



## Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.200/2021/19/I.

A Fővárosi Ítéltábla az Áj Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe, ügyintéző: dr. Áj Tibor ügyvéd) által képviselt felperes (felperes címe) felperesnek – I., II., III. r. alperesi képviselő ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt I. r. alperes (I. r. alperes címe) I. rendű, II. r. alperes (II. r. alperes címe) II. rendű és III.r. alperes (III. r. alperes címe) III. rendű, a cég1 IV. rendű, a személyesen eljáró V. r. alperes (V. r. alperes címe.) V. rendű, dr. Deénes Sándor ügyvéd (ügyvéd címe2) által képviselt VI. r. alperes (VI. r. alperes címe) VI. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró VII. r. alperes (felperes címe) VII. rendű, a dr. Bohács Zsolt ügyvéd (ügyvéd címe3) által képviselt VIII. r. alperes (VIII.r. alperes címe) VIII. rendű, a név kamarai jogtanácsos által képviselt IX. r. alperes (IX. r. alperes címe) IX. rendű, a Berecz Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe1, ügyintéző: dr. Berecz Sándor ügyvéd) által képviselt X. r. alperes (X. r. alperes címe) X. rendű, a név6 jogi referens által képviselt XI.rendű alperes neve (XI. r. alperes címe) XI. rendű, a név7 kamarai jogtanácsos által képviselt XII.r. alperes neve (XII. r. alperes címe) XII. rendű, a XIII.r. alperes neve XIII. rendű, valamint a Baltás Ügyvédi Iroda (ügyvédi iroda címe2, ügyintéző: dr. Baltás Dániel ügyvéd) által képviselt XIV.r. alperes neve (XIV. r. alperes címe) XIV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2020. november 26. napján kelt 6.P.20.190/2019/65. számú ítélete ellen az I-III. rendű alperesek részéről 68. sorszám alatt előterjesztett és Pf/13. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek – 15 napon belül – 1.000.000 (Egymillió) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá – az adóhatóság felhívására – 2.500.000 (Kétmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A település1 külterületén lévő település1 hrsz. helyrajzi számú – jelenleg telephely, korábban legelő megjelölésű – 2 hektár 5192 m<sup>2</sup> alapterületű (perbeli) ingatlan 2001. május 7. óta adásvétel jogcímén az I. rendű alperes tulajdonában áll. Jelen per

megindítása tényének 2011. február 16-i feljegyzését megelőzően a II-III. rendű és az V-VII. rendű alperesek javára jelzálogjogot, a VIII. rendű alperes jogelődje javára használati jogot, a IX. rendű alperes javára vezetékJogot jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A további terhek – köztük a X-XII. rendű és a XIV. rendű alpereseket megillető végrehajtási jog – a perfeljegyzést követően kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan művelési ága megváltozásának átvezetésére – a felperes kérelmére – a per folyamatban léte alatt, 2016-ban került sor.

[2] Az I. rendű alperes ingatlanvásárlásának az volt a célja, hogy jól működő faipari vállalkozását ide helyezze át; az ingatlanügyi hatóság 2001. augusztus 8-án meghozott határozatával engedélyezte faipari feldolgozó telep létesítését az akkor még legelőként nyilvántartott ingatlanon. Az I. rendű alperes ügyvezetése mellett működő cég<sup>4</sup> 2003-ban építési engedélyt kapott faipari csarnok, irodaépület, kazán, siló és szennyvíztárolóból álló létesítmény megépítésére.

[3] Az I. rendű alperes terveit megvalósításához befektetőket keresett; 2003-ban megállapodott név<sup>1</sup>nal (aki 2003. március 24-e óta a felperesi kft. önálló képviselőre jogosult tagja), X. r. alperes névvel, valamint név<sup>2</sup> (aki a VII. rendű alperes tulajdonosa és önálló képviselőre jogosult tagja), hogy a faipari üzemet közösen fogják létrehozni, azt a felperesi kft. fogja felépíteni és üzemeltetni. Megállapodásuk tartalmazta azt is, hogy a felperes – az I. rendű alperes tulajdonában lévő – cég<sup>5</sup>-t bízta meg a kivitelezéssel; az I. rendű alperes elintézi az ingatlan mezőgazdasági művelési ágból való kivonását; az építési engedélyt átvezetik a felperes nevére; majd az I. rendű alperes 1 forint jelképes vételáron a felperes tulajdonába adja az ingatlant. A felperesi kft. – amely ezt megelőzően az I. rendű alperes és felesége tulajdonában állt és az I. rendű alperes ügyvezetése mellett működött – tulajdonosi szerkezetét a megállapodásnak megfelelően átalakították, a megállapodást bevezették a 2003. március 17-i taggyűlési jegyzőkönyvbe.

[4] A felperes mint megrendelő, és a cég<sup>5</sup> mint vállalkozó 2004. június 16-án építési vállalkozási szerződést kötöttek, amely szerint 265.000.000 forint plusz áfa vállalkozási díj ellenében a vállalkozó vállalta a fafeldolgozó üzemcsarnok teljes felépítését. Az építésügyi hatóság 2004. július 27-én jogerőre emelkedett határozatával engedélyezte az építető nevének átírását a felperes nevére. Ezt követően kezdődött meg az építkezés, az építésügyi hatóság 2009 májusában fennmaradási- és használatbavételi engedélyt adott a felperes részére, a faipari üzemet azóta a felperes működteti.

[5] A 2005. január 1-jén kelt bérleti szerződés szerint az I. rendű alperes 2005. december 31-ig tartóan bérbe adta a perbeli ingatlant a felperesnek. A szerződés szerint az I. rendű alperes hozzájárult ahhoz, hogy a bérlő saját költségén fafeldolgozó üzemet létesítsen az ingatlanon, és azt kizárólagos joggal üzemeltesse, továbbá, hogy a létesítéshez szükséges pénzügyi forrásokat is saját jogán vonja be. A szerződés 4. pontja szerint megállapodtak abban is, hogy „a teljes üzem mint felépítmény annak minden jogi és természetes tartozékával együtt a bérlő tulajdonát képezi”. A szerződés 9. pontjában kikötötték, hogy a bérleti jogviszony a tízéves időtartam lejáratá előtt csak a bérlő – ráépítés, adásvétel vagy egyéb tulajdonszerzés jogcímén történő – tulajdonszerzésével szűnhet meg. E kikötés ellenére az I. rendű alperes 2006. július 27-i levelében felmondta a bérleti szerződést, és felszólította a felperest, hogy 2006. augusztus 1-jétől kezdődően fizessen meg évi 3.000.000 forint használati díjat; a felmondás az ingatlan használati viszonyain nem változtatott.

[6] Az I. rendű alperes a 2006. január 3-án megkötött adásvételi szerződéssel 8.000.000 forint vételár ellenében eladta a perbeli ingatlant névlnak. Az I. rendű alperes még ugyanebben az évben pert indított az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása iránt, keresetét jogerősen elutasította a bíróság. A szerződésen alapuló tulajdonváltás nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartásban.

[7] A felperes és a cég5 között 2005 decemberében elszámolási vita alakult ki a 2004. június 16-i építési vállalkozási szerződéssel kapcsolatban, mivel a bt. álláspontja szerint a felperes nem szerződésszerűen teljesítette a vállalkozói díjat. A felek a szerződést 2016. április 14-én átütemezték, majd a felperes 2007. január 8-án elállt a vállalkozási szerződéstől, az akkor még hátralévő munkákat más vállalkozókkal végeztette el. Az elállás időpontjáig – a hőközpont kivitelezésével és a villanyszerelési munkák kivételével – valamennyi építési munkát a cég5 végzett el.

[8] A felperes módosított keresetében elsődlegesen a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (2) bekezdése alapján annak tülésére kérte kötelezni az alpereseket, hogy a perbeli ingatlan 1/1 hányadára – a bejegyzett terhek változatlanul hagyása mellett – ráépítés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Másodlagosan a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján jogalap nélküli gazdagodás jogcímén 709.499.999 forint és ezen összeg 2009. augusztus 12-től járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Perköltségei megfizetésére irányuló igényt csupán az I. rendű alperessel szemben érvényesített.

[9] Előadta, hogy a faipari üzemet és az ahhoz kapcsolódó létesítményeket az I. rendű alperes engedélye alapján saját anyagi erőforrásából építtette. Álláspontja szerint nem jött létre közte és az I. rendű alperes között a ráépítés jogkövetkezményei rendezéséről szóló megállapodás, ezért kérte a törvényben meghatározott jogkövetkezmények alkalmazását.

[10] Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult.

Védekezését lényegében arra alapította, hogy a faipari üzemet nem a felperes építtette, a felperes az építési költségeknek nem az egészét, hanem csupán egy részét viselte, ezért a tulajdoni igénye megalapozatlan. Érvelése szerint vélelmezhetően több közreműködő segítségével és költségviselésével valósult meg az építkezés, így a felépítményen tulajdonközösség keletkezett, de a tulajdoni arányok megállapítását lehetővé tevő adatokat a felperes nem tárta a bíróság elé. A bizonyítottság hiányát a felperes hátrányára kell értékelni, különösen arra figyelemmel, hogy a felperes a vállalkozói díj megfizetését igazoló számlákat és az erre vonatkozó egyéb okiratokat nem csatolta. Hangsúlyozta: a cég5 úgy adta át az építkezést a megrendelő felperesnek, hogy 138.735.909 forinttal több munkát végzett, mint amit a felperes ellentételezett. Az I-III. rendű és az V. rendű alperesek 127.186.249 forint kölcsönrel járultak hozzá a kivitelezés költségeihez, így az ingatlan 27,15%-a őket illeti meg. Álláspontja szerint a felperes nem jogosult az ingatlan használatára, mivel a bérleti szerződést felmondta. Annak megkötésekor egyébként sem bérleti jogviszony létrehozására irányult az

akarattuk, a szerződés célja pályázati pénz megszerzése volt, így a szerződésben foglaltak ráépítési megállapodásként nem vehetőek figyelembe. Arra az esetre, ha a bíróság helyt adna az elsődleges keresetnek, a régi Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján a telekterület forgalmi értéke megtérítése címén 120.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni a felperest.

[11] A II-III. rendű alperesek a módosított kereset teljesítését nem ellenezték.

[12] Az V. rendű alperes joghatályos nyilatkozatot nem tett.

[13] A VI. rendű alperes a módosított keresetre vonatkozó ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[14] A VII. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

[15] A VIII. rendű alperes a módosított keresetre vonatkozóan nem tett nyilatkozatot.

[16] A IX. rendű alperes vezetékjoga változatlanul hagyása esetén nem ellenezte a kereset teljesítését.

[17] A X. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult. Álláspontja szerint a felperes nem bizonyította, hogy az építkezést saját anyagából és költségviselése mellett valósította meg, így a tulajdoni igénye megalapozatlan.

[18] A XI. rendű alperes a módosított kereset teljesítését nem ellenezte.

[19] A XII. rendű és a XIV. rendű alperesek a módosított keresetre nem tettek nyilatkozatot.

[20] A felperest, valamint a IV. rendű és a XIII. rendű alpereseket érintően a per megszüntetésre került. Az elsőfokú bíróság a pert a IV. és a XIII. rendű alperesek vonatkozásában megszüntette.

[21] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak túsására kötelezte az alpereseket, hogy a perbeli ingatlan I. rendű alperes nevén lévő 1/1 tulajdoni hányadára ráépítés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 4.458.180 forint perköltséget, továbbá felhívásra 900.000 forint kereseti illetéket, valamint 35.560 forint tolmácsdíjat az állam javára. Megkereste az eljárásra illetékes ingatlanügyi hatóságot a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése iránt; egyúttal intézkedett a perfeljegyzés, valamint a perfeljegyzést követő függő hatályú bejegyzések törlése iránt.

[22] Döntésének jogi indokolása szerint először abban a kérdésben foglalt állást, hogy az építkezés költségeit ki viselte, azaz a ráépítés kinek a beruházása keretében valósult meg. Rámutatott: az építési vállalkozási szerződésre figyelemmel nem volt vitatott, hogy a felperes rendelte meg a faipari üzem kivitelezését a cég5-től, amit személyes előadása során az I. rendű alperes is elismert, és úgy nyilatkozott, hogy a felperes volt az építési költségek viselője. A felperesi finanszírozást kétségbevonó I. rendű alperesi nyilatkozatot súlytalanná tette, hogy a másodlagos kereset tekintetében nem vitatta, hogy a felperes által finanszírozott beruházás értéke nagyságrendjében 440.000 forintot tett ki. Ezen túlmenően a felperes a szakértői bizonyítás során számlákkal is igazolta a faipari üzem saját beruházás keretében történő létesítését. A felperes költségviselését az is alátámasztja, hogy az építési munkák befejezését elvégző vállalkozókat is ő bízta meg, és fizette ki, majd az építkezést követően részére adták ki a használatbavételi engedélyt. Kifejtette: a dologi jogi igény elbírálása szempontjából lényegében annak van döntő jelentősége, hogy a faipari üzem és kapcsolódó részei az épület létesítésére irányuló vállalkozási szerződés alapján épültek fel, amely jogviszonyban a felperes volt a beruházó. A kivitelezést végző bt. szerződésből eredő esetleges elszámolási igénye nem érinti a felperes dologi jogi igényét, az I. rendű alperes nem alapozhat dologi jogi igényt arra, hogy a kivitelezést részben az I-III. rendű és az V. rendű alperesektől felvett kölcsönből finanszírozta. Ezen túlmenően a 2003-as taggyűlési jegyzőkönyvbe foglalt megállapodás, az építési vállalkozási szerződés és a bérleti szerződés, valamint az I. rendű alperes mindezzel összhangban álló személyes előadása, továbbá a felperes és a VII. rendű alperes nyilatkozatai egyértelműen alátámasztották, hogy a felperes volt az egyetlen, aki tulajdonszerzési szándékkal építkezett a perbeli ingatlanon. Ennélfogva az I. rendű alperes vállalkozói díjtartozásból, illetve kölcsönszerződésből levezetett tulajdoni igénye és e tulajdoni igényre alapítottan a kereset vitatása eleve nem vezethetett eredményre. A felperes építetői minőségén ugyanis nem változtat az, hogy a vállalkozási szerződésből eredően fennáll-e még fizetési kötelezettsége vagy sem.

[23] Rámutatott: az I. rendű alperes bérleti szerződés felmondására alapított védekezése sem volt megalapozott, mivel a bérleti szerződésben eleve kizárták – az abban meghatározott tíz éves időtartam lejáratá előtt – a felmondás lehetőségét. Ettől függetlenül a szerződés joghatályos felmondása sem lett volna kihatással arra az I. rendű alperes által tett szerződési nyilatkozatra, amelyben elismerte a felperes tulajdonszerzését.

[24] Kifejtette: a felperes és az I. rendű alperes között nem jött létre – a régi Ptk. 97. § (2) bekezdésében előírt – írásbeli megállapodás az épület földtől elváló tulajdonjoga tekintetében. A felek között ráépítési megállapodás sem jött létre, a felperes és az I. rendű alperes – sem az építkezést megelőzően, sem azt követően – nem állapodtak meg az építkezést követő tulajdonrendezés kérdésében, ezt a kérdést „lényegében nyitva hagyták”. Eltérő megállapodás hiányában ezért a jogvita elbírálására a régi Ptk. ráépítésre vonatkozó 137-138. §-ait alkalmazta.

[25] Az aggálytalan szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a ráépítés befejezésekor az épület 460.000.000 forint értéke lényegesen meghaladta a termőföldként értékelt telek 10.000.000 forint értékét, így a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése szerint a jóhiszeműen építkező felperes szerezte meg az ingatlan egészének a tulajdonjogát [PK 7. számú állásfoglalás II. pontja].

[26] A régi Ptk. 138. § (1) bekezdésére alapított, a föld forgalmi értékének megtérítésére irányuló I. rendű alperesi igénnyel kapcsolatban rámutatott: az I. rendű alperes – a felperes beleegyezése és hozzájárulása nélkül, a ráépítés és az azt megelőző megállapodások ellenére – az ingatlant jelentős tartozásokkal terhelte meg (elzálogosította). Az ingatlanra bejegyzett zálogjogokkal biztosított követeléseken belül az I. rendű alperes tartozásának tőke összege – a határozathozatalt megelőzően – 107.660.000 forint volt; ehhez hozzáadódtak még a járulékok, köztük a II. rendű alperes felé fennálló kamattartozás, amely már 2018-ban meghaladta a 18.000.000 forintot. A tőketartozáshoz hozzászámítandó járulékok pontos meghatározása nélkül is megállapítható volt, hogy a perfeljegyzést megelőzően bejegyzett zálogjogokkal biztosított tartozások mértéke jelentősen meghaladta a földnek – a szakértői vélemény benyújtásakor fennálló – 127.700.000 forint értékét. A teljes tartozás nagyságrendjét az I. rendű alperes is megerősítette, azzal, hogy maga is 127.000.000 forintot meghaladó tartozásból vezette le érdemi védekezését. Megjegyezte: az ingatlan értékét jelentősen növelte a mezőgazdasági művelési ágból való kivonás is, de ezt nem lehet az I. rendű alperes javára értékelni, aki azt mindvégig ellenezte. E tekintetben szükségtelennek tartotta a további szakértői bizonyítást. Az ingatlanra terhelt I. rendű alperesi tartozások meghaladták a föld értékét, ezért megalapozatlannak találta a telek értékének megtérítésére irányuló I. rendű alperesi igényt.

[27] A régi Ptk. 116. §-a alapján rendelkezett a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséről. Mivel az elsődleges keresetnek helyt adott, nem tért át az eshetőlegesen érvényesített másodlagos kereset megalapozottságának vizsgálatára.

[28] A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I. rendű alperest kötelezte a perköltségek viselésére. Ebben a körben mérlegeléssel 3.300.000 forint plusz áfa összegben állapította meg a felperes ügyvédi költségét. Ezen felül az I. rendű alperest kötelezte a felperes által előlegezett 267.180 forint szakértői díj és a le nem rótt 900.000 forint kereseti illeték, valamint az állam által előlegezett 35.560 forint tolmácsdíj megfizetésére is.

[29] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-III. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést; a Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.200/2021/3. számú – 2021. május 12. napján jogerőre emelkedett – végzésével a II-III. rendű alperesek fellebbezését hivatalból elutasította.

[30] Az I. rendű alperes a fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és a kereset elutasítását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérte. Másodlagos kérelme az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére irányult.

[31] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg a tényállást és abból téves jogi következtetésekre jutott. Változatlanul azzal érvelt, miszerint a felperes nem bizonyította: a ráépítést saját anyagával és költségviselése mellett valósította meg. Hangsúlyozta: a felperes csak részben járult hozzá az építés költségeihez, ezért tulajdoni keresete megalapozatlan. Fenntartotta: az építkezés vélelmezhetően több közreműködő segítségével és költségviselésével valósult meg, így a felépítményen legfeljebb tulajdonközösség keletkezhetett, de az erre vonatkozó adatokat a felperes nem csatolta, és nem is bizonyította. A finanszírozásra vonatkozóan a felperes a számlákat és egyéb okiratokat sem csatolt, holott erre az elsőfokú bíróság többször felhívta. Ezt az érvelését alátámasztja az elsőként készült szakértői vélemény, amely megállapítja, hogy a beruházás finanszírozása nem kizárólag a felperes saját eszközeiből történt; az iratokból egyértelműen kitűnik, hogy a felperes a mai napig nem rendezett több, már igazolt teljesítést.

[32] A bérleti szerződés nyilvánvaló színleltségére hivatkozott abból az okból, hogy annak megkötése volt a feltétele a beruházáshoz igénybe venni kívánt állami támogatás megszerzésének.

[33] Vitatta az ítékezés alapjául szolgáló szakvélemény aggálytalanságát és rámutatott: az általa hiányolt számlák a szakértői véleményben sem szerepelnek. A szakvélemény csupán összehasonlító táblázatot tartalmaz, de abból nem tűnik ki, hogy a szakértő ténylegesen kapott-e számlákat, vagy a felperes csupán az összesítő táblázatot bocsátotta-e a rendelkezésére. A szakértő nélkülözhetetlen személyes megjelenését az elsőfokú bíróság érthetetlen módon mellőzte, és csupán vélelmezte, hogy a szakértő a számlákat ténylegesen láthatta. Mivel sem neki, sem az elsőfokú bíróságnak nem volt lehetősége a számlák megismerésére és áttanulmányozására, azokat nem lehetett volna az ítékezés alapjává tenni. Ezen túlmenően érvelése szerint a szakértői véleményt az is aggályossá teszi, hogy a felperesi oldalról a perbeli ingatlanon tartózkodó személyek az első szakértői szemlére nem engedték be a II. rendű és az V. rendű alpereseket.

[34] Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az ingatlanra bejegyzett terhek tekintetében „ránézésre” állapította meg az elszámolás körében mértékadó összegeket, ezzel súlyosan megsértve indokolási kötelezettségét. A fennálló jelzálogjogok összegének körülbelüli (nem kimerítő, pontatlan, befejezetlen) meghatározása – álláspontja szerint – egyértelmű hatályon kívül helyezési ok, mert a föld és az épület értékének aránya a ráépítés központi, a felperesi kereseti kérelmeket alapvetően meghatározó kérdése.

[35] Előadta: mindezekon túlmenően azt is figyelembe kell venni, hogy az elsőfokú eljárás során eljáró bíró felperes részére nyújtott kioktatása a művelési ágból való kivonást és a szükségesnek mutatkozó kereset pontosítást illetően messze túlterjeszkedett a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében foglalt tájékoztatási kötelezettségen, az lényegében a per vitelére vonatkozó tanácsadásnak tekinthető.

[36] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Az I. rendű alperest kérte kötelezni fellebbezési

eljárási költségének a megfizetésére, ügyvédi költségét 1.650.000 forint plusz áfa összegben számította fel.

[37] Előadta, hogy az I. rendű alperes az elsőfokú eljárás során előadott érvelését ismételte meg fellebbezésében, de ezt az érvelést az elsőfokú bíróság már okszerűen és logikusan elbírálta. Álláspontja szerint az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek eleget tett, a beruházás részéről történő finanszírozását igazoló számlákat csatolta, amit az aktualizált szakértői vélemény is rögzített. Ezek a számlák igazolják saját költségviselésének a tényét, amit az eljárás kezdeti szakaszában az I. rendű alperes sem vitatott. Fenntartotta: téves az az I. rendű alperesi álláspont, miszerint mindazon személyek, akik a finanszírozásban, illetőleg a perbeli építkezésben részt vettek, ráépítőnek minősülnek. Kiemelte: a per mikénti eldöntése szempontjából nem bír relevanciával az, hogy a kivitelezők közül bárkinek is tartozna, különösen azért nem, mert a kivitelezők közül senki, így a kivitelező bt. sem érvényesített igényt vele szemben. Erre eljárásjogilag nem is lenne lehetőség, mivel a bt. nem peres fél.

[38] Vitatta, hogy igényérvényesítése csupán a 2005. évi bérleti szerződésen alapul, amely tartalmazza, hogy „a teljes üzem mint felépítmény annak minden jogi és természetes tartozékaival együtt bérlő tulajdonát képezi”. Ez a megállapítás a tulajdonszerzése körében előadottakat igazolja, míg annak ellenkezőjét az I. rendű alperes soha nem állította, ezért nem is bizonyította. A bérleti szerződésen kívül a taggyűlési jegyzőkönyv is alátámasztja a felépítmény tulajdonba adására vonatkozó megállapodást. Ebből következően az I. rendű alperes volt az, aki folyamatosan szerződést szegett, mivel a megállapodások ellenére sem adta tulajdonába az ingatlant, hanem több százmillió forinttal megterhelte azt. A bérleti szerződés érvénytelenségére irányuló valótlan I. rendű alperesi tényállítás nem bírálható el, mivel annak petítum nélküli előterjesztésére a másodfokú eljárásban nincsen eljárásjogi lehetőség.

[39] A szakvéleménnyel kapcsolatban előadta: annak benyújtása után az I. rendű alperes a számlák létét nem vitatta, a szakvéleményre nem tett észrevételt, és a megismételt szakértői szemlén annak ellenére nem jelent meg, hogy ő volt az, aki az első szemle megtartása körében kifogással élt. Vitatta, hogy az elsőfokú bíróság megsértette volna a tájékoztatási kötelezettségét, egyúttal megjegyezte: nem tilalmazott magatartás, hogy a peres felek vagy képviselőik jegyzetljenek a tárgyaláson.

[40] Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [rég. Pp. 228. § (1) bekezdés].

[41] Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

[42] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, és az ahhoz fűzött jogi indokolást is osztotta, ezért okfejtéséből – annak szükségtelen megismétlése nélkül – az I. rendű alperes fellebbezésére tekintettel kiemeli a következőket.



[43] A régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először arról kellett döntenie, hogy megalapozott-e az I. rendű alperes hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelme.

[44] Az I. rendű alperes fellebbezésében megkérdőjelezte az elsőfokú bíróság ítéletét meghozó bíró pártatlanságát; ez a nyilatkozata – tartalmára figyelemmel – elfogultsági kifogásnak minősül, amely megalapozottsága esetén az elsőfokú bíróság ítéletének – a régi Pp. 13. § (1) bekezdés e) pontjára figyelemmel a régi Pp. 252. § (1) bekezdésén alapuló – hatályon kívül helyezését tenné szükségessé.

[45] Az I. rendű alperes a föld művelési ága megváltoztatására vonatkozó, a 2015. június 4-i tárgyaláson adott tájékoztatásból következtetett a bíró elfogultságára (6.P.20.105/2015/5. számú jegyzőkönyv). Erre a tájékoztatásra azt követően került sor, miután az I. rendű alperes jognyilatkozatának pótlására irányuló keresetet a Fővárosi Ítéltábla a 7.Pf.20.268/2013/6. számú jogerős részítéletével elbírálta. A jogerős részítélet indokolásából kitűnően, a művelési ág megváltoztatásához nem volt szükség az I. rendű alperes hozzájárulására, mivel a faipari üzem több évvel korábban felépült, és huzamosabb ideje működött, vagyis az ingatlan ténylegesen már nem tartozott a mezőgazdasági művelési ágba; így az ingatlan adatainak „helyessége” érdekében a művelési ág változást az I. rendű alperes hozzájárulása nélkül is át kellett vezetni az ingatlan-nyilvántartáson. A jogerős részítélet tartalmára figyelemmel a kifogásolt tájékoztatás nem érintette az akkor még elbírálatlan kereseti kérelmeket, nem azok érdemére vonatkozott, ezért abból nem lehet a bíró elfogultságára következtetni. Ezt a következtetést az I. rendű alperes is csak utóbb – a jogvita számára kedvezőtlen elbírálását követően – vonta le, noha a régi Pp. 16. § (4) bekezdése értelmében az elfogultsági kifogást nyomban – jelen esetben a tájékoztatás megadását követően – elő kellett volna terjesztenie. A kifogás évekkel későbbi előterjesztése súlytalanná teszi az I. rendű alperes eljáró bíró elfogultságával kapcsolatos érvelését.

[46] Az első fokon eljáró bíró elfogultságára abból sem lehet megalapozott következtetést levonni, hogy a 2020. július 2-i tárgyaláson tájékoztatást adott a felperes részére a szükségesnek mutató keresetpontosítás tartalmát illetően. A tájékoztatás ugyanis – amint azt a 6.P.20.190/2019/41. számú jegyzőkönyv is tartalmazza – kizárólag eljárási kérdésekre szorítkozott, a jogvita érdemét ez a tájékoztatás sem érintette. A tájékoztatás megadásával az elsőfokú bíróság lényegében a jogvita elbírálásának a befejezését segítette elő [rég Pp. 2. § (1) bekezdés]; a tájékoztatás tartalma nem utal arra, hogy az ügy tárgyilagos megítélésére az eljáró bíró ne lett volna képes.

[47] Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet „hiányosságát” is hatályon kívül helyezési okként jelölte meg. A perbeli ingatlant terhelő jelzáloggal biztosított követelések járulékokkal együttesen számított teljes összege meghatározásának elmaradását jelölte meg az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának olyan alapvető hiányosságaként, amely annak „egyértelmű” hatályon kívül helyezését teszi szükségessé. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az

elsőfokú bíróság e tekintetben sem sértette meg indokolási kötelezettségét, mivel részletesen levezette, hogy a jogvita eldöntéséhez miért nincs szükség a terhek pontosabb (valamennyi járulékra kiterjedő) meghatározására. Ezzel az okfejtéssel a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, de az okfejtés helytállóságát alátámasztó indokok kifejtése – jelen ítélet szerkezetére figyelemmel, az ezt követő részében elhelyezkedő – érdemi indokolásra tartozik.

[48] Ettől függetlenül a Fővárosi Ítéltábla megjegyzi: az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának e tekintetben fennálló esetleges hiányossága a fellebbezési eljárás keretein belül is orvosolható lenne, mivel a másodfokú bíróság a hiányzó releváns indokokat beemelheti a jogerős ítéletbe. Az ehhez szükséges adatokat azonban az I. rendű alperes nem tárta fel, hiszen sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésében nem ismertette a terhek teljes összegének kimutatására alkalmas számításait. Enélkül – azaz a relevánsként megjelölt tények állítása nélkül – akkor sem lenne eljárási lehetőség a terhek teljes nagyságának a meghatározására, ha felvetődne annak szükségessége; ez esetben a releváns tényelőadás hiányosságát az I. rendű alperes hátrányára kellene értékelni [régi Pp. 139. §, 235. § (1) bekezdés, 386/J. §].

[49] Az I. rendű alperes sérelmezte a vállalkozási szerződés alapján kiállított számlák becsatolásának az elmaradását, illetőleg a kirendelt szakértő e számlákkal kapcsolatos személyes meghallgatásának mellőzését is. Az elsőfokú bíróság valóban pontatlanul rögzítette, hogy a szakértő részére átadásra kerültek a számlák, hiszen a szakértői vélemény ezt nem tartalmazza. A szakértő szóbeli meghallgatása viszont megtörtént, de az I. rendű alperes a számlák becsatolására, avagy bemutatására vonatkozó kérdést nem intézett a szakértőhöz (a 2012. október 9-i tárgyalásról készült 12.P.28.880/2010/76. számú jegyzőkönyv). Mindezeknek azonban azért nincsen jelentősége, mivel a ráépítésre vonatkozó jogviszony szempontjából irrelevánsak a vállalkozási szerződés teljesítésével kapcsolatos számlák, ezért azok bizonyítékként való becsatolása és értékelése szükségtelen volt.

[50] A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt ok, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg döntését.

[51] A fellebbezés – a fellebbezési kérelem és az ahhoz fűzött indokolás – korlátaira figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla azon szempontok mentén bírálta felül az elsőfokú bíróság ítéletét, amelyeket az I. rendű alperes megjelölt a fellebbezésben.

[52] Az I. rendű alperes – sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésében – nem vitatta, hogy a felperes tulajdoni igényét a ráépítésre vonatkozó jogszabályok alapján kell elbírálni. Azt sem vonta kétségbe, hogy nem jött létre közte és felperes között olyan megállapodás, amely kizárná a ráépítés törvényi következményeinek az alkalmazását. Fellebbezésében csupán azt vitatta, hogy a 2005. évi bérleti szerződés ráépítésre vonatkozó megállapodásnak minősülne, ezt az álláspontját a szerződés színleltség okából fennálló semmisségére alapította. Érvelése szerint a színlelés a szerződés célja miatt következett be,

amit – a felperes ügyvezetőjének tanúvallomása szerint – abból a célból kötötték meg, hogy a felperes pályázati pénzt szerezzen a faipari üzem létesítéséhez. A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint az I. rendű alperes által megjelölt ok – a szerződés célja – önmagában nem utalhat a szerződés színlelésére, hiszen már maga a szerződéskötés aktusa is azt fejezi ki: a szerződő felek egyetértettek abban, hogy a pályázati pénzek megszerzése érdekében megkötik a szerződést. Valamely – a szerződő felek által ismert és elfogadott – cél által vezérelt szerződéskötésből nem lehet arra következtetni, hogy a feleknek nem volt valós szerződéskötési szándéka, és csak színlelték a szerződés megkötését [régi Ptk. bérleti szerződés megkötésekor hatályos 207. § (5) bekezdése].

[53] Az I. rendű alperes a bérleti szerződés egészének a színleltségére hivatkozott, noha hivatkozásával csupán a felperes építkezést követő tulajdonjogának részéről történő elismerését tartalmazó szerződési nyilatkozata figyelembevételét kívánta meggátolni. Ez a szerződési nyilatkozat összhangban áll a 2003. március 17-i taggyűlési jegyzőkönyvbe foglalt megállapodással, amelyhez az I. rendű alperes mindenben tartotta magát (a telket a felperes rendelkezésére bocsátotta, a cég5 képviseletében vállalkozási szerződést kötött a felperessel, közreműködött az építési engedély felperes nevére való átírásában stb.); az előzmények arra utalnak, hogy a bérleti szerződésben az I. rendű alperes nem színlelve, hanem valós üzleti akaratának megfelelően tette meg a felperes tulajdonszerzését elismerő nyilatkozatát.

[54] Az elsőfokú bíróság nem csak a bérleti szerződés értelmezése alapján, hanem a rendelkezésre álló egyéb bizonyítékok (tanúvallomások, okiratok) régi Pp. 206. § (1) bekezdésének megfelelő, okszerű mérlegelésével jutott arra a következtetésre, hogy a felek – részben szóban, részben írásban, részben ráutaló magatartással – kifejezésre juttatott megállapodása az volt, hogy az építkezést követően a faipari üzem a felperes tulajdonába kerüljön, de a tulajdonátszállás módját nem határozták meg, vagyis a tulajdon rendezésének kérdését "nyitva" hagyták. Megállapodásukkal a felek nem zárták ki a ráépítés törvényes jogkövetkezményeinek alkalmazhatóságát; annak tartalmi elemzése arra utal, hogy (eredeti) szerződési akaratukat legteljesebben az tükrözi, ha a tulajdon rendezése e szabályoknak megfelelően történik.

[55] A kifejtettek szerint a felek megállapodása ad eligazítást arra nézve, hogy a ráépítési jogviszonyban kit kell ráépítőnek tekinteni. Ebben a jogviszonyban – a régi Ptk. 137-138. §-ában használt terminológia szerint – a felperes a ráépítő, az I. rendű alperes a földtulajdonos jogállását töltötte be. E jogállásukon nem változtatott, hogy az építkezés megvalósítása érdekében a felperes és az I. rendű alperes ügyvezetése mellett működő bt. vállalkozási szerződést kötöttek. Az I. rendű alperes és a bt. ugyanis két egymástól elkülönülő, önálló jogalany, mint ahogy a vállalkozási jogviszony és a ráépítési jogviszony is két egymástól elkülönülő, önálló jogviszony. Az I. rendű alperes – a vállalkozási jogviszonynak nem – csak a ráépítési jogviszonynak volt az alanya, jelen perben ez a jogviszony és az I. rendű alperes ebből eredő földtulajdonosi jogállásához kapcsolódó jogosultságai jutnak jelentőséghez.

[56] Az elsőfokú bíróság által helyesen alkalmazott régi Ptk. 137. § (2) bekezdése értelmében ráépítés jogcímén csak az építő, illetőleg az építtető szerezhethet tulajdonjogot. A töretlen bírói gyakorlat szerint azt kell építtetőnek tekinteni, akit az építésügyi hatósági engedélyeken (köztük az építési és használatbavételi engedélyen) ekként tüntetnek fel. Emellett annak is meghatározó a jelentősége, hogy ki rendelkezik döntési jogosultsággal az építkezés megvalósítását illetően.

[57] A kifejtettek szerint – amint arra az elsőfokú bíróság helytállóan rámutatott – a felperes és az I. rendű alperes részvételével létrejött többoldalú megállapodás szerint a felperes volt a faipari üzem építtetője, aki egyúttal várományosi jogot szerzett a tulajdonjog megszerzésére is. Az építési engedély átírására került a felperes nevére, így a későbbi építésügyi hatósági engedélyeken eleve a felperest tüntették fel építtetőként. Az építkezés megszervezője a felperes volt, a felperes kötött vállalkozási szerződést a létesítmény kivitelezőivel, köztük az I. rendű alperes ügyvezetése mellett működő bt.-vel. Mindezek a körülmények kétségmentesen alátámasztották, hogy a faipari üzem építtetője a felperes volt, így ráépítés jogcímén kizárólag ő szerezhethet tulajdonjogot a perbeli ingatlanon.

[58] A ráépítés szempontjából annak a körülménynek nincs jelentősége, hogy a felperesnek van-e vállalkozói díjtartozása a kivitelezők felé. A bírói gyakorlat a tekintetben is egységes, hogy a vállalkozók abban az esetben sem szerezhetnek tulajdonjogot az ingatlanon, ha a vállalkozói díj kiegyenlítésének az elmaradása folytán nem térül meg az általuk beépített anyag, illetőleg az elvégzett munka ellenértéke. A vállalkozói díjtartozás ugyanis nem változtat a ráépítési jogviszony alanyain és az építtetőt ebből eredően megillető jogosultságokon. Ennélfogva a tulajdoni kereset elbírálása szempontjából nem volt annak jelentősége, hogy a felperes valóban tartozik-e vállalkozói díjjal a cég5 felé, ezért nem volt szükség annak vizsgálatára, hogy a teljesítési igazolásokkal elismert vállalkozói tevékenységet hiánytalanul ellentételezte-e a felperes által megfizetett vállalkozói díj. Ez egyúttal a számlák becsatolását is szükségtelenné tette, vagyis az elsőfokú bíróság nem sértette meg az eljárási szabályokat azzal, hogy mellőzte a szükségtelen bizonyítást [rég Pp. 3. § (4) bekezdés].

[59] Az I. rendű alperes fellebbezésében nem csak azt nem jelölte meg, hogy a járulékokkal együtt mennyi az ingatlanra terhelt jelzálogjog tartozások összege, de azt sem fejtette ki, hogy milyen jelentőséget tulajdonít a terhek pontos mértéke meghatározásának. Az elsőfokú bíróság ítéletének indoklásából viszont világosan kitűnik: a tőketartozás összegére és az ahhoz járuló kamattartozások mértékére figyelemmel – a járulékokkal együtt – az ingatlanra bejegyzett terhek nagyságrendje meghaladja a föld forgalmi értékét. E megállapítás helyességét az I. rendű alperes nem vonta kétségbe; ugyanakkor nem jelölte meg, hogy a terhek pontos összegének megállapítása milyen releváns következtetés levonására nyitna lehetőséget, ettől függetlenül további számításokat tartott szükségesnek anélkül, hogy megindokolta volna a szükségessége okát. További számítások nélkül is megállapítható volt, hogy az I. rendű alperes perbeli ingatlanra terhelt – jelzálogjoggal biztosított – tartozása meghaladja a föld forgalmi értékét, így a régi Ptk. 138. § (1) bekezdés első fordulatóban meghatározott, a földtulajdonosnak fizetendő pénzbeli térítés az I. rendű alperest nem illeti meg. Relevancia hiányában ezért a Fővárosi Ítéltábla sem tartotta szükségesnek a terhek mértékére vonatkozó számítások kiegészítését.

[60] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét – a régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással – helybenhagyta.

[61] A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megtéríteni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényessége figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

[62] Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak az I. rendű alperes köteles megfizetni az állam javára [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdés, 15. § (1) és (3) bekezdései].

Budapest, 2021. július 13.

Dr. Kincses Attila s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

Dr. Istenes Attila s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: