

Az ítéltábla a Szalma & Partnerei Ügyvédi Iroda által képviselt **I.r., II.r. felpereseknek** dr. Irinkov D. Mihály ügyvéd által képviselt **alperes** ellen **keretbiztosítéki jelzálogjog törlése** iránt indított perében, a Győri Törvényszék 2013. szeptember 23. napján kelt P.20.922/2012/16. számú részítéletével szemben, az I. és II.r. felperes által 25. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az államnak, az illetékügyben eljáró hatóság felhívására 116.900.-(Egyszáztizenhatezer-kilencszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket, az alperesnek pedig 15 napon belül 20.000.-(Húszezer) forint másodfokú perköltséget.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott részítéletében a felpereseknek az építési kivitelezési szerződéshez kapcsolódó követelését elutasította.

Határozata indokolásában megállapította, hogy a felperesek 2009. június 29-én adásvételi szerződést kötöttek az alperessel, amelyben megvásárolták a **város 1-i** hrsz.-ú ingatlan 2/28-ad tulajdoni hányadát, a megosztási vázrajz szerint a III. jelű 1370 m² alapterületű telekrész 763 m² területét bruttó 7,35 millió forint vételárért. Rögzítették a szerződésben, hogy az ingatlanon 7 db lakóépület fog épülni, a vevők az "A" Kft-vel külön építési és kivitelezési szerződést kötnek az általuk megvásárolt telekhányadra. A felek a szerződés lényeges feltételeinek tekintették azt, hogy a kivitelező megépítse az építési és kivitelezési szerződésben meghatározott lakást és kizárólag ezért vásárolták meg a telekhányadot. A felperesi vevők a szerződés szerint jogosultak voltak elállni a szerződéstől, amennyiben a kivitelező az építési- kivitelezési szerződésben foglalt kötelezettségeinek határidőben nem tesz eleget, illetve az alperes is jogosult volt elállni az adásvételi szerződéstől amennyiben a vevők az építési- kivitelezési szerződésben előírt fizetési kötelezettségnek nem tesznek eleget.

A felperesek 2009. június 23-án építési- kivitelezési szerződést kötöttek az "A" Kft-vel, mely szerint 21,9 millió forint vállalkozási díjért a vállalkozó elvállalta a kétlakásos lakóház

C/2. számmal megjelölt lakásának megépítését. A felperesek az alperesnek 2009. június 26-án 4,5 millió forint, szeptember 16-án 2,85 millió forint vételárresztet, az "A" Kft-nek pedig június 26-án 7,5 millió forint vállalkozói díjat fizettek. A vállalkozó novemberben az építkezést abbahagyta. A felperesek 2010. július 12-én az építési- kivitelezési szerződéstől elálltak.

Az elsőfokú bíróság az ítélete jogi indokolásában úgy foglalt állást, hogy az építési-kivitelezési szerződéssel kapcsolatos elszámolási és kártérítési követelésüket a felperesek az alperessel szemben nem érvényesíthetik alappal. Az "A" Kft szerződésszegéséért az alperes nem tartozik felelősséggel. Az alperes kötelezettségvállalása nem terjedt ki a C/2 jelű lakás felépítésére. Az alperes a telekhányad tulajdonjogának átruházására vállalt kötelezettséget, a társasház felépítésére nem. Az "A" Kft-vel kötött építési- kivitelezési szerződés tárgya volt a lakóház felépítése, az ezen szerződéssel kapcsolatos igényeket a szerződő féllel szemben kell érvényesíteni. Maga az adásvételi szerződés is kifejezetten külön szerződés tárgyaként rögzíti az épületek megépítését, s azt lényeges szerződési feltételként jelöli meg. A megépítés elmaradása az adásvételi szerződés megszüntetésének alapja lehet, de ebből nem következik, hogy az építéssel kapcsolatos kárigényekért az alperes lenne felelős. A két szerződés egymással összefügg, a kettő teljesítésével jutottak volna el a felperesek azon szerződéses céljukhoz, hogy a megjelölt telken lakóház tulajdonjogához jussanak, azonban a felperesekkel szerződő két fél kötelezettségei jól elhatárolhatóak, az alperesnek az építéssel kapcsolatos kötelezettségvállalása nem volt. Az "A" Kft. az építkezés tekintetében önálló szerződő fél, vállalkozó volt. A fentiek miatt az elsőfokú bíróság megítélése szerint az építési szerződéshez kapcsolódó kereset tekintetében az alperesnek hiányzott a passzív perbeli legitimációja.

A bíróság a projektfinanszírozási megállapodás, az üzleti terv és az alperes, az "A" Kft. és a "B" Bank közötti megállapodások beszerzése iránti felperesi bizonyítási indítványt elutasította, álláspontja szerint ezen iratok a felperesek felé alperesi kötelezettségvállalást jellegükénél fogva - mivel azokat a felperesek nem írták alá és tartalmukat sem ismerik - nem tartalmazhattak.

A felperesek fellebbezésükben a részítelet hatályon kívül helyezését kérték elsődlegesen a Pp.252. § (2) bekezdésére, másodlagosan pedig a (3) bekezdésére alapítva.

Kifejtették, hogy az elsőfokú bíróság nem mérte fel, hogy milyen tények bizonyítására kell a felpereseket felhívni, ennek következtében elmulasztotta a tájékoztatási kötelezettségét is, továbbá a felperes, valamint az alperes és "C" tanú nyilatkozataival kapcsolatosan felmerült ellentmondások figyelmen kívül hagyásával elutasította a felperesek bizonyítási indítványát, mindez pedig az alperes kártérítési felelőssége szempontjából hiányos megállapításokhoz vezetett.

Lényeges eljárási szabálysértés hiányában is indokolt a részítelet hatályon kívül helyezése a bizonyítási eljárás kiegészítése érdekében. Ebben a körben azt egyrészt az alperes, továbbá az "A", a "D" Kft és a "B" Bank közötti jogviszony tisztázása, tehát az alperessel szembeni keresetösségi jog bizonyítása, továbbá a perbeli legitimáció fennállása esetére az alperes kártérítési felelősségének Ptk.339. § (1) bekezdésében foglalt feltételei bizonyítása teszi szükségessé.

A fellebbezés szerint téves az a megállapítás, hogy az adásvételi szerződés és az építési kivitelezési szerződés jól elhatárolható egymástól. Ez a téves megállapítás azon alapszik,

hogyan a részítelel figyelmen kívül hagyta a felperes által hivatkozott jogviszony alapján fennálló tevékenységek vizsgálatát. Nem tartalmaz megállapítást arra, hogy az alperes tartozhat-e a kereseti kérelemben megjelölt kártérítési felelősséggel a projekt megvalósítással összefüggésben létrejött jogviszonyra tekintettel értelmezhető osztatlan szolgáltatás miatt. Az alperes perbeli legitimációja a rendelkezésre álló peradatok alapján nem zárható ki pusztán arra figyelemmel, hogy építési kivitelezésre nem vállalt kötelezettséget.

A fellebbezés kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság mindössze az írásbeli adásvételi szerződés és az írásbeli építési kivitelezési szerződés megkötésével és tartalmával foglalkozott, nem vizsgálta az alperes gazdasági célját, az ennek érdekében kifejtett tevékenységét és a felperesi szerződéskötés célját. Az alperes, az "A" Kft., valamint a "B" Bank Zrt. között létrejött háromoldalú jogviszony közös gazdasági célja a projekt megvalósítása volt. Szereplői a felperesekkel szemben oszthatatlan szolgáltatásként vállalták a telekhányad, továbbá a lakóépület tulajdonjogának felperesekre való átruházását. A projekt-jogviszony tagjai a cél elérése érdekében együttműködtek, a polgári jogi társaság szabályai (Ptk.574. §) szerint vagy akár a Ptk.337. § (2) bekezdése szerint is egyetemlegesen kártérítés fizetésre kötelesek. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási indítványok elutasításával lehetetlenné tette annak bizonyítását, hogy az egyetemleges felelősséget megalapozó jogviszony áll fenn.

Utaltak a felperesek arra, hogy a projekt megvalósításának az alperes és az "A" tervei szerint az volt a közös célja, hogy olyan önálló lakóingatlanokat építsenek meg közös kockázatviselésük mellett, amelyek értékesítésével hasznot realizálnak. A projekt fogta össze a perbeli esetben a felperesek két írásbeli szerződését. Ennek keretében a felperesekkel szemben az alperes és az "A" Kft. oszthatatlan szolgáltatással tartozott, melynek eredményeként a felépített lakóingatlan felperesek tulajdonába került. Az alperes nem pusztán a telekeladásban volt érdekelt és vállalt szolgáltatásokat, hanem a projekt megvalósítása és az értékesítés során végig együttműködött az "A"-val. Ennek keretében végezte tevékenységét a közös gazdasági célja, a projekthaszon elérése érdekében. Az alperes és az "A" Kft. közös gazdasági célját igazolja "C" tanúvallomása is.

A projekt megvalósítása érdekében az alperes a tulajdonában álló ingatlan meghatározott hányadát rendelkezésre bocsátotta, építési jogosultságot biztosított "D" Kft. részére, földmérőt bízott meg, ennek megfelelően kerültek beszerzésre a "D" Kft. részéről a projekt tervei, a műszaki leírás, az építési engedélyeztetés. Az alperes a projekt megvalósításáért, tehát a haszon megszerzéséért kockázatot is vállalt, ugyanis a bank által az "A" Kft.-nek folyósított kölcsön visszafizetésére biztosítékot nyújtott, amelynek értelmében az alperest illető ingatlanvételárat a bank óvadékként zárolta, a telekingatlanra pedig a bank vételi jogot és jelzálogjogot jegyeztetett be.

A közös gazdasági célt jelentő projekthaszon alperesre eső részéhez, az ingatlanvételárhoz való hozzájutás attól vált függővé, hogy megvalósul-e a projekt. A vételár megszerzése az építkezés sikeres befejezése és a banki kölcsön visszafizetése után történhetett. Az alperes tisztában volt azzal, hogy az általa tervezett haszon csak így realizálható, tehát közös kockázatot vállalt a projekt megvalósításáért és értékesítéséért az "A" Kft.-vel. Ezen közös kockázatvállalás is igazolja, hogy az alperes és az "A" Kft. szolgáltatásai elválaszthatatlanul összekapcsolódtak.

A felperesek szerint az oszthatatlan szolgáltatás vállalása az aláírt szerződések tartalmából is következik. A felperesek nem egyszerűen telket vásároltak, az adásvételi szerződésben az alperes az építési kivitelezési szerződés megkötését és folyamatos fenntartását is, valamint teljesítését is előírta a felperesek számára. A telekátruházás és a lakás felépítése szorosan összekapcsolódott, egymás nélkül nem voltak teljesíthetők, oszthatatlan szolgáltatást képeztek. A pénzügyi ütemezés nevű közös melléklet is igazolja a szolgáltatás oszthatatlanságát, hiszen a két szerződést összekapcsolta. A pénzügyi ütemezést az alperes és az "A" Kft. is aláírta. Mindezen túl az alperes a projektmegvalósításhoz kapcsolódó szolgáltatásra is közvetlen kötelezettséget vállalt a felperesekkel szemben, hiszen a használatbavételi engedély beszerzését követően az ingatlan oszthatatlan közös tulajdonának megszüntetését társasházzá alakítás útján vállalta.

A szolgáltatás oszthatatlanságát igazolja, hogy a kivitelezési szerződés megszegése az adásvételi szerződésre is kihatott. A felperesek nem úgy jelentek meg, mint akik egy telek megvásárlása után építtetőként kivitelezést rendelnek meg. Az alperes és az "A" Kft. közös gazdasági céljuk elérése érdekében szükséges tevékenysége nem korlátozódott e szerződések megkötésére, hanem a projekt megvalósítására. A projekt részének (egy db lakás) tehermentes és ingatlan-nyilvántartásban tisztázott, albetétesített megvásárlása jelentette a felperesek célját is, így ennek elérése érdekében szükséges tevékenységek elvégzésére az alperes és az "A" Kft. oszthatatlan szolgáltatással tartozott, így egymás szerződésszegéséért is felelősek a Ptk.318. § (1) bekezdése és a 337. § (2) bekezdése alapján.

A fentiek miatt a fellebbezés szerint az alperes, továbbá az "A" Kft. és a "B" Bank között a projekt megvalósítása céljából létrejött jogviszony tisztázása elkerülhetetlen, az nyújt bizonyítékot az oszthatatlan szolgáltatás megállapíthatósága tekintetében.

A felperesek kiemelték, hogy az alperes és "C" tanú ellentmondásos és életszerűtlen nyilatkozatot tettek akkor, amikor tagadták a köztük létrejött projekt megállapodás tényét. Az, hogy az alperes csak telekhányadokat adott el, nem ad megfelelő magyarázatot az "A" Kft.-vel való közös kockázat vállalására. Ebben az esetben az alperes minden indok nélkül vállalt volna felelősséget a projekt-cég tevékenységéért. Mindez az üzleti életben azonban életszerűtlen és logikátlan. A projekt-megállapodáson túlmenően rendelkezésre kellett állnia üzleti tervnek, projekt tervnek is, a felek gazdasági célja, az együttműködésének keretei tekintetében.

A rendelkezésre álló peradatok nem voltak elegendőek a jogviszony meghatározásához. Az alperes és a tanú életszerűtlen és a tényeknek ellentmondó kijelentéseket tettek, így az oszthatatlan szolgáltatás bizonyítására, valamint a polgári jogi társaság megállapítására a "B" Banknál található iratok megismerése és beszerzése szükséges. Az ezirányú indítványt azonban az elsőfokú bíróság nem teljesítette, holott a tisztázni indítványozott jogviszony lehetőséget adna az oszthatatlan szolgáltatás és az alperes egyetemleges felelősségének fennállására.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében a részítelet helybenhagyását kérte.

A felperesek fellebbezése az alábbiak szerint nem alapos.

A felperesek az "A" Kft-vel kötött építési kivitelezési szerződésből eredő igényeik alperessel szembeni érvényesítésének jogalapját az elsőfokú eljárás során abban jelölték meg, hogy a Kft. az alperes teljesítési segédje volt (16. számú jegyzőkönyv). Ezen hivatkozásuk körében helytállóan foglalt állást az elsőfokú bíróság akként, hogy a Kft. a vállalkozási szerződéssel létrehozott jogviszonyban a felperesekkel önállóan szerződő fél, vállalkozó volt, nem pedig az alperes teljesítési segédje, így a felperesek alperessel szembeni - a részítélettel elbírált - keresetét a Ptk.315. §-a nem alapozza meg.

A felperesek azonban a fentieken túl hivatkoztak arra is, hogy a Kft. és az alperes a közös projekt (a lakópark megépítése és a lakások értékesítése) megvalósítása érdekében, közös gazdasági cél mentén közösen vállaltak kötelezettséget arra, hogy a telekhányadokra lakásokat építenek, s azt önálló ingatlanként (társasházi lakásokként) értékesítik a vevők, így a felperesek részére. Álláspontjuk szerint az adásvételi és az építési- kivitelezési szerződés egymás nélkül és egy közös gazdasági cél nélkül nem értelmezhető. A közös gazdasági cél megvalósítása iránt közös kötelezettség teljesítését vállalták, a komplex szerződésnek az adásvételi és kivitelezési szerződés csak egy-egy részeleme, a jogviszony beruházói oldalon valójában háromoldalú (részrtvevői a finanszírozó bank, a Kft és az alperes). A Kft és az alperes felelőssége a vállalt kötelezettségekért egyetemleges.

A kereseti kérelmük megalapozásaként a fentiek szerint előadottak tartalmuk szerint a fellebbezésükben kifejtett anyagi jogi álláspontjukkal azonosak. Eszerint a kivitelezési szerződést kötő Kft, továbbá az alperes a Ptk.568. § utolsó fordulata szerinti ún. koordinatív polgári jogi társaságként minősülő együttműködés keretében jártak el a projekt megvalósítása, a lakások megépítése és azoknak az ingatlanhányadok szükségképpen értékesítésével együtt járó eladása körében. Ez pedig a Ptk.574. § értelmében az egyetemleges felelősségüket alapozza meg. Másodlagosan pedig - a polgári jogi társaság létrejötte hiányában is - megállapítható a Ptk.334. § (2) bekezdése és a 337. § (2) bekezdése szerint az alperes és a Kft. egyetemleges felelőssége, hiszen közösen vállaltak kötelezettséget oszthatatlan szolgáltatás teljesítése, a lakások megépítése és azok megfelelő telekhányadhoz tapadó tulajdonjogának értékesítése iránt.

A Pp.164. § (1) bekezdése értelmében - ahogy erre az elsőfokú bíróság is rámutatott - a felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes és a Kft. közös felelősségét megalapozó jogviszony létrejött. A felperesek a bizonyítási kötelezettségük teljesítése körében terjesztették elő a finanszírozó banknál fellelhető iratok beszerzése iránti bizonyítási indítványukat, melyet az elsőfokú bíróság téves jogi álláspontja folytán mellőzött. A felek egymással való együttműködését szabályozó megállapodás (annak jogi tartalmától függően) ugyanis a magatartásuk harmadik személyekkel szembeni kötelezettség-keletkeztető hatásának megalapozására alkalmas lehet (pl. gazdasági vagy polgári jogi társasági szerződés).

Az ítéletábla erre tekintettel a másodfokú eljárás során a bizonyítási eljárást a felperesek hivatkozott indítványának teljesítése útján kiegészítette. Az ennek során beszerzett (Pf.7. számú) iratokkal immár teljessé váló peradatok mérlegelése útján az ítéletábla úgy foglalt

állást, hogy az elsőfokú bíróságnak a részítélettel elbírált kereseti kérelmet elutasító rendelkezése érdemben az alábbiak szerint helytálló.

A társasházépítés banki finanszírozásával kapcsolatosan nem jött létre az alperes és a Kft. között olyan írásbeli megállapodás (pl. a felperes által hivatkozott projekt-finanszírozási megállapodás), mely a Ptk.568. § szerinti polgári jogi társaság létrejöttét igazolná.

A polgári jogi társaság a felek között érvényesen létrejöhet alakilag formátlan - tehát akár szóbeli - megállapodás útján is, de ennek megállapítására a felperes által hivatkozott körülmények sem teremtenek alapot.

Nyilvánvaló (ez az adásvételi és a vállalkozási szerződésből is kitűnik), hogy az alperes és a Kft. egyaránt érdekeltek voltak a társasházprojekt megvalósulásában. Ennek érdekében összehangolták tevékenységüket, együttműködtek, mely során jogviszonyukban megjelent bizonyos fokú kockázatközösségi elem is, hiszen mind az alperesi ingatlan, mind a telekhányadok vételára a Kft. által a projekt megvalósításához felvett hitel biztosítékává vált (jelzálogjog, vételi jog, óvadék). Az alperes az őt illető vételárhoz csak a projekt megvalósulása, ezáltal a hitel visszafizetése esetén juthat.

Hangsúlyozandó azonban, hogy az alperes által ekörben kizárólag a bank felé vállalt felelősség önmagában nem keletkeztet a harmadik személyek (így a felperesek) felé a Kft. által vállalt egyéb (a projekt megvalósítása körébe tartozó) kötelezettségek tekintetében felelősséget.

A kockázatközösség a nyereségből való részesülés terén nem terjed ki arra, hogy az alperes és a Kft. a tevékenységük eredményeként képződő nyereségből közösen részesedjenek. "C" (a Kft. ügyvezetője) tanúvallomásából megállapítható, hogy az együttműködő felek kizárólag saját tevékenységük eredményéből szándékoztak részesülni: a Kft. csupán az építési vállalkozói tevékenység hasznából, az alperes pedig a tulajdonában álló ingatlanhányadok vételárából. Ezt a tényt a felperes a fellebbezésében (annak 11. oldalán) maga sem vitatta.

Az ítéletábra megítélése szerint ez a körülmény az együttműködésük polgári jogi társaságkénti minősítését kizárja, de legalábbis kétséget kizáróan utal a Ptk.574. § (diszpozitív) rendelkezése szerinti egyetemleges felelősség kizárására irányuló szándékra: ahogy a másikkal tevékenységéből származó nyereségre igényt nem formálnak, úgy az abból fakadó kötelezettségért sem tartoznak felelősséggel.

Ezt az értelmezést támasztják alá a felperesek által kötött adásvételi és vállalkozási szerződések rendelkezései is, melyekben az alperes és a Kft. egymástól jól elhatárolt, önálló kötelezettséget vállalt a felperesekkel szemben.

Az alperes és a Kft. által vállalt szolgáltatás oszthatatlanságán alapuló felperesi álláspont sem megalapozott. A vállalt szolgáltatások - az ingatlanhányadok önálló értékesítése, illetve az ingatlanon társasházi lakások építése - sem fizikailag, sem jogilag nem oszthatatlanok.

Több önálló - a fentiek szerint osztható - szolgáltatás teljesítésére irányuló kötelezettség oszthatatlan szolgáltatássá válhat a felek akaratából, tehát ha a felek ezt ekként minősítik. Bizonyos esetekben a szerződés célja, a szolgáltatás jellege enged következtetni a felek ezirányú szándékára. Az ítéletábra ugyanakkor kiemeli, hogy ezen szándéknak valamennyi fél részéről fenn kell állnia, nem elegendő annak megállapításához pusztán az a körülmény, hogy az egyik fél részéről a szerződésekkel elérni kívánt célok erre utalnak. A perbeli esetben az adásvételi és vállalkozási szerződésből - az alperes és a Kft. által külön okiratban

vállalt, jól elhatárolt önálló kötelezettségekre figyelemmel - ilyen irányú akarategység nem jut kifejezésre.

A fentiekre figyelemmel nem nyertek bizonyítást a polgári jogi társaság létrejöttén, illetve a vállalt szolgáltatások oszthatatlanságán alapuló egyetemleges felelősség megalapozására alkalmas körülmények.

A kifejtettekre figyelemmel az ítéltábla az elsőfokú bíróság érdemben helyes részítéletét a Pp.253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Az eredménytelenül fellebbező felpereseket a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte az állam javára a feljegyzett fellebbezési illeték, az alperes javára pedig az ÁFÁ-t is magában foglaló ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltség megfizetésére. Utóbbi összegét az ítéltábla a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3. § a) pontja és (5) bekezdése szerint megállapítható összeg (6) bekezdés alapján való mérséklésével határozta meg, figyelemmel arra, hogy az alperes jogi képviselője a fellebbezési eljárás során tartott két tárgyaláson nem jelent meg, csupán a részítélet helybenhagyására és a tárgyalás távollétében történő megtartására irányuló rövid írásbeli nyilatkozatot tett.

Győr, 2014. május 7.

Dr. Világi Erzsébet sk.
a tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Sarmon Hedvig sk.
bíró

A kiadmány hitelül:

Kiadó: