igyekszik elvégezni a még hátra lévő felújítási munkákat és a hibák kijavítását annak érdekében, hogy az ítélethozatalig olyan jogi helyzetbe hozhassa magát, hogy helye legyen a kereseti kérelmében kért, bíróság általi jognyilatkozat pótlásnak, mivel ilyen előzetes, illetve megelőző perlésre nincs joga a felperesnek a jogszabályok értermében és a szerződés



értelmében sem és a kereseti kérelemnek csakis akkor lehet helyt adni, ha az már a perindításkor megalapozott volt, mivel értelemszerűen mindenki csak olyan követelést támaszthat egy perben, mely követelés már a perindításkor megilleti, ellenkező esetben jogellenes pereskedés helyzete áll fenn. A felperes pedig a perbeli bizonyítékok alapján egyértelműen nem volt olyan helyzetben a perindításkor, hogy a követelése teljesíthető legyen, tehát jogellenesen indított pert.

A peres felek tehát 2004. október 13. napján felvették a hiánylistát, de a felperes nem végezte el a hiánylistában szereplő munkákat mind a mai napig sem, mivel többek között az esőcsatornák mögött a mai napig sem végezte el a homlokzatok vakolását és két rétegben történő festését, mivel a felperes arra hivatkozott, hogy azért nem kell elvégeznie ezeket a munkákat, mivel a szerződésben nem volt kikötve, hogy a homlokzatok vakolása és festése teljesítése során le kellene szerelnie az esőcsatornákat, hogy azok mögött is el tudja végezni a homlokzatok felújítását, vagyis vakolását és két rétegben történő festését.

A felperes tehát a hiányok teljesítése és az újabb átadás-átvételi eljárás lefolytatása helyett - megsértve a szerződés 20. pontját és 5. pontját - pert indított a társasház és annak tulajdonostársai ellen és kérte a bíróságot, hogy pótolja az 1. számú alapító okirat módosításon az alperesek jognyilatkozatát és a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjogának felperes általi megszerzése és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztethetősége érdekében pótolja a társasház és tulajdonostársainak bejegyzési engedélyre vonatkozó jognyilatkozatát.

Ki kell emelni e körben azt is, hogy a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák végzése közben a felperes nekiállt a padlástérben az új lakások építésének is, de az új lakások építését is abbahagyta és a 2004. október 13. napján felvett hiánylistában szereplő munkákat sem végezte el, és újabb átadás-átvételi eljárást sem kísérelt meg.

A felperes végig azt állította a perben, hogy azért nem végezte el a hiányok pótlását és a hibák kijavítását, valamint azért nem folytatta a padlástérben az új lakások építését, mivel az alperesek kitiltották felperest a társasházból.

Ez azonban valótlan és egyben jogellenes állítás is a felperes részéről, mivel soha nem közöltek alperesek olyan polgári jogi hatályú jognyilatkozatot a felperessel, hogy kitiltják a társasház területéről és felperes hagyja el a társasház területét és minden felújítási és építési munkát azonnali hatállyal hagyjon abban.

A társasház tulajdonostársai a 2005. március 4. napján tartott társasházi közgyűlésen olyan tartalmú közgyűlési határozatot fogadtak el, hogy a tulajdonostársak a felperessel kötött szerződést "azonnali hatállyal felbontják". A felperes ezen közgyűlési határozat kézhez vétele után saját elhatározásából döntött úgy, hogy abbahagy minden munkát és levonul a helyszínről. Minden munka abbahagyása és a helyszínről történő levonulás tehát kizárólag a felperes saját akaratából és elhatározásából történt, nem pedig azért, mert alperesek kitiltották felperest a társasházból. A nevezett társasházi közgyűlési határozat ugyanis eleve nem kitiltásról rendelkezett, hanem a szerződés azonnali hatályú felbontásáról, tehát ezen okból kitiltásról nem is beszélhetünk, továbbá a közgyűlési határozat meghozatalában nem vett részt minden tulajdonostárs, mivel nem jelentek meg valamennyien a közgyűlésen, végül a társasházi közgyűlési határozat hatálya kizárólag a társasház tulajdonostársaira terjed ki, mivel a társasházi törvény keretei között meghozott közgyűlési határozat kizárólag a társasház tulajdonostársaira terjedhet ki, mivel a társasházi törvény hatálya nem terjed ki harmadik személyekre, ráadásul a társasházi törvény hatálya alatt meghozott közgyűlési határozat nem minősül polgárjogi jognyilatkozatnak, ezért polgárjogi joghatással sem rendelkezik, így a közgyűlési határozat mind a szerződéstől való elállásra, mind a szerződés felbontására alkalmatlan, kitiltásról pedig szó sem esik benne. Arról nem beszélve, hogy a szerződés azonnali hatályú felbontásáról való döntés még polgárjogilag is értelmezhetetlen, mivel a szerződés felbontása nem történhet egyoldalú jognyilatkozattal, hanem csak valamennyi szerződő fél egybehangzó döntésével és visszaható hatállyal, így a szerződés felbontásához a felperes jognyilatkozatára is szükség lett volna az összes társasházi tulajdonostársán kívül azon túl, hogy felbontás eleve nem lehetséges azonnali hatállyal, mivel a felbontás nem egyoldalú jognyilatkozat és csakis egybehangzóan lehetett volna a felbontásról rendelkezni és csakis visszaható és nem azonnali hatállyal. Továbbá a társasház tulajdonostársai nem

közöltek felperessel egyhangú és a szerződéstől elállásra vonatkozó, polgári jogi hatályú jognyilatkozatot sem.

Azt is ki kell e körben emelni, hogy ezen közgyűlési határozatot maga a felperes sem tekintette sem a szerződéstől elállásnak, sem a szerződés felbontásának, mivel a felperes a perben azért kért jognyilatkozat pótlást, mivel a szerződés érvényességét és hatályosságát állította maga is. Erre tekintettel és arra is, hogy a közgyűlési határozat a szerződés felbontására vonatkozott, nem pedig a felperesnek a társasházból történő kitiltására, ezért nem lehet sem de iure sem de facto kitiltásként tekinteni a közgyűlési határozatra. A felperes tehát kizárólag saját akaratából és elhatározásából vonult le a helyszínről és hagyott abba minden felújítási és építési munkát.

Arról nem beszélve, hogy amennyiben a felperes valóban kitiltásnak tekintette volna a társasházi közgyűlési határozatot, vagy bármilyen más cselekményt, úgy abban az esetben birtokvédelmi pert kellett volna indítania annak érdekében, hogy folytathassa a felújítási munkákat és a padlástér beépítését, nem pedig jognyilatkozat pótlási pert kellett volna indítania. A felperesnek azonban esze ágában nem volt birtokvédelmi pert indítani, a felperes a padlástér tulajdonjogát akarta megszerezni a jognyilatkozat pótlási per eredményeként. Végül e körben ki kell emelni, hogy a felperes ügyvéddel járt el a perben, tehát szakember segítségével döntöttek a jognyilatkozat pótlási per mellett és később sem indítottak birtokvédelmi pert, ezért még csak jogban való tévedésre sem hivatkozhatott felperes attól függetlenül sem, hogy ez egyébként is irreleváns lett volna, mivel az ignorantia iuris neminim excusat elve, vagyis a jog ismeretének hiánya nem mentesít elve alapján egyébként sem hivatkozhatott volna jogi képviselő igénybe vétele nélkül sem tévedésre, ezért egyértelmű ezen tényekből is, hogy a felperes egy pillanatig sem gondolta azt, hogy kitiltották a társasházból, ezt csak rosszhiszeműen állította a perben. Ráadásul a perben e körben is a bizonyítási teher a felperesen volt, tehát neki kellett volna bizonyítania a kitiltás tényét és azt, hogy volt olyan jognyilatkozat, melynek joghatása kitiltást eredményezett. Ilyet azonban nem tudott bizonyítani a felperes.

Meg kell jegyezni e körben végül azt is, hogy amennyiben a felperes valóban ki lett volna tiltva a társasházból, akkor a per ideje alatt sem tudott volna munkákat végezni a perben kirendelt [REDACTED] [REDACTED] szakértő szakvéleményei alapján, továbbá nem tudott volna a Kúria előtti felülvizsgálati eljárás ideje alatt a felperes az általa felkért [REDACTED] [REDACTED] magánszakértővel bemenni a társasház területére 2019. október 7-én és ott helyszíni szemlézni és szakvéleményt készíttetni a szakértővel. A padlástérben történő új lakások építését pedig azért nem tudta folytatni a felperes, mivel jogellenesen eltért az építési engedélytől, ezért az építésügyi hatóság megtiltotta felperesnek a további építési tevékenységet és részleges bontást rendelt el, mivel felperes nem nyújtotta be határidőben a fennmaradási és továbbépítési engedélyhez szükséges dokumentumokat. Később azonban egy új eljárás keretében kért fennmaradási és továbbépítési engedélyt és azt meg is kapta még 2017-ben, de azóta sem folytatta a padlástérben az új lakások építését az alperesek többszöri kérése ellenére sem, ezért a felperes a félkész építkezésével 15 éve áztatja a második emeleti lakásokat és folyamatosan károkat okoz a lakásokban és a kármegelőzésnek az alperesek többszöri felhívására sem tett eleget arra hivatkozással, hogy őt ez a dolog nem érdekli, mert per van folyamatban a felek között és "addig egy kapavágást sem hajlandó tenni" egyébként sem, míg a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában tulajdonba nem kerül, holott ez szándékos szerződésszegés, de a felperest ez nem érdekli 15 éve.

A felperes tehát jogellenesen pert indított és jogellenesen perbe vonta a társasházat is I. rendű alperesként, nem csak a társasházi tulajdonostársakat, holott a társasház nem rendelkezik tulajdonjoggal a társasházi osztatlan közös tulajdonban lévő épületrészek vonatkozásában így azokra vonatkozó rendelkezési joggal sem, mivel ezen közös tulajdonban lévő épületrészek tulajdonjoga és az azokkal való rendelkezési jog is a tulajdonostársakat illeti a külön tulajdonban lévő ingatlanaikhoz tartozó társasházi eszmei közös tulajdoni hányadok szerint és nem is volt szerződő fél a társasház, jognyilatkozatot pótolni pedig csak szerződő felek között lehet, így nem csak jogilag, de szerződésileg is kizárt és jogellenes a felperesnek az I.r. alperessel szembeni valamennyi kereseti kérelme. A felperes az alperesek perbeli előadására

észlelte ezt a problémát és a per során el akart állni a keresetétől az I.r. alperes társasházzal szemben, mivel azonban a felperesnek ezen keresettől való elállási nyilatkozatára az alperesek perbe bocsátkozása, illetve a per érdemi tárgyalása megkezdése után került sor, ezért a Pp. 160. § (1) bek. értelmében a felperesnek az I.r. alperessel szembeni keresetétől történő elállásához az I.r. alperes hozzájárulása kellett volna, az I.r. alperes azonban nem járult hozzá a felperesnek a vele szembeni keresettől elállásához. Ennek a ténynek pedig még a későbbiekben nagy jelentősége lesz a Kúria jelen alkotmányjogi panasszal támadott ítélete vonatkozásában.

A felperes látszólagos tárgyi keresethalmazatot terjesztett elő a perben. Elsődlegesen kérte a bíróságtól az alperesek jognyilatkozatainak pótlását az 1. számú alapító okirat módosításon és a felperesnek a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában történő tulajdonjog szerzéséhez szükséges bejegyzési engedélyen. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy a peres felek között 2002. május 2-án létrejött szerződésben foglaltakat teljesítette, a szerződés 2. számú mellékletében rögzített felújítási munkákat maradéktalanul elvégezte és a közműtartozásokat megfizette. Harmadlagosan kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket a felújítás folytán bekövetkezett gazdagodásuk fejében 60.000.000,- Ft, azaz hatvanmillió forint és kamatai megfizetésére.

A Fővárosi Törvényszék, mint elsőfokú bíróság helyt adott a felperes elsődleges kereseti kérelmének, és az I.r. alperes társasház kivételével pótolta a társasházi tulajdonostársak jognyilatkozatát az 1. számú alapító okirat módosításon és pótolta a tulajdonostársak jognyilatkozatát a padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában a felperesi tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyen is.

Az elsőfokú bíróság az I.r. alperest is marasztalta a felperes perköltségében annak ellenére, hogy az I.r. alperes vonatkozásában nem döntött a felperesi kereseti kérelmekről és ezáltal nem is adott helyt a felperes kereseti kérelmének, sőt az I.r. alperest perbe sem vonhatta volna a felperes a fentebb kifejtettek okán, mivel az I.r. alperes társasház nem rendelkezik sem tulajdonjoggal sem rendelkezési joggal a társasházi osztatlan közös tulajdonban álló épületrészek, így a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában sem és szerződő fél sem volt, jognyilatkozatot pótolni pedig csak szerződő felek vonatkozásában lehet.

Az elsőfokú bíróság nem pótolta jognyilatkozatot az I.r. alperes társasház vonatkozásában, mégsem utasította el vele szemben a felperes keresetét és annak ellenére marasztalta I.r. alperes társasházat a felperes perköltségének viselésében, hogy rá nézve az elsőfokú ítélet semmilyen rendelkezést, nem hogy marasztaló rendelkezést nem tartalmaz a felperes kereseti kérelme vonatkozásában. Az elsőfokú bíróság tehát annak ellenére kötelezte I.r. alperes társasházat a felperes perköltségének viselésére, hogy nem lett pervesztes az I.r. alperes és perben sem állhatott volna.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a peres felek között 2002. május 2-án létrejött szerződés érvényes és hatályos, mivel nem történt szerződéstől való elállás, vagy felmondás és a felek fel sem bontották a szerződést.

Az elsőfokú bíróság a szerződés szövegének ellentmondásossága okán bírósági úton értelmezte a szerződés 5. pontját és állapította meg a szerződő felek szerződési akaratát az 1. számú és 2. számú alapító okirat módosítások és a felperes padlástérre vonatkozó tulajdonjoga megszerzésének előfeltételeiről a fentebb kifejtettek szerinti tartalommal.

Az elsőfokú bíróság a perben kirendelt [REDACTED] [REDACTED] szakértő szakvéleményeiben foglaltakat tévesen értelmezve arra a jogellenes és iratellenes következtetésre jutott, hogy a felperes teljesítette a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkákat (a másik szerződési előfeltétel, a közmű tartozások felperes általi kifizetésének megtörténte nem volt vitás a peres felek között), ezért jogosult a jognyilatkozat pótlásra és a padlástér tulajdonjogának megszerzésére és ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperesnek a társasházból történő kitiltása kapcsán megállapította, hogy a társasház tulajdonostársai a 2005. március 4. napján tartott társasházi közgyűlésen olyan tartalmú közgyűlési határozatot fogadtak el, hogy a tulajdonostársak a felperessel kötött szerződést "azonnali hatállyal felbontják", ezért ezen közgyűlési határozatra tekintettel a felperes levonult a helyszínről és a társasházban további munkákat nem végzett, kivéve 2012-



ben, mikor is a perben kirendelt [REDACTED] szakértő által feltárt hiányosságokat pótolta és hibákat javította. Továbbá az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a padlástér beépítése nincs befejezve.

Az elsőfokú bíróság a perköltség körében a felperesi jogi képviselő ügyvédi munkadíját a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet (továbbiakban: IM rendelet) 3. § (2) bekezdésének a) pontja és b) pontja és a 4/A. § alapján állapította meg akként, hogy az ügyvédi munkadíj megállapításának alapját képező pertárgyértékként a felperes harmadlagos kereseti kérelmében követelt 60.000.000,- Ft-ot vette figyelembe, tehát az elsőfokú bíróság 60.000.000,- Ft-ban állapította meg a pertárgy értékét.

Ennek alapján 2.000.000,- Ft + Afa, azaz bruttó 2.540.000,- Ft összegben állapította meg a felperes javára a perköltség részeként a felperesi ügyvédi munkadíj összegét. A 60.000.000,- Ft pertárgyérték figyelembe vételével az IM rendelet 3. § (2) bek. a) és b) pontja értelmében az ügyvédi munkadíj összege 10.000.000,- Ft-ig 5%, azaz 500.000,- Ft. A 10.000.000,- Ft feletti összeg, azaz 50.000.000,- Ft 3%-a, azaz 1.500.000,- Ft. Együttesen tehát nettó 2.000.000,- Ft. Az Áfa-val (27%) növelt bruttó összeg pedig 2.540.000,- Ft.

Az alperesek fellebbezése folytán eljáró Fővárosi Ítélőtábla, mint másodfokú bíróság az elsőfokú ítéletet megváltoztatta és a felperes valamennyi kereseti kérelmét elutasította és a felperest marasztalta az alperesek perköltségében.

A másodfokú bíróság szerint helytálló volt a fellebbező alperesek azon hivatkozása, hogy az elsőfokú bíróságnak el kellett volna utasítania a felperes keresetét az I.r. alperessel szemben, mivel az I.r. alperest nem is lehetett volna perbe vonni a fentebb kifejtettek okán, és mivel I.r. alperes nem járult hozzá a felperesnek a vele szembeni keresettől elállásához, ezért az elsőfokú bíróságnak az I.r. alperes vonatkozásában is érdemben kellett volna döntenie a felperesi kereseti kérelmekről és el kellett volna utasítania a felperes kereseti kérelmét az I.r. alperessel szemben, így az I.r. alperes pervesztes sem lehetett és ezért perköltség viselésére sem lett volna kötelezhető, tehát az elsőfokú bíróság jogellenesen kötelezte az I.r. alperest a felperes perköltségének viselésére is.

A másodfokú bíróság megállapította a felújítási munkák kapcsán, hogy a felperes csak akkor szerezhette a padlástér és padlástérfelújítási tulajdonjogot, ha a felújítási munkákat (összhangban a szerződés 5. pontjában foglalt rendelkezéssel) MARADÉKTALANUL teljesítette. A perben kirendelt [REDACTED] szakértő szerint azonban a felperes nem teljesítette maradéktalanul a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkákat. A felperes még a per alatt is végzett felújítási munkákat és a per ideje alatt szüntette meg a szakértő által feltárt szabványellenes hibákat is és mivel a szakértő azt állapította meg, hogy további felújítási munkákat kell végezni még a felperesnek de a szakértő ezt célszerűbbnek tartotta a padlástér beépítését követően elvégezni, ezért a másodfokú bíróság megállapította, hogy a teljesítés kapcsán a szerződésből kell kiindulni, nem pedig a szakértő által állított célszerűségi szempontból és mivel a szakértő szerint is további felújítási munkák végzése szükséges még és a szerződés a felperesi tulajdonjog szerzés előfeltételeként a felújítási munkák maradéktalan teljesítését írja elő, ezért a felperes nem teljesítette maradéktalanul a felújítási munkákat, ezért nem jogosult sem jognyilatkozat pótlásra sem tulajdonjog szerzésre a padlástér és padlástérfelújító vonatkozásában.

A másodfokú bíróság a felperesnek az általa állított társasházból történt kitiltása és ennek okán a felújítási munkák befejezésének alperesek általi megghiúsítása kapcsán megjegyezte, hogy ezen állításának valóságát a felperesnek kell bizonyítania a Pp. 164. § (1) bek. értelmében, ezen kötelezettségének azonban a felperes nem tudott eleget tenni, ezért e körben is viselnie kell a bizonyítatlanság következményeit. Kiemelte e körben azt is a másodfokú bíróság, hogy az elsőfokú bíróság megállapította az ítéletében, hogy a társasház tulajdonostársai a 2005. március 4. napján tartott társasházi közgyűlésen olyan tartalmú közgyűlési határozatot fogadtak el, hogy a tulajdonostársak a felperessel kötött szerződést "azonnali hatállyal felbontják", ezért ezen közgyűlési határozatra tekintettel a felperes levonult a helyszínről és a társasházban további munkákat nem végzett, kivéve 2012-ben, mikor is a perben kirendelt [REDACTED] szakértő által feltárt hiányosságokat javította. A

másodfokú bíróság szerint ennek okán sem állapítható meg ítéleti bizonyossággal a felperes által állított kitiltás ténye.

A másodfokú bíróság is megállapította az elsőfokú bírósággal egyezően, hogy a peres felek között 2002. május 2. napján létrejött szerződés érvényes és hatályos.

A másodfokú bíróság a felperes másodlagos kereseti kérelmét azért utasította el, mivel megállapítási keresetnek a régi Pp. 123. § értelmében csak akkor van helye, ha marasztalás nem kérhető, illetve teljesítés nem követelhető és a kért megállapítás a felperesnek az alperesekkel szembeni jogainak megóvása végett szükséges. Tekintettel azonban arra, hogy a perben teljesítés, illetve marasztalás kérhető, ezért nem állnak fenn a megállapítási kereset előterjesztésének jogszabályi feltételei.

A felperes harmadlagos kereseti kérelmét azért utasította el a másodfokú bíróság, mivel a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szubszidiárius jellegűek, ezért azok alkalmazására csak akkor kerülhet sor, ha a felek között nincs olyan jogviszony, ami alapján az igényt érvényesítő fél követelése elbírálható lenne. Tekintettel azonban arra, hogy a peres felek közötti szerződés érvényes és hatályos, ezért a peres felek között van olyan szerződéses jogviszony, mely alapján a felperesi igény elbírálható, ezért a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius szabályai alkalmazásának nincs helye.

A felperes felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő a másodfokú bíróság ítéletével szemben. A felülvizsgálati eljárás egy ízben szünetelt, mivel a peres felek megpróbáltak egyezsége jutni. Ennek körében az alperesek felkérték [REDACTED] magánszakértőt, hogy határozza meg, hogy a szerződés 2. számú mellékletében felsorolt felújítási munkák közül miket teljesített felperes és miket nem, valamint határozza meg, hogy milyen további felújítási munkákat kell még elvégeznie a felperesnek a szerződésszerű maradéktalan teljesítés és a tulajdonjoga bejegyezhetősége érdekében. A szakértő 2 szakvélemény készített, egy alapszakvéleményt és egy 1. számú kiegészítő szakvéleményt, melyeket megküldtek alperesek a felperesnek. Mindezekben meghatározta a szakértő, hogy milyen felújítási munkákat kell még elvégeznie a felperesnek. Alperesek a 2019. június 4. napján kelt, felperesnek írt levelükben a perben kirendelt [REDACTED]

[REDACTED] 2 db szakvéleménye alapján a szerződés 2. számú mellékletében szereplő felújítási munkák szerinti bontásban, minden egyes felújítási munka kapcsán a két szakértő szakvéleményeiben tett megállapítások szó szerinti idézése és a forrás pontos megjelölése mellett bizonyították, hogy a felperes nem teljesítette a szerződésben vállalt felújítási munkákat a szakértők szerint sem és a szakértők szakvéleményei alapján pontosan meghatározásra került, hogy mely felújítási munkákat kell még elvégeznie a felperesnek a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjoga megszerzése előfeltételeként. Egyben alperesek egyezségi ajánlatként engedtek is a szakértők által meghatározott munkákból az egyezés lehetősége érdekében, mivel a felperes mindvégig azt állította a perben, hogy meg akar egyezni az alperesekkel és el akarja végezni a hiányzó felújítási munkákat és ki akarja javítani a hibákat is, csak nem tudja megállapítani a perben kirendelt [REDACTED] szakértő által készített szakvélemények alapján, hogy milyen felújítási munkákat kell még elvégeznie és a felperes a Kúrián 2018. június 6. napján tartott tárgyaláson a Pfv.I.21.772/2017/6. sz. tárgyalási jegyzőkönyvben rögzítetten azt nyilatkozta, hogy elvégzi az alperesek által felkért magánszakértő által meghatározásra kerülő, még szükséges felújítási munkákat (Pfv.I.21.772/2017/6. sz. tárgyalási jegyzőkönyv 2. old. 1. bek.). Erre tekintettel vállalták alperesek, hogy magánszakértőt kérnek fel a még teljesítésre váró felújítási munkák meghatározása érdekében. Nem mintha a perben kirendelt [REDACTED] félé szakvéleményekből nem lehetett volna megállapítani, hogy mely felújítási munkákat kell még elvégeznie a felperesnek a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjoga megszerzése érdekében, ráadásul a felperes építész végzettségű, ezért a szakvélemények értelmezésével sem lehetett problémája, mivel a felperes maga is szakember. Az alperesek erre vonatkozó szakképesítés nélkül is meg tudták állapítani a [REDACTED] félé szakvéleményekből, hogy milyen felújítási munkákat kell még elvégeznie felperesnek. Erről tanúskodik az alpereseknek a felpereshez intézett, 2019. június 4. napján kelt levele. Ezen levelet alperesek megküldték a Kúriának is, hogy a bíróság is könnyen meg tudja állapítani a perben a még elvégzendő

felújítási munkákat és a felperesi teljesítés hiányának tényét. Az más kérdés, hogy ezen iratban foglaltakkal a Kúria egyáltalán nem foglalkozott jogellenesen és még csak említésre sem méltatta az ítélete indokolásában az iratban foglaltakat és a benne foglalt szakértői megállapításokat.

A felperes pedig valótlan és rosszhiszemű állításával ellentétben annyira nem akart megegyezni az alperesekkel, hogy az alperesek egyezségi ajánlatát válasza sem méltatta és a per szünetelését követő tárgyalást megelőző néhány nappal átadta alpereseknek az általa felkért [REDACTED] [REDACTED] magánszakértő szakvéleményét, melyre hivatkozva azt állította, hogy semmilyen további felújítási munkavégzési kötelezettség nem terheli, mert már 2004-ben teljesítette a szerződés 2. számú mellékletébe meghatározott felújítási munkákat és ezen magánszakvéleményt és a szerződés teljesítésére vonatkozó nyilatkozatát is megküldte a felperes a Kúriának.

Továbbá a felperes a tárgyalás napját megelőző héten személyesen egyeztetett az alperesek ügyvédjével, akinek azt az ajánlatot tette, hogy felperes hajlandó elvégezni a hiányzó felújítási munkákat, de csak akkor, ha az alperesek előbb hozzájárulnak a felperesnek a per újabb szünetelésére vonatkozó kérelméhez, mivel ellenkező esetben a felperes garantálja, hogy soha nem fogja elvégezni a hiányzó felújítási munkákat, és évekig el fogja húzni az ügyet, és akkor nagyon rosszul fognak járni az alperesek, ezért alperesek jobban teszik, ha mindezek fényében hozzájárulnak a szüneteléshez és örüljenek, ha felperes elvégzi a még hiányzó felújítási munkákat.

Mindezen előzményeket követően a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság helyt adott a felperes elsődleges kereseti kérelmének és ítéletében rendelkezett a felülvizsgálati eljárásban és a fellebbezési eljárásban felmerült perköltségekről és azok viseléséről azzal, hogy a Kúria az elsőfokú bíróságnak a felperes elsődleges kereseti kérelmének helyt adó ítéletét és az elsőfokú ítéletnek az elsőfokú perköltség rendelkezéseit is helybenhagyta azzal, hogy a Kúria a másodfokú bíróságnak a felperesi keresetet az I.r. alperessel szemben elutasító ítéleti rendelkezését hatályában fenntartotta.

Vagyis a Kúria az ítélete rendelkező részében az I.r. alperes felperessel szembeni pernyertességét állapította meg és az ítélete indokolása [51] és [52] pontjában ezt a tényt meg is erősítette. Ennek ellenére és az ítélet önmagának ellentmondva egyrészt kimondta az I.r. alperesnek a felperessel szembeni pernyertességét, másrészt viszont az ítélet rendelkező részében az - egyébként pernyertes I.r. alperest - kötelezte fellebbezési illeték és felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére az adóhatóság külön felhívására és az ítélet indokolása [54] pontjában kimondta azt is, hogy "az, hogy az I. rendű alperes nem járult hozzá a keresettől való elálláshoz, azt is jelenti, hogy részt kell vennie az eljárási költségek viselésében". Ez utóbbi pedig a Pp. 78. § (1) bek. megsértése, mely értelmében a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni.

Az I.r. alperes felperessel szembeni pernyertességének ítéleti kimondása és ennek ellenére fellebbezési illeték és felülvizsgálati eljárási illeték fizetésére való kötelezése és annak ítéleti indokolási kimondása, hogy az I.r. alperes költségek viselésére köteles, az a Kúria ítéletének önellentmondásosságát és egyben végrehajthatatlanságát jelenti, mivel az I.r. alperes pernyertességének kimondása és ennek ellenére eljárási költség viselésére való kötelezőse olyan ellentmondás, mely az ítélet végrehajthatatlanságát eredményezi.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria ítélete a másodfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit is hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkezéseit helybenhagyta az elsőfokú perköltség vonatkozásában is. Tehát a Kúria helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit, éppen ezért is csak a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásban felmerült perköltségekről határozott az ítéletében. Ugyanakkor az elsőfokú ítélet az I.r. alperest is perköltség viselésére kötelezte és ennek keretében az ítélet rendelkező része a 2. oldal 6. bekezdésében perköltség viselésére kötelezte I.r. alperest, továbbá az elsőfokú ítélet rendelkező része a 3. oldal 1. bekezdésében eljárási illeték fizetésére is kötelezte I.r. alperest.



A Kúria ítélete tehát nem csak önellentmondásos, de egyben ellentmondásban áll az elsőfokú bíróság ítéletével is a perköltség viselése kapcsán, így ezen okból is végrehajthatatlan a Kúria ítélete. A Kúria pedig sehol nem fejtette ki az ítélete indokolásában, hogy annak ellenére, hogy pernyertesnek tekintete I.r. alperest, miért kötelezte mégis fellebbezési illeték és felülvizsgálati eljárási illeték, valamint az elsőfokú ítéletnek a perköltség rendelkezései helybenhagyása okán elsőfokú perköltség (ügyvédi munkadíj és eljárási illeték) viselésére. Mindez pedig nem mindősül elírásnak, ezért nincs helye e körben a Kúria ítélete kijavításának, mivel a BH+ 2008.5.228 eseti döntés értelmében valamely jogi álláspont - függetlenül attól, hogy az tévesnek vagy helytállónak minősül-e - kijavítási kérelemmel nem támadható.

A Kúria az ítélete indokolásának [48] pontjában kifejtette, hogy a 2004. október 13-i jegyzőkönyv az adásvételi szerződés 20. pontján alapul, melynek második bekezdése rendelkezik a "hiánylista" összeállításáról azzal, hogy ha az átvevő (a társasház) az elvégzett munkát három napon belül írásban nem kifogásolja, a munkát elvégzettnek kell tekinteni. A Kúria szerint a szerződés kifejezett hiánylista készítését írja elő és e szerződéses rendelkezéseknek a 2004. október 13-i jegyzőkönyv mindenben megfelelt.

A Kúria ezen megállapításai azonban önellentmondásosak és a szerződés tartalmával is ellentétesek. A Kúria azt helyesen állapította meg a szerződés tartalmából, hogy a szerződés 20. pontjának 2. bekezdése rendelkezik a "hiánylista" felvételéről. Az viszont a szerződéssel ellentétes állítás a Kúria részéről, hogy a szerződés 20. pontjának 2. bekezdése azzal rendelkezik a "hiánylista" összeállításáról, hogy ha az átvevő(a társasház) az elvégzett munkát három napon belül írásban nem kifogásolja, a munkát elvégzettnek kell tekinteni. A szerződés 20. pontjának 2. bekezdése ugyanis nem ezt mondja ki, amit a Kúria állított, hanem azt, hogy a teljesített munkákat 7 napon belül a helyszínen jegyzőkönyvben és az építési naplóban is át kell venni a megbízottaknak (műszaki ellenőr és számvizsgáló bizottság egyik tagjának a szerződés 5. pontja szerint), vagy hiánylistát kell összeállítani, és megjelölni az újbóli átadás időpontját.

A szerződés 20. pontjának 4. bekezdésének 1. mondata (6. old. 3. bek.) pedig akként rendelkezik, hogy a felújítási munkákat 7 napon belül át kell venni, az átvételt írásban kell rögzíteni. A szerződés 20. pontjának 4. bekezdésének 2. mondata akként rendelkezik, hogy amennyiben az elvégzett munkát 3 napon belül írásban nem kifogásolja meg az átvevő, akkor a munka átvettnek tekintendő. A szerződés 20. pontjának 4. bekezdésében lévő két mondat ellentétben, ellentmondásban áll egymással is és a szerződés 20. pontjának második bekezdésében foglalt átadás-átvételi eljárásra és hiánylista felvételre és a munkák újbóli átadás-átvétele megkísérlésére vonatkozó szabályaival és a szerződés 5. pontjának azon szabályaival is, hogy a felújítási munkákat azok maradéktalan teljesítését követően az átvételt végző személyek, akik a számvizsgáló bizottság egyik tagja és a műszaki ellenőr, hagyják jóvá és csak ezt követően nyílik meg a lehetőség a padlástér és padlástérfeljáró vonatkozásában az alapító okirat módosítására és a felperes tulajdonjog szerzésére.

A szerződés 20. pontja 4. bekezdésének 2. mondata, mely akként rendelkezik, hogy amennyiben az elvégzett munkát 3 napon belül írásban nem kifogásolja meg az átvevő, akkor a munka átvettnek tekintendő, nem is alkalmazható, mivel **a Ptk. 228. § (3) bek. értelmében az érthetetlen, ellentmondó, jogellenes vagy lehetetlen feltétel semmis; az ilyen feltétellel között szerződésre a részleges érvénytelenség szabályait kell alkalmazni.**

A hiánylista felvétele és a hiánylista ténye az átadás-átvétel megghiúsulását jelenti már önmagában is és a munkák újbóli átadás-átvételének megkísérlése kötelezettségével jár, nem pedig azzal, hogy amennyiben az átvevő az elvégzett munkát 3 napon belül írásban nem kifogásolja meg, akkor a munka átvettnek lenne tekintendő. Arról nem beszélve, hogy a hiánylista léte már önmagában az elvégzett munkák kifogásolását jelenti, így ezen okból sem lehet átvettnek tekinteni a munkákat.

**A Kúria ítélete indokolása pedig egyáltalán nem tartalmaz semmit arról, hogy a szerződés mely rendelkezéseiből jutott arra a következtetésre a Kúria, hogy a szerződés 20. pontjának második bekezdése azzal rendelkezik a hiánylista összeállításáról, hogy ha az átvevő (a társasház) az elvégzett munkát 3 napon belül írásban nem kifogásolja meg,**

akkor a munkát átvettnek kell tekinteni és nem jelölte meg a szerződés azon rendelkezéseit, melyre a Kúria ezen állítását alapítja, így nem jelölte meg az ítélete alapjául szolgáló bizonyítékokat, ezáltal nem tett eleget indokolási kötelezettségének, ezért nem ellenőrizhető semmilyen módon a Kúria állításának valóság tartalma és a szerződésben foglaltakkal való összhangja. Arról nem beszélve, hogy a "hiánylista" felvétele és azon szerződési rendelkezés, mely szerint az elvégzett munkát 3 napon belül írásban nem kifogásolja meg, akkor a munka átvettnek lenne tekintendő, nem is egyazon bekezdésben található a szerződésben, tehát a két szerződéses rendelkezés között még csak összefüggés sincs sem a szerződésben elfoglalt helyük, sem pedig tartalmuk alapján és a két rendelkezés eleve kizárja egymást, nem hogy egyikből következne a másik.

A Kúria e körben önmagának is ellentmondott, nem csak a szerződésben foglaltaknak, ugyanis azt állította az ítélete indokolása [48] pontjában, hogy a 2004. október 13-i jegyzőkönyv a szerződés 20. pontján alapul, a jegyzőkönyvben "hiánylista" került felvételre, és szerződéses rendelkezéseknek a 2004. október 13-i jegyzőkönyv mindenben megfelelt. Amennyiben pedig ez így van, úgy nem állapítható meg a Kúria ítélete indokolásából, hogy a szerződés 20. pontja második bekezdése alapján a hiánylista okán miért nem az átadás-átvétel meghíusulásának valamint a hiányok pótlásának és a munkák újbóli átadás-átvételének megkísérlésének van helye, mint ahogyan azt a szerződés 20. pontjának 2. bekezdése tartalmazza. A Kúria ítéletének indokolása e körben is hiányos, önellentmondó és értelmezhetetlen.

A Kúria e körben még előadta ítélete indokolásában (szintén az ítélet [48] pontjában), hogy a jegyzőkönyvben - a "hiánylistában" - rögzített hibákat a szerződés 2. számú mellékletével és a korabeli fényképfelvételekkel összevetve megállapítható, hogy a felújítás már ekkor, 2004. október 13-án túlnyomórészt elkészült, a teljesítésnek kisebb, csekély költséggel javítható, elsősorban minőségi hibái voltak.

A Kúria ezen indokolása nem csak önellentmondásos, de iratellenes és jogsértő is. A felperes ugyanis azért indította meg a pert, mivel állítása szerint 2004. október 13-án már teljesítette a szerződés 2. számú mellékletét képező felújítási munkákat, ezért jogosulttá vált a padlástér és padlásfeljáró tulajdonjogára és az ehhez szükséges bejegyzési engedélyre és alapító okirat módosításra is.

A Kúria által is elismerten 2004. október 13-án az átadás-átvételi eljárás során "hiánylista" került felvételre. Ebből pedig a szerződés 20. pontjának 2. bekezdése értelmében az átadás-átvétel meghíusulásának, a hiányok pótlásának és a munkák újbóli átadás-átvételének kellene következnie, de erről, mint jogkövetkezményről a Kúria ítéletének indokolása egy szót sem ejt. A Kúria e körben csak annyit állapít meg, hogy a felújítás már ekkor, 2004. október 13-án túlnyomórészt elkészült. Arról azonban az ítélet indokolása hallgat, hogy mit is jelent az, hogy túlnyomórészt elkészült a felújítás és ebből következően melyek azok a felújítási munkák, melyek a Kúria szerint sem készültek el még ekkor.

Nem csak hallgat erről az ítélet, de ennek ellentmondva a Kúria az ítélete indokolásában ugyanazon mondatban azt is kijelenti, hogy a teljesítésnek kisebb, csekély költséggel javítható, elsősorban minőségi hibái voltak. A Kúria tehát ugyanazon mondaton belül egyszer azt állítja, hogy a felújítási munkák 2004. október 13-án túlnyomórészt elkészültek, utána pedig azt állítja, hogy a teljesítésnek elsősorban minőségi hibái voltak. Ezen önellentmondásos állításból azonban nem derül ki, hogy akkor most teljesítve lettek-e a felújítási munkák de hibásan és csak a hibás teljesítésnek minősülő hibákat kell kijavítani, vagy csak túlnyomórészt készültek el a felújítási munkák, ezáltal pedig még voltak hiányok, tehát nem hibás teljesítésről, hanem nem teljesítésről kell beszélni?

A Kúria azt sem fejti ki az ítélete indokolásában, hogy mit ért elsősorban minőségi hibák alatt és másodsorban mi is állt fenn a felújítási munkák kapcsán az elsősorban fennálló minőségi hibákon túl. Mert, ha akként fogalmazott a Kúria, hogy elsősorban minőségi hibák voltak, akkor ebből következik, hogy nem csak minőségi hibák voltak, azt azonban nem fejti ki a Kúria, hogy ezek mik is voltak és azoknak mi a jogi minősítése.

A Kúria indokolásából vélhetően az következik, hogy a Kúria a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák teljesítését részben hiányosnak találta és részben az elvégzett munkák hibás teljesítését állapította meg. Ebből arra következtetnek az indítványozók, hogy a Kúria egyrészt azt állította, hogy a felújítási munkák túlnyomórészt elkészültek 2004. október 13-án. A túlnyomórészt elkészültek pedig azt jelenti a szó nyelvtani értelmében alapján, hogy vannak hiányok, tehát nem készültek el maradéktalanul a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák, ellenkező esetben a felújítási munkák elkészültéről, nem pedig túlnyomórészt elkészültéről beszélt volna a Kúria. Részben pedig az elvégzett munkák hibás teljesítését állapíthatta meg a Kúria, mivel arra hivatkozott, hogy a felújítási munkáknak elsősorban minőségi hibái voltak. Az elsősorban szó nyelvtani értelméből pedig következik, hogy nem csak minőségi hibák voltak ezáltal nem csak hibás teljesítés állt fenn. Mindezek azonban csak feltételezések indítványozó részéről, ugyanis a Kúria ezen indokolásai önellentmondásosak és egymást kizárják jogilag, mivel a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák esetében vagy hiányos teljesítésről, ezáltal pedig a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák nem teljesítéséről beszélünk és ezáltal az el nem készült felújítási munkák, mint hiányok pótlásáról kell beszélni, vagy pedig a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák teljesítéséről, de azok hibás teljesítéséről kell beszélni. Nagyon nagy a kettő közötti különbség jogi megítélés szempontjából, mivel a hiányos teljesítés esetén nem áll fenn teljesítés, a hibás teljesítésnél pedig fennáll a teljesítés, csak hibásan.

Arról nem beszélve, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme kapcsán azt kellett eldönteni a perben, hogy a felperes jogszerűen indított-e pert az alperesekkel szemben és jogszerűen állította-e a szerződés 2. számú mellékletében általa vállalt felújítási munkák teljesítését és ezáltal jogszerűen követelte-e az alapító okirat módosítása kapcsán az alperesek jognyilatkozatának a pótlását a bíróságtól és tulajdonjogának bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyen az alperesek jognyilatkozatának a pótlását a bíróság által és a padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában a tulajdonjogát és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

A Kúria önellentmondásos indokolásából pedig azt sem lehet megállapítani, hogy nem történt meg a felújítási munkák teljesítése, vagy megtörtént, de hibás teljesítés történt és ezáltal azt sem lehet megállapítani, hogy egyiknek vagy másiknak milyen jogkövetkezménye lenne a szerződés és a felperes elsődleges kereseti kérelme vonatkozásában.

A Kúria az ítélete indoklásában szintén a [48] pontban azt állította, hogy a 2004. október 13-án kelt jegyzőkönyvben a "hiánylistában" rögzített hibákat össze vetette a Kúria a szerződés 2. számú mellékletével és a korabeli fényképfelvételekkel, arról azonban hallgat az ítélet indoklása, hogy milyen jegyzőkönyvben rögzített hibákat vetett össze a Kúria a szerződés 2. számú mellékletével és a korabeli fényképfelvételekkel, és milyen időpontbeli fényképek voltak a "korabeli" fényképfelvételek és kitől származtak ezek a fényképfelvételek.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria az időpontját és származását sem ismertetett fényképekből és azoknak a 2004. október 13-i jegyzőkönyvben felvett hiánylistával és a szerződés 2. számú mellékletével történt összevetéséből állapította meg a Kúria, hogy a felújítás már 2004. október 13-án túlnyomórészt elkészült, a teljesítésnek kisebb, csekély költséggel javítható, elsősorban minőségi hibái voltak, holott ez szakkérdésnek minősül perben, ennek ellenére a Kúria az ítélete ezen indoklásában jogellenesen saját maga, szakkérdésnek minősülő kérdésekben foglalt állást, melyre a Kúria szakértelme nem terjedt ki, megsértve ezzel a Pp. 177. § (1) bekezdését és a perben a felújítási munkákkal kapcsolatos szakkérdések megválaszolására kirendelt Venéczi György szakértő szakvéleményeiben foglaltak helyett és azokkal ellentétben saját maga foglalt állást a szakkérdésben a saját összevetése alapján a felújítási munkák hibáiról, hiányosságairól. A Kúria indoklásából tehát nem derül ki, hogy milyen jogon végzett szakkérdésnek minősülő összevetést a felújítási munkák kapcsán és ezáltal milyen jogon minősítette jogilag a felújítási munkákat a saját összevetése alapján és milyen jogon hagyta



figyelman kívül ezen összevetés során a perben ezen szakkérdések megítélése érdekében kirendelt [REDACTED] szakértő szakvéleményeiben foglaltakat és az sem derül ki az indokolásból, hogy milyen konkrét tényeket és milyen konkrét bizonyítékokat vetett össze egymással és ezekből pontosan mi állapítható meg és miért. A Kúria tehát nem tett eleget e körben sem az indokolási kötelezettségének, megsértve ezzel a Pp. 221. § (1) bekezdését, továbbá a hatáskörén túlterjeszkedve önhatalmúan olyan kérdéseket vizsgált, melyekhez a szükséges szakértelemmel nem rendelkezik, ezért azok vizsgálata szakértői hatáskörbe tartozik.

A felújítási munkák kapcsán még kifejtette a Kúria az ítélete indokolása [49] pontjában, hogy a szakértő a perben 2007-től kezdődően többször kifejtette álláspontját. Ebből következően is kérdés, hogy a Kúria a fentebb hivatkozott korabeli fényképek kapcsán milyen időpontban készült fényképekről beszélt és miért tulajdonított azoknak jelentőséget és bizonyító erőt úgy, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő csak 2007-től kezdődően fejtette ki az álláspontját a felújítások kapcsán a Kúria szerint. Ebből következően azt sem tudni, hogy milyen hiteles fényképek álltak rendelkezésre a szakértő kirendelése előtt és a szakértő helyszíni szemléi és az általa elkészített fénykép felvételek előtt, melyek alapján kellő bizonyossággal meg lehetett volna ítélni a felújítási munkák szakkérdését a perben.

A Kúria szintén az ítélete indokolása [49] pontjában hivatkozott arra, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő 2004. október 13-i jegyzőkönyvvél összevetett értékelése szerint a felperes teljesítését már ekkor csupán kisebb, javítható minőségi hibák terhelték, melyek jelentős részét a per folyamán a felperes kijavította, a szakértő a hattyúnyak és a bádóg repedését rögzítette csupán azzal, hogy a további javításra a tetőtér befejezése után lehet sort keríteni. Mindezekből a Kúria azt a következtetést vonta le, hogy a perben kirendelt [REDACTED] db szakvéleményének helyes értékelése szerint a felperes a felújítást elvégezte, hibáit - amikor lehetségessé vált - kijavította.

Mindezen [49] pontban foglalt megállapítások eleve teljességgel ellentétben állnak a Kúria ítélete [48] pontjában foglaltakkal. A [48] pontban azt írta a Kúria, hogy ő maga vetette össze a 2004. október 13-i jegyzőkönyvben rögzített hibákat a szerződés 2. számú mellékletével és a korabeli fényképfelvételekkel és állapította meg, hogy a felújítási munkák már 2004. október 13-án túlnyomórészt elkészültek és a teljesítésnek kisebb, csekély költséggel javítható, elsősorban minőségi hibái vannak. A [49] pontban pedig ennek ellentmondva már azt állította a Kúria, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő (2007-től kezdődően) vetette össze a felperes teljesítését a 2004. október 13-i jegyzőkönyvvél, melynek eredményeként azt állapította meg, hogy a felperest már 2004. október 13-án is csupán kisebb, javítható minőségi hibák terhelték, melynek jelentős részét a per folyamán a felperes kijavította, a szakértő a hattyúnyak és a bádóg repedését rögzítette csupán azzal, hogy a további javításra a tetőtér befejezése után lehet sort keríteni, tehát a felperes a felújítást elvégezte.

A Kúria az ítélete [48] pontjából és [49] pontjából az következik, hogy mind a Kúria maga, mind a perben kirendelt [REDACTED] szakértő egymástól függetlenül is elvégezték a 2004. október 13-i jegyzőkönyv tartalmának az összevetését a felperes által elvégzett felújítási munkákkal. A Kúria azonban szakértelen hiányában nem végezhetett ilyen összevetést, csak a szakértő, mivel erre a kérdésre nem terjedt ki a Kúria szakértelme, pont ezért volt kirendelve szakértő a perben. Arról nem beszélve, hogy a [48] pont azt írja, hogy a felújítás már 2004. október 13-én túlnyomórészt elkészült, a [49] pontban pedig azt írja, hogy a szakértő által megállapítottak helyes értékelése szerint a felperes a felújítást elvégezte, a hibáit - amikor lehetségessé vált - kijavította. A Kúria tehát egyszer azt állítja, hogy a felperes a felújítási munkákkal túlnyomórészt elkészült, utána pedig azt állítja ennek ellentmondva, hogy a felperes a felújítást elvégezte. Ezen önellentmondást azonban nem oldja fel az ítélet indokolása, mivel ezen eltérések okáról semmit nem tartalmaz.

A [48] pont túlnyomórészt elkészült felújítási munkákról beszél, nem pedig a felújítási munkák teljesítéséről, melyet a [49] pont állít. A Kúria iratellenesen azt állítja, hogy

a perben kirendelt [REDACTED] szakértő a felperes teljesítését a 2004. október 13-i jegyzőkönyvvel vetette össze, ami teljességgel iratellenes állítás, ugyanis a szakértő a 3 db szakvéleményében a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott valamennyi felújítási munkát össze vetette a felperes által végzett felújítási munkákkal, tehát a szakértői tevékenység nem korlátozódott a 2004. október 13-i jegyzőkönyv tartalmára. Arról nem beszélve, hogy a szakértő nem csupán a hattyúnyak és a bádóg repedéseit rögzítette csupán. Az alperesek részletesen hivatkoztak a fellebbezés kiegészítésükben és a felülvizsgálati eljárás során benyújtott beadványaikban is arra, hogy a szakértő a szakvéleményeiben mely felújítási munkákat nem talált teljesítettnek.

Az ítélet indokolásának [2] pontja a 3. oldal 1. bekezdésében rögzíti, hogy a 2004. október 13-i jegyzőkönyv milyen hiányokat és hibákat rögzített. Ezek között pl. ott van az, hogy a lefolyócsatornák mögötti festés hiányzik. Ezt a hiányt a szakértő is megállapította sok más hiánnyal és hibával együtt, mely tényre az alperesek hivatkoztak a felülvizsgálati eljárásban is, tehát iratellenes a Kúria azon állítása az ítélet indokolása [49] pontjában, hogy a szakértő csupán a hattyúnyak és a bádóg repedését rögzítette csupán.

Az esőcsatornák mögötti vakolás és festés kapcsán a perben kirendelt [REDACTED]

[REDACTED] y szakértő 2012. június 6. napján kelt szakvéleménye 5. oldal 3. bekezdése értelmében "a lefolyócsatornák mögötti festések annak leszerelése nélkül részben megtörténtek (8. kép), részben javítandók (20, 21, 29, 30. képek).

[REDACTED] szakértő 2012. szeptember 21. napján kelt szakvéleménye 7. oldal 1. bekezdése értelmében "felperes elmondása szerint nem volt vállalási feltétele az egész lefolyócsatorna cseréje. Ez azt is jelenti, hogy a lefolyócsatornák mögötti festés csak az új lefolyócsatorna mögött megoldott".

[REDACTED] szakértő 2012. szeptember 21. napján kelt szakvéleménye 8. oldal 1.8. pont értelmében "a régi lefolyócsatorna mögött csak az új csatorna miatti bontás után lehet a festést befejezni".

Már csak ennek okán megállapítható, hogy nem beszélhetünk a felújítási munkák teljesítéséről, és ezen hiány is szerepelt a 2004. október 13-i jegyzőkönyvben felvett hiánylistán a Kúria ítélete indokolásának [2] pontjában foglaltak szerint is, lefolyócsatorna mögötti festés hiánya címszó alatt. Ebből következően érthetetlen, hogy a Kúria hogyan állapíthatta meg azt a perben kirendelt [REDACTED] szakvéleményeiben foglaltakkal ellentétben, hogy a felperes a felújítást elvégezte.

Arról nem beszélve, hogy az esőcsatornák mögötti homlokzat festés hiányáról az ítélet indokolása említést sem tesz, holott erre is hivatkoztak az alperesek mind a fellebbezési, mind a felülvizsgálati eljárásban, és a Kúria nem adta indokát, hogy ezen alperesi hivatkozások és szakértői megállapítások ellenére is miért állapította meg azt, hogy a felperes a felújítást elvégezte, tehát a Kúria e körben sem tett eleget az indokolási kötelezettségének, megsértve ezzel is a Pp. 221. § (1) bekezdését és azt a kötelezettségét, hogy az ítélete indokolásában számot kell adnia arról, hogy az alperesek által állítottakat miért nem tartotta megalapozottnak úgy, hogy ez pont az egyik kardinális kérdés a felújítási munkák kapcsán és a felperes teljesítésének hiánya bizonyítása kapcsán, tehát az erre adandó válasz nem lett volna mellőzhető az ítélet indokolásából.

Továbbá nem csak a perben kirendelt [REDACTED] szakértő rögzítette a szakvéleményében, hanem a felperes is többször állította a perben, többek között a felülvizsgálati eljárásban is, hogy nem volt szerződéses vállalása sem az esőcsatornák cseréje, sem azoknak a mögöttük lévő homlokzati rész vakolása és festése érdekében történő leszerelése, ezért nem végezte el az esőcsatornák mögött a homlokzat vakolását és festését 2 rétegben, tehát a felperes maga is elismerte e körben a teljesítés hiányát és ez a hiány nem tekinthető hibás teljesítésnek sem, mivel az esőcsatornák mögötti homlokzathoz hozzá sem nyúlt a felperes általa is elismerten, ezért nem hogy hibás teljesítésről, de semmilyen teljesítésről nem beszélhetünk e vonatkozásban sem, mivel a hibás teljesítésnek az az előfeltétele e vonatkozásban, hogy a felperes végezze el a

vakolási és festési munkákat az esőcsatornák mögött és a teljesítés csak munkavégzés esetén lehet hibás, erre irányuló munkavégzés híján pedig nem teljesítésről kell beszélni, nem pedig hibás teljesítésről és ezáltal a szerződés 2. számú mellékletében rögzített felújítási munkák nem teljesítéséről. Minderről azonban a Kúria ítélete hallgat.

Az alperesek a 2019. október 4. napján kelt előkészítő iratuk F/2. mellékleteként benyújtották a Kúriához a felperesnek a peren kívüli egyezségi kísérlet során írt, 2019. június 4. napján kelt írásbeli nyilatkozatukat, melyben a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkák szerinti bontásban bemutatták, hogy az adott felújítási munka kapcsán milyen szakértői megállapításokat tett a perben kirendelt [REDACTED] szakértő a 3 db szakvéleményében és milyen megállapításokat tett az egyezségi kísérlet során alperesek által felkért [REDACTED] magánszakértő a szakvéleményében és annak kiegészítésében és minden esetben, minden felújítási munka kapcsán szó szerint idézték a szakértők által leírtakat a forrás helyének pontos megjelölésével. Az alperesek kérték a Kúriát, hogy ezen elemző bemutatást vegye figyelembe az ítélete meghozatala során az alperesek perbeli nyilatkozataként, ugyanis az alperesek ezen beadványában foglaltak szó szerint bemutatják minden egyes szakértő szakmai álláspontját az egyes felújítási munkák kapcsán, ezért ezek alapján könnyedén megállapítható, hogy a perben kirendelt [REDACTED] [REDACTED] szakértő mely felújítási munkákat talált teljesítettnek, és melyeket nem. Mindezt azonban teljesen figyelmen kívül hagyta a Kúria. Ezáltal pedig azt is figyelmen kívül hagyta a Kúria teljes mértékben, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő azt állapította meg a 3 db szakvéleményében, hogy a felperes nem teljesítette a szerződés 2. számú mellékletének 1. pontjában, 3. pontjában, 4. pontjában, 8. pontjában, 10. pontjában és 11. pontjában foglalt felújítási munkákat. Továbbá nem csak hiányok álltak és állnak fenn a mai napig is, hanem szabványellenes hibákat is vétett a felújítási munkák végzése során a felperes és egyes hibákat és a szabványellenességeket a per ideje alatt javíttatta [REDACTED] szakvéleményei alapján, de ekkor sem teljes körűen. Éppen ezért megállapítható, hogy a felperes nem teljesítette a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkákat a mai napig sem, sem a per ideje alatt végzett munkákkal, sem a perindítás időpontjáig, sem a peres felek által 2004. október 13-án felvett jegyzőkönyv és hiánylista időpontjáig.

A Kúria tehát egyáltalán nem indokolta meg azt, hogy miért állapította meg, hogy a felperes a felújítási munkákat teljesítette, holott az ítélet indokolása [48] pontja csak a felújítási munkák túlnyomórészt elkészültségéről beszél, továbbá hivatkozik a Kúria az ítélet indokolása [49] pontjában a perben kirendelt [REDACTED] [REDACTED] szakértő azon szakmai megállapítására, mely szerint a további javításra csak a tetőtér befejezése után lehet sort keríteni, tehát ezekből következően szó sincs teljesítettségről, de ezeknek is ellentmondva a Kúria szintén a [49] pontban azt állapítja meg, hogy a felperes a felújítást elvégezte, a hibáit - amikor lehetségessé vált - kijavította. Érthetetlen, hogy állítja azt a Kúria ugyanazon bekezdésen belül azt, hogy a felperes a felújítást elvégezte és a hibákat kijavította és azt, hogy a szakértő szerint a további javításra a tetőtér befejezése után lehet sort keríteni. Most akkor vagy teljesítette a felperes a felújítást és kijavította a hibákat is, vagy csak túlnyomórészt teljesítette a felújítást és a még fennálló javításokra a tetőtér befejezése után lehet sort keríteni? Egyik állítás ugyanis kizárja a másikat és az ítélet indokolása nem oldja fel az ellentmondást. Arról nem beszélve, hogy az ítélet indokolása egyáltalán nem fejt ki, hogy miként és milyen bizonyítékok alapján jutott arra a következtetésre a Kúria, hogy a felperes a felújítást elvégezte és a hibákat javította, mikor az ezt megelőző mondatában meg azt írja a Kúria, hogy a további javításokat csak a tetőtér befejezése után lehet elvégezni, a [48] pontban pedig azt írja, hogy a felperes a felújítási munkákat túlnyomórészt teljesítette.

Azt is fontos kiemelni e körben, hogy iratellenesen állítja a Kúria az ítélete indokolása [49] pontjában, hogy a szakértő azt állította volna a szakvéleményében, hogy a további javításokra a tetőtér befejezése után lehet sort keríteni. A Kúria meg sem jelölte, hogy a szakértő melyik szakvéleménye melyik oldalának melyik bekezdésében tett ilyen szakmai állítást.



Az alperesek már a fellebbezés kiegészítésükben is előadták, hogy e körben a szakértő nem ezt állította, mint amire a Kúria az ítélete indokolása [49] pontjában hivatkozik.

2012. június 6. napján kelt, kiegészítő igazságügyi szakvélemény 10. oldal VI. Összefoglalás pontjának 1-2. pontjai értelmében "a 2004. évi jegyzőkönyvben szereplő hiányosságok nagy része kijavításra került, de az eltelt idő alatt további problémák jelentkeztek, melyeket javítani szükséges. Ezek a javítások és a lakások javítása célszerűen a tetőtér befejezését követően történhetnek meg".

2012. szeptember 21. napján kelt, hibák javítását ellenőrző igazságügyi szakértői vélemény 10. oldal VI. Összefoglalás pontjának 1-2. pontjai értelmében "a szabványellenes hibák javításra kerültek. A javítást követően az udvarfelújítása rendeltetésszerű használatra alkalmas, de nem I. osztályú minőségben készült. A tetőtér befejezését követően a javításokat teljes körűen be kell fejezni, a később esetlegesen keletkező hibákkal együtt".

**Mindezen összefoglaló szakértői megállapításokra helyesen azt mondta a másodfokú bíróság, hogy "a felek jogviszonyának elbírálása során elsődlegesen a közöttük 2002. május 2-án létrejött adásvételi szerződés rendelkezéseiből kell kiindulni, a szerződés pedig nem célszerűségi szempontokhoz köti a felújítási munkák elvégzését, hanem egyértelműen akként szól a felek megállapodása, hogy a felperes csak akkor szerezhett tulajdonjogot, hogyha a felújítási munkákat maradéktalanul elvégezte. A rendelkezésre álló peradatokból azonban az állapítható meg, hogy a felperes ezen kötelezettségének nem tett eleget".**

Arról nem beszélve, hogy a perben kirendelt szakértő szakvéleményeiben foglaltak kapcsán nem a szakvélemények végén összefoglalásként leírt pár mondatból kell kiindulni, ugyanis ezek irrelevánsak, mivel nem az összefoglalás a szakvélemény és nem az összefoglalás tartalmazza a felújítási munkákkal kapcsolatos szakmai műszaki megállapításokat, ezért az összefoglalásokat nem is lehet figyelembe venni a felperes által végzett felújítási munkák megítélése kapcsán, mivel a felújítási munkák köréről és az azokkal kapcsolatos konkrét szakértői megállapításokról ezek az összefoglalások egyrészt semmit nem mondanak, másrészt az összefoglalások még ellentétben is állnak a szakértőnek az egyes felújítási munkák kapcsán tett konkrét szakértői megállapításaival, ezért a szakvélemény érdemi megállapításai és nem a szakvélemény végén található pár soros összefoglaló alapján kell megítélni a felújítási munkákat. Azonban mind az elsőfokú bíróság mind a Kúria az ítélete meghozatala során nem is vizsgálta meg érdemben a szakértő szakvéleményeiben az egyes felújítási munkák kapcsán tett konkrét szakmai megállapításait, csak a szakvélemények végén található pár soros összefoglalóból akarták iratellenesen és jogellenesen megmondani a szakértőnek a felújítási munkákra vonatkozó álláspontját, ami azonban nem lehetséges, mivel a szakértő szakmai véleményének nem a pár soros összefoglaló minősül a szakvélemény végén, hanem az egyes felújítási munkákra tett konkrét szakértői megállapításai. **Arról nem beszélve, hogy a szakértőnek a szóhasználat eleve helytelen a kijavítás kapcsán, mivel a szakértő nem jogvégzett, ezért a szakértőnek a kijavításra vonatkozó állításait nem a jogi terminus technicus kijavításként kell értékelni és értelmezni, mivel ez maga után vonná azt is, hogy kijavítás csak ott lehetséges, ahol már volt valamilyen teljesítés, csak legfeljebb hibásan.**

Amelyik felújítási munkák kapcsán nem volt teljesítés, vagy csak részleges, ott eleve nem kijavításról, hanem hiányok pótlásáról kell beszélni, ezért a kettő között, különösen azok jogkövetkezménye között óriási a különbség. Arról nem beszélve, hogy a szakértő eleve nem foglalhat állást jogkérdésben, csak szakkérdésben, éppen ezért az által használt szavak nem jogi minősítésként kötik a bíróságot, és a bíróságnak nem ezen szavakból kell kiindulnia a felújítási munkák teljesítése, vagy nem teljesítése, vagy hibás teljesítése kapcsán, hanem azokról a szakmai tényekről, melyeket a szakértő a szakvéleményeiben megállapított és azok alapján a bíróságnak kell eldöntenie, hogy az adott hiány az a nem teljesítés, vagy a kijavítás jogi kategóriájába esik-e. A Kúria azonban a perben kirendelt szakvéleményei érdemi megállapításai teljes figyelmen kívül hagyásával, a szakvélemények végén lévő pár soros összegzések alapján döntött és a szakértő által használt kijavítás szó

okán hibás teljesítésnek tekintette a hiányokat, holott a felújítási munkák, illetve cselekmények jogi minősítést csak a bíróság végezheti el, a szakértő nem, ezért a szakvéleményekből tilos átvenni jogi minősítést. Mindezt az támasztja alá, hogy az ítélet indokolásának [49] pontja csupán a szakértő szakvéleményeinek összegzésében foglaltakat veszi figyelembe és teszi az ítékezés alapjául, mivel csakis az ezen összefoglalókban hivatkozott azon megállapításokat idézi, hogy a további javításokra a tetőtér befejezése után kerülhet sor. Azonban még ezen összefoglaló megállapításokat is iratellenesen, pontatlanul hivatkozta meg a Kúria, mivel ezen összefoglaló megállapítások valódi tartalmát a fentebb idézett szövegek szerint kell megállapítani.

E körben nagyon nyomatékosan ki kell emelni, hogy a másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felek jogviszonyának elbírálása során elsődlegesen a közöttük 2002. május 2-án létrejött adásvételi szerződés rendelkezéseiből kell kiindulni, a szerződés pedig nem célszerűségi szempontokhoz köti a felújítási munkák elvégzését, hanem egyértelműen akként szól a felek megállapodása, hogy a felperes csak akkor szerezhethet tulajdonjogot, hogyha a felújítási munkákat maradéktalanul elvégezte.

E körben pedig a maradéktalan szóra kell nagyon nyomatékosan felhívni a figyelmet. Ugyanis az alperesek a Kúria előtt a 2019. november 1. napján kelt előkészítő iratukban is hivatkoztak arra, hogy a szerződés 5. pontja értelmében "a 2. sz. mellékletben részletezett felújítási munkák MARADÉKTALAN elvégzése után" - amit az átvévő személyek, azaz a számvizsgáló bizottság egyik tagja és a műszaki ellenőr veszik át - nyílik csak meg a jogi lehetősége a felperesnek a szerződés tárgyát képező padlástér kapcsán a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetésére, előbb egy pillanattal sem.

A Kúria ezen perdöntő kérdés és ezen alperesi állítás kapcsán sem teljesítette az indokolási kötelezettségét és semmilyen indokát nem adta annak ítéletében, hogy miért állapította meg azt, hogy a felperes a felújítást elvégezte, holott a szerződés 5. pontja a felújítási munkák maradéktalan teljesítését írja elő, és mivel a peres felek között a szerződés szabályai az irányadók, ezért kizárólag a szerződésben foglaltak szerint lehet megítélni azt, hogy a felperes jogosult-e jognyilatkozat pótlásra és a padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában tulajdonjog szerzésre és ha igen, akkor mikor. A Kúria tehát nem indokolta meg, hogy az alperesek ezen állításait miért nem találta megalapozottnak, holott ezek olyan, az ügy érdemére vonatkozó kérdések, mely kapcsán az indokolás nem mellőzhető.

A Kúria semmilyen indokát nem adta az ítélete indokolásában annak, hogy miért nem vette figyelembe és miért nem találta megalapozottnak az alperesek azon hivatkozását, mely szerint a felperes tulajdonjog szerzéséhez a felújítási munkák maradéktalan elvégzése és a felújítási munkák teljes egészének a számvizsgáló bizottság egy tagja és a műszaki ellenőr általi átvétele szükséges. Ezen együttes feltételek hiányában ugyanis nem szerezhethet tulajdonjogot a felperes a padlástéren és a padlásfeljárón.

Tekintettel arra, hogy a Kúria által is elismerten a peres felek között 2004. október 13-án a szerződés 20. pontja szerinti hiánylista került felvételre. Ebből következően viszont a szerződés értelmében a hiánylista a felújítási munkák átvételét kizárja és az összes felújítási munka átadását-átvételét újból meg kell kísérelni a hiányok pótlását követően, ezért a hiánylista léte eleve kizárja a felperes teljesítését és a felújítási munkák átvételét, ezáltal pedig a hiánylista és a felújítási munkák átvételének hiánya kizárja a felperes tulajdonjog szerzést is a padlástéren és a padlásfeljárón, mivel a szerződés 5. pontja a felperesi tulajdonjog szerzés együttes előfeltételeként a felújítási munkák maradéktalan elvégzését és azoknak a számvizsgáló bizottság egyik tagja és a műszaki ellenőr általi együttes átvételét írja elő. A hiánylistára tekintettel azonban sem hiánytalan, maradéktalan teljesítés, sem pedig a felújítási munkák átvétele nem áll fenn, és nem is állhat fenn, ugyanis az a szerződés 20. pontjának és 5. pontjának az együttes megsértését jelentené. A Kúria ítélete tehát sérti a szerződés 20. pontját és 5. pontját és a Kúria jogellenesen pótolta az alperesek jognyilatkozatát az alapító okiraton és a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges bejegyzési engedélyen és jogellenesen

helyezte tulajdonba a felperest a padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában és semmilyen indokát nem adta a Kúria annak, hogy az alpereseknek a szerződés 5. pontjára, mint a jognyilatkozat pótlást és a felperesi tulajdonjog szerzést kizáró okra vonatkozó hivatkozását miért nem találta megalapozottnak és annak sem adta a Kúria indokát, hogy a felperes teljesítésének megítélése során miért nem a peres felek közötti szerződésből indult ki, mely a felújítási munkák maradéktalan teljesítését követelte meg és e körben miért nem találta megalapozottnak a másodfokú bíróság azon megállapítását, hogy a felújítási munkák teljesítése kapcsán a peres felek közötti szerződésből kell kiindulni, ami pedig a felperesi tulajdonjog szerzés egyik előfeltételül a felújítási munkák maradéktalan teljesítését írja elő, ezáltal arról is hallgat az ítélet, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő szakvéleményeiben foglaltak alapján megállapítható volt-e a felújítási munkák maradéktalan teljesítése, vagy sem.

A perben kirendelt [REDACTED] szakértő 2012. szeptember 21. napján kelt, hibák javítását ellenőrző igazságügyi szakértői vélemény 10. oldal VI. Összefoglalás pontjának 1. pontja értelmében "a szabványellenes hibák javításra kerültek. A javítást követően az udvarfelújítása rendeltetésszerű használatra alkalmas, de nem I. osztályú minőségben készült.

Az alperesek a felülvizsgálati ellenkérelmükben (14. old. 3. bek.) kérték a Kúriát, hogy elvi élel mondja ki ítéletében, hogy a felperes akkor is I. osztályú minőségben köteles elvégezni a szerződés 2. számú mellékletében szereplő felújítási munkákat, ha az I. osztályú minőséget a szerződés konkrétan nem köti ki a felújítási munkák kapcsán.

A Kúria ítélete indokolásának [32] pontjában a Kúria maga is konstatálja azt, hogy az alperesek kérték a Kúriát annak kimondására, hogy a felperes a felújítási munkákat első osztályú minőségben köteles teljesíteni. Ennek ellenére a Kúria ítéletének indokolása semmit nem tartalmaz erről a kérdéssel, az ítélet e körben is teljességgel hallgat. Teszi ezt annak ellenére is, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő a 2012. szeptember 21. napján kelt, hibák javítását ellenőrző igazságügyi szakértői vélemény 10. oldal VI. Összefoglalás pontjának 1. pontjában megállapította, hogy "nem I. osztályú minőségben készült".

**Ptk. 288. § Ha a felek a szerződés fajta és mennyiség szerint megjelölt tárgyának minőségét nem határozták meg, a forgalomban szokásos jó minőségű dolgokkal kell teljesíteni.**

Az 1/2012. PK vélemény 1. pontja értelmében a kötelezett hibásan teljesít, ha a szolgáltatás nem felel meg a Ptk. 277. § (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek. Hibás a teljesítés akkor is, ha a szolgáltatás nem elégíti ki a rá vonatkozó konkrét minőségi előírásokban foglalt követelményeket, valamint, ha a kötelezett nem tesz eleget a szolgáltatáshoz kapcsolódó ún. járulékos kötelezettségeknek.

Az 1/2012. PK vélemény az 1. ponthoz fűzött indokolása kifejti, hogy a szolgáltatás minőségével kapcsolatos általános követelmény, hogy alkalmas legyen a rendeltetése szerinti, tehát az ilyen szolgáltatások esetében megszokott céljának betöltésére, és rendelkezzen az azonos fajtájú szolgáltatások szokásos, elvárható minőségével. A hibás teljesítés megítélése során ezért - a felek eltérő megállapodása hiányában - elsősorban a generálklauszula követelményeiből kell kiindulni: hibás a teljesítés, ha bármely okból nem alkalmas a rendeltetésének megfelelő használatra, vagy nem rendelkezik az ilyen szolgáltatások szokásos, a jogosult által elvárható minőségével.

Külön jogszabályok ugyanakkor minőségi követelmények rögzítésével előírhatják az adott dolog (szolgáltatás) konkrét tulajdonságait is. Ilyen minőségi követelményeket fogalmazhatnak meg például a szabványok, a szakmai útmutatók és egyéb műszaki előírások.

**A kötelező szabványban és más kogens normában előírt követelmények a szolgáltatás törvényes kellékei közé tartoznak, így a szolgáltatás minden esetben hibásnak minősül, ha nem felel meg az ezekben előírtaknak. Az önkéntesen alkalmazandó szabványok és más előírások pedig olyan szerepet töltenek be, mint általában a szerződési jog diszpozitív rendelkezései: az ilyen szabványokban és egyéb előírásokban megfogalmazott minőségi követelmények - ha a felek eltérően nem rendelkeznek - a**



sz szerződés részévé, tartalmává válnak, vagyis a szolgáltatás elvárható minőségének vizsgálata során e követelményeket kell alapul venni.

Ezen alperesi nyilatkozatokat azonban egyáltalán nem vette figyelembe a Kúria és semmilyen indokát nem adta az ítéletében, hogy miért nem találta ezeket megalapozottnak.

Mindezekre tekintettel megállapítható, hogy a felperesnek I. osztályú minőségben kellett volna teljesítenie a felújítási munkákat és azoknak a vonatkozó műszaki szabványoknak is meg kellett volna felelniük. Ennek ellenére a felperes nem csak nem teljesítette a felújítási munkákat, hanem a részben teljesített felújítási munkákat sem első osztályú minőségben teljesítette a szakértő által is megállapítottan és még szabványellenes munkát is végzett egyes felújítási munkák kapcsán, mely szabványellenességeket csupán a per ideje alatt a perben kirendelt [REDACTED] [REDACTED] szakértő szakvéleményében foglaltakra tekintettel szüntetett meg. Ezért is konstatálta a szakértő a szakvéleményében, hogy a felperes a per ideje alatt megszüntette a szabványellenességeket.

A szabványellenességek alatt a szakértő az alábbiakat értette:

[REDACTED] szakértő 2012. június 6. napján kelt szakvéleménye 7. oldal 1.9. pont értelmében "a forrasztott kapcsolat (23, 29. kép) nem megfelelő és csúnya is. Maga a forrasztási anyag sem felel meg a szabványnak (szennyezett)".

[REDACTED] szakértő 2012. szeptember 21. napján kelt szakvéleménye 6. oldal utolsó előtti és utolsó bekezdései értelmében "a másik probléma megoldás a tetőtérnél, a több helyről, több anyaggal kialakított csatlakozás szabványellenességet bontással (18. kép), majd vízgyűjtő üst segítségével, azonos anyagokkal oldották meg (14, 20-22, 31. képek). Ez meg felel a jelenlegi előírásoknak és esztétikus megoldás.

[REDACTED] szakértő 2012. szeptember 21. napján kelt szakvéleménye 7. oldal 1.3. pontja értelmében "a hatyúnyak eltérő anyaga miatt nem volt szabványos. Ezt a vállalkozó kicserélte, és egy vízgyűjtő üstbe vezette a három irányból érkező bekötéseket".

[REDACTED] szakértő 2012. június 6. napján kelt szakvéleménye 5. oldal 4. bekezdése értelmében "a bádgozásnál: a fal- és párkánylefedéseknél lejtésproblémák (24, 25, 33. képek), hézagok, elválások (26, 27, 34-36. képek). A bádgoz korcolása nem szabványos (34, 35. kép), mellette elválás látható.

[REDACTED] szakértő 2012. június 6. napján kelt szakvéleménye 7. oldal 1.9. pont értelmében "a bádgozásnál láthatók elválások(36. kép) és repedések (34. kép), melyet javítani kell forrasztással és tömítéssel. Ugyanakkor a forrasztott kapcsolat (23, 29. kép) nem megfelelő és csúnya is. Maga a forrasztási anyag sem felel meg a szabványnak (szennyezett). A bádgoz takarása 7 év után sem érzékelhető, hiszen a nem megfelelő lejtés miatt megálló víz (33. kép)".

[REDACTED] szakértő 2012. szeptember 21. napján kelt szakvéleménye 6. oldal 3. bekezdése értelmében "az udvaron több bádgozjavítás történt, mely a leginkább problematikus volt, mert több szabványellenességet tartalmazott. A földszinti szomszéd felé eső falbádgozás (15, 19, 37, 38, 41, 43, 45, 46. képek) kicserélésre került, így a dilatáció, a repedések és a légtér (megállt a víz) problémája megoldódott. A felső szinteken tapasztalt dilatációk problémáját utólag alkalmazott egyedi korcolásokkal, ill. tömített takarással oldották meg (39, 40, 42, 44, 48, 49. képek) Esztétikailag helyenként kifogásolható (39, 44, 47. képek), de a szabványellenességet megszüntette".

A felperes azt állította a perben, hogy azért nem kell I. osztályú minőségben teljesítenie a felújítási munkákat, mivel a szerződés 4. pontjának 3. bekezdése azt írja elő, hogy a felperes a felújítási munkákat hagyományos kivitelezési módban jogosult elvégezni, így nem köteles annak során a munkákat mielőbbi befejezés érdekében speciális, jelentősen költségesebb többlettel járó technológiát alkalmazni. Ezen szerződési rendelkezés azonban nem azt írja elő, hogy nem kell a felperesnek a felújítási munkákat I. osztályú minőségben teljesítenie, hanem azt, hogy nem kell speciális és jelentős költségtöbblettel járó technológiákat alkalmaznia annak érdekében, hogy a szerződés 2. számú mellékletében vállalt felújítási munkákat előbb befejezze, mint amilyen gyorsan a hagyományos kivitelezési módok alkalmazásával

lehetséges. Ez a szerződési rendelkezés tehát - a felperes állításával ellentétben - kivitelezési módokról és nem a kivitelezés minőségéről rendelkezik.

A felperest a perindítás időpontjában kell, hogy megillessen a kereseti kérelmében előterjesztett követelés, ellenkező esetben a kereseti kérelmet el kell utasítani.

A felperes bizonyítottnak nem teljesítette a felújítási munkákat a perindítás időpontjára, a per során is végzett felújítási munkákat, melynek során igyekezett magát olyan helyzetbe hozni, hogy a per során végzett munkák eredményeként helyt lehessen adni a kereseti követelésének. A kereseti kérelemnek azonban nem lehet azon az alapon helyt adni, hogy a felperes a per során végzett felújítási munkákkal feltéve, de nem megengedve, olyan helyzetben hozta magát, hogy ezek eredményeként már helyt lehetett adni a keresetének. A felperes ugyanis azért indított pert az alperesek ellen, mivel álláspontja szerint a felújítási munkákat maradéktalanul teljesítette már a perindítás idejére, ezért jogosulttá vált a padlástér és a padlásfeljáró vonatkozásában a tulajdonjogra. Az alperesek azonban hangsúlyozták a perben, hogy a felperes követelése eleve idő előtti, ezért az alperesek nem adtak okot a perre, ezért még a felperesi kereseti kérelemnek helyt adás esetén is a felperest kell marasztalni az alperesek perköltségében.

Ugyanakkor a felperes nem csak idő előtt indított pert az alperesek ellen és állította jogellenesen, hogy az alperesek jogellenesen tagadták meg felperestől az alapító okirat módosítást és padlástér és padlásfeljáró vonatkozásában a tulajdonba kerülését, hanem a perben bizonyítottnak a per során végzett még további felújítási munkákat annak érdekében, hogy helyt lehessen adni a keresetnek azon indokból, hogy a per ideje alatt pernyertes helyzetbe hozta magát, ami eleve jogellenes.

A felperes nem csak nem teljesítette maradéktalanul a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkákat, de amiket teljesített, annak egy része eleve szakszerűtlen és szabványellenes volt, és a perben bizonyítottnak a 2004. október 13-i jegyzőkönyvben felvett hiánylistában szereplő lefolyócsatornák (esőcsatornák) mögötti festés hiánya is a mai napig fennáll sok más, a perben kirendelt [REDACTED] szakértő által megállapított és máig is fennálló hiányok és hibák mellett.

Mindezek ellenére **a Kúria ítélete semmilyen indokolást nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy a Kúria milyen jogszabályi alapon adott helyt a felperes elsődleges kereseti kérelmének úgy, hogy a Kúria által is elismerten a felperes még a per ideje alatt végzett felújítási munkákat (és ezen idő alatt sem teljesítette maradéktalanul a szerződésben vállalt felújítási munkákat a tulajdonjog szerzés egyik előfeltételeként), ezáltal bizonyítottnak nem volt megalapozott a felperes kereseti kérelme a perindítás időpontjában, tehát helytálló volt az alpereseknek a felperes pereskedésének idő előttiségére vonatkozó állítása. A Kúria tehát semmilyen indokát nem adta, hogy milyen jogszabályi alapon van helye a felperesi keresetnek történő helyt adásnak, ha a perindítás időpontjában fennálló tények alapján a felperes keresetét el kell utasítani. A Kúria ezen jogellenes ítélete alapján ugyanis bárki elkezdhetne jogellenesen idő előtt pereskedni bárkivel azzal, hogy ráér magát pernyertes helyzetbe hozni a per ideje alatt végzett cselekményei alapján és ráér a per alatt is megvalósítani a kereseti követelését megalapozó tényeket és még ezen jogellenes eljárásjogi és anyagi jogi cselekményei alapján perköltségre is jogosulttá válik a jogellenesen perelt féllel szemben. Ilyenre viszont a polgári perrendtartás szabályai nem adnak lehetőséget.**

A Kúria ítélete arról is teljességgel hallgat, hogy mi van azokkal a felújítási munkákkal, hiányokkal és hibákkal, melyek jelen időpontban is bizonyítottnak fennállnak, valamint azokkal, amelyek vonatkozásában [REDACTED] szakértő akként nyilatkozott - a Kúria által is hivatkozottnak -, hogy azokat a tetőtéri építkezés befejezését követően célszerű befejezni és mindezek ellenére milyen jogi alapon és milyen bizonyítékok alapján lehetett megállapítani a felperes teljesítését és a tulajdonjog szerzésre való jogosultságát.

Arról nem beszélve, hogy a rendeltetésszerű használatra való alkalmasság fogalma jelen ügyben nem szempont és nem is értelmezhető a szerződés rendelkezései alapján, mivel a szerződés 2. számú melléklete meghatározza a felújítási munkák körét, a szerződés 5. pontja

pedig meghatározza azt, hogy a felújítási munkák maradéktalan elvégzése az egyik előfeltétele a felperesi tulajdonjog szerzésnek.

A felújítási munkák teljesítésének megítélése kapcsán tehát kizárólag a peres felek közötti szerződésben foglaltakat lehet figyelembe venni, amely nem a rendeltetésszerű használhatóságot írja elő a teljesítés feltételeként, különösen nem a felperes tulajdonjog szerzése előfeltételeként, hanem a szerződés 2. számú mellékletében felsorolt felújítási munkák maradéktalan teljesítését, a hiánylista hiányát és az összes felújítási munka egyidejű átvételét átadás-átvételi eljárás keretében a számvizsgáló bizottság egyik tagja és a műszaki ellenőr által. A rendeltetésszerű használhatóságnak tehát ezen szerződési rendelkezésekhez semmi köze, így a felperes által végzett felújítási munkákat nem is lehet megítélni a rendeltetésszerű használhatóság alapján, arról nem beszélve, hogy eleve kizárt a rendeltetésszerű használhatóság szabványellenes hibák, valamint teljesítési hiányok fennállása esetén.

Mindezekre tekintettel a perben kirendelt [REDACTED] szakértő nem is bocsátkozhatott volna olyan, a hatáskörébe nem tartozó jogi okfejtésbe, hogy a felújítási munkák rendeltetésszerű használatra alkalmasak-e, vagy sem, mivel ez eleve jogkérdés, másrészt a felújítási munkákat a felperesi tulajdonjog szerzés vonatkozásában a szerződés rendelkezései szerint kell megítélni.

A Kúria ítélete indokolása [50] pontja szerint a felperest "kitiltották" az alperesek az építkezésről 2005. márciusától (a 2005. március 4-én tartott társasházi közgyűlést követően). Ezt a Kúria szerint alátámasztja - bár nem ítélte dolog erejével - a Kecskeméti Törvényszéknek a 2008. évi vakolathullással kapcsolatos 5.Pf.21.520/2015/5. számú jogerős ítélete, mely a kitiltás tényét rögzítette. A Kúria megjegyezte e körben, hogy a 2005. március 4-én tartott társasházi közgyűlésen meghozott azon közgyűlési határozat, mely a felperessel kötött szerződés azonnali hatályú felbontásáról rendelkezett, nem volt alkalmas a felperessel kötött szerződéstől való alperesi elállásra, hiszen szerződéses nyilatkozatot a társasházi közgyűlés többségi közgyűlési határozata nem pótolhat. A Kúria álláspontja szerint azonban arra alkalmas volt a felperessel kötött szerződés azonnali hatállyal történő felbontásáról rendelkező közgyűlési határozat, hogy a felperessel szemben kifejezze a társasház elvárását a további építési, felújítási munkáktól való tartózkodásra. Az I.r. alperes társasház a közgyűlési határozatot a felperesnek megküldte, az abban foglaltakat az előzőek szerint felperes alappal értékelte az építkezésről való kitiltásként, ez pedig a Kúria szerint a régi Ptk. 302. § b) pontja értelmében annyit jelent, hogy a felperes késedelme kizárt, a kijavítás hiánya nem róható a terhére. A Kúria szerint ugyancsak nem róható a felperes terhére - bár nem tárgya a pernek - a tetőtér beépítéssel összefüggő munkák az idő múlás miatt szükségessé váló javítások és tervtől való eltérés kérdése.

A Kúria ítélete indokolása [50] pontjában foglaltak jogsértőek, önellentmondásosak és az indokolás sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését.

Elöljáróban le kell szögezni, hogy a Pp. 4. § (1) bek. értelmében a bíróságot határozatának meghozatalában más hatóság döntése vagy a fegyelmi határozat, illetve az azokban megállapított tényállás nem köti. Ebből következően irreleváns a Kúria által hivatkozott Kecskeméti Törvényszéknek a 2008. évi vakolathullással kapcsolatos 5.Pf.21.520/2015/5. számú jogerős ítélete. Arról nem beszélve, hogy a **Pp. 164. § (1) bek. alapján jelen perben terheli a bizonyítási kötelezettség a felperest annak vonatkozásában, hogy az alperesek bizonyítottan kitiltották a felperest a társasházból és megtiltották a felújítási munkák és a tetőtér beépítés folytatását. Tehát a Kúria jogi álláspontjával ellentétben nem csak ítélte dolog erejével nem köti a Kúriát a Kecskeméti törvényszék ítélete, de a Pp. 4. § (1) bek. alapján figyelembe sem lehet venni a Kecskeméti Törvényszék által megállapított tényállást különösen azért, mivel az alperesek mindvégig vitatták a perben, hogy kitiltották volna a felperest a társasházból és megtiltották volna neki a felújítási és tetőtér beépítési munkák folytatását, ezért a Pp. 163. § (2) bekezdésére tekintettel sem lehet elfogadni valónak sem a felperes állítását sem a Kecskeméti Törvényszék álláspontját. Mindezen Pp. rendelkezések okán, valamint azért mivel a Pp. 206. § (1) bek. értelmében a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során**



felmerült bizonyítékoknak egybevetése alapján állapítja meg. A Kúria tehát nem hivatkozhat a Kecskeméti Törvényszék ítéletére, mivel az nem köti a Kúriát, és a jelen perben fennálló bizonyítékok és az, hogy e körben sem tudott eleget tenni a felperes a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek, ezért kizárólag ezeknek van jelentősége e körben a perben, nem pedig a Kecskeméti Törvényszék ítéletének, arról nem beszélve, hogy a perbeli bizonyítékok eleve a felperes állítása ellen szólnak.

Ki kell emelni, hogy a társasházi közgyűlési határozat kizárólag a társasházi törvény hatálya alatt hozható és kizárólag annak hatálya alatt alkalmas joghatás kiváltására. Ebből következően helyesen mondta ki a Kúria, hogy a 2005. március 4. napján tartott közgyűlésen meghozott azon határozat, mely szerint a tulajdonostársak azonnali hatállyal felbontják a felperessel kötött szerződést, nem alkalmas a szerződéstől való elállás joghatásának kiváltására. Azt nem tette hozzá a Kúria, hogy azért nem alkalmas rá, mivel a társasházi törvény hatálya alatt hozott közgyűlési határozat kizárólag a tulajdonostársakra terjed ki, harmadik személyekre nem, így a felperesre sem, másrészt a szerződéstől elálláshoz polgári jogi nyilatkozat szükséges, a társasházi közgyűlési határozat pedig nem az, mivel nem a Ptk. hatálya alá tartozó jogcselekmény. Arról nem beszélve, hogy a szerződésnek a társasházi közgyűlésen részt vett tulajdonostársak által közgyűlési határozatba foglalt, azonnali hatályú felbontása polgárjogilag eleve értelmezhetetlen a fentebb kifejtettek okán, mivel a felbontáshoz valamennyi szerződő fél egybehangzó akaratnyilatkozatára szükség van, tehát felbontásról egyoldalú nyilatkozat útján, pláne közgyűlési határozat útján nem beszélhetünk.

Az pedig jogszabálysértő állítás a Kúria részéről, hogy ezen közgyűlési határozat alkalmas volt arra, hogy a felperessel szemben kifejezze a társasház elvárását a további építési, felújítási munkáktól való tartózkodásra, ezért a felperes alappal értékelte az építkezésről való kitiltásként a közgyűlési határozatot, ez pedig a Kúria szerint a régi Ptk. 302. § b) pontja értelmében annyit jelent, hogy a felperes késedelme kizárt, a kijavítás hiánya nem róható a terhére.

A Kúria indokolása hiányos e körben is, megsértve ezzel is a Pp. 221. § (1) bekezdését, mivel az ítélet nem adja semmi indokát annak, hogy a felperes kitiltása kapcsán a Ptk. mely jogszabályi rendelkezése alapján kell vizsgálni a felperes tudattartalmát és ennek körében azt, hogy a társasházi közgyűlési határozat, mely sem szóhasználatában, sem tartalmában, sem más módon nem rendelkezett még látszólag sem a felperesnek a társasház területéről való kitiltásról és nem tiltotta meg a felperes számára a felújítási munkák és a tetőtér beépítésének folytatását, csupán a Kúria által is elismerten egy polgári jogi joghatás kiváltására alkalmatlan, a társasházi törvény és nem a Ptk. hatálya alá tartozó cselekmény volt, hogyan hatott a felperes cselekedeteire és milyen vélelmet, értékkitéletet válthatott ki a felperesben. A Kúria ítélete tehát nem jelölt meg semmilyen jogszabályi rendelkezést, mely alátámasztotta volna azt, hogy a Kúriának lehetősége lenne a felperes vélt tudattartalmának vizsgálatára.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria kimondta, hogy a közgyűlési határozat polgári jogi szerződéses nyilatkozatot nem pótolhat, tehát nincs polgárjogi joghatálya a szerződéstől elállás kapcsán, akkor pedig hogy lehet polgárjogi joghatálya a közgyűlési határozatnak a felperesnek a kitiltása és a felújítási és tetőtér beépítési munkák folytatásától való eltiltása kapcsán, ráadásul úgy, hogy ilyen tartalma egyáltalán nincs a közgyűlési határozatnak? Ez olyan önellentmondás a Kúria ítéletében, mely ellentmondásra semmilyen jogi indokolást vagy egyéb bizonyítékot, jogszabályi rendelkezést nem tartalmaz a Kúria ítélete. A Kúria tehát egyáltalán nem indokolta meg, hogy milyen jogi alapon vizsgálta a felperes vélt tudattartalmát a közgyűlési határozat kapcsán és milyen jogszabályi alapon van polgári jogi joghatása a közgyűlési határozatnak a felperes kitiltása kapcsán úgy, hogy ugyanezen közgyűlési határozat polgári jogi joghatása hiányát mondta ki a Kúria szerződéstől való elállás kapcsán.

A Kúria ítélete arról is hallhat, hogy milyen perbeli bizonyítékok alapján jutott a Kúria arra az álláspontra, hogy a közgyűlési határozat alkalmas volt a felperesnek a társasházból kitiltására és arra, hogy eltiltsa a felperest a felújítási és tetőtér beépítési

munkák folytatásától. Ez szintén sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését. Arról nem beszélve, hogy e körben előadták alperesek, hogy a perbeli bizonyítékokból megállapítható, hogy a felperes önként, saját elhatározásából levonult a helyszínről, ezen alperesi állítás kapcsán azonban semmit nem tartalmaz az ítélet indokolása, hogy miért találta ezen alperesi állítást megalapozatlannak.

Az pedig, hogy ebben az önkéntes elhatározáson alapuló döntése meghozatalában szerepet játszott-e a közgyűlési határozat, vagy sem, az viszont eleve irreleváns, mivel csakis akkor lehet megállapítani valakinek egy ingatlanból történő kitiltását, ha van kétséget kizáró bizonyíték a perben arra, hogy volt alperesek részéről olyan polgári jogi hatályú nyilatkozat, melynek joghatása és eredménye a felperesnek az ingatlanból történő kitiltása és a felújítási és tetőtér beépítési munkák folytatásának megtiltása volt ráadásul a kitiltás körében a bizonyítási teher a perben a Pp. 164. § (1) bek. értelmében a felperesen van. A Kúria ítélete azonban a felperesre eső bizonyítási teher ellenére nem csak kétséget kizáró bizonyítékot, hanem semmilyen bizonyítékot nem tartalmaz, mely a Kúria ténymegállapítását alátámasztaná. Arról nem beszélve, hogy a felperesnek e körben a rá eső bizonyítási teher okán nem azt kellett bizonyítania, hogy személy szerint miként értékelte a közgyűlési határozatot, hanem azt kellett bizonyítania, hogy az alperesek részéről volt olyan polgári jogi hatályú nyilatkozat, mely kétséget kizáróan a felperes kitiltását és a felújítási munkák és a tetőtér beépítése folytatásának megtiltását eredményezte. Erről azonban a Kúria ítélete szintén hallgat.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria a kitiltás jogkövetkezményeként hivatkozott a Ptk. 302. § b) pontjára és ennek kapcsán, hogy a felperes nem eshetett késedelembe a kijavításokkal.

E körben azért hiányos és érthetetlen a Kúria indokolása, mivel a Ptk. 302. § értelmében a jogosult késedelembe esik, ha

b) elmulasztja azokat az intézkedéseket vagy nyilatkozatokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy a kötelezett megfelelően teljesíteni tudjon;

Ptk. 302. § (3) A jogosult késedelme a kötelezett egyidejű késedelmét kizárja.

A Kúria ítélete hallgat arról, hogy az alperesek, mint jogosultak, milyen intézkedéseket, vagy nyilatkozatokat mulasztottak el, melyek ahhoz lettek volna szükségesek, hogy a kötelezett, vagyis a felperes megfelelően tudjon teljesíteni és ezek miként függnek össze a felperesnek a Kúria által vélt tudattartalmával, mivel a Kúria a felperes kitiltása kapcsán a felperes Kúria által vélt, de semmilyen bizonyítékkal az ítélet indokolásában alá nem támasztott tudattartalma alapján vonta le a következtetést a felperes késedelme kizártságára. Továbbá a Kúria ítélete nem tartalmaz semmilyen arra vonatkozó megállapítást és bizonyítékot, hogy alperesek elmulasztottak volna bármilyen intézkedést, vagy nyilatkozatot, amely a felperes teljesítéséhez lett volna szükséges.

Arról nem beszélve, hogy e körben kijavítás hiányának a felperes terhére nem róhatóságáról beszél a Kúria, holott fentebb kifejtetten az ítélet indokolása [48] pontjában viszont a felújítási munkáknak a túlnyomórészt történt teljesítéséről beszélt a Kúria, ezért itt részleges nem teljesítésről van szó, tehát részleges nem teljesítés esetén szó sem lehet kijavításról, mivel annak előfeltétele valamennyi felújítási munkának a teljesítése, de a hibás teljesítése. A Kúria ítéletének indokolása [50] pontja tehát ellentétes a [48] pontban foglaltakkal és ellentétes a perben kirendelt [REDACTED] szakvéleményeiben tett műszaki megállapításokkal is.

Mindezekből következően a Kúria ítélete indokolása [50] pontja abban is sérti a Pp. 221. § (1) bekezdését, hogy a Kúria semmilyen indokát nem adta annak, hogy egy olyan közgyűlési határozat, mely a Kúria álláspontja szerint nem alkalmas szerződéses nyilatkozat pótlására, milyen jogszabályi alapon alkalmas arra, hogy a jogosult alperesek késedelmét okozza a Ptk. 302. § b) pontja alapján és ezáltal a kötelezett felperes késedelmét kizárja.

Az pedig eleve érthetetlen, hogy a Kúria miért foglal állást a tetőtér beépítéssel összefüggő munkák, javítások és az építési engedélytől való eltérés kérdéseiben, melyek általa is elismerten nem képezik a per tárgyát. Arról nem beszélve, hogy a tetőtér beépítése kapcsán az építési engedély jogosultja és az építtető a felperes egy személyben, ezért az építési

engedélytől is kizárólag a felperes tudott eltérni, ahhoz az alpereseknek semmi közük, mivel az alperesek nem építtetők és nem tulajdonosai az építési engedélynek sem. Ebből következően érthetetlen, hogy milyen jogi alapon jelenti ki az építésügyi jogszabályokat megsértve, minden jogszabályi hivatkozás nélkül a Kúria, hogy nem róható a felperes terhére az építési engedélytől való eltérés. Hát akkor kinek a terhére róható, ha az építési engedély tulajdonosa a felperes és ő a tetőtér beépítés építtetője? Akkor csupán véletlen, vagy jogsértően kötelezte az építésfelügyeleti hatóság a felperest az építési engedélytől való eltérés okán részleges bontásra, valamint fennmaradási és továbbépítési engedély iránti kérelem építésügyi hatósághoz történő benyújtására?

**A Kúria nagyon helyesen kimondta az ítélete indokolása [51] és [52] pontjaiban, hogy helyes a másodfokú bíróság ítéletének azon rendelkezése, mely szerint a felperes keresetét elutasította az I.r. alperessel szemben, ezért e körben a Kúria a másodfokú bíróság ítéletét hatályában fenntartotta. E Körben kiemelte a Kúria, hogy felperesnek az I.r. alperessel szembeni keresettől elállásához a Pp. 160. § (1) bek. értelmében az alperes hozzájárulására lett volna szükség, s mivel az I.r. alperes nem járult hozzá a vele szembeni keresettől elálláshoz, ezért továbbra is fennállt az I.r. alperessel szemben is a felperes keresete, ezért a másodfokú bíróságnak a felperes keresetének az I.r. alperessel szembeni elutasító döntése érdemben helyes. A Kúria viszont egyebekben hatályon kívül helyezte a másodfokú ítéletet (megjegyzés: V.r. alperes halála okán történt másodfokú bírósági rendelkezést is hatályában fenntartotta a Kúria, de ennek az ügy érdeme szempontjából semmi jelentősége).**

**Mindezek ellenére a Kúria ítélete rendelkező részének és az ítélet indokolása [54] pontjának értelmében a Kúria megállapította az I.r. alperesnek az eljárási költségek viselésében való részvételének kötelezettségét, valamint az ítélet rendelkező része értelmében a Kúria helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének az elsőfokú perköltségre és annak viselésére vonatkozó rendelkezéseit is holott az elsőfokú ítélet értelmében az I.r. alperes is kötelezve lett perköltség viselésére, valamint a Kúria ítélete rendelkező része is kimondta mindezek ellenére az I.r. alperes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték viselési kötelezettségét. Ezen önellentmondásnak azonban nem adta semmilyen jogi indokát a Kúria ítéletének indokolása és ezen önellentmondás okán a Kúria ítélete egyben végrehajthatatlan is, mivel nem lehet végrehajtani azt az ítéletet, mely egyszerre rendelkezik arról, hogy nem kell az I.r. alperesnek perköltséget viselnie és arról is hogy kell az I.r. alperesnek perköltséget viselnie és mindkettőre tartalmaz ítéleti rendelkezést és ítéleti indokolást is a Kúria ítélete önmagának ellentmondva és ellentmondva a Pp. 78. § (1) bekezdésének is, mely szerint a pernyertes fél költségeinek megfizetésére a pervesztes felet kell kötelezni.**

Valamennyi eljárási bíróság vizsgálta a felperes által előterjesztett valamennyi eshetőleges kereseti kérelmet az eljárásuk során és az ítéletükben is. Az elsőfokú bíróság helyt adott az elsődleges felperesi kereseti kérelemnek, ezért a további eshetőleges kereseti kérelmekről az elsőfokú ítélet nem tartalmaz indokolást. A másodfokú bíróság is vizsgálta a felperes valamennyi eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmét és elutasította a felperes valamennyi, eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmét, mert valamennyit megalapozatlannak találta. A Kúria is vizsgálta a felperes valamennyi eshetőleges kereseti kérelmét és e körben a Kúria az ítélete indokolásának [53] pontjában kifejtette, hogy mivel helyt adott a felperes elsődleges kereseti kérelmének, ezért szükségtelen volt a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmek elbírálása, de megállapította, hogy helyes indokokkal utasította el a másodfokú bíróság a felperes másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmeit, ezért nem történt e körben jogsértés.

A Kúria az ítélete indokolása [54] pontja a pertárgy érték meghatározása és a perköltség viselése körében kifejtette, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme túlnyomórészt, a per főtárgya tekintetében alaposnak bizonyult, mivel a Kúria a felperes elsődleges kereseti kérelmének helyt adva az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta. Ennek pedig az a következménye a Kúria szerint, hogy a Kúriának rendelkeznie kellett a fellebbezési eljárás és a felülvizsgálati eljárás költségeinek viseléséről, azonban a Kúria szerint az elsőfokú eljárás



költségeinek viseléséről nem kellett rendelkeznie a Kúriának, mivel a Kúria helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezéseit.

A Kúria kifejtette, hogy még e körben, hogy a pertárgy értékét és ezáltal az eljárási illeték fizetésének alapját a Fővárosi Ítéltábla 3.Pkf.26.783/2015/3.számú jogerős végzésében foglaltak szerint vette figyelembe, ami az Itv. 40. § (2) bek. értelmében a felek szerződésében meghatározott 3.700.000,- forint összegű vételár összegével azonos. Erre tekintettel pedig megállapította a Kúria, hogy a felperes az elsődleges, az Itv. 39. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozó perértékű kereseti kérelme tekintetében lett pernyertes, az Itv. 40. § (2) bekezdésére figyelemmel azonban az illetékfizetési kötelezettsége a 3.700.000,- Ft összegű pertárgyértékhez igazodik.

A Kúriának a pertárgy érték megállapítása és a perköltség megállapítása, valamint a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezései önellentmondásosak, hiányosak, és sértik a Pp. 221. § (1) bekezdését, az Itv. 40. § (2) bekezdését és a Pp. 24. § (1) bekezdését.

A Kúria már a pertárgy értékét is jogellenesen és önellentmondóan állapította meg, ugyanis a felperes elsődleges eshetőleges kereseti kérelme jognyilatkozat pótlásra irányult, mely kapcsán helyesen állapította meg a Kúria, hogy ezen elsődleges kereseti kérelem kapcsán a pertárgyérték nem meghatározható, ezért az illetékfizetés alapjaként az elsődleges kereseti kérelem kapcsán az Itv. 39. § (3) bekezdésben meghatározott pertárgyértéket kell figyelembe venni, mely a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásban 700.000,- Ft pertárgyértéket jelent az Itv. 39. § (3) bek. d) pontja értelmében.

A felperes másodlagos eshetőleges kereseti kérelme annak megállapítására irányult, hogy a felperes a peres felek között 2002. május 2-án létrejött szerződésben foglaltakat teljesítette, az abban rögzített felújítási munkákat elvégezte és a közműtartozásokat kiegyenlítette. A szerződés 2. pontja értelmében a felek a vételárat 3.700.000,- Ft-ban határozták meg, a vételár teljesítése körébe pedig a felújítási munkák elvégzése tartozott, melynek értékét a szerződésben 3.000.000,- Ft-ban határozták meg, a fennmaradó vételárat pedig a közműtartozások megfizetésével egyenlítette ki a felperes. A szerződéses érték tehát 3.700.000,- Ft. Tekintettel arra, hogy a felperes a másodlagos eshetőleges kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy a szerződésben foglaltakat teljesítette, tehát ezen másodlagos eshetőleges kereseti kérelmének a pertárgy értéke a szerződésben kikötött ellenérték, vagyis 3.700.000,- Ft és ezen kereseti kérelem esetében ezen összeg képezi az illeték fizetés alapját.

A felperes a harmadlagos eshetőleges kereseti kérelmében azt kérte, hogy a bíróság kötelezze az alpereseket 60.000.000,- Ft és kamatai megfizetésére jogalap nélküli gazdagodás jogcímén. Ezen harmadlagos eshetőleges kereseti kérelem kapcsán a pertárgy értéke a tőkekövetelés összege, vagyis 60.000.000,- Ft.

Az Itv. 40. § (2) bek. értelmében eshetőleges igények esetén az illetéket csak egyszer, annak az igénynek megfelelő mértékben kell megfizetni, amely után a legmagasabb illeték jár.

Tekintettel arra, hogy az eshetőleges kereseti kérelmek okán látszólagos tárgyi keresethalmazat áll fenn, ami azt jelenti, hogy valójában csak egyetlen kereseti kérelem van, ezért is kell a legmagasabb követelési érték alapján megállapítani a pertárgy értéket, mivel a pertárgyértéknek valamennyi követelést le kell fednie, és ezáltal a legmagasabb követelési összeg lesz az irányadó a pertárgyérték meghatározása során, vagyis a 60.000.000,- Ft.

Az ÍH 2007.171 eseti döntés értelmében az eshetőleges kereset - bár feltételesen több kereseti alapot foglal magában - nem jelent kereset-többséget (valódi keresethalmazatot). Valódi keresethalmazat hiányában pedig a látszólagos keresethalmazatban álló kérelmek pertárgyának értékét is csak egyszer, a nagyobb értékű kereseti kérelem alapján kell megállapítani. Nincs helye tehát külön-külön perérték meghatározásának (Pp. 24. § (1) bek., Itv. 40. § (2) bek., Pp. 8. § (1) bek.).

A Győri Ítéltábla Pf.20161/2013/4. sz. határozata értelmében az eshetőleges keresethalmazatban álló kereseti kérelmek esetén a per tárgyának értékét csak egyszer, a nagyobb perértékű kereseti kérelem alapján kell megállapítani, ezért a pernyertesség-

pervesztesség arányát a marasztalási összeg és a pertárgyérték figyelembe vételével kell megállapítani.

A Debreceni Törvényszék P.21413/2018/6. sz. határozata értelmében eshetőleges kereset esetében egy kereseti kérelemről van szó - látszólagos keresethalmazat - és az ott megjelölt eshetőleges kereseti kérelmek közül a legmagasabb pertárgyértékű határozza meg a pertárgy értékét.

A Pp. 81. (1) bek. értelmében részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz. Ha a pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nincs számottevő különbség, a bíróság akként rendelkezik, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét.

Mindezekre tekintettel a perben mindvégig a 60.000.000,- Ft pertárgyértéket kellett volna figyelembe venni és ennek alapján kellett volna megállapítani a pernyertesség-pervesztesség arányát is.

Az elsőfokú bíróság az ítéletében helyesen a felperes harmadlagos kereseti kérelme szerinti 60.000.000,- Ft-ot tekintette a pertárgy értékének. Ugyanakkor jogellenesen állapította meg a perköltséget (nem csak azért, mert jogellenesen kötelezte az I.r. alperest is perköltség viselésére), ugyanis a felperest teljes egészében pernyertesnek tekintette, holott a felperes az elsődleges kereseti kérelme tekintetében lett pernyertes, melynek meg nem határozható pertárgy értékére tekintettel az Itv. 39. § (3) bek. b) pontja értelmében a perindításkor hatályok szabályok szerint a felperes elsődleges kereseti kérelmének pertárgyértéke 350.000,- Ft. Erre tekintettel a felperes a 60.000.000,- Ft perértékű követelésből 350.000,- Ft perérték vonatkozásában lett pernyertes, ezért nem teljes egészében, hanem csupán 0,58 %-ban lett pernyertes, aminek következtében a Pp. 81. § (1) bek. alapján 99,42 %-ban alpereseknek kellett volna pernyerteseknek lenniük, ezért a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdésének a) pontja és b) pontja és a 4/A. § alapján az ügyvédi munkadíjat a felperes harmadlagos kereseti kérelme szerinti 60.000.000,- Ft pertárgyérték figyelembe vételével kellett megállapítani. Ennek alapján az ügyvédi munkadíj 2.000.000,- Ft + Áfa, azaz bruttó 2.540.000,- Ft, de a Pp. 81. § (1) bekezdésére és arra tekintettel, hogy a felperes csupán 0,58 %-ban lett pernyertes az elsődleges kereseti kérelme alapján, ezért ezen 2.000.000,- Ft nettó ügyvédi munkadíj 0,58 %-a illeti meg a felperest, ami 11.600,- Ft + ÁFA, azaz 14.732,- Ft. Az összes többi ügyvédi munkadíj az alpereseket illeti, mely ennek alapján 1.988.400,- Ft+ ÁFA, azaz 2.525.268,- Ft.

A Kúria semmilyen indokát nem adta annak az ítéletében, hogy milyen jogi alapon nem saját maga állapította meg a pertárgy értékét és e körben miért a Fővárosi Ítéltábla 3.Pkf.26.783/2015/3.számú jogerős végzésében foglaltak szerint vette figyelembe a pertárgy értéket és ennek körében milyen jogalapon állapította meg 3.700.000,- Ft értékben a pertárgyértéket és az eljárási illeték alapját. Ugyanis az eljáró bíróságnak saját magának kell tisztáznia és megállapítania a pertárgy értékét és e körben nem veheti át más bíróságok döntéseinek pertárgyértékét, mivel erre a Pp. nem ad lehetőséget.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria hivatkozik ítéletében az Itv. 40. § (2) bekezdésére, tehát arra, hogy a perben eshetőleges kereseti kérelmek esetén a legmagasabb követelés alapján kell meghatározni a pertárgyértéket és az eljárási illeték alapját. Mindekre tekintettel nem adta indokát annak sem a Kúria, hogy miért nem a felperes harmadlagos eshetőleges kereseti kérelme szerinti 60.000.000,- Ft-ot tekintette a pertárgyértéknek és az illetékfizetés alapjának, holott az Itv. 40. § (2) bek. szerint ez a legnagyobb felperesi követelés. A 3.700.000,- Ft az a felperes másodlagos kereseti kérelmének az értéke, ez azonban nem a legnagyobb kereseti követelés volt, ezért nem is szolgálhat az Itv. 40. § és a Pp. 24. § (1) bek. alapján a pertárgyérték és az eljárási illeték alapjául sem a felülvizsgálati eljárásban, sem máshol.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezéseit is, mely perköltségek megállapítása

során azonban az elsőfokú bíróság (helyesen) a legmagasabb felperesi kereseti követelést jelentő 60.000.000,- Ft-ot vette figyelembe a pertárgy értékeként és a perköltség alapjaként és a fentebb hivatkozott bírósági határozatokra tekintettel eshetőleges kereseti kérelmek, tehát látszólagos tárgyi keresethalmazat esetén csak egyetlen pertárgyértéke lehet a pernek és a pertárgyértéket a legnagyobb kereseti követelés figyelembe vételével kell meghatározni, tehát a pertárgyérték nem változhat meg a per során és nem ingadozhat attól függően, hogy milyen fokú bírói fórum hozza az ítéletet és aszerint sem változhat, hogy melyik felperesi eshetőleges kereseti kérelemnek ad helyt a bíróság. Ennek ellenére azt történt, hogy az elsőfokú bíróságon a pertárgyérték 60.000.000,- Ft volt, a Kúria előtti felülvizsgálati eljárásban pedig (szintügy a fellebbezési eljárásban) már csak 3.700.000,- Ft volt a pertárgyérték, ezáltal pedig az eljárási illeték és az ügyvédi költség, mint perköltség meghatározásának alapja. Ezen önellentmondásnak azonban semmilyen indokát nem adta a Kúria, így azt sem indokolta meg ítéletében, hogy miért hagyta helyben az elsőfokú bíróságnak a 60.000.000,- Ft-os pertárgyértéken alapuló perköltség rendelkezéseit annak ellenére, hogy a Kúria maga a pertárgyértéket 3.700.000,- Ft-ban, tehát az elsőfokú bírósággal ellentétesen határozta meg, ezáltal annak sem adta az indokát a Kúria, hogy milyen jogszabály jogosítja a Kúriát arra, hogy az elsőfokú eljárás perköltségei és a fellebbezési és felülvizsgálati eljárás perköltségei megállapítása során eltérő pertárgyértékekből induljon ki eshetőleges kereseti kérelmek, vagyis látszólagos keresethalmazat esetén és ezáltal eltérő pertárgyérték alapon állapítsa meg mind az elsőfokú eljárásban, mind a másodfokú eljárásban, mind a felülvizsgálati eljárásban a perköltségeket.

A Kúria az ítélete indokolása [54] pontjában azt állapította meg, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme túlnyomórészt - a per fő tárgya tekintetében - alaposnak bizonyult. Ez egy önellentmondásos és minden indokolást nélkülöző megállapítás a Kúria részéről, megsértve ezzel a Pp. 221. § (1) bekezdését és a Pp. 81. § (1) bekezdését.

A pernek eleve nincs fő tárgya, hanem csupán eshetőleges kereseti kérelmek vannak, tehát e körben eleve értelmezhetetlen a Kúria állítása. A Kúria a per fő tárgyát a felperes elsődleges kereseti kérelmével azonosította, mivel a felperes elsődleges kereseti kérelmének adott helyt.

Ugyanakkor teljességgel hiányzik a Kúria ítéletéből annak megindokolása, hogy mit is ért az alatt, hogy a felperes felülvizsgálati kérelme túlnyomórészt alaposnak bizonyult.

A felperes felülvizsgálati kérelme elsődlegesen a másodfokú ítélet hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult, másodlagosan pedig a másodfokú bíróság és szükség esetén az elsőfokú bíróság új eljárásra utasítását kérte. A Kúria pedig a felperes elsődleges felülvizsgálati kérelmének szinte teljes egészében helyt adva hatályon kívül helyezte a másodfokú ítéletet annak teljes perköltség rendelkezéseivel együtt - a másodfokú ítéletnek az V.r. alperes vonatkozásában az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyező és az I.r. alperessel szembeni kereset elutasítást érintő rendelkezései kivételével - és helybenhagyta az elsőfokú ítéletet annak perköltség rendelkezéseivel együtt.

A Pp. 81. § (1) bek. tekintettel a Kúriának pontosan meg kellett volna határoznia a pernyertesség-pervesztesség arányát, erről azonban hallgat a Kúria ítélete. A felperes túlnyomórészbeli pernyertességének kimondása ugyanis nem minősül a Pp. 81. § (1) bek. által megkövetelt pernyertesség-pervesztesség aránya megállapítási kötelezettség teljesítésének, mivel ebből nem határozható meg, hogy a túlnyomórészbeli pernyertesség milyen pernyertességi arányt is jelent, tehát a Kúria ítélete a pernyertesség-pervesztesség arányáról hallgat. Éppen ezért azt sem lehet megállapítani a Kúria ítéletéből, hogy a Kúria milyen alapon rendelkezett akként, hogy az I.r., VI.r., VIII.r., XII-XV.r. és XVIII.r. alperesek kötelesek együttesen 48.000,- Ft fellebbezési illeték, az I.r., VI.r., VIII.r., XII-XV.r. és XIX.r. alperesek kötelesek együttesen 70.000,- Ft felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére, a felperes pedig köteles 248.000,- Ft feljegyzett fellebbezési és 300.000,- Ft feljegyzett felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére.



A Kúria ítéletéből azt sem lehet éppen ezért megállapítani az erre vonatkozó indokolás teljes hiánya miatt, hogy milyen alapon kötelezte a Kúria a felperest arra, hogy fizessen meg a IV.r. alperes javára 50.000,- Ft fellebbezési eljárási költséget, továbbá az I-III.r., VI.r., VIII.r., X-XV.r., XVIII-XIX.r. alperesek javára 500.000,- Ft együttes fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költséget.

Továbbá azt sem lehet megállapítani az erre vonatkozó indokolás szintén teljes hiánya miatt, hogy milyen jogi alapon rendelkezett úgy a Kúria, hogy mindezeket meghaladóan a peres felek maguk viselik a fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségeiket.

A Pp. 81. § (1) bek. akként rendelkezik, hogy részleges pernyertesség esetében a bíróság a perköltség felől a pernyertesség arányának, valamint az egyes felek által előlegezett költségek összegének figyelembevételével határoz. Ha a pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nincsen számottevő különbség, a bíróság akként rendelkezik, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét.

Ebből következően a bíróság csak akkor rendelkezhet úgy, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét, ha a pernyertesség és pervesztesség aránya, valamint az előlegezett költségek összege között nincsen számottevő különbség. Ilyen tény azonban nem derül ki a Kúria ítéletéből, illetve ilyen tényre vonatkozóan nincs az ítéletben semmilyen adat vagy bizonyíték, mely alapján jogosult lett volna a Kúria akként rendelkezni, hogy mindegyik fél maga viseli a saját költségét.

Ráadásul a Kúria nem is így rendelkezett, hanem részben állapított meg perköltséget, részben pedig úgy döntött, hogy a megállapított perköltségen felül a peres felek mindegyike maga viseli a saját költségét a fellebbezési és a felülvizsgálati eljárási költségek vonatkozásában. Annak pedig szintén nem adta semmilyen indokát a Kúria, hogy milyen jogszabályi rendelkezés alapján van lehetősége arra, hogy állapítson is meg perköltséget meg arra is kötelezze egyben a peres feleket, hogy a Kúria által megállapított fellebbezési és felülvizsgálati eljárási költségeken felül saját maguk viseljék a költségeiket. A Pp. 81. § (1) bek. ugyanis erre nem ad lehetőséget. Az csak arra ad lehetőséget, hogy a vagy a pernyertesség-pervesztesség arányában megosztásra kerüljön a perköltség viselés, vagy amennyiben a pernyertesség-pervesztesség aránya között nincs számottevő különbség, akkor és csakis akkor a bíróság arról rendelkezik, hogy mindegyik peres fél maga viseli a saját költségét. A két perköltség megosztási módot azonban nem engedi egyszerre és vegyesen alkalmazni a Pp 81. § (1) bekezdése, hanem kizárólag ezek vagylagos és nem együttes alkalmazására ad lehetőséget. A Kúria tehát a Pp. 81. § (1) bekezdését megsértve vegyesen alkalmazta ezen költség megosztási módokat és semmilyen indokát nem adta annak, hogy ezt milyen jogalapon és milyen tények és bizonyítékok alapján tette meg.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria ítéletének a perköltség körébe eső rendelkezései eljárási illetékekről és eljárási költségekről beszélnek csupán, ügyvédi költségekről egyáltalán nem szól sem a Kúria ítéletének rendelkező része, sem annak indokolása, ezáltal arról sem szól az ítélet, hogy a felülvizsgálati és fellebbezési eljárás ügyvédi költségeit a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet alapján miként állapította meg és milyen összegben az egyes peres felek vonatozásában és ezáltal arról sem szól, hogy Áfa tartalommal, vagy Áfa nélkül állapította meg azokat. A Kúria ítéletének rendelkező részében használt "eljárási költség" kifejezésből ugyanis nem lehet megállapítani, hogy az milyen költséget foglal magában és azt sem, hogy annak van-e Áfa tartalma, vagy nincs. Továbbá ki kell emelni e körben, hogy az ügyvédi költségekről kifejezetten kell rendelkezni a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet alapján és annak szabályai szerint, de az ügyvédi költségekről egyetlen szót sem tartalmaz a Kúria ítéletének sem a rendelkező része, sem az indokolása. Ez tehát a Pp. 221. § (1) bek., valamint a Pp. 77. §, a Pp. 75. § (1) bek. és (2) bekezdéseinek megsértése. Arról nem beszélve, hogy a Pp. szabályai értelmében az eljárási költség eleve értelmezhetetlen fogalom, mivel a Pp. perköltségről, a perköltség fogalmáról, annak tartalmáról és a perköltség körébe eső költségek köréről rendelkezik, valamint arról, hogy a perköltséghez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd munkadíját és készkiadásait is és amennyiben az adott ügyvéd Áfa körbe

tartozik, akkor külön meg kell határozni a munkadíjának Áfa tartalmát is. Mindezekről azonban semmit nem tartalmaz a Kúria ítélete, csak egy, a Pp. által nem ismert fogalom alapján fizetési kötelezettségeket írt elő eljárási költség címén, azt azonban nem tudni, hogy ez milyen jogcím és az ez alapján megítélt összegek milyen költségeket is tartalmaznak pontosan, valamint miért és milyen jogi és ténybeli alapon és miért pont ezen összegek szerint.

A Kúria perköltség viselésére vonatkozó rendelkezései tehát ellenőrizhetetlenek, követhetetlenek és teljességgel megindokolatlanok, ezáltal az ezek körébe tartozó rendelkezések sem mások, mint bírói önkényeskedések.

Az ügyvédi költségek megállapításra vonatkozó tények, bizonyítékok és jogszabályi rendelkezések vonatkozásában, a perköltség megosztása és annak aránya, valamint a perköltségeknek részlegesen a peres felek saját maguk általi viselési kötelezettségének okáról és jogi alapról semmit nem tartalmaz a Kúria ítélete. Arról nem beszélve, hogy arról sem tartalmaz semmit a Kúria ítélete, hogy honnan vette a Kúria az ítélete rendelkező részében hivatkozott eljárási költség fogalmát és milyen jogszabályi alapon alkalmazta és mi is tartozik ezen fogalom körébe és miért.

A Kúriának tehát a felperes harmadlagos kereseti kérelme alapján 60.000.000,- Ft-ban kellett volna meghatározni a pertárgy értékét, és erre tekintettel kellett volna megállapítania az eljárási illeték és az ügyvédi munkadíj összegét. Tekintettel pedig arra, hogy a látszólagos keresethalmazat esetén valójában csak egyetlen kereseti kérelem létezik (éppen ezért nincs valódi tárgyai keresethalmazat), ezért a felperes bármelyik kereseti kérelmének ad helyt a Kúria, akkor is a 60.000.000,- Ft pertárgyértékből kell kiindulni minden esetben és ez független attól is, hogy a felperes milyen tartalmú felülvizsgálati kérelmet terjesztett elő, mivel a látszólagos keresethalmazat okán bármilyen kérelem is kerül előterjesztésre a felülvizsgálati eljárásban, akkor is a felperes összes eshetőleges kereseti kérelméről kell döntenie a látszólagos keresethalmazat okán és annak szabályai szerint azzal, hogy amennyiben a bíróság helyt ad valamelyik eshetőleges kereseti kérelemnek, akkor az ahhoz képest sorrendben hátrébb álló eshetőleges kereseti kérelemről már nem kell döntenie, ha viszont elutasította volna a Kúria az elsődleges kereseti kérelmét a felperesnek és nem hagyta volna helyben az elsőfokú bíróság ítéletét, akkor is vizsgálni kellett volna a felülvizsgálati eljárásban is a felperes másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmeit és azok nem azért nem kerültek érdemi vizsgálatra, mert nem álltak volna fenn a felülvizsgálati eljárásban, hanem azért, mert a Kúria helyt adott a felperes elsődleges kereseti kérelmének, ezért nem kellett áttérni a másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmek vizsgálatára, de azok akkor is ott voltak a felülvizsgálati eljárásban is ugyanúgy, mint ahogyan a fellebbezési eljárásban is ott voltak és a fellebbezési eljárásban is vizsgálatra került a felperes valamennyi eshetőleges kereseti kérelme, tehát az elsődleges, másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmek is, és mindegyiket elutasított a másodfokú bíróság és a Kúria az ítélete indokolása [53] pontjában nem véletlen utalt arra, hogy jogszerű volt a másodfokú bíróságnak a felperes másodlagos és harmadlagos kereseti kérelmeit elutasító határozata, mivel mindhárom eshetőleges kérelem részét képezte a felülvizsgálati eljárásnak is, ahogyan a másodfokú eljárásnak is. Éppen ezért tehát csakis a 60.000.000,- Ft képezhetette volna a pertárgyértéket a felülvizsgálati eljárásban is és erre, valamint a fentebb hivatkozott bírósági eseti döntésekre tekintettel itt is igaz, amit az indítványozók a elsőfokú bíróság helytelen és jogellenes perköltség megállapítása körében írtak, hogy tekintettel arra, hogy a felperest a Kúria az elsődleges kereseti kérelmében találta többségében pernyertesnek, mely elsődleges kereseti kérelemnek nem meghatározható a pertárgy értéke, ezért annak a pertárgyértékét a felülvizsgálati kérelem benyújtásakor hatályos Itv. 39. § (3) bek. d) pontja alapján kellett volna megállapítani 700.000,- Ft összegben, ezért a 60.000.000,- Ft pertárgyértékhez képest a felperes 700.000,- Ft erejéig lett pernyertes, de ebben is csak részlegesen, mivel a Kúria a másodfokú bíróságnak az V.r. és I.r. alperese vonatkozó rendelkezéseit a perköltség kivételével hatályában fenntartotta. Erre tekintettel, még ha azt is feltételeznénk, hogy a

felperes az elsődleges kereseti kérelme vonatkozásában teljesen egészében pernyertes lett volna, akkor is a 60.000.000,- Ft pertárgyértékhez képest a felperes 700.000,- Ft erejéig lett pernyertes, tehát csupán 1,17 %-ban lett pernyertes és 98,83 %-ban lettek pernyertesek alperesek és erre tekintettel ilyen arány figyelembe vételével kellett volna meghatározni a felülvizsgálati eljárásban a perköltség viselésének arányát és a felülvizsgálati eljárásban az ügyvédi költséget is a 60.000.000,- Ft pertárgyérték alapján kellett volna meghatározni a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet szabályai szerint. Ez azonban szintén jogellenesen nem történt meg és a Kúria ítélete semmilyen indokolást nem tartalmaz arra nézve, hogy miért nem ezek alapján határozta meg a perköltséget a pernyertesség-pervesztesség arányát.

Az indítványozók zárójelben megjegyzik még a történeti tényállás körében, hogy a felperes először azt állította a felülvizsgálati eljárásban (2018. június 6. napján kelt Pfv.I.21.772/2017/6. sz. tárgyalási jegyzőkönyvben nyilatkozva), hogy hajlandó elvégezni a még nem teljesített felújítási munkákat és a hibásan teljesített felújítási munkákat kijavítani (és mindezekre rendelkezik a szükséges anyagi fedezettel). Mindezek ellenére és önmagának ellentmondva végül a felperes azt állította a felülvizsgálati eljárásban az ítélethozatalt közvetlenül megelőzően, hogy mégsem végzi el korábbi ígéretével ellentétben a még hátra lévő felújításokat és a hibák kijavítását, mivel már 2004. október 13-án maradéktalanul teljesítette a szerződés 2. számú mellékletében meghatározott felújítási munkákat.

Továbbá annak ellenére, hogy azt állította a felperes, hogy rendelkezik a hiányzó felújítási munkák elvégzéséhez és a hibák kijavításához szükséges anyagi fedezettel, más perben az alperesek javára a felperessel szemben megítélt perköltséget sem sikerült még alpereseknek behajtania végrehajtó által, mivel bár a felperes szerint rendelkezik a szükséges pénzügyi erőforrásokkal a felújítási munkák kapcsán, a vele szemben folyamatban lévő végrehajtási eljárásban a végrehajtó az alpereseknek másik per kapcsán megítélt perköltséget sem tudta behajtani a felperesen, mivel a végrehajtó nem lelt fel elegendő végrehajtható vagyontárgyat a felperesnél. Ebből következően a felperes vagy valótlanul állít a még hátra lévő felújítási munkákra szükséges pénzügyi fedezete rendelkezésre állásáról, vagy jogellenesen fedezetelvonást végzett az alperesek elől. Természetesen ez a végrehajtási kérdés nem tartozik a per tárgyához, de jól mutatja a felperesnek az alperesekhez és az alperesek követeléseéhez való hozzáállását és ezzel is jobban árnyalható a felperesnek az ügghöz és az alperesekhez való hozzáállása.

Arról nem beszélve, hogy mindezekre tekintettel még az sem lenne megoldás az ügyben, ha az alperesek elvégeztetnék a felperes helyett a még hátra lévő felújítási munkákat és a hibák kijavítását, mivel azok ellenértékét sem tudnák behajtani a felperesen végrehajtó által sem, tehát ezzel is csak az alperesek szenvednének kárt. Mindezeket természetesen szintén előadták az alperesek a felülvizsgálati eljárásban.

#### **[Abtv. 27. §-nak való megfelelés]**

Az indítványozók I.r. és XII.r. alperesek voltak a perben, tehát a jelen egyedi ügyben érintettségük bizonyított.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete az ügy érdemében hozott döntésnek minősül.

Az indítványozók a jogorvoslati lehetőségüket kimerítették, mivel az ügyben a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság hozott ítéletet és ezen ítélet ellen nyújtottak be alkotmányjogi panaszt az indítványozók.

A Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete sérti az indítványozók Alaptörvényben biztosított jogait, ennek keretében a jogállamiság és jogbiztonság követelményét, valamint az indítványozónak a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát.



Az alaptörvény megsértett rendelkezései:

- Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése szerinti jogállamiság és jogbiztonság követelménye;
- Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése szerinti tisztességes bírósági eljáráshoz való jog;
- Alaptörvény 28. cikk, melynek értelmében a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambulát, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni.

#### **[Abtv. 29. §-nak való megfelelés]**

Az Abtv. 29. § értelmében az Alkotmánybíróság az alkotmányjogi panaszt a bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség, vagy alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés esetén fogadja be.

A bírói döntést érdemben befolyásoló alaptörvény-ellenesség abban áll, hogy amennyiben a Kúria a határozat hozatala során betartotta volna az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésében, a XXVIII. cikk (1) bekezdésében, az Alaptörvény 28. cikkében foglaltakat, a Pp. 24. § (1) bekezdését, és ezzel kapcsolatban az Itv. 39. §-ban és az Itv. 40. § (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a Pp. 75. § (1) és (2) bekezdéseit, a Pp. 78. § (1) bekezdését, a Pp. 81. § (1) bekezdését, a Pp. 4. § (1) bekezdését, a Pp. 164. § (1) bekezdését, a Pp. 221. § (1) bekezdését, a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § és 4/A. §-át, akkor érdemben más bírói döntés születet volna, mivel mindezen alaptörvény-ellenességek és az ezekhez kapcsolódó jogsértések érdemben befolyásolták a bírói döntést.

E körben különösen ki kell emelni az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdésével és az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésével szoros összefüggésben álló Pp. 221. § (1) bekezdését, mely előírja, hogy az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

Ennek azonban a Kúria ítélete a fentebb előadottak okán egyáltalán nem felelet meg, ugyanis a Kúria ítélete rengeteg, az ügy érdemét érintő kérdésben nem tartalmaz semmilyen indokolást, és rengeteg kérdésben nem adta indokát a Kúria annak, hogy az általa meghozott rendelkezéseket, illetve megállapított tényeket milyen bizonyítékok és jogszabályi rendelkezések alapozzák meg, valamint nem adta semmilyen indokát az ítéletén belüli, valamint az ítélete és az elsőfokú ítélet közötti (ön)ellentmondásoknak, illetve annak, hogy ezen ítéletén belüli önellentmondásos és az elsőfokú ítélettel való ellentmondásos ítélezésére milyen jogszabályi alapon van lehetősége.

Továbbá arról nem tartalmaz semmit a Kúria ítéletének indokolása, hogy az ügy érdemét és az ítéletben foglaltakat érintő kérdésekben az alperesek nyilatkozatait, illetve az alperesek által állított tényeket miért nem találta megalapozottnak, illetve bizonyítottnak.

A Kúria ítélete tehát nem csak nem felel meg a fentebb megjelölt, Alaptörvényben biztosított jogoknak és követelményeknek, de nem felek meg a Pp. 221. § (1) bekezdése által előírt alapvető garanciáknak és követelményeknek sem, melyek betartása elengedhetetlenül szükséges ahhoz, hogy a bíróság ítélete ellenőrizhető és megalapozott legyen és meg lehessen bizonyosodni arról, hogy a bíróság ítélete nem bírói önkényeskedésen alapul.

Amennyiben a Kúria a fentebb megjelölt jogszabályi rendelkezéseket azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezte volna az Alaptörvény 28. cikke értelmében és mindezeket figyelembe véve biztosította volna a Kúriára is kötelező hatályos jogszabályok érvényesülését és ezáltal biztosította volna a jogbiztonságot, valamint a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog követelményének megfelelt volna, akkor érdemben eltérő tartalmú ítéletet kellett volna hoznia az általa meghozott Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítéletében foglaltakhoz.

képest. Erre azonban ezen alaptörvény-ellenességek és jogsértések okán nem kerülhetett sor, mely alaptörvény-ellenességek és jogsértések érdemben befolyásolták a Kúria döntését.

Az ügyben az alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés abban áll, hogy a Kúriának van-e jogi és különösen alkotmányos lehetősége arra, hogy olyan ítéletet hozzon, mely ítéletből és különösen annak indokolásából egyáltalán nem derül ki, hogy milyen jogszabályok és bizonyítékok alapján rendelkezett az ítéletében foglaltak szerint?

Az is alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés az ügyben, hogy kielégíti-e a jogállamiság és jogbiztonság követelményét és a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot az olyan ítélet, melyben ellentmondásban áll az ítélet rendelkező része az ítélet indokolásával, valamint ellentmondás van az ítélet indokolásán belül az indokolás egyes állításai és megállapításai, valamint jogi indokai között, valamint ellentmondás van a Kúria ítélete és az általa hatályában fenntartott elsőfokú ítélet között az I.r. alperesre vonatkozó perköltség vonatkozásában?

Az is alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés, hogy kielégíti-e a jogállamiság és jogbiztonság követelményét és a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot az olyan ítélet, mely a benne lévő önellentmondás okán végrehajthatatlan? Ugyanis a Kúria pernyertesnek találta az I.r. alperest, ennek ellenére fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték viselésére kötelezte az I.r. alperest és az elsőfokú ítélet hatályában fenntartásával elsőfokú eljárási illeték és ügyvédi munkadíj viselésére is kötelezte I.r. alperest, ezáltal pedig az ítélet végrehajthatatlan e körben.

Az is alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés, hogy kielégíti-e a jogállamiság és jogbiztonság követelményét és a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot az olyan ítélet, mely indokolása semmit nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az ügy érdemét és az ítéletben foglaltakat érintő kérdésekben az alperesek nyilatkozatait, illetve az alperesek által állított tényeket miért nem találta megalapozottnak, illetve bizonyítottak a Kúria?

Végül az is alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés, hogy összeegyeztethető-e a jogállamiság és jogbiztonság követelményével és a tisztességes bírósági eljáráshoz való joggal és sérti-e ezen jogokat az a tény, hogy a felperes idő előtt indította meg a pert és a per során is végzett felújítási munkákat és a Kúria annak ellenére megalapozottnak találta a felperes elsődleges kereseti kérelmét, hogy a Kúria szerint csak a per során végzett munkákkal került a felperes abba a helyzetbe, hogy helyt lehetett adni a kereseti kérelmének. A kérdés tehát e körben az, hogy megfelel-e a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog követelményének az olyan eljárás és ítélet, mely úgy ad helyt kereseti kérelemnek, hogy a perindítás időpontjában eleve nem álltak fenn a keresetnek helyt adás feltételei (tehát a perindítás időpontjára vonatkozóan egyértelműen a kereset elutasításának lett volna helye) és helyt lehet-e adni úgy a perben kereseti kérelemnek, hogy az annak történő helyt adás feltételei csak a per ideje alatt válnak teljesítetté és ilyen esetben az idő előtti pereskedés ellenére marasztalhatók-e az alperesek a felperes perköltségében? Ez ugyanis felveti annak a kérdését is, hogy lehet-e tisztességes bírósági eljárás keretében idő előtt pereskedni és idő előtti pereskedés ellenére a perre okot nem adó peres fele(ke)t perköltség viselésére kötelezni?

### [Érdemi indokolás]

**Indítványozók e helyütt is hivatkoznak a beadványukban fentebb előadott jogi indokolásaikra, érveikre, alaptörvény-ellenességekre, jogszabály sértésekre, ítéleti ellentmondásokra, ezért azokat kérik e helyütt is figyelembe venni érdemi indokolásként.**

**3280/2017. (XI. 2.) AB határozata [38] pontja értelmében "az Alkotmánybíróság az eddigi gyakorlatában a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot az eljárás egészének minőségében ragadta meg {legutóbb: 3102/2017. (V. 8.) AB határozat, Indokolás [17]}. Az Alkotmánybíróság a 20/2017. (VII. 18.) AB határozatában (a továbbiakban: Abh2.) összekapcsolta a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot és az önkényes jogalkalmazás tilalmát. Elvi élel kimondta: „[a] bírói függetlenségnek nem korlátja, sokkal inkább**

biztosítéka a törvényeknek való alávetettség: a bírónak a határozatait a jogszabályok alapján kell meghoznia. Ha a törvénynek való alávetettségtől a bíróság eloldja magát, saját függetlenségének egyik tárgyi alapját vonja el. **A vonatkozó jogszabályokat be nem tartó bíróság lényegében visszaél saját függetlenségével, amely adott esetben ezen keresztül a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmét okozhatja. Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelvével {Indokolás [23]}.**" Az Alkotmánybíróság azonban csak kivételesen, szigorú feltételek fennállása esetén állapítja meg a jogalkalmazói önkény fennállását és az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésébe ütközését. Az Abh2. alapjául szolgáló esetben a bíróság contra legem jogalkalmazása három, egymást erősítő feltétel együttes fennállása következtében ért fel az alkotmányossági jogsérelem szintjére (Indokolás [29]). Tehát a contra legem jogértelmezés és jogalkalmazás önmagában nem alapozza meg az alkotmányellenességet. A contra legem jogalkalmazásnak egyben alkotmányellenesnek, azaz az Alaptörvénnyel ellentétesnek kell lennie (contra constitutionem)."

**20/2017. (VII. 18.) AB határozat [29] pontja** értelmében "a fentieket összefoglalva az Alkotmánybíróság megállapította, hogy a törvényszék contra legem jogalkalmazása három, egymást erősítő feltétel együttes fennállása következtében ért fel az alkotmányossági sérelem szintjére, és sértette az indítványozó tisztességes bírósági eljáráshoz való jogát. Egyrészt a törvényszék a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog mint eljárásjogi jellegű alapjog egy aspektusát, az indokolási kötelezettséget sértő módon nem indokolta meg, hogy az adott jogkérdésre irányadó, hatályos jogi normákat miért nem alkalmazta. Másrészt, ezzel párhuzamosan, a törvényszék önkényesen járt el akkor, amikor a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normákat nem vette figyelembe. Harmadrészt a törvényszék önkényesen járt el akkor is, amikor döntését egy olyan bírósági joggyakorlatra alapította, amelynek alapjául szolgáló jogi normákat a jogalkotó az új Polgári Törvénykönyv hatálybalépésével összefüggésben kifejezetten hatályon kívül helyezte."

**23/2018. (XII. 28.) AB határozat [25] és [26] és [27] pontjai** értelmében "az Alaptörvény 28. cikke szerint a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. Az Alaptörvénynek ez a rendelkezése a bíróságok számára alkotmányos kötelezettségként írja elő, hogy ítélező tevékenységük során a jogszabályokat elsősorban azok céljával összhangban értelmezzék. Ebből a kötelezettségből következik, hogy a bíróságnak a jogszabályok adta értelmezési mozgástér keretein belül azonosítania kell a jogszabály céljának érvényesülését, és a bírói döntésben alkalmazott jogszabályokat elsősorban arra tekintettel kell értelmeznie. A Kúria ezzel szemben nem látott indokot az Alaptörvény 28. cikkének alkalmazására, alaptörvénybeli kötelezettsége ellenére nem vette figyelembe a jogszabály célját. [26] Az Alaptörvény 28. cikke és XXVIII. cikk (1) bekezdése természetes fogalmi egységet alkotnak. A jogértelmezés Alaptörvényben rögzített elveinek betartása minden kétséget kizáróan részét képezi a tisztességes bírósági eljárásban megvalósuló jogértelmezéssel szemben állított minimális alkotmányos követelményeknek. [27] Az Alkotmánybíróság a később számos határozatában megerősített, és hatályos, következetes gyakorlatának megfelelő, 6/1998. (III. 11.) AB határozatában megállapította, hogy „a fair trial olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás »méltánytalan« vagy »igazságtalan«, avagy »nem tisztességes«" (ABH 1998, 95.) {legutóbb megerősítette a 3254/2018. (VII. 17.) AB határozat, Indokolás [41]}. Az Alkotmánybíróság eddigi gyakorlatában a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog érvényesülésének megítélését minden esetben tartalmi vizsgálathoz kötötte: „elemezte az alapjog állított sérelmére vezető jogszabályi környezetet és bírói döntést, a szabályozás célját és a konkrét ügy tényállását, majd pedig – mérlegelés eredményeként – mindezekből vont le következtetéseket az adott esetre nézve megállapítható



alapjogsérelemre nézve” {lásd 20/2017. (VII. 18.) AB határozat (a továbbiakban: Abh2.), Indokolás [17]; vö. 3102/2017. (V. 8.) AB határozat, Indokolás [18]}.”

**3032/2019. (II. 13.) AB határozat [24] és [26] pontjai értelmében** "az Alkotmánybíróság az indokolt bírói döntéshez való jogot a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogból bontotta ki. Ennek megfelelően az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia {7/2013. (III. 1.) AB határozat, Indokolás [34]}. Az alkotmánybírósági következetes gyakorlat szerint a bíróságok indokolási kötelezettségéből azonban nem következik a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége, különösen nem a szubjektív elvárásaikat is kielégítő mélységű érvrendszer bemutatása {3107/2016. (V. 24.) AB határozat, Indokolás [38]; 30/2014. (IX. 30.) AB határozat, Indokolás [89]}. Az indokolási kötelezettség azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy a döntés indokolásának az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre kell kiterjednie és nem minden egyes részletre {legutóbb pl. 3159/2018. (V. 16.) AB határozat, Indokolás [31]}.

**Az EJEB álláspontja szerint – az Alkotmánybíróság kifejtett elveivel egyezően –** a bírói döntés indokolásának a releváns kérdésekre kell kiterjednie úgy, hogy az érthető legyen a terhelt számára, aki ennek alapján gyakorolhatja jogorvoslati jogát. **Az EJEB gyakorlata megköveteli azt is, hogy az indokolás ne legyen automatikus és sablonos** {legutóbb pl. Moreirea Ferreira kontra Portugália (2. sz.) [GC], (19867/12), 2017. július 11, 84. pont}."

**7/2013. (III. 1.) AB határozat [29] [30] [31] [32] [33] [34] pontjai értelmében** "az Alkotmánybíróság az Abh.-ban a tisztességes eljárás alkotmányos követelményrendszerének értelmezéséhez az emberi jogok és alapvető szabadságok védelméről szóló, Rómában 1950. november 4-én kelt Egyezményt (a továbbiakban: Egyezmény) is felhívta, amikor megállapította, hogy az Egyezmény "eljárási garanciákat tartalmazó cikkei általában elfogadott értelmezése szerint **a fair trial olyan minőség, amelyet az eljárás egészének és körülményeinek figyelembevételével lehet csupán megítélni. Ezért egyes részletek hiánya ellenére éppúgy, mint az összes részletszabály betartása dacára lehet az eljárás »méltánytalan« vagy »igazságtalan«, avagy »nem tisztességes«.** Természetesen különbözik egy eljárás fair voltának megítélése az abban az ügyben döntő nemzetközi bizottságok vagy bíróság eljárásában a magyar Alkotmánybíróság lehetőségeitől, amely elvont normakontrollt végez. Ez utóbbiban csupán a tisztességes eljárás megkövetelte általános ismervek megállapítására van lehetőség" (ABH 1998, 91, 95.). **Az Alaptörvény hatálybalépésével immáron az Alkotmánybíróság feladatai közé tartozik a bírói döntések alaptörvényellenességének vizsgálata is, amellyel egyidejűleg jelentkezik a tisztességes eljárás megkövetelte gyakorlati szempontok, így az indokolási kötelezettség meghatározásának igénye is. A Bíróság gyakorlatában az indokolt bírósági döntéshez való jog az Egyezmény 6. Cikkében biztosított tisztességes eljáráshoz való joggal összefüggésben, annak egyik, az Egyezmény szövegében kifejezetten nem nevesített elemeként jelenik meg.**

Az Alkotmánybíróság a 61/2011. (VII. 13.) AB határozatában elvi jelentőséggel erősítette meg, hogy "egyes alapjogok esetében az Alkotmány ugyanúgy fogalmazza meg az alapjog lényegi tartalmát, mint valamely nemzetközi szerződés (például a Polgári és Politikai Jogok Egyezségokmánya és az Emberi Jogok Európai Egyezménye). Ezekben az esetekben az Alkotmánybíróság által nyújtott alapjogvédelem szintje semmiképpen sem lehet alacsonyabb, mint a nemzetközi (jellemzően a strasbourgi Emberi Jogok Bírósága által kibontott) jogvédelem szintje." {ABH 2011, 291, 321.; legutóbb megerősítve: 32/2012. (VII. 4.) AB határozat; Indokolás [41]}. **Az Alkotmánybíróság ilyen megfontolásból kiindulva áttekintette a Bíróságnak az indokolt bírósági döntéshez fűződő jog tekintetében kialakított gyakorlatát, amelyet az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében biztosított jog értelmének meghatározásakor is irányadónak tekint.**

Az Egyezmény 6. Cikk (1) bekezdése mindenkinek jogot biztosít arra, hogy ügyét a törvény által létrehozott független és pártatlan bíróság tisztességesen, nyilvánosan és ésszerű időn belül tárgyalja, és hozzon határozatot polgári jogi jogai és kötelezettségei tárgyában, illetőleg az ellene felhozott büntetőjogi vádak megalapozottságát illetően. **A Bíróság az indokolt bírói döntéshez való jogot az Egyezmény 6. Cikkében foglalt tisztességes tárgyaláshoz való jog részének tekinti.** E jog pontos tartalma a Bíróság elmúlt évtizedek során számos döntésében kimunkált, széleskörű gyakorlatából olvasható ki. **E körben a Bíróság kiindulópontja az, hogy a bírói döntésekkel szemben valamennyi demokratikus jogállamban elvárható az objektivitás és az átláthatóság, ami egyfelől elejét veszi az önkényes hatósági és bírósági döntéshozatalnak, másrésztől erősíti a bírósági döntéshozatalba vetett közbizalmat, és a bírói döntések tekintélyét** (*Taxquet kontra Belgium*, 926/05.; 2010. november 16.; § 90.; legutóbb megerősítve: *Shala kontra Norvégia*, 15620/09.; 2012. július 10.; § 29.). A Bíróság következetes gyakorlata szerint **a tisztességes eljárás és a jogállamiság elvéhez tartozik az a követelmény, hogy a bíróságok a döntéseik alapjául szolgáló indokokat kellő részletességgel mutassák be** (*Suominen kontra Finnország*, 37801/97.; 2003. július 1.; § 34.; legutóbb megerősítve: *Vojtechová kontra Szlovákia*, 59102/08.; 2012. szeptember 25.; § 35.). A Bíróság olvasatában az adott bírói döntés természete, és az alapul fekvő egyedi ügy körülményei határozzák meg, hogy milyen terjedelmű és mélységű indokolás elégíti ki az indokolási kötelezettség egyezménybeli követelményét. Ebből következően az indokolt bírói döntéshez fűződő jog megsértését kizárólag az alapul fekvő egyedi ügy összes körülményeinek vizsgálatát követően lehet megítélni (*Tatishvili kontra Oroszország*, 1509/02.; 2007. február 22.; § 58.; *Gradinar kontra Moldova*, 7170/02.; 2008. április 8.; § 107.; legutóbb megerősítve: *Sholokhov kontra Örményország és Moldova*, 40358/05.; 2012. július 31.; § 67.). **Éppen ezért elképzelhető, hogy valamely részletkérdésre vonatkozó indokolás teljes elmaradása nem, míg egy lényegesebb kérdésre vonatkozó hiányos indokolás viszont az Egyezmény 6. Cikkében biztosított jog megsértését idézi elő.** A Bíróság az indokolások fogyatékoságának foka tekintetében kijelölte azt a határvonalat, amely elválasztja az Egyezménynek megfelelően indokolt határozatokat az Egyezményt sértő hiányos vagy fogyatékos indokolást tartalmazó határozatoktól. Ennek során a Bíróság elvi élel szögezte le, hogy az indokolt hatósági döntéshez való jog semmiképpen sem jelentheti azt, hogy az ügyben eljáró bíróságot a felek valamennyi érvelése tekintetében részletes indokolási kötelezettség terhelné (*Hiro Balani kontra Spanyolország*, 18064/91.; 1994. december 9.; § 27.; *Ruiz Torija kontra Spanyolország*, 18390/91.; 1994. december 9.; § 29.; *García Ruiz kontra Spanyolország*, 30544/96.; 1999. január 21.; § 26.; *Hirvisaari kontra Finnország*, 49684/99.; 2001. december 25.; § 30.; legutóbb megerősítve: *Sholokhov kontra Örményország és Moldova*, 40358/05.; 2012. július 31.; § 67.). **A Bíróság ugyanakkor azt is elvi élel mondta ki, hogy a döntéssel szemben feltétlen elvárás, hogy a bíróság az ügy lényegi részeit a szükséges alapossággal vizsgálja meg, és erről a vizsgálatáról a határozatának indokolásában is adjon számot.** A Bíróság álláspontja szerint nem felel meg az Egyezmény 6. Cikkében foglalt elvárásnak, ha a felülbírálati bírói fórum az alsóbb fokú bíróságnak az ügy lényegi kérdései tekintetében kifejtett érveit további vizsgálat és a vizsgálat indokainak előadása nélkül hagyja helyben (*Helle v. Finnország*, 20772/92.; 1997. december 19.; § 60.; *Karakasis v. Görögország*, 38194/97.; 2000. október 17.; § 27.; *Boldea v. Románia*, 19997/02.; 2007. február 15.; § 30.; *Tacquet v. Belgium*, 926/05.; 2010. november 16.; § 91.; legutóbb megerősítve: *Vojtechová v. Szlovákia*, 59102/08.; 2012. szeptember 25.; § 35.). **A Bíróság az indokolási kötelezettség teljesítésének vizsgálatakor figyelemmel van arra is, hogy az indokolás hiánya vagy fogyatékosága valamely fél írásban megfogalmazott, világosan és pontosan körülírt kérdését érinti-e** (*Hiro Balani kontra Spanyolország*, 18064/91.; 1994. december 9.; § 28.; *Ruiz Torija kontra Spanyolország*, 18390/91.; 1994. december 9.; § 30.; legutóbb megerősítve: *Ilyadi kontra Oroszország*, 6642/05.; 2011. május 5.; § 44.).

Az Egyezmény jogvédelmi rendszerében a bírói döntéseknek a tisztességes eljárás által megkövetelt indokolása iránti igény egyfelől szoros összefüggésben áll a jogorvoslathoz fűződő joggal, ugyanis e jog hatékony gyakorlására kizárólag a bíróság döntését

alátámasztó indokok ismeretében nyílik valódi lehetőség (erről lásd: *Baucher kontra Franciaország*, 53640/00.; 2007. július 24., §§ 47–51.). Másfelől szoros összefüggés mutatkozik az indokolási kötelezettség teljesítése, és a tisztességes eljáráshoz fűződő jogból fakadó azon alkotmányos igény között, hogy az eljárásban szereplő fél meghallgatást nyerhessen, azaz kérelmét a bíróság megvizsgálja (erről lásd: *Shala v. Norvégia*, 15620/09.; 2012. július 10., § 29.). Ennek oka az, hogy kizárólag a kellő alapossággal indokolt bírói határozatból tűnhet ki, hogy az ügyet eldöntő bíróság ténylegesen figyelembe vette-e a felek által előterjesztett bizonyítékokat és érveket.

Az indokolt bírói döntéshez fűződő jog ebből következően az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt tisztességes eljárás alkotmányos követelményrendszerén belül jelentkezik. Az alkotmányos előírás ugyanakkor kizárólag az eljárási törvényekben foglaltak szerint kötelezheti a bíróságot a döntésének alapjául szolgáló indokok bemutatására. Ebből következik, hogy az Alkotmánybíróság az Alaptörvény e szabályát mindig együtt olvassa a jogvita jellege, és az adott ügy típusa által kijelölt konkrét eljárásjogi szabályokkal. Az Alaptörvény 28. cikk első mondata úgy rendelkezik, hogy "a bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az Alaptörvénnyel összhangban értelmezik." Az Alaptörvény 28. cikke tehát a bíróságokkal szemben azt a követelményt fogalmazza meg, hogy ítélezésük során a jogszabályokat az Alaptörvénnyel összhangban értelmezzék és alkalmazzák. Figyelemmel az Alaptörvény 28. cikkében előírt jogszabály értelmezési kötelezettségre is, az Alkotmánybíróság azt vizsgálja, hogy az indokolási kötelezettséget előíró eljárási jogszabályokat a bíróság az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében meghatározott követelményeknek megfelelően alkalmazta-e. Az Alkotmánybíróság tehát a rendes bíróságoktól eltérően nem a felülbírálatra alkalmasság szempontjából vizsgálja a bíróságok indokolási kötelezettségének teljesítését, és tartózkodik attól, hogy jogági dogmatikához tartozó kérdések helytállóságáról, illetve törvényességéről, avagy kizárólag törvényértelmezési problémáról állást foglaljon {3003/2012. (VI. 21.) AB végzés, Indokolás [4]}. Ennek megfelelően az Alkotmánybíróság nem vizsgálja azt sem, hogy az indokolásban megjelölt bizonyítékok és megjelenő érvek megalapozottak-e, mint ahogy azt sem vizsgálja, hogy a jogalkalmazó helytállóan értékelte-e az eljárásban beszerzett bizonyítékokat és előadott érveket, vagy a konkrét ügyben a bírói mérlegelés eredményeként megállapított tényállás megalapozott-e. A tényállás megállapítása, a bizonyítékok értékelése, és mérlegelése ugyanis az eljárási jogi szabályokban a jogalkalmazó számára fenntartott feladat {3237/2012. (IX. 28.) AB végzés, 3309/2012. (XI. 12.) AB végzés, Indokolás [5]}.

Ehhez képest az Alkotmánybíróság által vizsgált, az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia. Az indokolási kötelezettség alkotmányjogi értelemben vett sérelme az eljárási szabály alaptörvény-ellenes alkalmazását jelenti. A tisztességes eljárásból fakadó elvárás tehát az eljárási szabályok Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása, ami a jogállami keretek között működő bíróságok feladata. Az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel, a tisztességes eljárás alkotmányos követelménye a bírói döntésekkel szemben azt a minimális elvárást mindenképpen megfogalmazza, hogy a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon. Ennek megítéléséhez az Alkotmánybíróság vizsgálja a jogvita természetét, az alkalmazandó eljárási törvény rendelkezéseit, a felek által az adott ügyben előterjesztett kérelmeket és észrevételeket, valamint az ügyben választ igénylő lényeges kérdéseket."

A jogértelmezés Alaptörvényben rögzített elveinek betartása minden kétséget kizáróan részét képezi a tisztességes bírósági eljárásban megvalósuló jogértelmezéssel szemben állított minimális alkotmányos követelményeknek. Ebből a kötelezettségből következik, hogy a bíróságnak a jogszabályok adta értelmezési mozgástér keretein belül azonosítania kell a



jogszabály céljának érvényesülését, és a bírói döntésben alkalmazott jogszabályokat elsősorban arra tekintettel kell értelmeznie.

**Az a bírói ítélet, amely alapos ok nélkül hagyja figyelmen kívül a hatályos jogot, önkényes, fogalmilag nem lehet tisztességes, és nem fér össze a jogállamiság alapelvével.**

**A Kúria a Pp. 24. § (1) bekezdését, és ezzel kapcsolatban az Itv. 39. §-ban és az Itv. 40. § (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a Pp. 75. § (1) és (2) bekezdéseit, a Pp. 78. § (1) bekezdését, a Pp. 81. § (1) bekezdését, a Pp. 4. § (1) bekezdését, a Pp. 164. § (1) bekezdését, a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § és 4/A. §-át, és különösen a Pp. 221. § (1) bekezdését nem az Alaptörvényben rögzített elvek szerint értelmezte és még ezek körében önellentmondásba is keveredett. A Kúria kilépett jogszabályok adta mozgástérből is és minden indok nélkül figyelmen kívül hagyta a hatályos jogot, ezért a Kúria ítélete önkényes és sérti a tisztességes bírósági eljáráshoz való jogot és nem fér össze a jogállamiság alapelvével.**

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében rejlő indokolási kötelezettség alkotmányos követelménye a bíróság döntési szabadságának abszolút korlátját jelenti, nevezetesen azt, hogy döntésének indokairól az eljárási törvényeknek megfelelően szükséges számot adnia.

A bírói döntésekkel szemben valamennyi demokratikus jogállamban elvárható az objektivitás és az átláthatóság, ami elejét veszi az önkényes bírósági döntéshozatalnak.

A tisztességes eljárás és a jogállamiság elvéhez tartozik az a követelmény, hogy a bíróságok a döntéseik alapiául szolgáló indokokat kellő részletességgel mutassák be, ennek körében pedig a bírósági döntéssel szemben feltétlen elvárás, hogy a bíróság az ügy lényegi részeit a szükséges alapossággal vizsgálja meg, és erről a vizsgálatáról a határozatának indokolásában is adjon számot.

Az indokolási kötelezettség teljesítésének körébe tartozik az is, hogy az indokolás terjedjen ki valamely fél írásban megfogalmazott, világosan és pontosan körülírt kérdésére is azzal, hogy nem következik az indokolási kötelezettségből a felek által felhozott minden észrevétel egyenként való megcáfolási kötelezettsége. Az indokolási kötelezettség azt az elvárást támasztja a bírósággal szemben, hogy az eljárási törvény rendelkezéseire is figyelemmel a bíróság az eljárásban szereplő feleknek az ügy lényegi részeire vonatkozó észrevételeit kellő alapossággal megvizsgálja, és ennek értékeléséről határozatában számot adjon. A döntés indokolásának tehát az ügy érdeme szempontjából releváns kérdésekre kell kiterjednie és nem minden egyes részletre. Kizárólag a kellő alapossággal indokolt bírói határozatból tűnhet ki, hogy az ügyet eldöntő bíróság ténylegesen figyelembe vette-e a felek által előterjesztett bizonyítékokat és érveket.

Az indokolási kötelezettség alkotmányjogi értelemben vett sérelme az eljárási szabály alaptörvény-ellenes alkalmazását jelenti. A tisztességes eljárásból fakadó elvárás tehát az eljárási szabályok Alaptörvénynek megfelelő alkalmazása, ami a jogállami keretek között működő bíróságok feladata.

**A Kúria ítélete ezen alkotmányos követelményeknek a beadványban fentebb előadott indokok okán, azokra ismételtén összefoglalóan hivatkozva, az alábbiak miatt nem felel meg:**

**1. A fentebb kifejtettek értelmében a Kúria nem adta semmilyen indokát ítéletében annak, hogy milyen jogi alapon és bizonyítékok alapján kötelezte az I.r. alperest - a Kúria által kimondott pernyertessége ellenére - fellebbezési és felülvizsgálati eljárási illeték fizetésére és az elsőfokú ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezéseinek is a Kúria általi helybenhagyásával elsőfokú perköltség viselésére.**

**2. Semmilyen indokolást nem tartalmaz a Kúria ítélete arra vonatkozóan, hogy milyen mértékben határozta meg a peres felek pernyertessége-pervesztessége arányát és ebből kifolyólag miért a Kúria ítélete rendelkező részében foglaltak szerint kell viselniük a peres feleknek a perköltséget.**

3. Nem adta indokát a Kúria annak sem, hogy mit ért a felperes túlnyomórészbeli pernyertessége alatt a perköltség viselés aránya meghatározása vonatkozásában. Továbbá e körben annak sem adta indokát a Kúria, hogy milyen jogi alapon van lehetősége arra, hogy egyszerre részben perköltség viselésére is kötelezze a peres feleket és arra is, hogy részben a perköltségük saját maguk általi viselésére kötelezze a peres feleket annak ellenére, hogy a Pp. 81. § (1) bekezdése ezek együttes alkalmazását nem teszi lehetővé.

4. Annak sem adta semmilyen indokát a Kúria az ítéletében, hogy mit ért az ítélete rendelkező részében hivatkozott fellebbezési és felülvizsgálati "eljárási költségek" alatt és milyen jogi alapon használ ilyen fogalmat és mi annak tartalma, mivel a Pp. 75. § (1) bekezdése csak a perköltség fogalmát ismeri, az eljárási költség fogalmát nem. A perköltség fogalmában pedig benne van az eljárási illeték és az ügyvédi költség is, és nem állapítható meg ezek alapján - pláne, hogy az ítélet rendelkező része az eljárás illetékek viseléséről külön rendelkezett -, hogy az "eljárási költség" alatt milyen költséget ért a Kúria és ez az ítélet indokolásából sem derül ki, mivel az a rendelkező rész ezen rendelkezései okán semmilyen indokolást sem tartalmaz sem a fogalom terén, sem az ezen fogalom, mint jogcím alapján megítélt pénzösszegek vonatkozásában.

5. A Kúria ítélete nem rendelkezik az ügyvédi költségekről, mivel a Kúria ítélete rendelkező része "eljárási költségekről" beszél, amik vélhetően az ügyvédi költségeket takarják, de ez nem derül ki a Kúria ítéletéből. Ugyanakkor akár az ügyvédi költségeket jelentik a rendelkező részben szereplő "eljárási költségek", akár nem, a lényeg e körben akkor is az, hogy az ítélet indokolása semmit nem tartalmaz arra vonatkozóan, hogy az egyes peres feleket megillető ügyvédi költségeket megállapította-e a Kúria, ha pedig igen, akkor milyen jogszabályi rendelkezések és pertárgyérték alapján és milyen arányban osztotta meg azokat pernyertesség-pervesztesség szerint és mindezek eredményeként az egyes peres felek milyen ügyvédi költségekre jogosultak és miért. Továbbá arról sem rendelkezik e körben az ítélet indokolása, hogy van-e Áfa tartalma az ügyvédi költségeknek, vagy nincs és ha van, akkor az milyen összegű és a megállapított ügyvédi költségen belül vagy azon felül értendő-e az Áfa tartalom.

6. A Kúria semmilyen indokát nem adta annak, hogy milyen jogszabályi alapon van lehetősége arra, hogy ne saját maga, hanem egy másik bíróság, a Fővárosi Ítéltábla 3.Pkf.26.783/2015/3. számú végzése alapján állapítsa meg a fellebbezési és felülvizsgálati eljárás pertárgyértékét és annak sem adta semmilyen indokát, hogy miért nem az elsőfokú bíróság által megállapított 60.000.000,- Ft-os pertárgyértéket vette figyelembe a fellebbezési és felülvizsgálati eljárásokban, ezáltal pedig annak sem adta semmilyen indokát, hogy milyen jogi alapon van lehetőség arra, hogy a per folyamán eltérő pertárgyértéket alkalmazzanak az egyes eljárt bíróságok annak ellenére, hogy mind az elsőfokú, mind a másodfokú, mind a felülvizsgálati eljárásban a felperesnek valamennyi kereseti kérelme, tehát mind az elsődleges, mind a másodlagos, mind a harmadlagos kereseti kérelme az eljárás tárgyát képezte. Erre tekintettel annak sem adta indokát a Kúria, hogy miért hagyta helyben az elsőfokú bíróság ítéletének az elsőfokú perköltségre vonatkozó rendelkezéseit annak ellenére, hogy a perköltséget az elsőfokú bíróság a Kúriától eltérően nem 3.700.000,- Ft pertárgyérték, hanem 60.000.000,- Ft pertárgyérték alapján állapította meg és milyen jogszabályi alapon van lehetőség a perköltségnek ilyen eltérő alapon való megállapítására a peren belül.

7. A Kúria az ítélete indokolásában egyáltalán nem adott számot arról, hogy miért nem találta megalapozottnak az alperesek által az ügy érdemére vonatkozóan előadott tényállításait és bizonyítékait, különös tekintettel a szerződés 5. pontja vonatkozásában tett alperesi állításokra, a felújítási munkákkal kapcsolatos alperesi tényállításokra és a

felújítási munkák kapcsán az alperesek által a perbe becsatolt, az alperesek által a perben kirendelt Venéczy György szakértő szakvéleményeiben tett megállapításait szó szerint idéző tényállításaira, melyek a szakértő által megállapítottak szó szerinti idézésével (a forrás helyének pontos megjelölése mellett) bizonyították a felújítási munkák nem teljesítését és azt, hogy egyes hiányok és hibák a mai napig is fennállnak a szakértő szerint is.

Továbbá az alperesek - a Kúria ítélete indokolása [32] pontjában foglaltak és ezáltal a Kúria által is elismertek szerint - kérték a Kúriát, hogy ítéletében mondja ki, hogy a felperesnek I. osztályú minőségben kell teljesítenie a felújítási munkákat, de az ítélet indokolása nem tartalmaz erre vonatkozóan semmit, holott a felújítási munkák minősége a szerződés teljesítése szempontjából releváns kérdésnek minősül, különös tekintettel arra is, hogy a perben kirendelt Venéczy György szakértő is megállapította a szakvéleményében, hogy a felperes a részlegesen elvégzett felújítási munkákat sem I. osztályú minőségben teljesítette és a szakértő szabványellenes hibákat is talált a felperes által végzett felújítási munkákban.

8. A Kúria semmilyen indokát nem adta ítéletében annak, hogy milyen bizonyíték és a szerződés mely rendelkezése alapján állapította meg azt, hogy a szerződés a hiánylistáról azzal rendelkezik, hogy ha az átvevő (társasház) az elvégzett munkát három napon belül írásban nem kifogásolja, a munkát átvettnek kell tekinteni, ugyanis ilyet a szerződés nem tartalmaz a hiánylista kapcsán.

9. A Kúria annak sem adta indokát az ítélete indokolása [48] pontjában, hogy a szakértő helyett és mellett milyen jogi alapon vetette össze a hiánylistában szereplő tételeket a szerződés 2. számú mellékletével és korabeli fényképekkel és ezekből milyen jogi alapon volt joga a bíróság szakmai ismeretét meghaladó műszaki szakkérdésben állást foglalni és ennek alapján a felújításra vonatkozóan műszaki szakértői hatáskörbe tartozó megállapításokat tenni.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria annak sem adta indokát, hogy hiánylistában rögzített mely hibákat vetette össze a szerződés 2. számú mellékletében szereplő felújítási munkákkal és kitől származó, milyen időpontban készült és milyen bizonyító erővel bíró fényképekkel vetette össze és ezek során milyen bizonyítékok alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felújítási munkákat a felperes 2004. október 13-án túlnyomórészt teljesítette, a teljesítésnek pedig csak kisebb, csekély költséggel javítható, elsősorban minőségi hibái voltak. Arról nem beszélve, hogy nem adja jogszabályi indokát annak a Kúria, hogy milyen jogi alapon vonta el a perben kirendelt műszaki szakértő hatáskörét és milyen jogi alapon végzett a Kúria eljáró bírói tanácsa műszaki szakértői elemzést és milyen jogi alapon tett ez alapján a felújítási munkák teljesítése körében műszaki szakmai megállapításokat.

Azt sem indokolta meg a Kúria, hogy milyen bizonyítékok alapján jutott arra a következtetésre, hogy a teljesítésnek csak csekély költséggel javítható hibái voltak és azt sem indokolta meg, hogy milyen pénzüsszeget ért csekély költség alatt és annak sem adta jogi indokát, hogy milyen jogszabályi alapon jogosult a bíróság maga, műszaki szakértői hatáskörbe tartozó költségelemzést végezni úgy, hogy a perben kirendelt [REDACTED] szakértő nem is végzett semmilyen költségelemzést a perben, tehát semmilyen bizonyíték nem áll rendelkezésére a Kúriának arra vonatkozóan, hogy csak csekély költséggel javítható hibák álltak fenn.

Végül a Kúria annak sem adta e körben indokát, hogy mi az oka azon önellentmondásos megállapításának, hogy egyazon mondaton belül először azt állítja, hogy a felújítási munkák 2004. október 13-án túlnyomórészt elkészültek, utána pedig ezzel ellentétesen már azt állítja, hogy a teljesítésnek csak kisebb, elsősorban minőségi hibái voltak. Nem lehet ebből megállapítani ugyanis, hogy akkor most hiányos vagy hibás teljesítés történt és azt sem, hogy mit ért a Kúria elsősorban minőségi hibák alatt és nem fejt ki, hogy a minőségi hibákon kívül másodsorban mi is állt fenn a felújítási munkák kapcsán.



10. A Kúria ítélete indokolása [49] pontjában nem határozza meg, hogy milyen bizonyítékok és szakértői megállapítások alapján jutott arra a következtetésre, hogy a szakértő szerint 2004. október 13-án már csak kisebb, javítható minőségi hibák terhelték a felperest és milyen konkrét bizonyítékok alapján és szakértői vélemény alapján jutott arra a következtetésre, hogy a felperes ezek jelentős részét a per folyamán kijavította, és hogy mit is ért pontosan jelentős rész alatt.

Annak sem adta indokát a Kúria, hogy [REDACTED] szakértő mely szakvéleményében állította azt, hogy a felperesnek csupán a hattyúnyakat és a bádóg repedését kell kijavítania azzal, hogy a további javításokat a tetőtér (padlástér) beépítés felperes általi befejezése után kell elvégezni.

E körben pedig semmilyen indokát nem adta a Kúria annak, hogy miért nem találta megalapozottnak az alperesek azon állítását, hogy a teljesítés megítélése kapcsán a szerződésből kell kiindulni és a szerződés 5. pontja a felújítási munkák kapcsán maradéktalan teljesítést ír elő a felperesnek a padlástéren és padlásfeljárón történő tulajdonjog szerzése előfeltételeként, ezért nem lehet megállapítani a felperes teljesítését és tulajdonjog szerzését. E körben tehát nem adta semmilyen indokát a Kúria, hogy a teljesítés körében miért nem a szerződésben foglaltakból kell kiindulni (a másodfokú bíróság álláspontjával ellentétben) és annak sem adta indokát, hogy miért lehet megállapítani a felperes teljesítését annak ellenére, hogy a szerződés 20. pontja második bekezdésében előírt hiánylista léte eleve kizárja a felújítási munkák átvételét és az újbóli átadás-átvétel elvégzését írja elő a szerződés és a szerződés 5. pontja ezzel összefüggésben azt írja elő, hogy a felperes tulajdonjog szerzésére csak akkor van lehetőség, ha a felújítási munkákat maradéktalanul elvégezte és azt a számvizsgáló bizottság egy tagja és a műszaki ellenőr átvette (a szerződés 20. pontjában meghatározott átadás-átvételi eljárás szerint).

Annak sem adta e körben indokát a Kúria, hogy miért nem találta megalapozottnak az alperesek által a felülvizsgálati eljárás során benyújtott azon beadványban foglaltakat, melyben szó szerint, a forrás pontos megjelölése mellett idézték a perben kirendelt [REDACTED] szakértő megállapításait minden egyes felújítási munka vonatkozásában a szerződés 2. számú melléklete szerinti bontásban, mellyel alperesek álláspontja szerint a perben kirendelt [REDACTED] szakértő bizonyította, hogy a felperes nem végezte el maradéktalanul a felújításokat és máig is állnak fenn hiányok és hibák.

Arról nem beszélve, hogy a perben [REDACTED] szakértő megállapította, hogy a homlokzatok az esőcsatornák mögött nincsenek lefestve és ezt a tényt felperes is megerősítette a perben és azt állította, hogy ezeket azért nem végezte el, mert nem volt szerződéses feladata, mivel a szerződés nem írta elő neki az esőcsatornák leszerelését a homlokzatok festéséhez, csak hogy a szerződés eredménykötelem a felújítási munkák kapcsán, tehát bizonyított, hogy ezen felújítási munkákat sem végezte el a felperes, és ezek a hiányok szerepeltek a peres felek által 2004. október 13-án felvett hiánylistában is és a munka a mai napig sincs elvégezve, mert e körben is a felperes a teljesítést megtagadta azon állításával, hogy ez nem volt szerződéses feladata. Mindezeket előadták a felülvizsgálati eljárásban is alperesek, de ezen alperesi állításokra és bizonyítékokra a Kúria indokolása semmit nem tartalmaz, hogy miért nem találta ezeket megalapozottnak és ezek ellenére is miért mondta ki azt, hogy a felperes a felújítási munkákat teljesítette és jogosult a tulajdonjog szerzésre.

Annak sem adta indokát a Kúria, hogy az alperesek álláspontjával és a másodfokú bíróság álláspontjával ellentétben milyen bizonyítékok alapján jutott arra a következtetésre, hogy ki lehet mondani a felperes teljesítését annak ellenére, hogy a Kúria azt mondta ki az ítéletében, hogy további javítási munkákat kell még elvégezni, amiket csak a tetőtér befejezése után kell elvégezni. E körben ugyanis az alperesek már a másodfokú eljárásban is arra hivatkoztak és a felülvizsgálati eljárásban is, hogy a szerződés 5. pontja a felújítási munkák maradéktalan teljesítését és a számvizsgáló bizottság egyik tagja és a műszaki ellenőr általi átvételét írja elő a felperesi tulajdonjog

szerzéshez, ezáltal a perben kirendelt Venéczi György szakértő nem mondhatja ki azt, hogy egyes felújítási munkákat, vagy javításokat csak a tetőtér beépítés felperes általi befejezése után célszerű elvégezni, mivel a szerződés erre nem ad lehetőséget és a szakértő sem volt jogosult célszerűségi alapon szakértetni. Ezen alperesi álláspontot el is fogadta a másodfokú bíróság, és kimondta, hogy a felek jogviszonyának és ezáltal a felújítás elbírálása során a szerződésből kell kiindulni, a szerződés pedig nem célszerűségi szempontokhoz köti a felújítási munkák elvégzését, hanem akként rendelkezik, hogy a felperes csak akkor szerezhet tulajdonjogot a padlástérben és a padlástérfeljáróban, ha a felújítási munkákat maradéktalanul elvégezte. A perben kirendelt [REDACTED] [REDACTED] szakértő sem állapította meg a felújítási munkák maradéktalan teljesítést, sőt azt írta, hogy egyes felújítási munkákat célszerű a padlástér beépítése után teljesíteni. Ebből is tehát a felújítási munkák nem teljesítése következik. A Kúria azonban egyáltalán nem indokolta meg, hogy miért nem találta megalapozottnak az alpereseknek és a másodfokú bíróságnak ezen álláspontját és azt, hogy a szerződés rendelkezései és a perben kirendelt Venéczi György szakértő szakmai megállapításai ellenére miért állapította meg a felperes teljesítését és tulajdonjog szerzését a padlástér és a padlástérfeljáró vonatkozásában.

Arról nem beszélve, hogy a Kúria annak sem adta indokát, hogy miért állapította meg a felperes teljesítését és a hibák kijavításának elvégzettségét, mikor a Kúria ennek ellentmondva azt mondta ki, hogy a szakértő szerint a felperest csak kisebb minőségi hibák terhelték, melynek jelentős részét a felperes a per folyamán kijavította. Ha pedig csak a jelentős részét javította ki a per folyamán, nem az összeset, akkor milyen alapon állapította meg a hibák kijavításának felperes általi elvégzettségét a Kúria. Továbbá a szakértő szabványellenes hibákat is talált, azok pedig eleve nem tartoznak a kisebb hibák körébe, mivel az eleve szakszerűtlen kivitelezést jelent.

Annak sem adta indokát a Kúria, hogy miért adott helyt a felperes elsődleges kereseti kérelmének, ha a Kúria által is elismerten a felperes kereseti kérelme nem volt megalapozott a perindításkor, mivel a per alatt is végzett még felújítási munkákat és ezáltal próbálta olyan helyzetben hozni magát, hogy helyt lehessen adni az elsődleges kereseti kérelmének. Ebből kifolyólag nem adta jogi indokát a Kúria, hogy a Pp. mely szabálya teszi lehetővé a Kúriának, hogy olyan kereseti kérelemnek adjon helyt, mely bizonyítottan nem volt megalapozott a perindítás időpontjában sem, ezáltal annak sem adta jogi indokát a Kúria, hogy a Pp. mely rendelkezése ad lehetőséget arra, hogy az alpereseket a felperes perköltségében marasztalja annak ellenére, hogy a felperes elsődleges kereseti kérelme nem volt megalapozott a perindítás időpontjában, tehát a perre az alperesek okot nem adtak és a felperes idő előtt indított pert alperesek ellen úgy, hogy ráadásul a hiánylista felvételét követően a felújítási munkák ismételt átadás-átvétele meg sem történt, mivel a hiányok pótlása és az ismételt átadás helyett a felperes pert indított az alperesek ellen és a felújítási munkák ezek okán át sem lettek véve, mely átvétel megtörténte a felperes tulajdonjog szerzésének egyik előfeltétele a szerződés szerint.

A 2004. október 13-án felvett jegyzőkönyv is tartalmazta, hogy az alperesek nem vették át a felújítási munkákat, ezért is került felvételre hiánylista a szerződés 20. pontja második bekezdésének megfelelően és a szerződés ezen bekezdése a hiánylista felvétele esetére azt írja elő, hogy ez esetben az átadás-átvételi eljárást meg kell ismételni egy előre meghatározott időpontban. Erre a megismételt átadás-átvételre azonban soha nem került sor a felperes jogellenes és idő előtti perindítása okán. A felperes tehát a szerződés 5. pontját és 20. pontját megszegve pert indított idő előtt az alperesek ellen és a Kúria úgy adott tulajdonjogot a felperesnek és pótolta az alperesek jognyilatkozatát ennek érdekében, hogy nem teljesültek a szerződés 5. pontjában meghatározott, felperesi tulajdonjog szerzéshez szükséges előfeltételek, mivel a tulajdonjog szerzéshez a felújítási munkák maradéktalan teljesítése és azok egyidejű és maradéktalan - a számvizsgáló bizottság egyik tagja és a műszaki ellenőr általi - átvételére lett volna szükség, ezen előfeltételek azonban bizonyítottan nem teljesültek. A Kúria pedig semmilyen indokát

nem adta annak, hogy milyen bizonyítékok alapján jutott arra a következtetésre, hogy teljesültek a felperesi tulajdonjogszerzésnek a szerződés 5. pontjában előírt előfeltételei. A Kúria annak sem adta jogi indokát, hogy milyen bizonyítékok alapján állapította meg a felújítási munkák felperes általi teljesítését és a hibák kijavítását az ítélete indokolása [49] pontjának utolsó mondatában annak ellenére is, hogy az ítélete indokolása [48] pontjában még először azt írta, hogy a felperes 2004. október 13-án túlnyomórészt már teljesítette a felújítási munkákat, utána ugyanezen mondatán belül már nem azt mondta ki, hogy a felújítási munkák túlnyomórészt teljesítve lettek, hanem a felújítási munkák teljesítésének kisebb, elsősorban minőségi hibái voltak. Ezek után pedig - szintén ezeknek ellentmondva - azt mondta ki az ítélete indokolása [49] pontjában, hogy a további javítási munkákat a tetőtér befejezése után kell elvégezni. A tetőtér pedig bizonyítottan nincs befejezve, mert a felperes nem folytatta a mai napig sem az építkezést. Mindezeket követően ezeknek is szintén ellentmondva azt mondta ki a Kúria, hogy a felperes a felújítást elvégezte, a hibákat kijavította. Arról pedig nem beszél már az ítélet, ha ez így van, akkor mi van azokkal a felújítási munkákkal, melyeket a Kúria szerint a tetőtér befejezése után kell elvégezni, amikről néhány mondattal ezt megelőzően írt. Az önellentmondást pedig nem oldotta fel az ítéletében a felújítási munkák és azok hiányosságai, hibái és teljesítése kapcsán a Kúria.

11. A Kúria semmilyen jogi indokát nem adta annak, hogy milyen jogi alapon jutott arra a következtetésre, hogy a társasházi közgyűlési határozat nem alkalmas polgári jogi joghatás kiváltására és ezáltal szerződéses nyilatkozat pótlására, de ugyanezen közgyűlési határozat mégis alkalmas polgári jogi joghatás kiváltására a felperesnek a társasházból történő kitiltása kapcsán. Továbbá annak sem adta indokát, hogy a közgyűlési határozat mely rendelkezése rendelkezik a felperes kitiltásáról és annak sem adta indokát, hogy milyen jogi alapon vizsgálta e körben a felperes tudattartalmát és milyen jogi alapon tulajdonított ennek jelentőséget és joghatást és milyen bizonyítékok alapján jutott arra az álláspontra, hogy a közgyűlési határozatban foglaltakat a felperes alappal értékelte az építkezésről való kitiltásaként. Ebből következően annak sem adta indokát a Kúria, hogy miért nem fogadta el az alperesek azon álláspontját, hogy a felperes önként, saját elhatározásából vonult le és hagyta abba a felújítási munkákat és a padlástér beépítését, holott ezt nem csak az alperesek állították, hanem a felperes is ekként nyilatkozott a perben és az elsőfokú bíróság és a másodfokú bíróság is azt állapította meg az ítéletében, hogy a felperes a közgyűlési határozatról tudomást szerezve önként levonult és saját elhatározásából nem folytatta a felújítási munkákat és a padlástér beépítését.

A Kúria pedig e körben annak sem adta semmilyen indokát, hogy a közgyűlési határozat milyen jogi alapon válthatja ki a Ptk. 302. § b) pontja szerinti joghatást és mivel alapozza meg a felperes késedelmének kizártságát, holott a Kúria maga is a közgyűlési határozat polgári jogi joghatás kiváltására való alkalmatlanságát állapította meg ennek ellentmondva. Végül e körben annak sem adta indokát a Kúria, hogy a Ptk. 302. § b) pontjára tekintettel az alperesek milyen intézkedéseket vagy nyilatkozatot mulasztottak el, melyek szükségesek lettek volna ahhoz, hogy a felperes teljesíteni tudja megfelelően a felújítási munkákat.

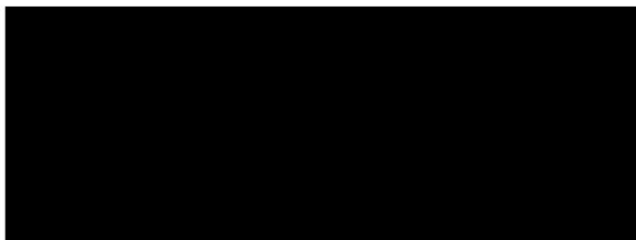
A bírói döntésekkel szemben tehát valamennyi demokratikus jogállamban elvárható az objektivitás és az átláthatóság, ami elejét veszi az önkényes bírósági döntéshozatalnak. A fentiekből viszont egyértelműen következik, hogy a Kúria ítélete átláthatatlan, megindokolatlan, önellentmondásos és egyben ellentmondásban áll a Kúria által helybenhagyott elsőfokú ítélettel is és még végrehajthatatlan is az I.r. alperesre vonatkozó perköltség rendelkezések vonatkozásában. Mindezekből pedig egyértelműen következik, hogy a Kúria ítélete önkényes is. Mindezek okán tehát nem felel meg sem a jogállamiság és jogbiztonság, sem a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog követelményeinek és ezáltal annak az Alaptörvény által megkövetelt kritériumnak sem felel meg, hogy a Kúria a



döntésének alapjául szolgáló indokokat kellő részletességgel köteles bemutatni, ennek körében pedig az ügy lényegi részeit a szükséges alapossggal köteles megvizsgálni és erről a vizsgálatáról a határozatának indokolásában is köteles számot adni, valamint ki kell tennie a határozatából, hogy a Kúria ténylegesen figyelembe vette a felek által előterjesztett bizonyítékokat és érveket, ezáltal pedig az is kritérium, hogy eljárási szabályokat az Alaptörvénynek megfelelően alkalmazza. Ezen Alaptörvény által megkövetelt kritériumoknak a Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.21.982/2018/11. számú ítélete egyáltalán nem felel meg, ezért annak Alkotmánybíróság általi megsemmisítése bizonyítottan indokolt és megalapozott.

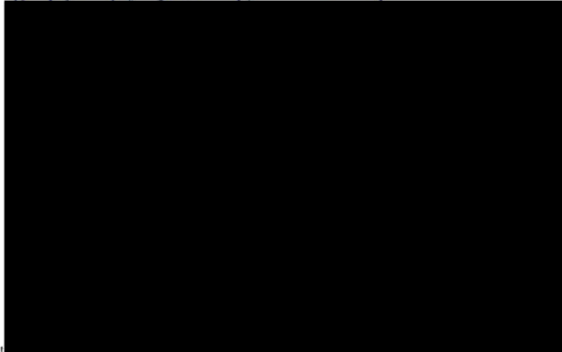
**Budapest, 2020. február 3.**

Tisztelettel:



Képviselőtében:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'K. B. K.'.



**Mellékletek:**

- F/1. ügyvédi meghatalmazás
- F/2. a peres felek között 2002. május 2-án létrejött "adásvételi szerződés"
- F/3. Fővárosi Törvényszék, mint elsőfokú bíróság 71.P.26.680/2005/119. sz. ítélete
- F/4. alperesek 2016. november 29. napján kelt fellebbezés kiegészítése
- F/5. Fővárosi Ítéltábla, mint másodfokú bíróság 3.Pf.21.500/2016/5/IV. sz. ítélete
- F/6. felperesi felülvizsgálati kérelem
- F/7. alperesek 2018. május 18. napján kelt felülvizsgálati ellenkérelme
- F/8. alperesek 2018. június 5. napján kelt előkészítő irata
- F/9. Pfv.I.21.772/2017/6. tárgyalási jegyzőkönyv 2018. június 6.
- F/10. alperesek 2019. október 4. napján kelt előkészítő irata
- F/11. alperesek 2019. október 4. napján kelt előkészítő iratának F/2. melléklete Venéczi György szakértőnek a felújítási munkák kapcsán szó szerint a forrás pontos helyének megjelölésével idézett szakmai megállapításai a szerződés 2. számú melléklete szerinti felújítási munkák bontásban (2019. június 4. napján kelt, felperesnek írt levél, mely a felülvizsgálati eljárásban becsatolásra került és a benne foglaltak figyelembe vételét kérték alperesek a Kúriától a 2019. október 4. napján kelt előkészítő iratukban)
- F/12. alperesek 2019. november 1. napján kelt előkészítő irata
- F/13. Kúria, mint felülvizsgálati bíróság Pfv.I.21.982/2018/11. sz. ítélete