

A Pécsi Ítéltábla a Horváth Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Terjék Péter ügyvéd által képviselt **alperes neve** (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2013. június 12. napján kelt, számú ítélete ellen a felperes által 21. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperes, hogy fizessen meg az alperesnek 15 napon belül 50.000,- (ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes adóhatóság felhívására - 2.500.000,- (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az alperes önkormányzat közbeszerzési eljárás keretében a H. Zrt.-vel 2010. június 14-n kötött vállalkozási szerződést az alperes tulajdonát képező M., R.u.... szám alatti ingatlanon kialakítandó M. Szolgáltatóközpont létesítésére. A H.Zrt. a munka elvégzésére 2010. június 14-én kötött alvállalkozói szerződést a HI Kft.-vel, a H Kft. a J.. Kft.-vel kötött alvállalkozási szerződés, a J. Kft., mint megrendelő pedig 2011.március 9-én kötötte meg jelen per felperesével az (al)vállalkozási szerződést, amelyben a felperes vállalta az egészségügyi szolgáltatóközpont szerkezetépítési, szakipari, épületgépészeti és villamossági munkálatainak - kivéve a villamos-, gáz-, víz- és csatornacsatlakozások tervezésének és kivitelezésének - elvégzését 125.000.000,- forint + ÁFA fix összegű vállalkozói díj ellenében. A kivitelezés során a felperes által kiállított első és második részszámlát a J. Kft. késedelemmel kifizette, a 2011. november 8-án lejárt harmadik, 28.906.250,- forint részszámlából a J. Kft. 18.906.250,- forintot fizetett meg.

A felperes 2012. január 4-én kelt számú végszámláját 35.741.825,- forintra állította ki, amelyet a J. Kft.-nek megküldött. A J. Kft. a 2012. január 31-én kelt

válasziratában a számlát arra hivatkozással küldte vissza, hogy felperes nem teljesítette maradéktalanul a felek közötti vállalkozási szerződésben foglaltakat, ezért az általa 2011.november 11-én kiállított 6.968.750,- forintos teljesítés igazolásban foglaltaknak megfelelően kérte a végszámla kiállítását.

A felperes vállalkozói díját a J. Kft. maradéktalanul nem egyenlítette ki.

A felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy egyesítés címén megszerezte a mecseknádasdi 197/2 hrsz. alatt felvett, M..... szám alatti 1 hektár 132 m² térmértékű ingatlan 384/1000-ed tulajdoni hányadát, kérte a földhivatal megkeresését a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében, amelyhez vállalta a szükséges változási vázrajz becsatolását, és kérte az alperes perköltségben marasztalását. Arra hivatkozott, hogy a felperesi társaság az elvégzett munkák ellenértékének teljes kiegyenlítéséig a beruházás megvalósítása során felhasznált ingók vonatkozásában a tulajdonjogát fenntartotta, így álláspontja szerint a mecseknádasdi 197/2 hrsz. alatt felvett, M..... szám alatti ingatlanon a beruházás folytán a felépített felülepítmény vonatkozásában a Ptk. 134. § (1) bekezdése alapján - utalással a Ptk. 97. §-ára - az alperes és a felperes között egyesítés jogcímén közös tulajdon jött létre. Álláspontja szerint a jogszabályhely alapján a földrészlet és az épület tulajdonjoga elvált egymástól, a földrészlet tulajdonjoga az alperest illeti meg, míg a felépítmény vonatkozásában a tulajdoni hányadok akként alakulnak, hogy a felperest illeti meg annak 384/1000-ed, míg az alperest 616/1000-ed tulajdoni hányada.

Az alperes a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását kérte.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította, és kötelezte a felperest az alperes javára 100.000,- forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltség, és 1.500.000,- forint le nem rótt elsőfokú eljárási illeték állam javára történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetben kifejtett jogi álláspontját nem osztotta, megállapította, hogy a J. Kft. megrendelő és a felperes között a Ptk. 402. § szerinti építési szerződés jött létre, amelynek tárgyát a felperes által biztosított anyagok beépítésével egy épület létrehozása képezte az alperes tulajdonában álló ingatlanon. Megállapította, hogy a vállalkozási szerződés teljesítéséhez felhasznált anyagok beépítésével az anyagok az önállóságukat elvesztették, és a Ptk. 95. § (1) bekezdése alapján a földterület alkotó részeivé váltak, azzal fizikailag és jogilag is egységet alkottak. A Ptk. 97. § (1) bekezdése fő szabályként rögzíti, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg, kivéve a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti két esetben, ha a földtulajdonossal írásban ettől eltérően állapodott meg, illetőleg ha a törvény rendelkezése alapján illeti meg az építkezőt a felépítmény tulajdonjoga. Megállapította, hogy a peres felek között írásbeli megállapodás az épület tulajdonjogára nézve nem jött létre, a felperes által felhívott jogszabályhely, a Ptk. 134. § (1) bekezdése pedig ingó dolgokra vonatkozó tulajdonszerzési módot rögzít, az ingatlan vonatkozásában nem alkalmazható.

Az elsőfokú bíróság a pert a rendelkezésre álló peradatok alapján eldönthetőnek

tartotta, a felperes tanúk meghallgatására és szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítványait elutasította.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása, és a kereset teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést, kérte az alperes első- és másodfokú perköltségeiben való marasztalását, másodlagosan felvetette az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése lehetőségét is, megalapozatlanság címén. Arra hivatkozott, hogy a felperesi társaság az elvégzett munkák ellenértékének teljes kiegyenlítéséig a beruházás megvalósítása során felhasznált ingók vonatkozásában a tulajdonjogát fenntartotta. Figyelemmel arra, hogy az elvégzett munkák ellenértéke teljes mértékben nem került kiegyenlítésre, így az ingók tulajdonosa jelen idő szerint is a felperesi társaság. Kifejtette, hogy soha nem vitatta, hogy a földrészlet az alperes tulajdonát képezi, azonban álláspontja szerint a m.-ihrsz. alatt felvett ingatlanon a beruházás folytán felépített felépítmény vonatkozásában a Ptk. 134. § (1) bekezdése alapján - figyelemmel a Ptk. 97. §-ára - az alperes és a felperes között egyesítés jogcímen közös tulajdon jött létre. Az egyesítés nem csak ingó dolgok között jöhet létre, hanem megvalósulhat oly módon is, „melynek során az ingók úgy egyesülnek egymással, hogy e folyamat folytán ingatlan jön létre”. Kifejtette, hogy a Ptk. 134. § (1) bekezdése vonatkozásában a Ptk. kommentár nem tartalmaz olyan szűkítő értelmezést, amelyet az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtett.

A felperes sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elutasította bizonyítási indítványait, ezzel álláspontja szerint nem folytatta le a szükséges teljes körű bizonyítást, és elzárta a felperesi társaságot a kereseti kérelemben előadottak hiteltérdemlő igazolásának lehetőségétől.

Az alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, utalt arra, hogy az egyesüléssel való tulajdonszerzés ingók vonatkozásában valósulhat meg, illetve, hogy a felperes és megbízója között vállalkozási (építési) szerződés jött létre, e szerződés alapján kell a jogvitájukat rendezni. A jogalapon túlmenően vitatta a keresettel érintett tulajdoni hányad kiszámításának helyességét is.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság által egyébként helyesen megállapított tényállást annyival egészíti ki, hogy a felperes a J. Kft. megrendelő felé 2012. január 4-én kiállított számú végszámláján feltüntette, hogy „a számla kiegyenlítéséig az áru (anyagok) a P. Kft. tulajdonát képezi”.

Az így kiegészített tényálláshoz képest is helyes az elsőfokú bíróság érdemi döntése, és annak jogi indokolásával is egyetértett a másodfokú bíróság, ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) és 254. § (3) bekezdése alapján helyes indokaira tekintettel hagyta helyben.

A fellebbezéssel összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakra utal:

A Ptk. 134. § (1) bekezdése szerint, ha a több személy dolgai úgy egyesülnek vagy vegyülnek, hogy azokat csak aránytalan károsodás, vagy aránytalan költsékezés árán, vagy egyáltalán nem lehet szétválasztani, közös tulajdon keletkezik.

Osztja a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróságnak azt a jogi álláspontját, hogy a Ptk. 134. § (1) bekezdése csak ingó dolgok egyesítésére vonatkozik. Ez következik abból, hogy ingó és ingatlan egyesítésére vonatkozó szabályt a Ptk. 136. § (1) bekezdése (beépítés) és 137. §-a (ráépítés) tartalmaz. E jogértelmezést nemcsak a Ptk. kommentárja támasztja alá, amelyre az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában hivatkozott, hanem ezt az álláspontot képviseli a jogtudomány is, amely az egyesítést az ingó dolgok tulajdonjoga megszerzésének származékos szerzőismódjaként tartja nyilván (S.I.: Polgári Jog III. Tulajdonjog, 82. oldal Tankönyvkiadó Budapest 1984.). E jogértelmezés mellett foglalt állást a bírói gyakorlat is, pl. a Legfelsőbb Bíróság a Pf.I/a.26.275/2000/5. számú ítéletében kifejtette azt, hogy a Ptk. 134. § (1) bekezdésében foglaltakat kizárólag ingó dolgok egyesítése, vegyülése esetén lehet alkalmazni, joghasonlóság alapján való alkalmazásra ingatlanok esetében nincs jogi lehetőség.

A Ptk. 136. § (1) bekezdése szerint, ha valaki idegen anyaggal saját földjére, vagy a használatában álló földre épít, beépítéssel szerzi meg az anyag tulajdonjogát, de az anyag értékét köteles megtéríteni. Ez a perbeli esetben nem valósult meg tekintettel arra, hogy a felperes építette be a tulajdonában álló építőanyagot az alperes tulajdonában és használatában álló földre.

A Ptk. 137. § (1) bekezdése szerint, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni.

A ráépítés szabályai csak akkor alkalmazhatók, ha valaki saját anyagjával anélkül épít más tulajdonában álló földre, hogy arra jogosult lenne. A ráépítés jogkövetkezményeit a jogszabály attól függően állapítja meg, hogy a ráépítő tudta-e, illetőleg a körülményekből tudnia kellett-e, hogy az építkezésre nem jogosult. Abban az esetben, ha az építkező más tulajdonában lévő földre megállapodás alapján jogszerűen épít, a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók.

Az adott esetben a felperes alvállalkozó és az alperes megrendelő közvetlen szerződéses kapcsolatban nem állt, de az alperes önkormányzatnak a H. Zrt.-vel kötött vállalkozási szerződése és az alvállalkozói szerződéslánc elemeként a felperes alvállalkozónak a J. Kft. kötött szerződése határozta meg a perbeli jogviszonyt, amely alapján a felperesnek nem csak joga, hanem a szerződésből fakadó kötelezettsége volt az alperes földjére építeni. A kötelmi jogviszonyon alapuló építkezés ténye pedig kizárja a ráépítés szabályainak alkalmazását, a felperes tehát az alperessel szemben dologi jogi igényt nem érvényesíthet, kötelmi igénye csak a vele szerződő fővállalkozóval szemben lehet.

A kereset jogalap hiányában a rendelkezésre álló adatok alapján érdemben

elbíráható volt, ezért az elsőfokú bíróság jogszabálysértés nélkül mellőzte a felperes által felajánlott bizonyítás lefolytatását.

A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, és viselni tartozik az alperes másodfokú eljárásban felmerült költségét, amely az alperest képviselő jogi képviselő munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22. IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdése alapján a jogi képviselő által ténylegesen kifejtett munkára figyelemmel határozta meg.

A sikertelenül fellebbező felperes az illeték-feljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 74. § (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) és a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles viselni.

A fellebbezés a másodfokú bíróság a Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson bírálta el.

P é c s, 2013. október 15.

. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró