

A Pécsi Ítéltábla dr. Busch Judit ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - dr. Hollósi István ügyvéd által képviselt **I. rendű alperes neve** (címe) I. rendű, Bánki és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **III.rendű alperes neve** (címe) III. rendű, a IV. rendű alperes neve(címe) IV. rendű, dr. Tunyoghy Szabolcs ügyvéd által képviselt **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű, **VI. rendű alperes neve.** (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Törvényszék 2012. december hó 4. napján kelt számú ítélete ellen a felperes részéről 59. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül eljárva - meghozta az alábbi

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 416.000 (négy száz tizenhatezer) forint feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperesnek - a perben nem álló P. Kft. megrendelővel 2005. december hó 11. napján megkötött vállalkozási szerződés 3.6. pontjára hivatkozással előterjesztett - a Ptk. 97.§ (2) bekezdésére, valamint csere jogcímére alapított tulajdonjog megállapítása, illetve jogalap nélküli gazdagodás megfizetése iránt előterjesztett keresetét elutasította. Megállapította, hogy az I. rendű alperes tulajdonában álló b.-i hrsz.-ú ingatlanon a P. Kft. és felperes között a felépítmény kivitelezésére létrejött vállalkozási szerződés 3.6. pontjába foglalt - a vállalkozó tulajdonjog fenntartására vonatkozó - rendelkezéssel a szerződő felek a felperes vállalkozói díjkövetelése biztosítékáról rendelkeztek, a földtulajdonos I. rendű alperes és felperes között azonban a Ptk. 97.§ (2) bekezdése szerint, az építmény tulajdonjoga tekintetében nem jött létre írásba foglalt megállapodás. Utalt arra, hogy a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásban nem önálló ingatlan, ami a tulajdonjog bejegyzésének akadálya. Álláspontja szerint a földtulajdon és épület tulajdonjoga elválasztására biztosítéki céllal nem volt lehetőség, a vállalkozási szerződés 3.6. pontja lehetetlen szolgáltatásra irányult, ezért semmis. A csere jogcímére alapított kereset tekintetében kifejtette, hogy a P.

Kft. és felperes megállapodása arra irányult, hogy a vállalkozói díjfizetés elmaradása esetén a felperes a felépítményen biztosítéki célból tulajdonjogot szerezzen, nem terjedt ki viszont a földtulajdonon fennálló résztulajdon szerzésére, a felperes és I. rendű alperes között közös tulajdon létrehozására. A beépített anyagok elvitelére, illetve ellenértéke megfizetésére irányuló Ptk.361.§ szerinti kereset tekintetében kiemelte, hogy az anyagok beépítése folytán elvitelre nincs lehetőség, az I. rendű alperes felszámolásának kezdő időpontja után előterjesztett pénzkövetelés pedig csak a felszámolási eljárásban érvényesíthető.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát kérte hivatkozással arra, hogy mindhárom fél - felperes, I. rendű alperes és a P. Kft. - szándéka arra irányult, hogy felperes tulajdonosa legyen a felépítménynek, ingatlannak, amennyiben a vállalkozói díj kifizetésére nem kerül sor. Utalt arra, hogy a vállalkozási szerződés megkötése nem zárja ki, hogy felek a szolgáltatás tulajdonjoga tekintetében a Polgári törvénykönyvben foglaltaktól eltérő módon állapodjanak meg.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges tényállást helyesen állapította meg és a helyesen megállapított tényállásból a kereset körében érdemben helyes jogi következtetést vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását az alábbiak szerint pontosítja és kiegészíti:

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a föld tulajdonosa és az építkezés kivitelezője között a felépítmény tulajdonjoga megszerzésére vonatkozó írásba foglalt megállapodás hiányában a felperes elsődleges - a Ptk. 97.§ (2) bekezdésére alapított - keresete alaptalan. A polgári jog hagyományos elve az aedificium solo cedit, amely a földterület és az épület (felépítmény) tulajdonjogi egységét fejezi ki. Az alapelv azt kedvezményezi, hogy lehetőség szerint mindenki saját telkén építkezzen, a földtulajdon és az épület tulajdonjoga főszabályként ne váljék egymástól. Ebben a felfogásban az épület a földterület alkotórészre (Ptk.95.§ (1) bekezdés). A Ptk. 1977. évi módosításával kialakított, majd a tovább módosított normaszövegben fenntartotta a hagyományos alapelvet, amely szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, de a Ptk.97.§ (2) bekezdése kivételként mind a törvénynek, mind a felek közötti szerződésnek lehetővé teszi, hogy a főszabálytól eltérően rendelkezzen.

Az aedificium solo cedit elvét, az érintettek erről szóló írásbeli megállapodása, tehát szerződése áttörheti. Ez esetben a föld tulajdonosa önkorlátozással lemond az

épület tulajdonjogáról az építkező javára. Ez a megállapodás létrejöhet az építkezés előtt vagy után is, de csak írásban érvényes. Ha akár törvény, akár szerződés alapján az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, a Ptk. 155.§-a alapján az épület tulajdonosát az épület fennállásáig arra a földre (földrészletre), amelyen az épület áll, használati jog illeti meg.

A perbeli esetben a felépítmény tulajdonjogát is érintő vállalkozási szerződést nem a föld tulajdonosa, hanem a perben nem álló P.Kft. kötötte meg a felperessel. Az épület tulajdonjogára a földtulajdonos I. rendű alperes és felperes között nem jött létre írásba foglalt megállapodás, mivel az I. rendű alperes tulajdonosa és ügyvezetője által 2005. december hó 11. napján aláírt nyilatkozat a lényeges tartalmi kérdésekben való megállapodás hiányában szerződést nem hozott létre a felek között. Az okirat (csatolva szám alatt) kizárólag azt tartalmazza, hogy az I. rendű alperes ügyvezetője, valamint tulajdonosa a vállalkozási szerződés 3.6. pontjában foglalt tulajdonjog fenntartást tudomásul veszi, a cégekre nézve kötelezőnek elfogadja. Ez azonban nem jelent kölcsönös, egybehangzó és egyértelmű akaratnyilvánítást arra nézve, hogy a vállalkozói díj elmaradásának esetén az I. rendű alperes tulajdonát képező földrészleten a felperes az általa létesített felépítményre tulajdonjogot szerezzen. A felépítmény önálló, a földrészlettől elkülönült tulajdonjogáról a nyilatkozat nem rendelkezik, nem tartalmaz a földtulajdonos részéről lemondást a felépítmény tulajdonjogáról.

Helyesen látta az elsőfokú bíróság, hogy a felperes csere jogcímén, közös tulajdon létrehozása iránt előterjesztett keresete is alaptalan. Közös tulajdon a felek megállapodása vagy a Ptk. 137.§ (3) bekezdése szerinti ráépítés alapján keletkezik. A fent kifejtettek szerint a felperes és a földtulajdonos között közös tulajdonra vonatkozó megállapodás sem jött létre, a Ptk. 137.§ (3) bekezdése alkalmazását pedig kizárja részint az a tény, hogy a felperes nem jogcím nélkül, hanem vállalkozási szerződés alapján épített, másrészt az, hogy nem hozzáépítés, átépítés történt, hanem új épület létesítése.

Egyetért a másodfokú bíróság azzal is, hogy felperes jogalap nélküli gazdagodás címén a beépített anyag elvitelére nem jogosult, ebből eredő pénzkövetelést pedig a felszámolási eljárásban érvényesíthet a Cstv. 38.§ (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel.

A felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a Pp. 78.§ (1) bekezdése, a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-a alapján köteles a feljegyzett fellebbezési eljárási illeték megfizetésére. Az alpereseknek a másodfokú eljárás során költsége nem merült fel.

Pécs, 2013. május 30.

Dr. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó
bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró