

A Fővárosi Ítéltábla korábban a dr. László András ügyvéd, majd dr. Czene István ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. jogtanácsos által képviselt alperes neve alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2012. február 13. napján kelt 14.G.40.124/2011/15. számú ítélete ellen a felperes részéről 16. sorszám alatt előterjesztett és 19. sorszám alatt megindokolt 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 275.000 (Kettőszázhetvenötezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - fizessen meg 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú ingatlanon lévő műhely épületre ... Város jegyzője 2002. április 26. napján adott jogerős bontási engedélyt, majd 2002. június 13. napján jogerős építési engedély került kiadásra a ... egyéni cég részére. Az ingatlanon lévő felépítmény 2004-re készült el, használatbavételi engedély nem került kiadásra. 2009. május 6. napján szindikátusi szerződés jött létre, amelyben a szerződést kötő magánszemélyek úgy rendelkeztek, hogy az ingatlan fejlesztésére közös gazdasági társaságot hoznak létre, az új társaság megalapításával, működésével kapcsolatos megállapodásokat szerződésbe foglalják. A megállapodás szerint a ... Kft. lett volna az a cég, amelyet létre kellett volna hozni, és amelybe a felépítménnyel kapcsolatos jogokat is átvinni szándékoztak. A ... Kft. megalapítására 2009. június 3. napján került sor. A 0056.V.339/2005. számú végrehajtási eljárás során az ingatlan árverésre került, amelynek során az alperes - 2010. április 19. napján - megszerezte az ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát, majd 2010. november 15. napján a fennmaradó 1/2 tulajdoni hányadot is.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy tulajdonjogot szerzett a ... hrsz.-ú ingatlanon lévő felépítményen, jogosult a felépítményt használni, az ingatlanon bejárási és használati szolgalmi jog illeti meg, jogosult a kikötő üzemszerű használatára is. Hivatkozása szerint az ingatlanra vezetett végrehajtási eljárás során az alperes a felépítményen nem szerzett tulajdonjogot, ugyanis a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba akkor még nem került bejegyzésre. Állítása szerint a felépítmény a szindikátusi szerződésre tekintettel a felperes tulajdonát képezi.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Állítása szerint a felépítmény a végrehajtási eljárás időpontjában az ingatlanon fennállt, az alperes árverési vétel hatályával a teljes ingatlant, így az ingatlanon lévő felépítményt is megszerezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az államnak - felhívásra - 900.000 forint eljárási illetéket, továbbá az alperesnek 26.000 forint eljárási költséget, valamint 500.000 forint jogtanácsosi munkadíjat perköltség címén. Ítélete indokolásában kifejtette: a felperes a perben nem bizonyította, hogy milyen jogcímen szerzett tulajdont a felépítményen, nem igazolta, hogy a felépítmény tulajdonjoga elvált a föld tulajdonjától, és azt sem, hogy a tulajdonosváltás az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került volna. Álláspontja szerint az alperes a Ptk. 120. § (1) bekezdése szerinti árverési vétel hatályával a teljes ingatlanon tulajdonjogot szerzett. Az a körülmény, hogy a felépítmény az ingatlan-nyilvántartásba nem került feltüntetésre, nem jelenti azt, hogy azon az árverési vevő ne szerzett volna tulajdonjogot. Az árverési vevő a teljes ingatlan tulajdonját megszerezte, ez alól csak annyiban lenne helye kivételnek, amennyiben a felépítmény külön ingatlanként, önálló helyrajzi számon került volna az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre; ennek hiányában a felépítmény a földterület jogi sorsát osztja, attól nem különül el.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetnek történő helyt adást, másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérve. Álláspontja szerint a perben a Ptk. 113. §-a nem alkalmazható, ugyanis az épület tulajdonjoga elválik a ... egyéni cég földtulajdonától. Hivatkozott a Fejér Megyei Bíróság 8.P.21.561/2007/40. számú ítéletére, amelyben jogerősen megállapításra került, hogy a perbeli ingatlan 1/2 tulajdoni hányada ...t illeti meg házastársi vagyonszövetség jogcímen, és az ítélet indokolásából következik, hogy a további 1/2 tulajdoni hányad a ... egyéni céget illeti meg. A jogerős ítéletben foglaltak alapján egyértelmű, hogy a föld tulajdonjoga elválik a felépítmény tulajdonjától, tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a végrehajtási eljárás során az alperes a perbeli ingatlan kizárólagos tulajdonosává vált. Alapvetően hivatkozott az elsőfokú bíróság a Ptk. 115. § (3) bekezdésében foglaltakra is, ugyanis a szindikátusi szerződés megkötésével és az annak alapján bejegyzett

gazdasági társaság létrejöttével a beruházók által átadott jogok alapján a felperes jogutódlással szerzett tulajdont a felépítményen. Tévesnek tartotta az elsőfokú bíróság hivatkozását a Ptk. 120. § (1) bekezdésére is, ugyanis ez a rendelkezés ingatlan árverésére nem vonatkozik. Érvelése szerint az elsőfokú bíróság azon megállapításával, miszerint az árverési vevő a teljes ingatlanon tulajdonjogot szerzett, teljesen figyelmen kívül hagyta a többször hivatkozott jogerős ítéletet. Figyelmen kívül hagyta az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felépítmény ingatlan-nyilvántartási feltüntetésének kifejezetten az alperes az akadályozója, ugyanis az arra vonatkozó használatbavételi engedély kiadását az alperes magatartása teszi lehetetlenné. Az alperes az árverés során a föld tulajdonjogát szerezte meg, a felépítménynek csak birtokosa, amely birtoklást részére a felépítmény tulajdonjogát figyelmen kívül hagyó végrehajtási eljárás biztosított.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a felperes által hivatkozott jogerős ítélet nem képezi a felperes tulajdonszerzésének alapját. A felperes olyan megállapítást is a bíróságnak tulajdonít, amely a hivatkozott ítéletben valójában a felperes előadásaként szerepel. Hangsúlyozta: az elsőfokú eljárásban igazolta, hogy az ingatlanon már 2004-ben fennállt az építmény, arra már ekkor használatbavételi engedélyt kértek, amelyet a tűzoltósági szakhatósági engedély hiányában nem adtak meg. Hivatkozott arra is, hogy az önkormányzat 2005-ben az ingatlant és a felépítményt együttesen értékelte fel a végrehajtási eljárás során, és 2005-ben került bejegyzésre az árverés ténye is, az árverés nemcsak a telekre, hanem a felépítményre is vonatkozott. Utalt arra is, hogy a szindikátusi szerződés 5 évvel az építmény létesítése után keletkezett.

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 következtetéssel is. A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli ingatlanon álló felépítményen a felperes tulajdonszerzésének megállapítására nincs lehetőség. A Ptk. 95. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az alkotórész a dolog tulajdonosát illeti. A földrészletek egyik legfontosabb alkotórésze az épület. A Ptk. 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga - fő szabályként - a földtulajdonost illeti meg. A 97. § (2) bekezdése értelmében az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik (osztott tulajdon). Ez utóbbi esetben - a (3) bekezdés alapján - a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre elővásárlási jog illeti meg.

A jogszabályi rendelkezés az idegen földön emelt épület tulajdonjogának rendezését szolgálja. Ehhez képest a felperesnek kellett volna bizonyítani azt, hogy a felépítmény részben vagy egészben az ő tulajdonát képezi. Az adott esetben azonban a felperes és a földtulajdonos között nem jött létre olyan megállapodás, amelynek alapján az épület a földtulajdonostól eltérő tulajdonos tulajdonába kerülne, amelyből az tűnne ki, hogy osztott tulajdon létrehozása, azaz az épület önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetése lett volna a megállapodást kötő felek célja. Nem tévedett ezért az elsőfokú bíróság, amikor azt állapította meg, hogy a felperes tulajdonszerzésének megállapítása alapjául sem az általa hivatkozott jogerős ítélet, sem a szindikátusi szerződés nem alkalmas, a Ptk. 97. § (2) bekezdésére alapított tulajdonjog a felépítmény és a föld vonatkozásában osztott tulajdon formájában nem jöhetett létre, a felperes ezért - a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján - nem tarthat igényt arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

A Ptk. 120. § (1) bekezdése kimondja: aki a dolgot hatósági határozat vagy árverés útján jóhiszeműen szerzi meg, tulajdonossá válik, tekintet nélkül arra, hogy korábban ki volt a tulajdonos. Ez a rendelkezés ingatlan árverése esetére nem vonatkozik.

Az előzőekben kifejtettekre figyelemmel súlytalan a felperesnek az a hivatkozása, hogy a Ptk. 120. § (1) bekezdése ingatlan árverése esetén nem alkalmazható, a rendelkezésre álló bizonyítékok ugyanis azt támasztják alá, hogy az épület tulajdonjoga a föld tulajdonosát illette, így a sikeres árverés következtében az alperes a felépítményre is tulajdonjogot szerzett.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint nem merült fel - a fellebbezésben foglaltak alapján sem - olyan ok, tény, vagy körülmény, amelyet az elsőfokú bíróság ne értékelt volna döntése meghozatalakor, amely kellő alapot adhatna az elsőfokú bíróság döntése megváltoztatására, a felperes tulajdonjogának megállapítására.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtetteknek megfelelően a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva annak helyes indokaira - helybenhagyta.

A Pp. 239. §-a értelmében a fellebbezési eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése szerint kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az alperes javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a végzett munkával arányosan - a 4/A. § értelmében az áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

A felperes személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, a fellebbezés benyújtásakor hatályos Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a felperes köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján - felhívásra - megfizetni az államnak.

Budapest, 2012. szeptember 5.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró