

A Fővárosi Ítéltábla a bnt Szabó Tom Burmeister Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Szabó Levente Antal ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Winkler és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Winkler Mária által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog bejegyzése iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. november 3. napján kelt 18.G.40.841/2011/19. számú ítélete ellen a felperes részéről 20. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes mint bérlő több, az alperes tulajdonában lévő üzlethelyiség, raktár, beépítetlen terület megjelölésű ingatlant vett bérbe az 1992. július 1. és 2000. november 1. napja között létrejött bérleti szerződésekkel. A bérleti szerződésekben a felek a bérlemények korszerűsítése, átalakítása vonatkozásában nem állapodtak meg. Az alperes a 2009. december 15-én kelt felmondásában közölte a felperessel, hogy a bérleti szerződéseket egyéves felmondási idővel megszünteti. A felperes 2010. február és november között az ingatlanokon különböző munkálatokat végeztetett, 2011 áprilisában tájékoztatta az alperest, hogy a perbeli ingatlanokat saját költségén átépítette, így az ingatlanokon a peres feleknek közös tulajdona keletkezett. Az alperes a felperes tulajdonjogi igényét nem ismerte el.

A felperes ezért keresetében kérte, hogy a bíróság az egyes ingatlanok keresetben körülírt tulajdoni hányada vonatkozásában annak tűrésére kötelezze az alperest, hogy a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Hivatkozása szerint az alperes az átépítések ellen soha nem tiltakozott, így jóhiszemű ráépítőnek minősül. A munkák jellege alapján a Ptk. 137. § (3)

bekezdése alapján közös tulajdon jött létre, tekintetbe véve, hogy a felek között nem volt eltérő tartalmú megállapodás. A közös tulajdoni hányad mértékét az egyes ingatlanokra fordított érték és az ingatlan forgalmi értékének összevetésével állapította meg.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a munkák elvégzésekor a peres felek között bérleti jogviszony állt fenn, ami kizárja a Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazását, ugyanis amennyiben az ingatlan tulajdonosa és a munkát elvégeztető között bérleti jogviszony áll fenn, akkor a munkákkal kapcsolatos jogvitát nem a Ptk. általános szabályai, hanem a közöttük fennálló bérleti jogviszony alapján kell elbírálni. A bérelt ingatlanban a bérlő által megvalósított beruházások akkor sem eredményezhetnek ráépítés jogcímén tulajdonszerzést, ha egyébként a beruházások a közös tulajdont keletkeztető kritériumoknak megfelelnek. Az elvégzett munkák jellege körében előadta, hogy közös tulajdon abban az esetben sem keletkezett volna, amennyiben a felek között az építési munkák idején nem állt volna fenn bérleti jogviszony, ugyanis az elvégzett munkák jellege is kizárja a Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazását, ugyanis valamennyi esetben az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési munkák elvégzésére került sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 625.000 forint perköltséget. Tényként állapította meg, hogy a felperes bérlet címén birtokolta az ingatlanokat, így a szerződéses jogviszony alapján a bérleti szerződés tartalmából kell levezetni a felperes jogait és kötelezettségeit. Kiemelte: a felek egyezően nyilatkoztak arról, hogy a szerződés nem rendelkezett az ingatlan átalakításáról, így arról sem rendelkezhetett, hogy az ingatlan tulajdonosa a ráépítés eredményeként tulajdonjogot kívánt biztosítani a felperesnek. A felek egyező előadása alapján az elsőfokú bíróság arra következtetett, hogy a felek megállapodásuk hiányával minden átalakítás tekintetében kizárták a ráépítéssel keletkező tulajdonszerzést, a felek közötti kifejezett megállapodás hiányában a bérlő nem szerezheti meg az ingatlanok tulajdonjogát. Az első tárgyalás napját megelőzően tíz nappal érkezett alperesi érdemi ellenkérelemről a felperes úgy nyilatkozott, hogy azt az alperestől közvetlenül megkapta, ennek ellenére a tárgyaláson nyilatkozata megtételére határidőt kért. Az elsőfokú bíróság a kérelmet elutasította, ugyanis a tényállás megállapításához nem volt szükség a felek további nyilatkozatának megtételére, bizonyítási eljárás lefolytatására.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb tárgyalásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását kérve. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság - a Pp. 3. § (6) bekezdését sértve - nem tette lehetővé a felperes számára, hogy az alperesi védekezéssel kapcsolatos álláspontját kifejthesse, tekintetbe véve azt is, hogy az ellenkérelem késedelmes előterjesztése nem a felperes hibája. Utalt arra, hogy a felperes csak öt munkanappal a tárgyalás napja előtt vette kézhez az alperes

érdemi ellenkérelmét, annak áttanulmányozása, német nyelvre fordítása, a felperesi ügyvezetéssel történő egyeztetése ilyen rövid időn belül nem volt lehetséges. A felperes a tárgyaláson határidőt kért, hogy az ellenkérelemre nyilatkozhasson, ezt a kérelmet az elsőfokú bíróság a Pp. 212. § (1) bekezdésébe ütköző módon anélkül utasította el, hogy erről határozatot hozott volna. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a kereset a Pp. 141. § (2) és (6) bekezdésének alkalmazása nélkül utasította el. A per érdeme tárgyában kifejtett álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a Ptk. 137. § (3) bekezdését, ugyanis a Ptk. 137. § (3) bekezdése a közös tulajdon keletkezésének kizárásához a felek megállapodását kívánja meg, amennyiben nincs megállapodás, azt nem lehet úgy értelmezni, hogy a felek kizárták a közös tulajdon keletkezésének lehetőségét. Az építkező bérlő nyilatkozatának hiánya - a Ptk. 207. § (4) bekezdésére is figyelemmel - nem minősíthető akként, hogy a bérlő lemondott a tulajdoni igényéről. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú bíróság a bérleti szerződések létének és az átalakításra vonatkozó szerződéses rendelkezések hiányának perdöntő jelentőséget tulajdonított, ennek ellenére kizárólag a jogi képviselők által előadottak alapján vont le következtetést a bérleti szerződések tartalmát illetően, holott a vonatkozó okiratok, a felek szervezeti képviselőinek meghallgatása hiányában nem lehetett volna dönteni a felek szerződéses akaratáról. Kiemelte, hogy az alperes által hivatkozott ügyekben nincs szó arról, hogy a bérleti jogviszony léte önmagában kizárja a ráépítés szabályainak alkalmazását, ahogy arról sem, hogy a bérlőt a bérbeadónak külön fel kellene jogosítania a ráépítés címén történő tulajdonszerzésre. A bérleti szerződés tartalma csak akkor irányadó, ha a Ptk. 137. § (3) bekezdése helyett a bérleti szerződés a bérlő beruházásaira, annak elszámolására vonatkozó rendelkezéseket tartalmaz. Amennyiben a bérleti szerződés hallgat minderről, akkor a Ptk. 137. § (3) bekezdését kell alkalmazni, azaz a bíróságnak meg kell vizsgálni, hogy történt-e közös tulajdont keletkeztető építkezés. Az adott ügyben a bérleti szerződések semmilyen rendelkezést nem tartalmaznak a bérlő beruházásának elszámolására vonatkozóan, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástv.) sem tiltja a közös tulajdon létrejöttét a bérelt helyiségben végzett építési tevékenység alapján. Hangsúlyozta: önmagában a helyiségbérleti jogviszony léte nem zárja ki a ráépítés szabályainak alkalmazását, amennyiben a bérleti szerződés vagy a felek egyéb megállapodása nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely a tulajdonjogra vagy az építkezéssel kapcsolatos elszámolásra vonatkozna.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a felperesnek a Pp. 3. § (6) bekezdésében biztosított jogai nem sérültek, a felperes az ellenkérelmet megismerte és lehetősége volt, hogy az abban foglaltakra nyilatkozzon, tekintetbe véve azt is, hogy az alperes nem késedelmesen nyújtotta be ellenkérelmét, lehetősége volt arra, hogy ellenkérelmet akár a tárgyaláson terjessze elő. Állítása szerint a konkrét ügyben a tényállás a felek egyező nyilatkozata és a benyújtott okirati bizonyítékok alapján tisztázott volt, ezért a tárgyalás elhalasztására nem volt törvényi lehetőség. Fenntartotta azon álláspontját, miszerint a felperes által elvégzett valamennyi építési munka jellege is kizárja a tulajdonszerzését, másrészt

a ráépítéssel történő tulajdonszerzés Ptk.-ban rögzített szabályai szubszidiárius jellegűek, csak akkor alkalmazhatók, ha a felek között nem áll fenn más olyan jogviszony, amelynek alapján a bérelő és a tulajdonos közötti vitás kérdések rendezhetők. A felek között bérleti jogviszony állt fenn, a bérelő és a tulajdonos jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés, valamint a Lakástörvény teljes körűen szabályozta, ezért a bérelő által eszközölt ráfordításokkal kapcsolatos jogvita a bérleti jogviszony, és nem a ráépítés szabályi szerint bírálendő el.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárást követően, a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki:

A Pp. 163. § (2) bekezdése alapján a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás [141. § (2) bekezdése] ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kéteyle nem merül fel.

A Fővárosi Ítéltábla előrebo csátja, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt szükség. A felperes hivatkozásával ellentétben az alperesnek a Pp. 139. §-a lehetővé tette volna azt is, hogy érdemi ellenkérelmét az első tárgyaláson terjessze elő. Nem fosztotta meg az elsőfokú bíróság a felperest a nyilatkozattétel jogától, ugyanis a tárgyaláson jelen lévő felperesi jogi képviselőnek volt lehetősége arra, hogy az érdemi ellenkérelemre nyilatkozzon. A felek képviselői egybehangzóan nyilatkoztak arról, hogy a bérleti szerződések a bérlemények korszerűsítése, átalakítása vonatkozásában nem tartalmaznak megállapodást, így az elsőfokú bíróság a Pp. 163. § (2) bekezdése alapján e tény t alappal fogadta el valónak, nem volt oka arra, hogy a felek egyező előadása tekintetében kéteyle merüljön fel, ezért a Pp. 3. § (4) bekezdése megfelelő alkalmazásával utasította el - szükségtelenként - a felperes további bizonyítási indítványát.

A Pp. 221. § (1) bekezdése értelmében az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével, hivatkozni kell azokra a jogszabályokra, amelyeken a bíróság ítélete alapszik. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tény t nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte.

Az idézett jogi rendelkezésből következően a bizonyítás mellőzése tárgyában a bíróságnak külön alakszerű határozatot nem kell hoznia. Köteles azonban arra, hogy az ítéletében adja meg azokat az indokokat, amelyekre figyelemmel az adott

bizonyítási indítványt mérlegelési jogkörében, vagy kötelezően mellőzte, e kötelezettségének az elsőfokú bíróság eleget tett, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésére ez okból sem volt szükség.

A Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint, ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a bérleti jogviszony keretében létesített építményen a bérlő nem szerez tulajdonjogot akkor sem, ha az építménnyel kapcsolatos kérdéseket a szerződés kifejezetten nem rendezi, ugyanis az ellentétes szerződéses kikötés hiányában érvényesülő törvényi szabályozás szerint a bérlet nem tulajdonszerzési jogcím. A szabályozás diszpozitivitása folytán a felek az építmények tulajdonjogának kérdését eltérően is rendezhetik, ehhez azonban kifejezett megállapodásuk szükséges, melyre az adott esetben nem került sor.

Mindezekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 239. §-a folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes részére jogi képviselte ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Budapest, 2012. április 27.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró