



Balassagyarmati Törvényszék

27.P.20.124/2023/30.szám

A Balassagyarmati Törvényszék a Bódis Ügyvédi Iroda dr. Bódis Pál ügyvéd (2660 Balassagyarmat, Deák Ferenc utca 7-9.) által képviselt felperes1 (Cím1) felperesnek – dr. Czudar Sándor (2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 13.) ügyvéd által képviselt Alperes1 (Cím1) I. rendű, dr. Szupuka Gabriella (2660 Balassagyarmat, Teleki utca 15.) ügyvéd által képviselt Alperes2 (Cím1) II. rendű és dr. Czudar Sándor (2660 Balassagyarmat, Rákóczi út 13.) ügyvéd által képviselt Alperes3 (Cím1) III. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

ítéletet:

A törvényszék a felperes keresetét elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és III. rendű alpereseknek együttesen 1.800.860.- (egymillió-nyolcszázezer-nyolcszázhatvan) Ft perköltséget.

A le nem rótt 1.500.000.- (egymillió-ötszázezer) Ft eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül fellebbezéssel lehet élni, melyet előterjesztése esetén a Balassagyarmati Törvényszéken kell elektronikus úton benyújtani a Fővárosi Ítéltáblához címzetten.

A törvényszék tájékoztatja a feleket, hogy a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálja el, kivéve, ha a felek bármelyike tárgyalás tartását kéri, a bíróság azt indokoltnak tartja vagy a tárgyaláson foganatosítható bizonyítást kell lefolytatni. A fellebbező félnek a tárgyalás tartására irányuló kérelmét a fellebbezésben kell előterjesztenie.

A Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban a jogi képviselőt kötelező.

Indokolás

- [1] Alperes1 I. rendű és Alperes2 II. rendű alperes a felperesi egyesület tagjai, akik a per megindítását megelőzően házastársi kapcsolatban álltak. A III. rendű alperes az I. rendű alperes édesapja. Alperes2 II. rendű alperes egyben a felperesi egyesület bejegyzett törvényes képviselője.
- [2] A település belterület ... helyrajzi szám alatti, természetben irányítószám település, közterület út 9. szám alatti ingatlan $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ részben az I. rendű és a II. rendű alperes tulajdonát képezi, mely ingatlanon a III. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti joga be van jegyezve.
- [3] 2008. december 12. napján alperesi név Alperes1 (jelenleg Alperes1), Alperes2, valamint Alperes3, mint bérbeadók, továbbá a Felperesi egyesület, mint bérlő bérleti szerződést

kötöttek a település, ... helyrajzi szám alatt felvett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 2848 m² területű, természetben közterület út 9. szám alatti ingatlan vonatkozásában. A bérleti szerződésben a bérbeadók, így a tulajdonosok és a holtig tartó haszonélvezeti jog jogosultja a fenti ingatlant 2008. december 12. napjától 25 évi meghatározott időtartamra 2028. december 12. napjáig bérbe adták, a bérlő pedig azt bérbe vette. Az ingatlan bérleti díját a szerződő felek 5.000.-Ft/hó összegben állapították meg. A bérbeadók a szerződés aláírásával egyidejűleg hozzájárultak ahhoz, hogy a bérlő az ingatlanon különböző beruházásokat valósítson meg, így lovardát - istállót alakítson ki, valamint vendégek fogadására és elszállásolására alkalmas szálláshelyeket alakítson ki. A bérbeadók kötelezték magukat arra, hogy a bérlő az ingatlant az üzemeltetési kötelezettség lejártáig minden eshetőleges körülmény felmerülése esetén is jogosult használni. A bérbeadók kötelezték magukat arra, hogy az ingatlanon lévő lebontásra váró lakóházat jelen szerződés aláírásától számított 60 napon lebontják.

- [4] A felperesi egyesület 2009. január 12. napján támogatási kérelmet terjesztett elő a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalnál a település, ... helyrajzi számú földterületen felépítendő idegenforgalmi szálláshely, illetve lovasturisztikai komplexum létrehozásának támogatására.
- [5] Alperes2 és alperesi név Alperes1 (jelenleg Alperes1) tulajdonosok, valamint Alperes3 haszonélvező 2009. augusztus 12. napján írásban hozzájárultak ahhoz, hogy a tulajdonukban lévő település, ... helyrajzi számú ingatlanon a Felperesi egyesület lovardát, istállót, illetve szállásépületet építsen, illetve működtessen.
- [6] A Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal ügyirat iktatószámú határozatával a támogatási kérelemnek helyt adott, a kötelezettségvállalás teljes összegét 51.733.249.-Ft-ban, a nettó kiadásra jutó támogatási összeget 41.386.599.-Ft-ban meghatározva.
- [7] A Városi Polgármesteri Hivatal település 1 a ügyirat2 iktatószámú határozatával a felperesi egyesület építető kérelmére a Alperes2 és alperesi név Alperes1 tulajdonát képező település, közterület út 9. szám, ... helyrajzi szám alatti földrészleten 736,44 m² beépített alapterületű lovarda megnevezésű állandó jellegű mezőgazdasági építmény építési munkáira az építési engedélyt megadta.
- [8] település 1 Város Önkormányzatának Jegyzője a ügyirat1 számú határozatával a felperesi egyesület építető kérelmére használatbavételi engedélyt adott végleges jelleggel a település, közterület út 9. szám, ... helyrajzi számú földrészleten épített lovarda rendeltetésű épületre. Egyben kötelezte az építetőt a változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez jogszabályban előírt, hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajz Országos Építésügyi Nyilvántartásba elektronikus úton történő feltöltésére.
- [9] A 2014. február 13. napján készített változási vázrajz 2014. március 3. napján lett záradékolva 115/2014. szám alatt. A változási vázrajz szerint a változás után a ... helyrajzi számú ingatlan megjelölése a kivett, beépítetlen terület helyett kivett, lovarda, udvar, továbbá a térképen feltüntetésre került a lovarda épülete.
- [10] A 2014. augusztus 12. napján kelt végzésével település 1 Város Önkormányzatának Jegyzője megkereste a Járási Hivatal Járási Földhivatalát azzal, hogy a település, közterület út 9. házszám, ... helyrajzi számú földrészleten épült lovarda rendeltetésű épületet jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba a csatolt használatbavételi engedély alapján, utalva rá, hogy a hatályos földhivatali záradékkal ellátott változási vázrajz Országos Építésügyi Nyilvántartásba történő feltöltése elektronikus úton megtörtént.
- [11] Járási Hivatal Járási Földhivatala a jegyző által kiadott használatbavételi engedély alapján /2/2014.05.16 iktatószámmal az épületet feltüntette az ingatlan-nyilvántartásban.

- [12] A felperesi egyesület a lovarda megépítését követően a lovasturisztikai komplexum korszerűsítésére 2014. januárjában újabb támogatási kérelmet nyújtott be a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatalhoz.
- [13] A Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal a határozat. szám alatti, 2014. április 14. napján kelt határozatával a támogatási kérelemnek helyt adott, a kötelezettségvállalás teljes összegét 11.428.413.-Ft, a nettó kiadásra jutó támogatási összeget 8.998.751.-Ft-ban határozva meg. A határozat szerint az elfogadott megvalósítási hely a település és ... helyrajzi szám alatti ingatlan.
- [14] 2019. március 27. napján a település ..., valamint helyrajzi számú ingatlanra 37 millió forint erejéig jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom lett bejegyezve a pénzügyi Takarékszövetkezet javára, mely terhelés 2021. július 14. napján lett törölve.
- [15] 2022. évig a felperesi egyesület a bérleti szerződés alapján üzemeltette az általa építtetőként felépített lovardát.
- [16] 2022. október 7. napján kelt megkeresésével a felperesi egyesület azzal kereste meg alperesi név Alperes1 tulajdonost és Alperes3 hasznélvezőt, hogy az egyesület a fenti ingatlanon a felépítményt megépítette, arra használatbavételi engedélyt kapott, azonban a felépítmények tulajdonjoga nem az egyesület nevére került telekkönyvezésre, hanem csupán feltüntetésre került a felépítmény a tulajdonosok tulajdonát képező általajra. Az egyesület álláspontja szerint ez az állapot jogellenes, mert a jelentős állami támogatás igénybevételével létesített felépítményeket jogilag is a ráépítőnek kell megszereznie. Ezért a tulajdonszerzés vonatkozásában szerződés megkötésére kérte fel a tulajdonost, illetve a hasznélvezőt.
- [17] A megkeresésre alperesi név Alperes1 nem válaszolt, Alperes3 pedig nemleges választ adott.
- [18] A felperesi egyesület a 2023. március 4. napján tartott közgyűlésen meghozott határozatával elhatározta az egyesület által a település, belterület ... helyrajzi számú ingatlanon 643 m² területen létesített lovarda felépítmény vonatkozásában a tulajdonjogi igény peres eljárásban történő érvényesítését alperesi név Alperes1, Alperes2 és Alperes3 alperesek ellen.
- [19] A felperes módosított keresetében azt kérte, az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szerint I. és II. rendű alperesek egymás között egyenlő arányú tulajdonát képező, III. rendű alperes hasznélvezeti joga alatt álló település belterület ... helyrajzi szám alatt felvett, 2939 m² területű kivett lovarda, udvar megnevezésű ingatlan 944/1000-ed arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén adja a bíróság a felperes tulajdonába 600.000.-Ft megváltási ár megfizetése ellenében a III. rendű alperes hasznélvezeti jogától mentesen azzal, hogy a felperes a tulajdonjoga folytán a használati megosztást tartalmazó F/14. szám alatt csatolt vázrajzon I. számmal jelölt 1776 m² kiterjedésű ingatlanrész kizárólagos használatára, alperesek pedig a vázrajzon II. számmal jelölt 1163 m² kiterjedésű ingatlanrész kizárólagos használatára jogosultak. Kérte továbbá, hogy a jogerős ítélet és csatolt vázrajz megküldésével keresse meg a törvényszék a benyújtolt a település ... helyrajzi számú ingatlan 944/1000-ed arányú tulajdonjogának a felperes nevére történő bejegyzése, valamint a használati megosztást tartalmazó vázrajz nyilvántartásban történő elhelyezése végett.
- [20] Keresetét a régi Ptk. 137. § (2)-(3) bekezdésére és a régi Ptk. 97. § (2) bekezdésére alapította.
- [21] Előadta, hogy sem a 2008. december 12. napján megkötött bérleti szerződés, sem pedig más megállapodás nem szabályozta a felek között a felépítmény megvalósulását követő jogi sorsát. A felperes az építési engedélyt megkapta, állami támogatást nyert el az épület létesítésére, melyet követően közbeszerzési eljárásban megkötötte a vállalkozási szerződést a kivitelező Kft-vel. Az ingatlan felépült, a felperes a vállalkozási díjat megfizette, majd megkapta a használatbavételi engedélyt. A felépítmény a használatbavételi engedély alapján feltüntetésre került az ingatlan-nyilvántartásban, azonban hivatkozása szerint ismeretlen

okból a ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogi állása változatlan maradt és nem került sor a felépítmény, mint önálló ingatlan felperes tulajdonába történő bejegyzésére.

- [22] A perbeli ingatlan F/14. számú mellékleten feltüntetett I. részén létesült felépítmény létesítése kori forgalmi értékét 40 millió Ft-ban, az ingatlan II. részén található szénatároló értékét 2 millió Ft-ban, az ingatlan altalajának értékét 1 millió Ft-ban, ehhez képest az I. részre eső értékét 600.000.-Ft-ban jelölte meg.
- [23] Hivatkozott rá, hogy bár a ráépítéssel történő tulajdonszerzés a használatbavételi engedély tanúsága szerint 2014-ben megtörtént, a felperes tulajdoni igénye a régi Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint nem évült el, így nincs elzárva attól, hogy tulajdonjogi igényét a jelen perben érvényesítse. Annak van jelentősége, kinek a nevére szólt az építési és a használatbavételi engedély. Megállapítható, hogy a felperes nevére, ez alapján a felperes tulajdonjogot szerzett.
- [24] A felperes álláspontja szerint a régi Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján az építkezőt a perbeli esetben azért illeti meg az épület tulajdonjoga, mert a létesítéshez a felperesek kifejezetten hozzájárultak és törvény rendelkezik a felperes tulajdonszerzéséről. A hivatkozott törvényi rendelkezést a régi Ptk. 137. § (2) bekezdésében jelölte meg, mivel a felépítmény értéke lényegesen meghaladja az általa elfoglalt földterület értékét, a felperes, mint ráépítő jóhiszeműségét pedig az alperesi hozzájáruló nyilatkozat alátámasztja. Hivatkozott a Ptk. fenti jogszabályhelyekhez fűzött magyarázatára, valamint a bírói gyakorlatra. Hangsúlyozta, hogy a csatolt bérleti szerződés nem zárja ki a felperes ráépítés útján történő tulajdonszerzését, mert a szerződés nem tartalmaz a tulajdonjog rendezésére irányuló szabályozást. Nem volt olyan ráutaló magatartás sem az alperesek részéről, ami kizárta volna a felperes tulajdonszerzését. Ha pedig a megállapodás nem zárja ki a tulajdonszerzést, akkor a Ptk-ban szabályozott ráépítés szabályai érvényesülnek. Utalt rá, hogy a felperesi egyesület tárgyi eszköz kartonja alapján a felperes a felépítményt 2014-től saját tulajdonként tartja nyilván és ekként is amortizálja. A bérleti szerződés 2008. december 12-én került aláírásra, ekkor még nyilván nem volt ismert, hogy pontosan milyen felépítmény fog létesülni. A konkrét építkezéshez az alperesek – ekkor már a tervek ismeretében – 2009. augusztus 12-én adták meg a hozzájárulásukat. A hozzájárulás feltétel nélküli volt, nem volt olyan kikötése az alpereseknek, hogy a felépítményen a felperes nem szerezhet tulajdonjogot.
- [25] Az I. és III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. rendű alperes hivatkozott rá, hogy a felperest az általa végzett tevékenységre (lovagoltatás) alapítva II. rendű alperessel – néhány barátjukkal együtt – közösen hozták létre, az egyesület az I. rendű alperes nevét viseli. Az egyesületet sajátjuknak tekintették, a feladatokat egymás között megosztották, a II. rendű alperes végezte az adminisztratív irányítást, ő pedig a szakmai munkát. A gazdálkodásukat és tevékenységüket a pályázati, valamint támogatási lehetőségekhez is igazították, ezért került sor a bérleti szerződés megkötésére is. Kiemelte, hogy a bérleti szerződésben biztosított beruházási jogosultság nem terjed ki arra, hogy a beruházó felperes a beruházás eredményként tulajdonjogot szerez, sőt a szerződés rendelkezéseiből épp ennek ellenkezője következik. Ugyanis már előzetesen rendelkeztek arról, hogy a beruházás megvalósítása esetén a kötelező fenntartási (üzemeltetési) időszak lejártáig a szerződés minden körülmények között fenntartásra kerül. Amennyiben a felépítendő épület kölcsönös megállapodásuk szerint a felperes tulajdonába került volna, ilyen kitételekre nem lett volna szükség. Másrészt a bérleti szerződésben a bérleti díj jelképesnek tekinthető 5.000.-Ft/hó összegben került meghatározásra, emellett tulajdonosként egy költséges bontási munkára is kötelezettséget vállaltak. Életszerűtlennek tartotta, hogy jelképes bérleti díj mellett, meglévő épületek elbontását és költségét vállalva úgy biztosítottak volna a felperes részére beruházást, hogy annak eredménye a felperes tulajdonába kerül oly módon, hogy az altalaj az alperesek tulajdonában marad, amivel önállóan semmit sem lehet kezdeni, és a szomszédos, a perbelivel

természetes egységet képező, a lovarda használatához elengedhetetlen, általuk kialakított homokos, lovas pályát magába foglaló helyrajzi számú ingatlan is az ő tulajdonukban marad. Kiemelte, hogy a felperessel kötött megállapodás a beruházás és fenntartási időszak alatti üzemeltetés jogát biztosította, ugyanakkor szó sem volt arról, hogy a kivitelezett felépítmény a tulajdonába kerül. Ezzel összhangban áll a felperes által 5. szám alatt csatolt hozzájárulás is, amelyben az építésen túl ahhoz is hozzájárultak, hogy az ingatlanon működtesse a felépítendő lovardát, istállót és szállásépületet. Ha a felépítmény tulajdonjoga a felperest illette volna, a működtetéshez nem kellett volna hozzájárulni, mert a saját tulajdonának használatához nem kell harmadik személytől engedély. Hivatkozott továbbá arra, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanon lévő felépítmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges változási vázrajzot a felperes elkészíttette, mely vázrajz lényegi adattartalma szerint a ... helyrajzi számú beépítetlen terület ingatlan megjelölése a változás után kivett lovarda, udvar, valamint a felépítmény a térképen feltüntetésre került. település 1 Város Önkormányzatának Jegyzője a záradékolt változási vázrajz alapján kereste meg a földhivatalt a ... helyrajzi számú ingatlanon épült lovarda rendeltetésű épület bejegyzése céljából. A fentiek alapján a felperes sem gondolta úgy, hogy a felépítmény az ő tulajdonába kerülne, ellenkező esetben nem így járt volna el. Az ingatlant a felperesi beruházást követően is – azzal együtt – a közös tulajdonuknak tekintették a II. rendű alperessel. Ott alakították ki az életvitelszerű, gyermekekkel közös lakóhelyüket, vagyis a lovarda magában foglalja a lakásukat is, ami ugyancsak igazolja az eredeti közös szándékot és célt. Továbbá az ingatlan csatolt teljes tulajdoni lapján a pénzintézet Takarékszövetkezet javára 37 millió Ft és járulékai erejéig 2019. március 27. napján bejegyzett jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom is a II. rendű alperessel közös személyes tartozásuk volt, mely terhelés 2021. július 14. napján került törlésre. A II. rendű alperes egyben a felperes törvényes képviselője, aki sem a bejegyzéskor, sem a törléskor nem kifogásolta meg a tulajdoni viszonyokat, de az egyesületi tulajdon magánkölcsonnel történő teljes megterhelése ellen sem emelt kifogást. Utalt rá, hogy a II. rendű alperes és közte a Balassagyarmati Járásbíróság előtt házasság felbontása és járulékai iránt van folyamatban peres eljárás, amellyel párhuzamosan a vagyoni kérdésekben is folytak egyeztetések. Az egyeztetések során a perbeli ingatlan a vagyonközösség körében került értékelésre, és a vagyonomérlegbe beállításra. Álláspontja szerint a II. rendű alperes a felperesi igényt használja fel arra, hogy a perbeli ingatlant a közös vagyon köréből kivonja. Az építéshez történő hozzájárulás nem értelmezhető kiterjesztően, már csak azért sem, mert a törvény az építető tulajdonszerzéséhez kifejezetten előírja a tulajdonjog körében történő írásbeli megállapodást.

- [26] A II. rendű alperes, aki egyben a felperesi egyesület elnöke, úgy nyilatkozott, hogy a kereseti kérelmet nem ellenzi.
- [27] A III. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Az I. rendű alperesi érveléssel egyezően hivatkozott rá, hogy a bérleti szerződésben biztosított beruházási jogosultság nem terjed ki arra, hogy a beruházó felperes a beruházás eredményeként tulajdonjogot szerez, sőt a szerződéses rendelkezésekből éppen ennek az ellenkezője következik. Hivatkozott a Ptk. 5:153. § (1)-(2) bekezdés előírásaira.
- [28] Az I. és III. alperes hivatkozott rá, hogy a felperes kettő jogintézményt mosott egybe. A régi Ptk. 97. § (2) bekezdése kifejezett megállapodást kíván meg, a régi Ptk. 137. § pedig nem alkalmazható, mert nincs jogosulatlan építkezés. Amennyiben a használatbavételi engedély ténye igazolná a tulajdonszerzést, akkor az épületfeltüntetést vissza kellett volna utasítania a földhivatalnak, hiszen ehhez kellett a felperes nevére szóló használatbavételi engedély is, mégis az alperesek tulajdonában lévő ingatlanon tüntette fel a földhivatal az épületet. Utalt a PK. 7. számú állásfoglalásra, mely szerint a ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazása előtt minden esetben körültekintően vizsgálni kell a felek esetleges – akár ráutaló

magatartásukban megnyilvánuló – megállapodását. Ezért értékelendő a feleknek a beruházást lehetővé tevő megállapodásától tanúsított magatartása. A bérleti szerződés 6.) pontjában a lovarda kialakítását követően az üzemeltetési kötelezettség lejártáig – minden eshetőleges körülmény felmerülése esetén is – biztosításra került a felperes számára az ingatlan használata. Erre nyilvánvalóan nem lett volna szükség, ha a felperes tulajdonszerzésében a felek megállapodnak, vagy arra a szándékuk kiterjedt volna. A 2019. augusztus 12-én kelt, az építésre és működtetésre (tehát nem tulajdonszerzésre) terjedő hozzájárulás sem értelmezhető a bérleti szerződéstől függetlenül figyelemmel arra is, hogy a bérleti szerződés megszüntetésére nem került sor, hanem fenntartásra került. A felek az építkezés folytán bekövetkezett változás jogkövetkezményiben (bérleti jogviszony fenntartásában és a használat biztosításában) megállapodtak, ebből következően a felek szerződéses megállapodásából is az következik, hogy a szándék nem irányult és nem terjed ki a felépítmény kapcsán a felperes tulajdonszerzésére. Ezért a felperes, mint bérelő beruházásaira nem a ráépítés szabályai, hanem a bérleti szerződés tartalma az irányadó. A felek egyező szándékára utal az is, hogy az épület feltüntetés során a felperes által készített vázrajz alapján eljárva az önálló ingatlanná alakítást a felperes nem is kezdeményezte, az – a Ptk. 97. § (1) bekezdéssel összhangban – az I. és II. rendű alperes tulajdonát képezte. A pályázati kiírás sem követelte meg a tulajdonszerzést, csak azt várta el, hogy a tulajdonos a beruházást engedélyezze, azt a kiírás szerinti fenntartási időben a pályázó használhassa és hasznosíthassa. Ezen körülmények alapján sem a felperes, sem az alperesek sem nyíltan rögzítve, sem ráutaló magatartás szintjén nem tekintették úgy, hogy a felperes által megvalósított beruházás a felperes javára tulajdonjogot keletkeztetne. A felperes ezt kötelmi igényként érvényesíthette volna, de nem tette meg, semmilyen igényt nem érvényesített mindaddig, amíg a felperesi törvényes képviselő és az I. rendű alperes között házassági vagyoni jogi vita fel nem merült. Amennyiben az állam azt szeretne volna, hogy az állami támogatás biztosítékként tulajdonjogot szerezzen az egyesület, akkor a kiírásban ezt megkövetelte volna. Ezt azonban nem tette meg, így az állam részéről nincsen akadálya annak, hogy a létrehozott felépítmény ne az egyesület tulajdonába, hanem harmadik személy vagyonába kerüljön. Az I. rendű és III. rendű alperes a felperes által megjelölt ingatlan értéket nem vitatta.

- [29] A törvényszék a rendelkezésre álló iratok, felek nyilatkozatai alapján megállapította, hogy a felperes keresete az alábbiak szerint alaptalan.
- [30] A perben a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes és alperesek között létrejött bérleti szerződés, a lovarda felépítésére adott építési és használatbavételi engedély, valamint támogatási határozatok alapján a felperes tulajdonjogot szerzett -e az általa felépített lovarda elnevezésű felépítményen.
- [31] A lovarda létesítésének és telekkönyvezésének időpontjára figyelemmel a perben a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni.
- [32] Felperes a tulajdonjoga megállapítását a rég. Ptk. 137. § (2) és (3) bekezdésére, valamint 97. § (2) bekezdésére alapítottnan kérte.
- [33] A rég. Ptk. 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A (2) bekezdés értelmében az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik.

Ezek alapján a törvény az építkező tulajdonszerzéséhez a földtulajdonos és az építkező írásbeli megállapodását írja elő. Ehhez az is szükséges, hogy épület önálló ingatlannak minősüljön és e vonatkozásban az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető legyen.

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

A (2) bekezdés alapján a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.

- [35] A Ptk. 137. § rendelkezése egyértelműen a jogosulatlan jóhiszemű ráépítés eseteit szabályozza. Ettől azonban alapjaiban eltér a jogosult ráépítés, amely a felek közötti szerződésen alapul.

A perbeli esetben az építtető jogosult volt a ráépítésre, hiszen ahhoz a tulajdonosok és a hasznélvező írásban kifejezetten hozzájárultak. Amennyiben az épület megépítéséhez kifejezetten hozzájárulnak a tulajdonosok, illetve a hasznélvező, abban az esetben a közöttük létrejött szerződés, valamint az általuk tanúsított magatartás alapján kell azt megítélni, hogy a felek akarata mire irányult. Az ítélkezési gyakorlat alapján általánosságban a ráépítés következményei alkalmazandók abban az esetben is, ha a ráépítés a tulajdonos engedélyével történik, anélkül, hogy a felek az építkezést követő tulajdonjogi helyzetet rendezték volna. A perbeli esetben azonban van egy, a felek között létrejött bérleti szerződés, amely konkrét megállapodást tartalmaz a lovarda kialakítását követő ingatlan-használat vonatkozásában is. Így jelen esetben a bíróságnak a bérleti szerződést, valamint a felek magatartását kellett értékelnie.

- [36] A ügyirat iktatószám alatti támogatási kérelemnek helyt adó határozat szerint a felperesi egyesület a támogatási kérelmet 2009. január 12. napján nyújtotta be. Ezt közvetlenül megelőzően 2008. december 12. napján kötötték meg a felek a bérleti szerződést a település, ... helyrajzi számú ingatlanra.

A bérleti szerződés 6.) pontjából kitűnik, hogy a felek a bérleti szerződést a támogatási kérelem kedvező elbírálásának érdekében kötötték meg, melyben hozzájárultak ahhoz a bérbeadók, hogy az ingatlanon a bérlő lovardát, istállót és szálláshelyeket alakítson ki. Abban is megállapodtak, hogy a bérlő az ingatlant az üzemeltetési kötelezettség lejártáig minden eshetőleges körülmény felmerülése esetén is jogosult használni.

Ezek alapján a felek a bérleti szerződést annak tudatában kötötték meg, hogy azon az egyesület lovardát, istállót és szálláshelyet alakít ki. A bérleti szerződésben nem szerepel olyan megállapodás, hogy a lovarda, istálló, illetve szálláshely kialakítását követően a felépítmények az egyesület tulajdonába kerülnek. A bérbeadók éppen arra kötelezték magukat a bérleti szerződésben, hogy a bérlő az üzemeltetési kötelezettség lejártáig jogosult használni az ingatlant. Ebből pedig egyértelműen megállapítható a szerződést kötő felek szándéka, mely arra irányult, hogy az építtető egyesület lovardát, istállót és szálláshelyet épít a perbeli ingatlanon, azonban annak felépítését követően azt az egyesület csak használni jogosult az üzemeltetési kötelezettség lejártáig. Így a felek által kötött szerződés alapján az egyesület nem szerez tulajdonjogot az ingatlanon, hanem csak annak használatára, üzemeltetésére jogosult. Ezt támasztja alá az építtető által elkészített változási vázrajz is, amelyben nem szerepel önálló ingatlanként a felépítmény, az csupán a ... helyrajzi számú ingatlanon került feltüntetésre. Amennyiben a felperesi egyesület szándéka arra irányult, hogy az általa felépített felépítményeknek megszerezze a tulajdonjogát, úgy a tulajdonosokkal ebben kellett volna megállapodni, továbbá ebben az esetben kezdeményeznie kellett volna a felépítmény önálló ingatlanná alakítását és a felépítmény tulajdonjogának a felperes javára történő bejegyzését. A felperes azonban nem kezdeményezte a felépítmény önálló ingatlanná alakítását és az önálló ingatlan tulajdonjogának az egyesület javára történő bejegyzését, a ... helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában bejegyzett épület-feltüntetést hosszú évekig nem kifogásolta. Az I. rendű alperes azon nyilatkozatát, hogy a II. rendű alperessel - aki egyben a

felperes törvényes képviselője – és gyermekeikkel a közös lakóhelyük ebben az ingatlanban lett kialakítva, továbbá azt a közös magánhitelükkel meg is terhelték, a felperes érdemben nem vitatta, ezzel ellentétes nyilatkozatot nem tett. A II. rendű alperes – aki egyben a felperes törvényes képviselője – azt sem vitatta érdemben, hogy az I. rendű alperessel a vagyonszövetség megszűntetése körében történt egyeztetések során a felépítményt a II. rendű alperes is a vagyonszövetségbe tartozónak tekintette. Annak a tulajdonjogi helyzet elbírálása szempontjából nincs jelentősége, hogy az egyesület a saját nyilvántartásában saját tulajdonaként tartja -e nyilván a felépítményt. A felperes csak állította, hogy a jelentős állami támogatás igénybevételevel létesített felépítményeket jogilag is a ráépítőnek kell megszereznie. Azt azonban jogszabályi előírásokkal nem támasztotta alá, és nem is hivatkozott arra, hogy a támogatás elnyerésének feltétele lett volna a felperesi tulajdonszerzés.

- [37] A felperes 2014. január 14. napján – a lovarda felépítését és a használatbavételi engedély kiadását követően – benyújtott a lovasturisztikai komplexum korszerűsítésére újabb támogatási kérelmet, mely kérelemnek szintén helyt adott a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal annak ellenére, hogy a lovarda felépítmény nem lett bejegyezve az egyesület tulajdonába. Az építető által készített, 2014. március 3. napján záradékolt változási vázrajz alapján az egyesület szándéka nem irányult arra, hogy a felépítmény tulajdonjogát megszerezze, a változási vázrajz megfelel a bérleti szerződésbe belefoglalt megállapodásnak, mely szerint a bérlő a felépített ingatlant kizárólag használni jogosult.
- [38] A felek között létrejött bérleti szerződés, a feleknek a bérleti szerződés megkötésétől tanúsított magatartása, a tulajdonosok, illetve hasznélvező hozzájáruló nyilatkozata, az építető által készített változási vázrajz, a jegyző által kiállított használatbavételi engedély alapján a törvényszék azt állapította meg, hogy a felperes a felépítményen nem szerzett tulajdonjogot, a felek akarata nem irányult a felperes tulajdonszerzésére, az kizárólag a felépítménynek az üzemeltetési kötelezettség időtartama alatti használatára terjedt ki. Ennek folytán a felépítmény értékére legfeljebb kötelmi igénye lehet a felperesi egyesületnek.
- [39] Mindezek alapján a törvényszék a felperes keresetét jogalap hiányában elutasította.
- [40] Tekintettel arra, hogy a felperes pereszes lett, a törvényszék a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a felperest kötelezte az I. és III. rendű alperes perköltségének megfizetésére, melyet a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) és b) pontján a felperes által meghatározott 40.600.000.-Ft pertárgyérték figyelembevételével határozott meg.
- [41] Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 39. § (1) bekezdése és 42. § (1) bekezdés a.) pontja alapján feljegyzett eljárási illetéket a felperes személyes illetékmentessége folytán az állam viseli.
- [42] Az ítélet elleni fellebbezés lehetősége a Pp. 365. § (2) bekezdés a) pontján alapul.

Balassagyarmat, 2024. január 4.

dr. Barsi Ildikó s.k.
bíró