

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.635/2010/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Harsányi és Gadus Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Gadus Csaba ügyvéd, címe) által képviselt **felperes neve, címe** felperesnek - a Dr. Bencző Ákos ügyvéd (címe.) által képviselt I.rendű alperes neve, címe I. rendű, II.rendű alperes neve, címe II. rendű, III.rendű alperes neve, címe III. rendű, a Dr. Károlyi Géza ügyvéd (címe) által képviselt IV.rendű alperes neve, címe IV. rendű, továbbá a Dr. Bencző Ákos ügyvéd által képviselt **V. rendű alperes neve, címe** V. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 21.P.23.186/2009/11. sorszámú ítélete ellen az I-III. rendű alperesek által 13. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II-III. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 nap alatt fizessenek meg a felperesnek az általános forgalmi adót is magában foglaló 2 125 000 (Kettőmillióegyszázhuszonöt ezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

A **B., Ő.** u. ... szám alatti 6253 m² alapterületű, beépítetlen terület az I-III. rendű alperesek közös tulajdona, amelyre hét darab, egyenként 12 lakásos és egy darab 3 lakásos társasház megépítésére kaptak engedélyt.

A felperes, valamint az I-III. rendű alperesek és az V. rendű alperes 2005. május 19-én együttműködési megállapodást kötöttek a tervdokumentációban I. és II. számmal jelölt 12 lakásos lakótömbök megépítésére, és az építendő, illetve felépülő lakások mások részére történő értékesítésére. Megállapodtak abban, hogy a II. rendű alperes nevére kialakítanak két lakótömb elhelyezéséhez szükséges 2/7 tulajdoni hányadot - ami elmaradt - és azon a felperes elsőként a II. számú 12 lakásos társasházat építi meg, szándékuk szerint akként, hogy a lakásokhoz tartozó telekhányadokra az I-III. rendű alperesek szerződnek a

vevőkkel négyzetméterenként 50 000 forintos áron, a lakásokra pedig a felperes. A felperes vállalta a lakótömbök megépítéséhez szükséges anyagi fedezet biztosítását a jövőben vevők folyamatos befizetéseiből, valamint bankhitel felvételével.

A felperes a II. számú lakótömb megépítését a bankhitelszerződés aláírását követő 30 napon belül köteles volt megkezdeni és 12 hónapon belül befejezni.

Az V. rendű alperes vállalta a közreműködését abban, hogy a felperes a IV. rendű alperes d.-i fiókjánál projekthitelhez jusson, továbbá vállalta a szerződésben meghatározott közművesítési- és tereprendezési munkák elvégzésének megszervezését. A felperes vállalta, hogy a leendő vevőkkel az I-III. rendű alperesek által megkötendő adásvételi szerződéssel egyidejűleg építési szerződést köt 170 000 Ft/m² áron olyan feltétellel, hogy abból 145 000 Ft/m² árnak megfelelő összeget közvetlenül átutal a hitelösszeg teljes visszafizetéséig a projekthitelt nyújtó IV. rendű alperes részére, négyzetméterenként 25 000 forint pedig a V. rendű alperest illeti a közművek biztosítása végett.

A beruházást az V. rendű alperes kezdte meg. Az általa végzett beruházást 2005. június 20. napján kelt megállapodással a felperesre ruházta. A megállapodásban a beruházás értékét 4-5 000 000 forintban határozták meg, mely ellenértéket a felperes két részletben vállalta megfizetni azzal, hogy annak elmaradása esetén a beruházás tulajdonjoga az V. rendű alperesre visszaszáll. A felperes a vételárat nem fizette meg.

A felperes a IV. rendű alperestől 63 000 000 forint projekthitelt vett fel az V. rendű alperes közreműködése mellett. A hitel biztosítékeként az I-III. rendű alperesek tulajdonát képező b.-i ingatlanra a IV. rendű alperes javára a hitel összege és járulékai erejéig jelzálogjogot alapítottak. A IV. rendű alperes 2008. július 10. napján kelt szerződéssel 63 000 000 forint ellenérték fejében a felperessel szemben a hitelszerződés alapján fennállt, a szerződéskötéskor 82 470 328 forintos követelését az V. rendű alperesre engedményezte.

A felperes a IV. rendű alperestől felvett hitelből a beruházást az együttműködési megállapodásban megjelölt határidőben megkezdte, s a II. jelű épületet megvalósította, abból azonban egyetlen lakás sem került értékesítésre. Az V. rendű alperes által végzett beruházást figyelmen kívül hagyva kizárólag a felperes által elvégzett munkák az ingatlan forgalmi értékét 90 500 000 forinttal növelték. Az ingatlanból kialakítható hat telek esetében a várható telekérték 36 000 000 forint, amelyből a perbeli építményhez kapcsolódó telek értéke 6 000 000 forint.

Az építésügyi hatóság 2007. január 4-én a II. jelű társasházra ideiglenes használatbavételi engedélyt adott, mely határozatát a másodfokú hatóság megsemmisítette és új eljárás lefolytatását rendelte el. A felülepítménynek használatbavételi engedélye jelenleg sincs.

A felperes a IV. rendű alperestől felvett hitelből semmit nem fizetett vissza, emiatt 2007. október 18. óta felszámolás alatt áll. Az V. rendű alperes a IV. rendű alperestől engedményezett követelést a felszámolási eljárásban hitelezőként bejelentette, amit a felszámoló 74 524 462 forint összegben nyilvántartásba vett. Ezzel az V. rendű alperes a felperes legnagyobb hitelezőjévé vált a felszámolási eljárásban.

A felperes többször módosított keresetében kérte megállapítani, hogy az I-II-III. és V. rendű alperesek és közöttük az együttműködési megállapodással létrejött polgári jogi társaságra tekintettel a B. 36/4 helyrajzi szám alatti ingatlan 90/130 arányban a felperes, 18/130 arányban az I. rendű alperes, személyenként 9/130 arányban a II-III. rendű alperesek és 4/130 arányban az V. rendű alperes közös tulajdona. Kérte a közös tulajdon megszüntetését és az I-II-III. és V. rendű alpereseknek egyetemlegesen 94 500 000 forint

felperesi vagyoni hozzájárulás értékének megfizetésére kötelezését azon indokkal, hogy a felek között a polgári jogi társaság a társasági cél megvalósításának lehetetlenné válása miatt megszűnt.

Másodlagosan kérte megállapítani, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a b.-i ingatlan 90/130 tulajdoni hányadát. Harmadlagosan az I-III. rendű alperesekkel a közös tulajdon létrejöttét a keresetében megjelölt arányban a Ptk. 134. §-ának (2) bekezdése alapján dologegyesítés címén kérte megállapítani. Negyedlegesen a Ptk. 319. §-ának (2) bekezdése szerinti elszámolás jogcímén kérte marasztalni a korábban megjelölt összecszerülésben az I-III. és V. rendű alpereseket a szerződés megszűnésére tekintettel az általa nyújtott pénzbeli szolgáltatás ellenértékéért.

Végezetül jogalap nélküli gazdagodásra is hivatkozott, amely jogcímtől később elállt, az alperesek az elálláshoz perköltségigény mellett járultak hozzá.

A felperes kérte megállapítani, hogy az I-III. rendű alperesek és a IV. rendű alperes között létrejött jelzálogszerződés a Ptk. 570. §-ának (2) bekezdésébe ütközése miatt semmis.

A IV. rendű alperessel szemben a kereseti kérelme annak túrésának kötelezésére irányult, hogy a felperes javára 90/130 tulajdoni hányad tehermentesen kerüljön kialakításra.

Az I-II-III. és V. rendű alperesek a ráépítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában kérték a per megszüntetését a használatbavételi engedély hiánya miatt időelőtti ségre hivatkozva.

Az egyéb jogcímeiken kérték a kereset elutasítását.

Hivatkoztak arra, hogy a ráépítés a dologegyesítés speciálisan szabályozott esete, következésképpen a dologegyesítésre alapított kereseti kérelem is alaptalan.

Vitatták a polgári jogi társaság létrejöttét azon indokkal, hogy olyan üzletszerű tevékenységre, amely megköveteli a huzamosságot, a rendszerességet és a nyereségre való törekvést, polgári jogi társaság nem jöhet létre, a felek együttműködési megállapodása pedig mindezen kizáró fogalmi elemeket kimerítette. Arra az esetre, ha a polgári jogi társaság létrejöttét a bíróság mégis megállapítaná, a keresetet azon indokkal kérték elutasítani, hogy a polgári jogi társaság nem szűnt meg, az építkezés nem fejeződött be, és sem fizikai, sem jogi lehetetlenülés nem következett be. A bíróság ezzel ellentétes álláspontja esetében hivatkoztak a polgári jogi társaság megszűnése esetében az elszámolás egységességének követelményére, és hogy a tiszta vagyon megállapítására a fennálló tartozások levonása után van csak lehetőség, ezért a felperes elleni felszámolási eljárásra tekintettel a jelen perben ennek az elszámolásnak nem lehet helye.

A szerződés megszűnte hiányában vitatták a Ptk. 319. §-a (2) bekezdésének alkalmazhatóságát is.

A IV. rendű alperes a túrés iránti kérelmet nem ellenezte, a jelzálogszerződés semmisségének megállapítására irányuló keresetet pedig a többi alpereshez csatlakozva kérte elutasítani.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az I-III. rendű alpereseket egyetemlegesen, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 90 500 000 forintot, az V. rendű alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelmet, valamint a ráépítés, vagyonegyesítés, a szerződés megszűnése tekintetében előterjesztett kereseti kérelmeket elutasította, a jogalap nélküli gazdagodásra alapított kereseti kérelem tekintetében a pert megszüntette.

A IV. rendű alperest ennek túrésára kötelezte.

Kötelezte az I-III. rendű alpereseket az állam javára 900 000 forint kereseti illeték megfizetésére. Kimondta, hogy a felperes és az I-III. rendű alperesek felmerült költségeiket maguk kötelesek viselni. Kötelezte a felperest a IV. és V. rendű alperesek javára személyenként 10 000 forint perköltség 15 napon belüli megfizetésére.

Ítéletének indokolásában megállapította, hogy a 2005. május 19. napján megkötött együttműködési megállapodással az I., II., III. és V. rendű alperesek, valamint a felperes között polgári jogi társaság jött létre. A Ptk. 568. §-ának (1) bekezdését és a hozzá fűzött magyarázatot idézve kifejtette, hogy a polgári jogi társaság tárgya az együttműködés. Az együttműködésnek gazdasági tevékenységet is igénylő közös célra kell folynia, s a szerződő felek 2005. május 19. napján megkötött szerződésüket együttműködési megállapodásnak nevezték, amely elnevezésénél fogva is a polgári jogi társaság létrejöttére utal, de annak tartalma is egyértelműen a polgári jogi társaság jogszabályban szabályozott feltételeit tartalmazza. Az alperesek védekezését elutasítva kifejtette, hogy a felek megállapodása valóban üzletszerű tevékenységre irányult, de ez a polgári jogi társaságnak is lehet feltétele. A felek közötti együttműködési megállapodás egy épület felépítésére, a felépítendő lakásokra, építési szerződés megkötésére és földtulajdoni hányad értékesítésére vonatkozott, s mindez az építkezési munka jellegéből eredően bizonyos időtartamot igénybe vesz, de nem jelent a polgári jogi társaságot kizáró huzamosságot és rendszerességet, hiszen a lakások felépítésével az együttműködés megszűnt, s a gazdasági tevékenység kifejtése pedig általánosságban nyereség elérésére irányul.

Megállapította, hogy az I-III. rendű alperesek által vállalt kötelezettség tekintetében a szerződés lehetetlenült, hiszen vevők nem jelentkeztek, az épület felépült, tehát arra a felperes építési szerződést kötni nem tud. A vállalt építési kötelezettségét a felperes teljesítette, az V. rendű alperessel elszámolt. Az V. rendű alperes által végzett munka értékét a felperes keresetében 4 000 000 forintban fogadta el, és ennek ellenkezőjét az I-III. és V. rendű alperesek nem kívánták bizonyítani.

A Ptk. 569. §-ának (1) bekezdését, 570. §-ának (1) bekezdését, 577. §-ának a) pontját, 578/A. §-ának (1) és (2) bekezdéseit idézve és alkalmazva a perben beszerzett igazságügyi mérnökszakértői véleményt elfogadva a felperes által végzett beruházás értéknövekményét 90 500 000 forintban állapította meg, s a Ptk. 570. §-ának (1) bekezdése alapján ennek megfizetésére egyetemlegesen az I., II. és III. rendű alpereseket kötelezte. Az V. rendű alperessel szemben a keresetet elutasította azon indokkal, hogy a hitelezői igényét a felszámolási eljárásban érvényesítette, s az 1991. évi XLIX. törvény (Csődtv.) 38. §-ának (3) bekezdése kizárja az V. rendű alperes követelésének perbeli beszámítását, tekintve, hogy a felszámolás kezdő időpontjában az V. rendű alperes nem volt a felperes hitelezője, az V. rendű alperes nem is terjesztett elő a perben beszámítási kifogást. Megállapította, hogy gyakorlatilag az V. rendű alperes a felperessel a 2005. június 20-án megkötött megállapodással a polgári jogi társaságból elszámolással kivált.

Az alpereseknek a szakvéleménnyel szemben felhozott kifogását aggálykeltésre alkalmatlannak találta azon indokkal, hogy a szakértő által készített költségvetés felperesi számlák hiányában is ugyanúgy lehet elszámolás alapja, mint a felperesi számlákkal alátámasztott szakértői vélemény.

A kereset további jogcímeit elsősorban az elsődleges jogcím megalapozottsága okán találta alaptalannak, de részletesen megindokolta azt is, hogy az egyes jogcímek mely okok miatt önmagukban is alaptalanok.

A jogalap nélküli gazdagodás jogcímén előterjesztett kereseti kérelem körében a megszüntetésről az elállásra figyelemmel a Pp. 157. § e) pontja alapján határozott, és a felperest a IV. és V. rendű alperesek javára a Pp. 160. §-ának (1) bekezdése alapján a permegszüntetés körében kötelezte perköltség megfizetésére.

A felperes, valamint az I-III. rendű alperesek viszonylatában a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján rendelkezett úgy, hogy költségeiket maguk viselik, tekintettel arra, hogy a felperes a kereseti kérelmek egy része tekintetében lett pernyertes, s ezen felek pervesztességének-pernyertességének arányát közel azonosnak ítélte.

Az I-III. rendű alpereseket a polgári jogi társaság megszűnése következtében az elszámolás körében elszenvedett pervesztességük miatt kötelezte az illeték viselésére.

Az elsőfokú ítélet ellen elsődlegesen annak részbeni megváltoztatása és a felperes keresetének elutasítása, a felperes első- és másodfokú perköltségben marasztalása, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezése és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítása iránt az I., II. és III. rendű alperesek éltek fellebbezéssel.

Mindenekelőtt kifogásolták, hogy az elsőfokú ítélet bevezető része az V. rendű alperes vonatkozásában a Pp. 220. § (1) bekezdés b) pontjában megjelölt kötelező elemeket nem tartalmazza.

Kifogásolták, hogy az elállás körében perköltség igényel járultak hozzá a per megszüntetéséhez, ennek ellenére az elsőfokú bíróság az eljárást megszüntető határozatában perköltséget nem állapított meg.

Álláspontjuk szerint érdemben az elsőfokú ítélet tényállása megalapozatlan és az elsőfokú bíróság abból levont jogi következtetése téves. Az elsőfokú bíróság az épület műszaki állapotának meghatározásakor mellőzte az ítélezése alapjául egyébként elfogadott igazságügyi mérnökszakértői vélemény azon megállapítását, miszerint az épület befejezésének hátralékos költsége mintegy 12 000 000 forint, amely érték a szakértő által megállapított felülepítmény értékének 14 %-a. Ezzel szemben az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg az épület befejezett állapotát az ítélethozatalakor már nem is létező ideiglenes használatbavételi engedélyt tartalmazó határozat alapján. Téves továbbá az elsőfokú bíróságnak a polgári jogi társaság létrejöttét és megszüntét megállapító jogi álláspontja is. Fenntartották az elsőfokú eljárásban is képviselt azon álláspontjukat, hogy rendszeres haszonszerzésre törekedve, üzletszerű tevékenységük előmozdítása érdekében kötöttek együttműködési megállapodást, tartós jogviszony keretében kívánták jogi, gazdasági kapcsolataikat rendezni, mely elemek túlhaladják a pjt. fogalmi ismérveit. Ezért a jogvita elbírálása során a pjt. szabályainak alkalmazhatóságát továbbra is kizártnak tartották.

Amennyiben a felek között mégis pjt. jött létre, úgy téves az elsőfokú bíróság részéről a pjt. megszüntének megállapítása. A társaság célja ugyanis nem valósult meg, és nem állítható az sem, hogy a cél megvalósítása többé már nem lehetséges. Az I-III. rendű alperesek vonatkozásában a szerződés nem lehetetlenült, vevők jelentkezése esetén ugyanis részükről semmilyen jogi akadálya nincs a lakásokhoz tartozó telekhányadok tulajdonjogának átruházására. Tény, hogy ez időben elhúzódó folyamat és az ár kialakítása a felperessel egyeztetést tenne szükségessé, de mindez nem jelent ténybeli vagy jogi értelemben vett lehetetlenülést. Nincs jogi akadálya annak, hogy akár a felperes, akár harmadik személyek vállalkozási szerződés keretében az épületet befejezzék, a felperes

nem az épület elkészülte miatt, hanem az épület befejezéséhez szükséges 12 000 000 forint összegű forrás hiánya miatt nem tud vállalkozási szerződést kötni.

Az elsőfokú bíróság a felek közötti részbeni elszámolást végezte el, mellőzte az V. rendű alperesre vonatkozó elszámolást, amit a pjt-re vonatkozó anyagi jogi jogszabályok nem tesznek lehetővé. A teljeskörű elszámolásnak az elsőfokú bíróság által tévesen alkalmazott Csódtv. 38. §-ának (3) bekezdése rendelkezései sem jelentették akadályát, ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján ugyanis a felszámolás kezdő időpontja előtt indult peres és nem peres eljárások a korábban eljáró bíróság előtt folytatódhatnak, amit az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyott. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 578/A. § (2) bekezdését megsértve ejtette meg az elszámolást az V. rendű alperes pjt-vel szembeni hitelezői igénye figyelmen kívül hagyásával.

Az elsőfokú bíróság a beruházás értéknövelő hatását illetően sem tett eleget a tényállás feltárási kötelezettségének. Az I-III. rendű alpereseknek a perbeli szakértői véleményre előterjesztett észrevételére a szakértőt elmulasztotta megnyilatkoztatni, miként arra is, hogy a véleményalkotástól az ítélethozatalig eltelt 13 hónap alatt a telek és a felülepítmény értékében következhetett-e be változás. A szakértő a telek értékét összehasonlító adatokkal nem támasztotta alá és a műszaki érték meghatározása során alkalmazott dátum és aláírás nélküli költségvetésből nem állapítható meg, hogy a szakértő milyen anyagárrakkal és mely évre vonatkoztatott rezsi óradíjjal számolt a véleménye elkészítésekor. A szakvéleményre tett észrevételükben is előadták, hogy a felperes 2007. évi egyszerűsített éves beszámolója a 12 lakásos társasház értékét 71 000 000 forintos készletértéken szerepelteti, és a szakértői vélemény a felülepítmény 23,5 millió forintos értékelkedésének indokára semmilyen magyarázatot nem adott, és figyelmen kívül hagyta, hogy az ingatlanon 2007. évet követően további beruházás, illetve semmilyen karbantartási munka nem történt, az amortizáció hatását is elmulasztotta a műszaki érték-megállapítás során figyelembe venni. Nem jelenik meg véleményében a 2008. év elejét követően az ingatlanpiacon kialakult dekonjunktúra sem. Az elsőfokú bíróság az I-III. rendű alperesek által jelzett aggályok ellenére a szakvélemény kiegészítését nem rendelte el. A szakértőt a tárgyaláson nem hallgatta meg és ezzel az állandó bírói gyakorlattól eltérve elzárta a feleket attól, hogy a szakértői véleménnyel összefüggésben észrevételeiket, kérdéseiket a szakértőhöz közvetlenül feltehessék. Mindezen magatartásával az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, a marasztaló döntése megalapozatlan, ezért szükséges a felperes keresetének elutasítása, illetőleg amennyiben az ítélet tábla további bizonyítást tart szükségesnek, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése és a bizonyítási eljárás továbbfejlesztésének elrendelése.

A felperes fellebbezési ellenkérelme helyes indokai alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az I-III. rendű alperesek elsőfokú perköltségben marasztalása iránt előterjesztett csatlakozó fellebbezését elkészttsége miatt a fellebbezési tárgyaláson visszavonta.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletnek a keresetet az V. rendű alperessel szemben egészében, és a további alperesekkel szemben részben elutasító és a pert részben megszüntető elsőfokú ítéleti rendelkezéseket a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel fellebbezés hiányában nem érintette.

Az I-II-III. rendű alperesek fellebbezését alaptalannak találta.

Az elsőfokú ítélet fejrésze az V. rendű alperest és képviselőjét nem tartalmazza, ami nem minősül az elsőfokú eljárás megismétlését indokoló eljárási hibának. Ez csupán az elsőfokú ítélet fejrészenek írásba foglalásakor vagy leírásakor keletkezett olyan hiányosság, amit az ítélet tábla pótol, és nincs eljárási akadálya annak, hogy az elsőfokú bíróság az ítélete fejrészét a Pp. 224. §-ának (1) bekezdése alapján az V. rendű alperes feltüntetésével kijavítsa. Az ítélet rendelkező része és indokolása azonban nem hagy kétséget afelől, hogy az elsőfokú bíróság az V. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetről érdemben határozott, ennél fogva a fejrész ezen hiányossága az elsőfokú ítélet érdemi felülbírálatának nem jelentette eljárási akadályát.

A kereset jogalapja a jogilag releváns tények összessége és az arra alapított követelés. A felperes módosított keresetét azonos jogalapra alapítva többféle jogcímen terjesztette elő, ezért a módosított keresete nem valóságos, hanem látszólagos keresethalmazatból állt. Az egyes jogcímek egymással vagylagossági viszonyban álltak, bármelyik jogcím megalapozottságának megállapítása a további jogcímek elbírálását alternatívitásuk miatt szükségtelenné tette. A jogalap nélküli gazdagodás is csak az azonos jogalapra alapított jogcímek egyike volt. A Pp. 157. §-ának e) pontja a valóságos keresettől és nem a jogcímtől elállás esetében teszi szükségessé a per megszüntetését, ezért a jogalap nélküli gazdagodás tekintetében a pert megszüntető elsőfokú ítéleti rendelkezés szükségtelen volt. Ennek a valóságos keresettől elállásra irányadó Pp. 160. §-ának (1) bekezdése alapján perköltségvonzata eleve nem lehetett volna, s az I-III. rendű alpereseknek a jogalap nélküli gazdagodással szembeni védekezés semmilyen többlet jogi képviselési tevékenységet és többletköltséget egyébként sem okozott.

A perben valóságos keresethalmazat az I-III. rendű és V. rendű alperesek marasztalására, a IV. rendű alperes tűrésre kötelezésére és a jelzálogszerződés semmisségének megállapítására irányuló kereseti kérelmek között állt fenn.

Az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részét úgy értelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az I-III. rendű alpereseket marasztaló és a IV. rendű alperest tűrésre kötelező rendelkezéseket meghaladóan a felperes keresetét elutasította. A felsorolásban ugyan nem szerepel, de az ítélet tábla úgy tekintette, hogy elutasította a jelzálogszerződés érvénytelenségének megállapítására irányuló kereseti kérelmet is, tekintve, hogy a keresetet az V. rendű alperessel szemben egészében elutasította, s az V. rendű alperesre az engedményezéssel, mint jogutódra átszálltak a hitel biztosítékai is. Ezért, noha az ingatlan-nyilvántartásban a jelzálogjog jogosultjaként változatlanul a IV. rendű alperes szerepel, annak tényleges jogosultja az V. rendű alperes lett.

Az ítélet tábla a felperesi képviselő fellebbezési tárgyalási nyilatkozatával szemben úgy tekintette, hogy a keresetet az V. rendű alperessel szemben egészében elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezés jogerős, a fellebbezést az I., II. és III. rendű alperesek nevében terjesztette elő az V. rendű alperest ugyancsak képviselő jogi képviselő, amit a fellebbezés első mondata kifejezetten is tartalmaz, és ugyanez egyértelmű a fellebbezés aláírásában is. A fellebbezés indokolása ugyan kifogásolja az elszámolásból az V. rendű alperes követelésének kirekesztését, erre azonban az I-III. rendű alperesek csupán a saját marasztalásuk mellőzése végett hivatkoztak, a fellebbezés az V. rendű alperessel szembeni

ítéleti rendelkezés megváltoztatására irányuló kérelmet sem kifejezetten, sem tartalmában nem tartalmaz.

Az elsőfokú bíróság a pjt. létrejöttét és megszűntét állapítva meg az elsődleges jogcímen találta túlnyomórészt teljesíthetőnek a felperes keresetét. Döntését az ítéletábra érdemben igen, a marasztalás jogcímét illetően azonban - az alperesi fellebbezésben kifejtett indokoktól is eltérő indokok alapján - nem találta alaposnak.

A szerződéses szabadság elvéből következően a felek bármilyen, a törvény által nem tiltott tartalommal szerződhetnek. A szerződés jogi minősítése annak függvénye, hogy a Ptk. 207. §-a (1) bekezdésének megfelelő értelmezés alapján megállapítható szerződéses tartalom szerint a feleknek a szerződéskötéskor fennállt akarata mire irányult, a tudatuk mit fogott át. A szerződés tartalmának értelmezésekor lehet támpont a szerződés megnevezése is, feltéve, hogy az szinkronban áll a tartalmával. Ha ugyanis a szerződés tartalma megfelel valamely, a Ptk-ban vagy külön jogszabályban nevesített szerződés tartalmi elemeinek, függetlenül a felek által alkalmazott elnevezéstől a szerződés a megvalósult törvényi tényállás szerint minősül.

Kétségtelen, hogy a polgári jogi társasági szerződés tárgya az együttműködés, amelynek gazdasági tevékenységet is igénylő közös célra kell irányulnia, és jellemzően az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre kell bocsátani, és a vagyoni hozzájárulás mellett a tag személyes közreműködése is fontos, az csak a törvényben megengedett esetben mellőzhető. Ezen, az ún. vagyonegyesítő pjt-n kívül a Ptk. ismeri az ún. koordinatív, vagyoni hozzájárulás nélkül létrehozható pjt-t is. (Ptk. 568. § (1) bek.)

A pjt. ezen mindkét altípusának jellemzője továbbá bizonyos szervezettség, a képviseleti és tagsági jogok, kötelezettségek, a társaságból való megválás törvényi korlátai, és legfőképpen a közös kockázatviselés, ami jelenti egyrészt a nyereség és a veszteség szerződésben vagy ennek hiányában a törvényben meghatározott arányú megosztását, illetve közös viselését, másrészt a társasági tevékenységből eredő tartozásokért, illetőleg az ilyen tevékenységgel okozott károk megtérítéséért harmadik személyekkel szemben a tagok felelősségének egyetemlegességét.

A vagyonegyesítő pjt. esetében a tag vagyoni hozzájárulása a társaság közös tulajdonába, vagy ha a társasági szerződés úgy rendelkezik, a közös használatába megy át, ami a tag tulajdonosi jogosítványainak korlátozásával jár, az egyesített vagyonra a közös tulajdon szabályai lesznek irányadóak, és a vagyoni hozzájárulás kiadása csak a társaságból kilépéskor vagy a társaság megszűnésekor követelhető, s a veszteséget és nyereséget évente el kell számolni a tagoknak egymás között. (Ptk. 568. - 578/A. §-ok)

A felek szerződése csak abban az esetben lenne pjt-nek minősíthető, ha tudatuk a szerződéskötéskor a pjt. fenti ismérveit átfogta volna, akaratuk a Ptk. hivatkozott rendelkezéseinek törvényi tényállásait kimerítő szerződés megkötésére irányult volna. A szerződés tartalma, a feleknek a szerződéskötést követően tanúsított magatartása és perbeli nyilatkozataik alapján kijelenthető, hogy a feleknek a szerződéskötéskor ilyen akarata nem volt. Pusztán az együttműködés ténye és a gazdasági érdek, ami inkább nevezhető egymást átfedőnek, mintsem közösnek, alapján a felek között a polgári jogi társaság létrejötte ténylegesen sem állapítható meg. Nem volt ugyanis szándékuk sem

közös tulajdon létrehozása, sem a nyereség és veszteség megosztása, ilyen irányú megállapodás közöttük sem kifejezetten, sem utaló magatartással nem jött létre.

Az I., II., III. rendű alperesek a telküket akarták minél jobb áron eladni. A felperes vállalta, hogy a telket hitelből beépíti az I-III. rendű alperesek nevére kiadott építési engedélynek megfelelően a szerződésben meghatározott ütemezésben, az V. rendű alperes pedig a beépítés érdekében közreműködést vállalt. A közös kockázatviselés gondolata fel sem merült bennük, a veszteség lehetőségével eleve nem számoltak. Harmadik személyek irányában nem kívántak közösen fellépni, mindenki csak a saját nevében, magát képviselve, a saját tevékenysége hasznával kizárólagosan rendelkezve kívánta az együttműködést megvalósítani.

Ezért a felek szerződése közöttük pjt-t nem hozott létre, szerződésük - elnevezésének megfelelően - a Ptk-ban nem nevesített, atipikus együttműködési megállapodásnak minősül, amely szerződéses formációban mindenkinek megvolt a szerződésben meghatározott feladata, s a saját tevékenysége következményeit mindenki maga viseli.

A szerződés a Ptk. 312. §-ának (1) bekezdése alapján egyik félnek sem felróható lehetetlenülés miatt megszűnt.

A teljesítés ugyanis nemcsak jogi és fizikai okból válhat lehetetlenné, a bírósági gyakorlat ismeri az érdekbeli és a gazdasági lehetetlenülést is. Adott esetben a szerződés lehetetlenülése a felperes oldalán ez utóbbi okból következett be. A fellebbezés is hivatkozott rá, hogy a II. számú lakótömb befejezéséhez a szakértői vélemény szerint is még legalább 12 000 000 forint ráfordításra lenne szükség, amely anyagi forrással a felperes nem rendelkezik. A IV. rendű alperestől felvett hitelt - a szakvélemény számadataival is igazoltan - felhasználta. A felperes ellen a hitel törlesztésének elmulasztása miatt a IV. rendű alperes kérelmére indult a felszámolási eljárás, a felperesnek saját erőből az építkezés befejezésére reális esélye nincs. Tény, hogy a már megépült lakások és a hozzájuk tartozó telekhányad értékesítésére, szerződések megkötésére nem került sor.

A felperes a fellebbezési tárgyaláson hivatkozott arra, hogy lettek volna vevők, de a szerződéskötés az I., II., III. rendű alpereseknek felróhatóan megghiúsult. A felperes azonban erre az elsőfokú eljárásban nem hivatkozott, illetve, ha utalt is rá, e tényre bizonyítási indítvánnyal nem élt, a tárgyalás berekesztésére figyelmeztetésekor egyéb előadnivalója, bizonyítási indítványa nem volt, ezért a Pp. 235. §-ának (1) bekezdése alapján a fellebbezési eljárásban erre sikerrel már nem hivatkozhatott. A perben ugyan vannak a felperes felvetésére utaló jelek, a Pp. 164. §-ának (1) bekezdése és 206. §-ának (1) bekezdése alapján azonban ezekre tényállás megalapozottan nem alapítható, az alperesek felróhatóságának bizonyított megállapítása nem lehetséges.

Ilyen, az alperesek nem szerződésszerű magatartására utaló jel, hogy a felszámolási eljárásban bejelentett és elfogadott hitelezői igények egyik jogosultja egy lehetséges vevő, és hogy nem zárható ki más vevőjelöltek jelentkezése sem, arra a szakvélemény tartalmából is lehet következtetni, valamint, hogy az alperesi képviselő a perben vallomástételre vállalkozott **M. I.-t**, aki a III. rendű alperes édesapja, leintette, amikor a tanú arról a tudomásáról kívánt vallani, hogy voltak vevők, s egyikőjüket meg is akarta nevezni. Ezen peradatokra azonban nem alapozható annak megállapítása, hogy az alperesek jogos ok nélkül megtagadták az együttműködési szerződés teljesítését, erre a kereset sem hivatkozott, erre utaló tényállást a felperes sem adott elő.

A felülepítmény a Ptk. 97. §-ának (1) bekezdése alapján az aedificium solo cedit elvének érvényesülése révén az I-III. rendű alpereseké, a gazdagodásukat kötelesek a felperesnek megfizetni.

A gazdagodás mértékére az elsőfokú bíróság a felek által indítványozott bizonyítási eljárást lefolytatta és a szakértői véleményre hagyatkozva megalapozottan állapította meg az I-III. rendű alperesek marasztalásának összegét.

A Pp. 164. §-ának (1) bekezdése alapján az ingatlannak a beruházással előidézett értéknövekedése mértékének bizonyítása a felperest terhelte, amelynek a szakértői véleménnyel eleget tett. Az elsőfokú bíróság a szakértői véleményt 47. sorszámú végzésével azzal a figyelmeztetéssel küldte meg a feleknek, hogy arra az észrevételeiket írásban megtehetik.

Az I-III. rendű alperesek az 50. sorszám alatt terjesztették elő észrevételüket, amelyben a szakértői véleményt aggályosnak, számukra elfogadhatatlannak tartották, melynek két indokát adták. Kifogásolták, hogy a szakértő a felperesi számlák hiányában készítette el véleményét, ezért díjmegállapításait teljességgel megalapozatlannak tartották, továbbá hivatkoztak arra, hogy a felperes 2007. végén a beruházást 71 000 000 forintos értékű készletként tartotta nyilván. A szakértői bizonyítás továbbfejlesztésére irányuló indítvánnyal nem éltek, amint arra már utalás történt, a tárgyalás berekesztésére figyelmeztetésekor sem volt további bizonyítási indítványuk. Észrevételük tartalmát az elsőfokú bíróság helyesen ítélte olyannak, mint ami a szakvéleménnyel szembeni aggálykeltésre nem volt alkalmas. A szakvélemény megállapításaival szemben ugyanis kétségeket keltő konkrét szakmai megállapításokat nem hoztak fel, formálisan, valójában módszerében támadták a szakértői véleményt, amikor a felperesi számlák hiányára hivatkoztak. Erre az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában a megfelelő választ megadta.

A 71 000 000 forint és a szakértő által megállapított érték közötti különbségre pedig a tárgyaláson a felperes adott magyarázatot, amit az elsőfokú bíróság - miután az alperes azt nem vitatta és bizonyítási indítvánnyal nem élt - perrendszerűen tekintett kielégítőnek.

Az ítélet tábla a kifejtett indokok alapján az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett, érdemben helyes marasztaló rendelkezését - az indokolás fentiek szerinti megváltoztatása mellett - a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az ítélet tábla fenti jogi álláspontja mellett a bíróságnak a felszámolási eljárásban érvényesített V. rendű alperesi követelésre a jelen perben hivatalbóli elszámolási kötelezettsége nem állt fenn. Ilyen kötelezettség a bíróságot csak a pjt. létrejötte és megszűnte esetében terhelte volna, s ez esetben az elsőfokú bíróságnak az elszámolásból az V. rendű alperes igényét kirekesztő jogi álláspontja téves. A per ugyanis a felperes keresete alapján folyt, s a felperes elsődleges kereseti kérelmét a pjt. elszámolására alapította.

A Ptk. 578/A. § (1) bekezdése alapján a társaság megszűntekor elszámolásnak van helye. Ennek során a (2) bekezdés alapján a társasági tevékenységből eredő tartozások kiegyenlítése után - lehetőleg természetben - vissza kell adni a tagok vagyoni

hozzájárulását. A többlet, valamint a hiány megosztása a nyereség, illetőleg a veszteség elszámolására vonatkozó szabályok szerint történik.

A bírói gyakorlat szerint elszámolással kapcsolatos igény előterjesztése esetén a polgári jogi társaság minden tagjának perben kell állnia, és minden tételt az erre irányuló külön kereseti, illetve viszontkereseti kérelem nélkül is hivatalból be kell venni az elszámolásba. Ha az elszámolás során az derül ki, hogy a tag az őt megillető igényt nem érvényesítette, erre figyelmeztetni kell.

A pjt. elszámolása tehát csak egységesen, egyszerre történhet meg valamennyi tagra kiterjedően. Az elszámolás iránt a felszámolás kezdő időpontja előtt indult peres eljárásban az alperes által helyesen hivatkozott Csódtv. 38. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes keresete alapján és nem az V. rendű alperes igényérvényesítése alapján történhetne meg pjt. esetében az V. rendű alperes hitelezői igényének elszámolása a polgári perben, amelynek az ismertetett anyagi és eljárási szabályok szerint a Csódtv. 38. §-ának (3) bekezdése sem lenne akadálya.

Nyilvánvaló, hogy a pjt. elszámolása esetében a felszámolási eljárásban szinte semmi nem folya be, s miközben az V. rendű alperes teljes követelése a perben elszámolást nyerne, a többi hitelező igényének kielégítésére nem kerülhetne sor. Az ítéletábrát azonban döntése meghozatalakor ez semmilyen formában nem befolyásolta.

A felperes az elsőfokú eljárásban is túlnyomórészt pernyertesnek bizonyult, lévén, hogy a korábban írtak szerint a keresete látszólagos és nem valódi keresethalmazatot tartalmazott, a csatlakozó fellebbezése azonban elkésett, ezért az elsőfokú ítéletnek a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezését, mint nem fellebbezett rendelkezést a Pp. 253. §-ának (3) bekezdése alapján az ítéletábra nem érinthette.

A fellebbezési eljárásban a felperes pernyertes lett, ezért a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján az I., II. és III. rendű alperesek kötelesek részére fellebbezési eljárási költséget fizetni, melynek mértékét az ítéletábra a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (2) bekezdés a) és b) pontja, (5) bekezdése, valamint a 4/A. §-a alkalmazásával határozata meg a rendkívül magas pertárgyértékre is figyelemmel a rendelkező rész szerinti összegben.

D e b r e c e n, 2010. december 2.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet s.k. előadó bíró, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -