

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Berényi Ügyvédi Iroda által képviselt **felperesnek** a dr. Hetényi Géza ügyvéd által képviselt **I.r.**, Popgyákunik & Bozzay Ügyvédi Iroda által képviselt **II.r. alperesek** ellen jogalap nélküli gazdagodás megtérítése és járulékai iránt indított perében a Vas Megyei Bíróság 2010. január 20. napján kelt 13G.40.092/2008/34. sorszám alatti ítélete ellen a felperes által 37. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán megtartott tárgyalás alapján meghozta a következő

í t é l e t e t :

A Győri Ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az I.r.-II.r. alperesnek 300.000 (Háromszázezer) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás:

2008. január 23. napján a felperes - mint vállalkozó - és a perben nem álló "A" Kft. - mint megrendelő - között vállalkozási szerződés jött létre a **helység 1-i** ... hrsz-ú ingatlanon felépítendő 6 lakásos társasház szerkezetépítési munkáinak elvégzésére 30.600.000.Ft + 20% áfa, azaz 36.720.000.Ft vállalkozói díj ellenében. A szerződésben a felek - más mellett - kikötötték a felperes rész-számlázási jogát. A szerződés 15. pontjában megállapodtak, hogy „a ki nem fizetett munkákkal kapcsolatban a vállalkozó mint tulajdonos jogosult intézkedni, a ki nem fizetett munkarészek a vállalkozó tulajdonát képezik”. A felperes az első rész-számla alapjául szolgáló munkákat elvégezte, arról a megrendelő 2008. március 20. napján teljesítésigazolást állított ki, de a felperes ugyanaznap kiállított 9.429.000.Ft megfizetésére szóló számláját nem fizette ki. A felperes 2008. április 11. napján az építési munkáról levonult. 2008. augusztusában megkísérelte az addig elkészült felépítményt visszabontani és az építési anyagot elvinni, azonban azt a megrendelő által értesített rendőrség megakadályozta.

Az I.r. alperes a felperes megrendelőjének, az "A" Kft-nek a 2007. szeptember 28. napján kelt adásvételi szerződéssel, 30.000.000.Ft + áfa (36.000.000.Ft) vételárát kikötve ruházta át a ... hrsz-ú ingatlant, a vételár teljes kifizetéséig az I.r. alperes a tulajdonjogát fenntartotta. A 2008. január 15. napján módosított adásvételi szerződés szerint a vevőnek a teljes vételárát 2008. március 31. napjáig kellett megfizetnie, a felek a vételár kifizetésének elmaradása esetére kikötötték az eladó I.r. alperes elállási jogát. A módosított adásvételi szerződésben a felek megegyeztek, hogy a vevő társasház-építkezésének megkezdése esetén az eladó I.r.

alperes elállása után a vevő az „építkezés ellenértékére” nem tarthat igényt, az az I.r. alperes tulajdonába kerül és az I.r. alperes jogosult az építkezés folytatására. Az "A" Kft. vevő a teljes vételárból csak 3.000.000.Ft-ot teljesített, ezért a szerződő felek 2008. április 25. napján az adásvételi szerződést felbontották. Az I.r. alperes a 2008. szeptember 10. napján kelt csereszerződéssel ruházta át a II.r. alperesre a ... hrsz-ú ingatlant, a szerződésben annak forgalmi értékét bruttó 16.500.000.Ft-ban jelölték meg. Az I-II.r. alperes, valamint az "A" Kft. között ugyanaznap - a társasházi lakások vevőire tekintettel - megkötött szerződésben az "A" Kft. „kötelezettséget és szavatosságot” vállalt a felperes által elvégzett építési munkák kifizetésére. Ugyanakkor a tulajdonjogot megszerző II.r. alperes kötelezettséget vállalt az ingatlanon a társasház felépítésére, elismerve a külön tulajdonú lakások vevői által megfizetett vételárrészeket.

A felperes módosított keresetében - egyrészt - 7.922.923.Ft tőke 25%-os általános forgalmi adóval növelt összege, azaz 9.903.654.Ft, valamint annak 2008. március 28. napjától járó késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az alpereseket egyetemlegesen jogalap nélküli gazdagodás (Ptk.361.§.) jogcímén; másrészt ráépítés (Ptk.137.§. (3) bekezdés) jogcímén kérte megállapítani az ½ arányú tulajdonjogát a II.r. alperes tulajdonában álló, **helység 1-i** ... hrsz-ú, 728 m2 alapterületű ingatlanon.

A felperes kereseti érvelése szerint az építési szerződés alapján a vállalkozói díj kifizetése nem történt meg, ezért a II.r. alperes tulajdonába kerülő ingatlanra beépített anyag, valamint a munkadíj elmaradása miatt a felperesnél vagyonsökkenés állt elő. A helyi újsághirdetések igazolják, hogy a II.r. alperes a lakásokat - a felperesi építési munkák értéknövekedésével - értékesíti, tehát vagyoni előnyhöz jut. Elsődlegesen az I.r. alperes gazdagodott, a vele megkötött csereszerződést követően pedig a II.r. alperes. Az egyetemleges marasztalás iránti kérelmét a Ptk.364.§-a alapján alkalmazandó 344.§-án alapította. Másodlagos keresetében a tulajdonjog megállapítását a vállalkozási szerződés 15. pontja kikötése alapján kérte, amely ráépítés útján keletkező tulajdonjogot biztosít a felperesnek a ki nem fizetett munkarészek után az építési hely ingatlanán.

Az alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. A II.r. alperes azzal védekezett, hogy a felperes a részére tevékenységet nem végzett, így a II.r. alperes a felperes rovására nem gazdagodott. A jogalap nélküli gazdagodás helyettesítő tényállás, a felperesnek a követelését a kötelmi kötelezettjével szemben kell érvényesítenie. Ráépítés (Ptk.137.§.) esetén a felperes és a megrendelő közötti kötelmi jogviszony kizárja a dologi jogosultság, a tulajdonjog létrejöttét. Egyébiránt tulajdonszerzésre csak az a ráépítő hivatkozhat, aki jogilag és műszakilag is befejezett építményt hozott létre. A felperes pedig csak az alapot, illetve néhány főfalat húzott fel. Az I.r. alperes ezeket az érveket ellenkérelmében azzal egészítette ki, hogy a félbehagyott építkezés, a részben lebontott felépítmény, a lakások vevői miatt az I.r. alperes az ingatlant jóval ár alatt volt kénytelen átruházni, így a felperes által létesített felépítmény nem értéknövelő, hanem csökkentő tényező. Emellett a felperes által hivatkozott gazdagodással már nem rendelkezik, attól a visszakövetelés előtt elesett, azt átruházta.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott *ítéletével* a keresetet elutasította. A jogalap nélküli gazdagodás (Ptk.361.§. (1) bekezdés) jogcímén előterjesztett keresettel kapcsolatban

rámutatott, hogy a felperes a Ptk.389.§-a szerint a díj igényét megrendelőjével, az "A" Kft-vel szemben érvényesítheti. Figyelemmel az alap nélküli gazdagodás tényállása szubszidiárius jellegére, az csak akkor alkalmazható, ha nincs olyan jogcím, amely alapján a gazdagodás egyébként visszakövetelhető. Kifejtette, hogy az alperesek között létrejött szerződésben, valamint az alperesek és a felperes megrendelője között létrejött háromoldalú megállapodásban nincs arra utalás, hogy az alperesek átvállalnák a felperes megrendelőjétől a vállalkozói díj kiegyenlítését. A tulajdoni keresetet azért tartotta alaptalannak, mert a vállalkozási szerződés létrejöttének időpontjában a felperes megrendelője nem volt a ... hrsz-ú ingatlan tulajdonosa. Ezért a szerződés érvényesen nem tartalmazhatott olyan kikötést, hogy a ki nem fizetett munkarészek a vállalkozó felperes tulajdonába kerülnek.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő *fellebbezést* annak megváltoztatása és a keresetének való helyt adás iránt. Fellebbezésében az elsőfokú ítélet elsődleges keresetével kapcsolatos jogi állásfoglalását egyrészt azért vitatta, mert a bíróság által hivatkozott bírói gyakorlat csak arra az esetre vonatkozik, és jogalap nélküli gazdagodás jogcímén csak abban az esetben nem támasztható követelés, amennyiben a jogvitában (perben) álló felek között van más jogcím a követelés érvényesítésére. Ugyanakkor a perbeli felek között ilyen jogcím nincs. Álláspontja alátámasztásául több eseti döntésre (pl. BH 1997/483., BH 1992/188., stb.) hivatkozott. Fellebbezésében rámutatott annak tényére, hogy az alperesek oldalán a gazdagodás, a vagyoni előny kimutatható, hiszen a felperes által létesített építményt továbbépítve azt - társasházi lakásonként - értékesítették, így a vagyoni előny - jogalap nélkül - a felperes rovására keletkezett. Az elsőfokú bírósággal szemben nem tulajdonított annak jelentőséget, hogy az alperesek szerződéseikben rendelkeztek-e a felperes vállalkozói díja átvállalásáról. Kifogásolta, hogy az elsőfokú ítélet elfogadta azt a magatartást, hogy az I.r. alperes egy vagyontalan társaságra ruházott át feltételesan ingatlant, melyen a vevő rendelt meg építési munkát. A felépítmény létesítését követően pedig a fizetésektelen megrendelőtől visszakerült az építménnyel együtt az ingatlan tulajdonjoga az eredeti tulajdonoshoz, akitől semmilyen térítést nem lehet követelni. A fellebbezésében a felperes fenntartotta a tulajdonjog megállapítása iránti, másodlagos keresetét is. A fellebbezési tárgyaláson a felperes tulajdonszerzése jogcímeeként a ráépítés (Ptk. 137. §) mellett megjelölte az osztott tulajdon (Ptk. 97. § /2/ bekezdés) szabályát is. Érvelése szerint a vállalkozási szerződés 15. pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy a felperes olyan arányban szerez közös tulajdont az építési hely ingatlanán, mint ahogy a ki nem fizetett munkarész (épülettér) értéke aránylik a teljes ingatlan értékéhez.

Az I.r. alperes *fellebbezési ellenkérelmében* az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Egyetértett azzal az elsőfokú bírósági állásponttal, hogy mindaddig, amíg a felperes a vele szerződő kötelezettrel szemben felléphet, addig ugyanezt a követelést jogalap nélküli gazdagodás jogcímén nem érvényesítheti. Kifogásolta, hogy a felperes az elsőfokú eljárás során egyidejűleg ugyanazon követelés behajtására felszámolási kérelmet is előterjesztett, valamint a büntetőeljárás során polgári jogi igényt. Érvelése szerint a felperes a perben nem igazolta, hogy vagyona csökkenés állt elő, mivel az építési munkát alvállalkozók útján valósította meg, akiknek a díját nem fizette ki. Az I.r. alperessel szembeni igényérvényesítést, az I.r. alperes jogalap nélküli gazdagodását az is kizárja, hogy a megrendelővel 2008. január 15. napján megkötött

adásvételi szerződés módosítása szerint az adásvételi szerződés felbontását követően a megvalósult építmény felett az I.r. alperes rendelkezési jogot szerzett. Rámutatott, hogy az I.r. alperes nem ismerte a felperes, valamint a megrendelő között létrejött vállalkozási szerződés 15. pontját, amely alapján a felperes a ki nem fizetett munkarészek tulajdonjogára hivatkozik. Az I.r. alperes a megrendelő "A" Kft-nek tulajdonjogot nem biztosított és nem is hatalmazta fel az ingatlannal történő rendelkezésre. Az I.r. alperes a felperes perindítását megelőzően az ingatlanon fennálló tulajdonjogát átruházta, a felperes építési munkája folytán pedig semmilyen előny nem érte. Így a Ptk.361.§. (2) bekezdése alapján sem terhelheti visszatérítési kötelezettség. Valójában az I.r. alperes az ingatlan átruházásával jelentős kárt szenvedett el.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítélete helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségben marasztalását kérte. Az elsőfokú eljárásban már előterjesztett ellenkérelme részletezésén túl a tulajdoni kereset alaptalanságával kapcsolatban hivatkozott a bírói gyakorlatra, amely szerint a ráépítő csak akkor szerezhethet tulajdonjogot, amennyiben nem valamely jogviszony alapján végez építési munkát. Emellett ráépítés jogcímén csak a tartós fennmaradásra alkalmas építmények keletkeztetnek tulajdonjogot az építkező javára. A felperes által végzett részmunkák pedig ilyenek nem minősültek.

A fellebbezés nem alapos.

Az ítélet tábla megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a helytállóan megállapított tényállás alapján érdemben helytálló jogkövetkeztetésre jutva utasította el a felperes kétirányú keresetét.

I.

Az elsőfokú bíróság helyesen fejtette ki, hogy a felperes, valamint a perben nem álló megrendelő között vállalkozási szerződés (Ptk. 389. §) jött létre, amely alapján a vállalkozó felperes - a Ptk. 397. § /1/ bekezdése szerint - a megrendelőjétől követelheti a vállalkozói díját.

A jogalap nélküli gazdagodás Ptk. 361. § /1/ bekezdésében meghatározott jogviszonyát a vagyoni előny, annak jogcím nélkülsége és más rovására keletkezése, mint jogi tények teremtik meg a vagyoneletelődés nyertese és elszenvedője között (EBH. 2005/1226.)

Az alap nélküli gazdagodás tényállását jelen esetben - az elsőfokú bíróság helytálló megítélése szerint - azért nem lehetett alkalmazni, mert a felperes nem jogviszony (jogcím) nélkül nyújtott szolgáltatást, hanem a megrendelővel kötött vállalkozási szerződés alapján. A vállalkozási szerződés teljesítése esetén, a szerződés rendelkezései szerint - részletekben - vállalkozói díjra jogosult (Ptk. 397. § /1/ bekezdés).

Nem kétséges, hogy szerződéses jogviszony esetén is igényelhető térítés a Ptk. 361. §-a alapján, de csak akkor, ha valamelyik fél a szerződés kereteit meghaladó vagyoni szolgáltatást teljesít ellenszolgáltatás, és anélkül, hogy azt szerződésmódosításnak lehetne

tekinteni. (Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.20.324/2007/5.) A konkrét esetben azonban nem erről volt szó: a felperes a vállalkozási szerződés alapján az első ütem építési munkáit teljesítette.

Nincs annak jogi jelentősége, hogy a felperes nem a szerződéses partnerétől, hanem a vele jogviszonyban nem álló alperesektől igényelt térítést a Ptk. 361. §-a alapján; a lényeges csupán az, hogy a keresetben állított vagyoneltolódás jogcím, azaz vállalkozási szerződés alapján történt.

II.

A tulajdoni keresetet az elsőfokú bíróság helyesen tartotta alaptalannak, az ítéletábra azonban az elsőfokú ítélet erre vonatkozó indokolásával nem értett egyet. Az elsőfokú bíróság határozata indokolásában - jogszabály megjelölése nélkül, de tartalmilag - a Ptk. 117. §-a /1/ bekezdésére hivatkozott, amikor érvénytelennek találta az ingatlan tulajdonjogával nem rendelkező megrendelő és a vállalkozó felperes között létrejött tulajdonjog átruházására irányuló szerződést. Az említett törvényhely szerint átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A Ptk. 117. § /1/ bekezdése azonban dologi jogi szabály; azt jelenti, hogy a tulajdonjog csak attól szerezhető meg, és az ingatlanra vonatkozó tulajdonjog csak azzal szemben jegyezhető be az ingatlan-nyilvántartásba, aki ott tulajdonosként szerepel. (Inyvtv. 29.§, Inyvtv. vhr. 87.§)

A kötelmi jog szabályai azonban nem zárják ki, hogy az ingatlan tulajdonjogával aktuálisan nem rendelkező eladó adásvételi szerződésben (Ptk. 365. § /1/ bekezdés) vállaljon kötelezettséget az ingatlan tulajdonjoga átruházására. Az pedig csupán a szerződés teljesítéséhez tartozó kérdés, hogy az eladó az ingatlan tulajdonjogát megszerezve ennek az átruházási kötelezettségének eleget tud-e tenni. Amennyiben az eladó tulajdonszerzése eleve kizárt, a szerződés valóban érvénytelen a Ptk. 227. § /2/ bekezdése szerint. Ha viszont jogilag nem lehetetlen az eladó tulajdonszerzése, az átruházási kötelezettség elmulasztása csak jogszavatossági következményekkel (Ptk. 369. §) jár. (pl. BDT. 2004/1055, BDT. 2004/1070, BH.2009/357)

Az aktuálisan nem tulajdonos megrendelő átruházási szerződés érvénytelenségétől, avagy érvényességétől függetlenül azonban a felperes tulajdoni keresete nem alapos. A keresetben hivatkozott jogcímeken (ráépítés - Ptk. 137. § /3/ bekezdés, osztott tulajdon - Ptk. 97. § /2/ bekezdés) történő tulajdonszerzésnek ugyanis több jogi- és ténybeli akadály is volt.

Egyrészt a Ptk. 137. § /3/ bekezdése csak a felek eltérő megállapodása hiányában fűzi a közös tulajdon keletkezésének jogkövetkezményét a ráépítéshez. Így a PK. 7. számú állásfoglalás is kiemeli (I. pont), hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg. A perbeli esetben a megrendelő és a vállalkozó felperes között vállalkozási szerződés (Ptk. 389. §) jött létre, melynek helyes értelmezése szerint a szerződés teljesítésével elválaszthatatlanul együtt jár a szolgáltatás tulajdonjogának átruházása, a létrehozott vállalkozói mű tulajdonjoga a megrendelőt illeti meg. (BH. 1996/105., BDT. 2006/1361.) A már említettek szerint a kivitelező vállalkozót nem a létrehozott mű tulajdonjoga, hanem

vállalkozói díj illeti meg, díját pedig legfeljebb törvényes zálogjog (Ptk. 397. § /2/ bekezdés) biztosítja.

Másrészt a helyes alperesi érvelés szerint a ráépítés jogkövetkezménye csak a jogilag és műszaki értelemben befejezett épület, építmény esetén állapítható meg. (pl. BDT. 2006/1303.) Azt pedig a felperes maga sem állította keresetében, hogy az általa kivitelezett - és félbehagyott épületrész ezeknek a követelményeknek megfelelt.

Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a felperes tulajdonszerzése alapjaként hivatkozott szerződési rendelkezés (vállalkozási szerződés 15. pont) tartalmilag (Ptk. 207. § /1/ bekezdés) sem az ingatlanra vonatkozó résztulajdon keletkezésére, sem pedig osztott tulajdon (Ptk. 97. § /2/ bekezdés) keletkezésére irányuló megállapodásnak nem minősül; csupán a felperes által beépített és a megrendelő által ki nem fizetett anyagok tulajdonjoga fenntartására irányuló kikötés. Az ilyen - tulajdonjog fenntartására irányuló megállapodás viszont a Ptk. 95. § /1/ bekezdése - eltérést nem engedő - dologi, jogi szabályába ütközik. Eszerint az építési vállalkozó által beépített anyagok alkotórészként az ingatlan jogi sorsát osztják, mivel az elválasztással a földtulajdonost megillető épület (Ptk. 97. § /1/ bekezdés) értéke, vagy használhatósága számottevően csökkenne.

A beépített anyagok alkotórészi minősége kizárja az osztott tulajdonra (Ptk. 97. § /2/ bekezdés) vonatkozó megállapodás megkötését. A Ptk. 97. § /1/ bekezdése általános szabálya alól kivételt teremtő - a 97. § /2/ bekezdése szerinti - szerződés megkötését a konkrét esetben kizárta az is, hogy a kivitelező felperes a számára idegen ingatlanon nem minősült építkezőnek, az építtető nem a vállalkozó, hanem a megrendelő "A" Kft. volt. Az építtető megrendelő csupán vállalkozási szerződést kötött a felperessel a társasház épületének részbeni kivitelezésére. (Így pl.: Fővárosi Ítéltábla 10.Gf.40.084/2008/3. szám)

Az ítéltábla - a fentiekre figyelemmel - az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján hagyta helyben.

A fellebbezés eredményre nem vezetett, ezért a felperes a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján viselni köteles az alperesek másodfokú eljárásban felmerült - ügyvédi munkadíjból álló perköltségét, valamint a saját - fellebbezési illetékből és a jogi képviselő díjából álló - költségeit. Az ítéltábla az alperesek jogi képviselői ügyvédi munkadíját az Áfa-t is tartalmazó 300.000 - 300.000 Ft-ban határozta meg; az I.r. alperes esetében a 32/. (VIII.22.) IM. rendelet (R.) 2. § /1/ - /2/ bekezdése alapján, míg a II.r. alperes esetében a R. 3. § /2/, /5/- /6/ bekezdései szerint. Az I.r. alperes az elsőfokú eljárás során csatolt, 2009. január 5. napján kelt megbízási szerződésben megállapodott a meghatalmazott ügyvédi iroda fellebbezési eljárásbeli megbízási díjában, 330.000 Ft + Áfa összeget kikötve. Ez utóbbi összeget az ítéltábla nem tartotta arányosnak a perbe hozott jogvita - viszonylagos - bonyolultságával és az I.r. alperes jogi képviselője kifejtett tevékenységével. Így a kikötött díjat a már említett összegre mérsékelte a R. 2.§ /2/ bekezdése alapján.

Győr, 2010. június 3.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a

Dr. Ferenczy Tamás sk.
előadó bíró

Dr. Bajnok István sk.
bíró

A kiadmány hiteléül
kiadó: