

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Szunyogh Valéria ügyvéd (1115 Budapest, Bartók Béla u. 95. I/1.) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Rácsai Ügyvédi Iroda (4025 Debrecen, Piac u. 1-3.; ügyintéző: Dr. Rácsai Lajos ügyvéd) által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és a Dr. Rácsai Ügyvédi Iroda (4025 Debrecen, Piac u. 1-3.; ügyintéző: Dr. Rácsai Lajos ügyvéd), valamint Dr. Túri Edit ügyvéd (1136 Budapest, Hegedűs Gy. u. 13.) által képviselt II.r. alperes neve (II.r. alperes címe) II.r. alperesek ellen, tulajdonjog megállapítása, vagy vállalkozói díj megfizetése iránt indított perében, a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Bíróság 2007. február 14-én meghozott ..... számú részítélete ellen, a felperes részéről 56. sorszámon előterjesztett fellebbezés és az alperesek részéről előterjesztett csatlakozó fellebbezések folytán indult másodfokú eljárásban, az alulírott napon megtartott nyilvános tárgyaláson meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Debreceni Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja azzal, hogy mellőzi a felperesnek a II.r. alperessel szemben, a Ptk. 137.§ (1) bekezdése alapján előterjesztett kereseti kérelmének elutasítására vonatkozó külön rendelkezést, valamint a részítéletnek a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit.

Megállapítja, hogy a másodfokú eljárásban az alpereseknek külön-külön 500 000 - 500 000 (Ötszázezer - Ötszázezer) Ft részperköltsége merült fel.

Az államnak járó feljegyzett fellebbezési eljárási illeték összege pedig a felperes vonatkozásában 900 000 (Kilencszázezer) Ft, az alperesek vonatkozásában pedig külön-külön 35 900 - 35 900 (Harmincötezer-kilencszáz - Harmincötezer-kilencszáz) Ft volt.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

Az elsőfokú bíróság a 2007. február 14-én, 51. sorszámon meghozott részítéletében a felperes tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett, valamint a II.r. alperessel szemben a Ptk. 137.§ (1) bekezdése alapján előterjesztett kereseti kérelmeit elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I.r. alperesnek 500 000 Ft, a II.r. alperesnek pedig 800 000 Ft részperköltséget.

A megállapított tényállás szerint a II.r. alperes tulajdonát képezi a ingatlan címe szám alatt található, ..... hrsz.-on nyilvántartott 4860 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlan.

2004. február 18-án az alperesek vállalkozási szerződést kötöttek egymással, amelyben az I.r. alperes a II.r. alperes fenti ingatlanán megépítésre kerülő „ingatlan neve” kivitelezésére

vállalkozott. 2004. április 24-én és 2004. november 24-én pedig az I.r. alperes, mint megrendelő és a felperes, mint (al)vállalkozó között 10 db, külön okiratokba foglalt építési vállalkozási szerződés jött létre, amelyekben a felperes a ingatlan neve kivitelezési munkáinak elvégzésére vállalkozott, szintenként megbontva.

Az írásba foglalt szerződések 3.4. pontjai - egy szerződés kivételével - azt a kikötést tartalmazták, hogy a „Megrendelő amennyiben a jogszerűen kiállított számlán feltüntetett fizetési határidőig a számla összegét nem egyenlíti ki, úgy ennek kiegyenlítéséig a vállalkozó részére a számla ellenértéke fejében tulajdonhányadot köteles biztosítani”.

A felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződések közül a földszinti épületrész szerkezetépítésére, az I. emelet szerkezetépítésére, a II. emelet szerkezetépítésére, a földszinti villanszerelésre és a tetőtéri acélszerkezet kivitelezésére kötött szerződések teljesítése a felperes részéről megtörtént, az I.r. alperes pedig a teljesítéseket leigazolta és a felperes részéről kiállított számlákat e munkákat illetően kiegyenlítette.

A földszint, az I. emelet, a II. emelet és a tetőtér befejező munkáira, valamint a fa tetőszerkezet kialakítására megkötött vállalkozási szerződések maradéktalan teljesítése azonban a felperes részéről nem történt meg. A felperes állítása szerint az I.r. alperes az e munkákról készült kimutatásokat is elfogadta, azok ellenértékét azonban nem fizette meg. A felperes állítása szerint az I.r. alperes vállalkozói díj címén fennálló tartozása: 64 303 671 Ft.

A kivitelezés során a felek között a viszony megromlott és 2005. március 24-én a felperes a munkavégzést abbahagyta. Állítása szerint az alperesek a munkaterületről kitiltották, ugyanakkor megakadályozták, hogy az építési területől a tulajdonát képező állványokat, eszközöket, építőanyagokat elszállítsa.

A felperes az elsődleges kereseti kérelmében a bíróságtól annak megállapítását kérte, hogy az I.r. alperessel kötött - megjelölt - vállalkozási szerződése 3.4. pontjába foglalt kikötések alapján 9/100-ad arányban megszerezte a II.r. alperes tulajdonát képező, ingatlan címe szám alatti ingatlan tulajdonjogát.

A másodlagos kereseti kérelmében pedig a felperes az alpereseket 82 812 938 Ft és járulékai megfizetésére kérte egyetemlegesen kötelezni.

A tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelmét a felperes az eljárás során részben módosította és kérte annak megállapítását is, hogy a felperes és a II.r. alperes között az épület vonatkozásában közös tulajdon jött létre azáltal, hogy az általa megvásárolt és így a kizárólagos tulajdonát képező építőanyagok úgy egyesültek a II.r. alperes tulajdonában álló egyéb dolgokkal, hogy azok nem, vagy csak aránytalan sérelemmel választhatók szét. E kérelme jogcímeiként a felperes a Ptk. 134.§ (1) bekezdését jelölte meg.

Utóbb a II.r. alperessel szemben előterjesztett kereseti kérelme jogalapjaként a felperes a Ptk. 137.§ (1) bekezdését is megjelölte.

Az alperesek a felperes valamennyi kereseti kérelmének elutasítását kérték.

Az I.r. alperes állította, hogy a felperes a vállalkozási szerződéseket késedelmesen és hibásan teljesítette. Az ezzel összefüggésben felmerült többletköltségei és javítási költsége

címén ezért - jogfenntartással - 60 000 000 Ft erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő a felperes másodlagos kereseti kérelmével szemben.

A II.r. alperes állította, hogy őt a felperes indokolatlanul vonta perbe, mivel közte és a felperes között szerződéses kapcsolat nem állt fenn. Előadta továbbá, hogy az ingatlanra bejegyzett perfeljegyzés következtében a megvalósult ingatlanokat nem tudja értékesíteni, amelyből jelentős kára származott. A kárának összegét a II.r. alperes 80 860 268 Ft-ban jelölte meg, amelyet beszámítani kért a felperes követelésébe.

A felperes tulajdoni igényével összefüggésben mindkét alperes állította, hogy a felperes és az I.r. alperes között létrejött szerződések nem tartalmazták a tulajdonjog biztosítására vonatkozó rendelkezéseket, az e kikötést tartalmazó oldalak utólag kerültek a szerződésbe. Ennek igazolására az iratokhoz csatolták Vigh Bálint okmányszakértőnek a peren kívüli megbízások alapján készített szakértői véleményét.

Az I.r. alperes emellett arra is hivatkozott, hogy az az ingatlan, amelyre vonatkozóan a felperes tulajdoni igényt támasztott, a II.r. alperes tulajdonát képezi, ezért arra vonatkozóan érvényes szerződési nyilatkozatot az I.r. alperes egyébként sem tehetett.

Az elsőfokú bíróság a felperes tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett kereseti kérelmeit - a Pp. 213.§ (2) bekezdése alapján - részítélettel bírálta el és azokat alaptalannak találva a felperes dologi jogi igényeit illetően a keresetet elutasította.

Megállapította, hogy az alperesek a felperes részéről csatolt okiratokkal szemben az eljárás során kétséget kizáróan nem bizonyították, hogy az írásba foglalt szerződések egyes oldalait a felperes kicserélte, ezért a bíróság tényállásként azt állapította meg, hogy a tulajdonjog biztosítására vonatkozó kikötések a felperes és az I.r. alperes között létrejött - megjelölt - vállalkozási szerződések részét képezték.

Ezek a kikötések azonban az elsőfokú bíróság megállapítása szerint lehetetlen szolgáltatásra irányultak, érthetetlenek, pontatlanok és ellentmondásosak voltak, azokból nem lehetett megállapítani, hogy az I.r. alperes milyen ingatlanon, milyen számítási móddal meghatározott tulajdoni hányadot és milyen értékben lett volna köteles biztosítani a felperes számára. A Ptk. 227.§ (2) bekezdése alapján semmis kikötésre pedig a felperes tulajdoni igényt nem alapíthatott. Hivatkozott az elsőfokú bíróság arra is, hogy a vitatott ingatlan a II.r. alperes tulajdonát képezte, ezért arra vonatkozóan az I.r. alperesnek rendelkezési jogosultsága sem volt.

Nem találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság a felperesnek a II.r. alperessel szemben a Ptk. 137.§-ára, illetve a Ptk. 134.§-ára alapított kereseti kérelmét sem. Megállapítása szerint a perbeli esetben a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók, mivel „a felperes nem építő, nem is építtető, továbbá nem jogosultság nélkül, hanem éppen ellenkezőleg, szerződéses kötelezettsége folytán épített be anyagokat, amelyek ellenértékét az I.r. alperestől a kialakított vállalkozói díjban követelheti”.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen a felperes fellebbezést, az alperesek pedig csatlakozó fellebbezést nyújtottak be.

A felperes az elsődleges fellebbezési kérelmében a sérelmezett részítélet megváltoztatását kérte, akként, hogy a másodfokú bíróság „állapítsa meg, hogy a felperes tulajdoni igénye - annak mértékének jelenlegi meghatározása nélkül - a perbeli vállalkozói szerződések alapján megalapozott”. Kérte azt is, hogy a másodfokú bíróság az elrendelt perfeljegyzést „tartsa fenn hatályában”.

A felperes álláspontja szerint téves az elsőfokú bíróságnak az a megállapítása, hogy a tulajdonjog biztosítására vonatkozó szerződési kikötés lehetetlen szolgáltatásra irányult, érthetetlen, pontatlan, illetve ellentmondásos. Állította, hogy az érintett szerződésekből kétségtelenül megállapítható, hogy az I.r. alperesnek a tulajdoni hányad biztosítására irányuló kötelezettségvállalása a ...-i..... hrsz.-ú ingatlanra vonatkozott.

Ezt az ingatlant pedig az I.r. alperes jogszerűen ajánlhatta fel biztosítékként, figyelemmel arra, hogy az alperesi gazdasági társaságok tulajdonosai azonosak, amelyből következően az I.r. alperes ügyvezetője érvényes jognyilatkozatot tehetett a II.r. alperes tulajdonát képező ingatlannal összefüggésben is.

A felperes állítása szerint „a perbeli ingatlan kivitelezése tárgyában megkötött szerződések kizárólag a II.r. alperes-t (II.r. alperes) jogosították és kötelezték, így a tulajdonjogi igényük biztosításának kötelezettje valójában a perbeli ingatlan tulajdonosa”. Arra az esetre pedig, ha a másodfokú bíróság az elsődleges fellebbezési kérelmét nem tartaná alaposnak, a felperes továbbra is fenntartotta azt a kereseti kérelmét, hogy a másodfokú bíróság a Ptk. 134.§, illetve 137.§-ai alapján állapítsa meg a tulajdonszerzését - „annak mértékének jelenlegi meghatározása nélkül” -.

Az alperesek csatlakozó fellebbezésükben azt kérték, hogy a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletének a perköltségre vonatkozó rendelkezését változtassa meg és a felperest a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet alapján javukra 2 495 000 Ft összegű ügyvédi munkadíjból származó elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezze.

Előadták, hogy a jogi képviselőjükkel kötött megbízási szerződésüket nem bocsátották az elsőfokú bíróság rendelkezésére. Ezért a bíróságnak az ügyvédi munkadíj összegét „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének b.) pontja alapján kellett volna meghatároznia. Ez az összeg pedig a 76 500 000 Ft perértéket figyelembe véve 2 495 000 Ft-ban állapítható meg, szemben az elsőfokú bíróság által meghatározott 500 000 Ft + 800 000 Ft-tal.

A felperes fellebbezése aseptalan, az alperesek csatlakozó fellebbezése azonban - részben - alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a felperes tulajdonjog megállapítása iránt előterjesztett elsődleges kereseti kérelmének elbírálásához szükséges mértékben feltárta. Azt helyesen állapította meg és helyesek voltak az abból levont jogi következtetései is.

A felperes a tulajdonjog megszerzésének egyik jogcímeiként az I.r. alperessel megkötött - megjelölt - szerződési 3.4. pontjait jelölte meg, mint a tulajdonjog átruházására irányuló szerződési akaratot tartalmazó kikötéseket.

E szerződési kikötések érvényességének megítélésakor pedig (a dologi jogi igénytől függetlenül) a kötelmi jog szabályait kellett irányadónak tekinteni. Az elsőfokú bíróság helyesen, jogszabálysértés nélkül, állapította meg hogy a felperes és az I.r. alperes között

létrejött érintett szerződések 3.4. pontjaiba foglalt kikötések alapján jogszerűen nem lehetett megállapítani a felperes tulajdonszerzését.

A tulajdonjog megszerzésére ugyanis valóban csak olyan szerződés lett volna alkalmas, amelyből egyértelműen kitűnik az átruházónak és a szerzőnek a tulajdonjog átadására, illetve megszerzésére vonatkozó szándéka és amely pontosan tartalmazza a tulajdonszerzés szoros értelemben vett jogcímét (adásvétel, ajándékozás, stb.), annak tárgyát, illetőleg a tulajdonjog terjedelmét. Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes részéről megjelölt szerződési kikötések ezeknek a követelményeknek nem feleltek meg, ezért a felperes arra alapított tulajdoni igénye nem lehetett megalapozott.

Helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság abban a jogvitás kérdésben is, hogy a felperes tulajdonszerzése ráépítés, illetve egyesítés jogcímén megállapítható volt-e.

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

A ráépítés szabályai tehát akkor - és csak akkor - alkalmazhatók, ha valaki a saját anyagával 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 a más tulajdonában lévő földre megállapodás alapján jogszerűen épít, a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók.

Az adott esetben a peres felek egymással megrendelői-fővállalkozói-alvállalkozói kapcsolatban álltak, amely szerződéses rendszerben a felperesnek nemcsak joga, hanem szerződésből származó kötelezettsége is volt a II.r. alperes földjére történő „építés”. A jogszerű kötelmi jogi jogviszonyon alapuló építkezés ténye pedig kizárta a ráépítés szabályainak alkalmazását, amint azt helyesen megállapította az elsőfokú bíróság is. A felperes tehát az I.r. alperessel kötött vállalkozási szerződésből eredő követelésként dologi jogi igényt nem, csak kötelmi jogi igényt érvényesíthet.

A felperes egyesítés jogcímén előterjesztett tulajdoni igényének elutasítását az elsőfokú bíróság a részítéletében külön, e jogszabályt jelölve nem, csupán utalásszerűen indokolta, amellyel megsértette a Pp. 221.§-ában előírt indokolási kötelezettségét.

Ez az eljárási szabálysértés azonban a rendelkezésére álló adatok alapján a másodfokú bíróság részéről kiküszöbölhető volt, mivel megállapítható volt, hogy az elsőfokú bíróság a döntését mire alapította. (Ptk. 206. számú Állásfoglalás)

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

Az egyesítés az ingó dolgok tulajdonjoga megszerzésének egyik származékos jogcíme, ingatlan tulajdonját azonban ezen a jogcímen érvényesen nem lehet megszerezni. A felperes pedig a módosított keresetében a ...-i .....helyrajzi számú ingatlan meghatározott tulajdoni hányadára kérte ezen a jogcímen is a tulajdonjoga megállapítását, amely kérelme

teljesítésére ezért jogszerűen nem kerülhetett sor. Az elsőfokú bíróság tehát jogszabálysértés nélkül utasította el a felperes keresetét - a teljes dologi jogi igénye elutasítása körében - ezen a jogcímen is, csupán a meghozott elutasító rendelkezésének indokolásával maradt adós.

Az alperesek azonban részben alappal sérelmezték a csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú bíróság részítéletének perköltségre vonatkozó rendelkezését.

A Legfelsőbb Bíróság a Pk. 154. sz. Állásfoglalásában kimondja, hogy a részítélettel eldöntött vitás kérdések természetét és azoknak a még el nem döntött kérdésekkel való összefüggését vizsgálva kell eldönteni azt, hogy lehet-e egy adott részítéletben a perköltség tárgyában rendelkezni.

Annak tehát nem volt eljárásjogi akadálya, hogy a bíróság - a Pp. 77.§-a alapján - a részítéletben határozzon a (rész)perköltség kérdésében is. Arra azonban csak akkor kerülhetett volna sor, ha a döntés etekintetben is teljesen elkülöníthető lett volna, továbbá, ha a döntés a perköltségnek a Pp. 75.§-ában meghatározott minden elemére kiterjedhetett volna. (Olyan esetben ugyanis, amikor ezek a feltételek nem állnak fenn, a bíróságnak - az általános szabály szerint - az eljárást befejező határozatában kell döntenie a perköltségről (BH.1995/659.).

Az adott esetben azonban a perköltségre vonatkozó döntés egyrészt függ a marasztalási kereset mikénti elbírálásától, másrészt arról jelenleg még csak a perköltség egyik elemének (az ügyvédi költségnek) a kiemelésével lehetett külön határozni, amelyre a vonatkozó jogszabályi rendelkezések nem teremtenek lehetőséget. Ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú határozatnak a perköltségre vonatkozó rendelkezéseit mellőzni rendelte azzal, hogy az elsőfokú bíróságnak a perköltség viseléséről a költségek minden elemére kiterjedően az eljárást befejező határozatában kell majd döntenie a másodfokú eljárással összefüggésben megállapított költségek figyelembevételével.

A fellebbezéssel támadott részítélet rendelkező részének első bekezdéséből félreérthetetlenül megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a felperes valamennyi jogcímen előterjesztett tulajdonjogi igényét elutasította mindkét alperessel szemben. Ezért a másodfokú bíróság - mint szükségtelen rendelkezést - mellőzte az elsőfokú bíróság részítéletének a Ptk. 137.§-ára alapított, a felperesi tulajdoni igénynek a II.r. alperessel szembeni elutasítására vonatkozó külön rendelkezést, mivel azt csak az ítélet indokolásának kellett tartalmaznia. Egyebekben pedig az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján.

Az eredménytelenül fellebbező felperes a Pp.80.§ (2) bekezdése alapján a jelen másodfokú eljárással felmerült (ügyvédi munkadíjból származó) saját perköltségét maga köteles viselni, azt tehát a perköltség tárgyában való határozathozatalkor figyelembe venni javára nem lehet.

Az alperesek másodfokú eljárásban felmerült (ügyvédi munkadíjból származó) perköltségeinek összegét azonban a Debreceni Ítéltábla - a már kifejtett indokokra tekintettel - csupán megállapította azzal, hogy annak viselése tárgyában az elsőfokú

bíróságnak kell majd határoznia a perköltség valamennyi (a Pp. 75.§-ában meghatározott) elemének ismeretében és a per eredményétől függően az eljárást befejező határozatában, éppúgy, mint a peres felek illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt, „Az illetékekről” szóló, többször módosított 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46.§ (1) bekezdésének megfelelő mértékű feljegyzett fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetékek viselése tárgyában is.

(Az ügyvédi munkadíjak összegét a Debreceni Ítéltábla „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló, módosított 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3.§ (2) bekezdésének a.) és b.) pontjai, az (5) és (6) bekezdései, valamint a 4/A.§-a alapján határozta meg.)

Debrecen, 2007. október 17.

Erőss Károlyné Dr. Vajvoda Ildikó sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Riczu András sk. bíró

A kiadmány hitelül:

-kiadó-