

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.I.30.521/2012/5. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Hegedűs László ügyvéd által képviselt **(felperes neve, címe)**alatti székhelyű felperesnek - a dr. Maros Miklós ügyvéd által képviselt **(I.rendű alperes neve "f.a.", címe)** alatti székhelyű I. rendű és a **(jogtanácsos neve, címe)** által képviselt **(II.rendű alperes neve, címe)** alatti székhelyű II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében - melybe a felperes pernyertessége érdekében a dr. Sándor Csaba ügyvéd által képviselt **(felperesi beavatkozó neve, címe)** beavatkozott - a Kecskeméti Törvényszék 2012. október 2. napján kelt 9.G.40.074/2011/49. sorszámu ítélete ellen a felperes részéről 52. sorszámu alatt előterjesztett fellebbezés folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletét **helybenhagyja.**

Kötelezi a felperest, 15 nap alatt fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek - személyenként - 100.000,- (Egyszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, fizessen meg az államnak - külön felhívásra - 2.500.000,- (Kettőmillió-ötszázezer) Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S :

A felperes - korábbi nevén **M... Kft.** - és az I. rendű alperes között 2008. november 27-én adásvételi szerződés jött létre a **település neve, belterület 1.../3.** helyrajzi számú, 515 négyzetméter alapterületű ingatlanra, melyen a II. rendű alperesnek 2006. március 20-tól keretbiztosítéki jelzálog jogosultsága áll fenn 250.000 CHF erejéig. A szerződés megkötésekor a vevő felperes a 80 millió forintos vételárból 22 millió forintot fizetett meg, a fennmaradó összeget részletekben vállalta teljesíteni. Az adásvételi szerződést mindkét fél részéről **(törvényes képviselő személyneve)** törvényes képviselő írta alá.

A felperes tulajdonjogát a **(település neve)** Körzeti Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba 2008. december 22-én jegyezte be.

A vevő a további vételárrészleteket nem fizette meg.

A felperes 2008. november 15-én megrendelte az R... Kft-től a perbeli ingatlanon tervezett építmény földmunkáit, majd november 20-án vállalkozási szerződést kötött a beavatkozóval a cölöpalapozási munkák két ütemben történő elvégzésére, bruttó 31.920.000,- Ft vállalkozói díj ellenében. A kivitelezés teljesítési határidejét 2008. december 16-ában határozták meg. A szükséges anyagot a beavatkozó biztosította. A vállalkozó a kivitelezés első ütemét határidőben befejezte, melyről 2008. december 15-én átadás-átvételi jegyzőkönyv készült. Vállalkozói díjáról 14.630.000,- Ft összegű számlát bocsátott ki.

A felek az ingatlan adásvételi szerződést 2009. október 25-én felbontották. Az erről készült okiratban rögzítették, hogy a vevő részéről 22.000.000,- Ft vételárrész megfizetése történt meg. Megállapodtak az eredeti állapot visszaállításáról.

A felbontó szerződést több ízben kiegészítették. A 3. számú kiegészítésében - 2010. január 4-én - rögzítették, hogy a felperes az ingatlanon terepelőkészítési, területkimérési, föld-, valamint cölöpalapozási munkákat végzett. Erre tekintettel megállapodtak, hogy a felépítményt 30.380.000,- Ft, míg a fel nem használt építési anyagokat 9.375.000,- Ft értéken adja át a felperes az I. rendű alperesnek, aki vállalta, hogy - az összesen bruttó 39.755.000,- Ft összeget tartalmazó - számlát befogadja. Az 5. pontban az I. rendű alperes tudomásul vette, hogy a teljesítésig a cölöpalapok a beavatkozó tulajdonát képezik.

A felperes és az I. rendű alperes 2010. február 6-án kelt megállapodásukban rögzítették, hogy az I. rendű alperes 2010. február 5-ig tartozását nem rendezte. Vállalta, hogy a teljes összeget egy éven belül megfizeti.

Az I. rendű alperes az összeget nem teljesítette, vele szemben 2010. február 18-án felszámolási eljárás indult.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan az I. rendű alperessel közös tulajdonában áll. A II. rendű alperessel szemben tűrésre kötelezés iránti kérelmet terjesztett elő. Hivatkozása szerint beruházása jóhiszemű ráépítésnek minősül, ezért a szerződő felek között a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján közös tulajdon keletkezett. Másodlagosan a Ptk. 136. § (1) bekezdésében foglalt beépítés szabályára utalt, míg harmadlagosan a 134. § (1) bekezdésében szabályozott dologegyesítés törvényi tényállására hivatkozott. Az elsődleges jogcím alapján - álláspontja szerint - 1/2, a továbbiak alapján 1/3 arányban szerzett tulajdonjogot az ingatlanon. Érvelése szerint a cölöpalapok elhelyezésével tartós fennmaradásra alkalmas kivitelezés történt.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Hivatkozása szerint a cölöpalapok elhelyezésekor az ingatlan a felperes tulajdonában állt, így a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók. Utalt arra is, hogy a cölöpök tekintetében a beavatkozó a tulajdonjogát fenntartotta, következésképpen a saját anyaggal történő kivitelezés csak feltételesen valósult meg. A dologegyesítés szabályát ugyanakkor azért nem látta alkalmazhatónak, mert az ingóságokra vonatkozik. Álláspontja szerint a felperesnek a szerződés felbontása kapcsán kizárólag kötelmi igénye keletkezhetett.

A II. rendű alperes ellenkérelme szintén a kereset elutasítására irányult, jogi érvei az I. rendű alperesi ellenkérelemben foglaltakkal egyezők. Kiemelte, hogy az adásvételi szerződést felbontó okirat 3. számú kiegészítésében a felek

megállapodtak az ingatlan jogi sorsáról, egyben rendelkeztek a felperest megillető kötelmi igény kielégítésének módjáról és mértékéről is.

A beavatkozó nem ellenezte a felperes kereseti kérelmének teljesítését.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A törvényi feltételek hiányában nem találta alaposnak a ráépítési igényt. Ezzel összefüggésben kiemelte, a kivitelezéskor az ingatlan tulajdonosa a felperes volt, a cölöpalapok beépítése pedig a beavatkozó finanszírozásában történt. Az adásvételi szerződés felbontása tárgyában született megállapodás irányadó a felek jogviszonyában, amely mind a tulajdon- mind a kötelmi jogi kérdéseket rendezi. A Ptk. 134. § (1) bekezdésében foglaltakra történt hivatkozás kapcsán rámutatott, ez a törvényi rendelkezés kizárólag ingó dolgok egyesülésére alkalmazható, ezzel szemben a perbeli esetben a beruházás ingatlanon valósult meg.

Az ítélettel szemben, annak hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróság új eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítása érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést. Elsődlegesen súlyos eljárási szabálysértésre utalt. Ezzel összefüggésben kiemelte, a per utolsó tárgyalására a felek nem voltak szabályszerűen megidézve, a felperes idéző végzést nem kapott. A per érdemét tekintve - másodlagosan - arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság megalapozott döntést szakértő bevonása nélkül nem hozhatott volna, akinek a felperes által elvégzett munka esetleges értéknövelő hatását fel kellett volna tárnia. Hangsúlyozta, mivel az adásvételi szerződést felbontó okirat 3. számú kiegészítésében a felek úgy rendelkeztek, hogy a telekingatlan visszakerül az I. rendű alperes tulajdonába, nincs jelentősége, hogy annak az építkezéskor a felperes volt a tulajdonosa. Mivel a tulajdoni helyzet a későbbiekben - a szerződés felbontásával - megváltozott, a ráépítés ténye megállapítható. A beépítésre történt hivatkozásával összefüggésben - annak alátámasztásául, hogy szakértő bevonása nélkül az ügyben döntés nem hozható - a törvény miniszteri indoklására utalt.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérte.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú ítélet helyes indokai szerinti helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, az elsőfokú bíróság megfelelő indokát adta annak, hogy a szakértő-kirendelést mely okból mellőzte. Utalt arra, hogy beépítés esetén csak elszámolási kötelezettség keletkezik a felek között, az tulajdoni igényt nem alapozhat meg.

A fellebbezés alaptalan.

A peres felek a köztük korábban létrejött ingatlan adásvételi szerződésüket 2009. október 25-én kelt érvényes megállapodásukkal felbontották és a 12. pontban rendelkeztek a szerződés megszűnésének a Ptk. 319. § (3) bekezdésében rögzített jogkövetkezményéről, „az eredeti állapot helyreállításáról”. Ez tartalmilag azt jelenti, hogy a már teljesített szolgáltatások visszajárnak. Ennek megfelelően a szolgáltatás

és ellenszolgáltatás természetbeni visszatérítésének kötelezettségét írták elő, ami adásvételi szerződés (Ptk. 365. § (1) bekezdés) esetében a vételár vevő részére való visszafizetésével, egyben a tulajdonjog eladóra történő átruházásával valósul meg (hasonlóan: Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 1/2010. (VI. 28.) PK véleménye indokolásának 3. pontja).

Mivel azonban időközben a vevő felperes az ingatlanon értéknövelő beruházásokat végzett, ezeknek - a jogalap nélküli gazdagodás szabályai (Ptk. 361. § (1) bekezdés) szerinti - megtérítése ugyancsak szükséges ahhoz, hogy az adásvételi szerződés megkötése előtti értékegyensúly fennmaradjon, egyik fél részéről se következhesen be jogalap nélküli gazdagodás (hasonlóan: Legfelsőbb Bíróság (Kúria) 1/2010. (VI. 28.) PK véleménye indokolásának 8. pontja).

A jogalap nélküli gazdagodás megtérítéséről, azaz a beruházások elszámolásáról a felek a 2010. január 4-i megállapodásukban kifejezetten rendelkeztek: az I. rendű alperes ennek kapcsán 39.755.000,- Ft megfizetését vállalta (szerződés 4. pontja).

Mindezen követelések kötelmi jogi igényeket jelentenek, amelyeket a felperes az I. rendű alperessel szembeni felszámolási eljárásban érvényesíthet; erre irányuló hitelezői igényét a peradatok szerint be is jelentette. A beruházás értékét csak a felbontó szerződés eredményes megtámadása esetén vitathatná.

A szerződéses - a felbontó szerződéssel rendezett - jogviszonyban a Ptk. felperes által hivatkozott tulajdonjogi szabályai nem alkalmazhatóak (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) PK 7. számú állásfoglalás I. pontja), az érvényes felbontó szerződés rendelkezései kötik a feleket.

Megjegyzi az ítéletábra, helyesen mutatott rá az elsőfokú bíróság ítéletében, hogy a Ptk. 134. § (1) bekezdésében írt dologegyesülés kizárólag ingók vonatkozásában értelmezhető.

A felperes alaptalanul hivatkozott fellebbezésében arra is, hogy az elsőfokú bíróság nem idézte meg szabályszerűen a per 2012. október 2-i tárgyalására, ezzel lényeges eljárási szabálysértést követett el. E folytatólagos tárgyalásra az elsőfokú bíróság a felperest a Pp. 97. §-a szerint szabályszerűen megidézte, az idézést akkori jogi képviselőjének kézbesítették a tértivevény tanúsága szerint 2012. június 14-én. A felperessel megbízási jogviszonyban álló jogi képviselő a tárgyalási hatánap előtti napon, október 1-jén jelentette be a bíróságnak, hogy megbízási szerződése megszűnt, ezzel egyidejűleg a tárgyalás elhalasztása iránti kérelmet azonban nem terjesztett elő.

Megjegyzi az ítéletábra, az ügyvédekről szóló 1998. évi XI. törvény 24. § (2) bekezdése szerint az ügyvédi megbízási jogviszonyban a megbízó a megbízást írásban bármikor azonnali hatállyal felmondhatja. Ezt a tényt az ügyvéd haladéktalanul köteles az eljáró hatóságnak írásban bejelenteni (Ütv. 24. § (3) bekezdés). Egyéb kötelezettséget a speciális jogszabály nem ír elő, azonban a Ptk. 482. § (2) bekezdése értelmében a megbízott a szerződés megszűnése után is köteles a megbízó érdekének védelmében a halaszthatatlan intézkedéseket mindaddig megtenni, amíg a megbízó az ügy intézéséről gondoskodni nem képes. Mivel jelen esetben a korábbi jogi képviselő nem kérte a kitűzött folytatólagos

tárgyalás elhalasztását, ilyen tartalmú intézkedést nem tartott szükségesnek a felperes jogainak megóvása érdekében, az elsőfokú bíróság nem vétett lényeges eljárási hibát azzal, hogy a kitűzött tárgyalást megtartotta, s a felperes távollétében az ügyben ítéletet hozott. Ellenkező szemlélet odavezethetne, hogy a felek - esetlegesen az eljárás ésszerű időn belüli befejezésének (Pp. 2. § (1) bekezdés) késleltetése céljából - akár több ízben is megakadályozhatnák a per befejezését.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint köteles megfizetni az I. és II. rendű alpereseknek - személyenként - 100.000,- Ft másodfokú eljárási költséget, amely jogi képviselőjükkel összefüggésben merült fel, s melynek mértékét az ítéletábra a kifejtett munkamennyiséggel arányosan határozta meg (32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdés).

A személyes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült pervesztes felperes köteles megfizetni az államnak - külön felhívásra - 2.500.000,- Ft le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket (1990. évi XCIII. 46. § (1) bekezdés, 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés és 15. § (1) bekezdés).

S z e g e d, 2013. április hó 5. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

Dr. Kiss Gabriella. Bánfalvi-Bottyán Csilla sk.
előadó bíró

táblabíró