

A Fővárosi Ítéltábla dr. Nyírák Gergely ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a jogtanácsos által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. január 26. napján kelt 22.P.25.590/2008/35. számú ítélete ellen a II. rendű felperes részéről 36. sorszám, az I. rendű felperes részéről 36-I. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés, valamint az alperes részéről Pf/2. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget. Kötelezi az alperest, hogy - ugyancsak 15 napon belül - fizessen meg a II. rendű felperesnek 5.000 (Ötezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 919.600 (Kilencszáztizenkilencezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... hrsz.-ú ingatlanok az állam tulajdonában álltak, kezelőjük a ... Vállalat (...V) volt. Az ingatlanok 1983-tól ... és felesége használatába kerültek az ...V-val kötött bérleti szerződés alapján. Az ingatlanokon álló felépítményeket ...né 1988-ban engedély nélkül átépítette, az átépítésre az építésügyi hatóság fennmaradási engedélyt adott. A ...i Tanács a perbeli ingatlanokat ideiglenes jelleggel - 1992. március 1-jéig - építőanyag kereskedés céljára kiutalta ...né részére. ...né 1991-ben az ingatlanra kötött bérleti szerződést felmondta, az épületek tulajdonjogát 1991-ben eladta a II. rendű felperes részére. ... és felesége az általuk épített felépítmények ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérték, a kérelmet a földhivatal

arra hivatkozással utasította el, hogy a kérelmezők bérleti szerződéssel rendelkeztek, nincs olyan okirat, amellyel a tulajdonos tartós földhasználatot biztosított volna a részükre. A jogerős földhivatali határozat megváltoztatása iránti keresetüket a bíróság jogerős ítéletével azzal az indokkal utasította el, hogy épületre tulajdonjog csak akkor jegyezhető be, ha egyidejűleg az épülethez kapcsolódó földhasználati jogot is bejegyzik, ilyen jogcímmel a ... házaspár azonban nem rendelkezett. A II. Kerületi Önkormányzat az ingatlanokból 236 m² és 144 m² területet - hosszabbítással - 1993. december 31-éig utalt ki a II. rendű felperes részére. A II. rendű felperes az épületeken kisebb karbantartási munkálatokat végzett, 1996-ig működtette itt a ... Áruházat, ezt követően raktározásra használta azokat. Jelenleg mindkét ingatlan az alperes tulajdonában áll, a tulajdonjogát a földhivatal 2001-ben jegyezte be az 1991. évi XXXIII. évi törvény alapján. A II. rendű felperes 2008. március 27-én tartási szerződés útján átruházta az ... hrsz.-ú ingatlanon álló felépítményt az I. rendű felperesre. Ezen a napon történt a birtokbaadás, azzal, hogy az eltartott, a II. rendű felperes a szívésségi használó használati jogát felmondta.

A II. rendű felperes elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy a teljes ingatlan tulajdonjogát elbirtoklás útján megszerezte, ennek 1/2 részét azonban átengedi az I. rendű felperesnek, ezért ily módon kérte a tulajdonjog bejegyzését. Az I. rendű felperes a keresetét arra az esetre terjesztette elő, amennyiben az elbirtoklásra vonatkozó kereseti kérelmet a bíróság nem tartaná megalapozottnak. Az I. rendű felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ... hrsz.-ú ingatlanon álló felépítmény tulajdonjoga az I. rendű felperest illeti meg, így az ingatlanon a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján közös tulajdon áll fenn az alperessel. A közös tulajdon megszüntetését kérte akként, hogy az alperes váltsa magához a felépítmény tulajdonjogát. Hivatkozása szerint az I. rendű felperes tartási szerződés útján szerezte meg az ingatlan tulajdonjogát a II. rendű felperestől, a II. rendű felperes adásvétel útján a ... házaspártól, ők építették rá a felépítményt az alperesi ingatlanra. Hivatkozott arra is, hogy a II. rendű felperes 1991. óta tartotta birtokában az ingatlant, birtoklásában senki nem zavarta, az alperes ez idő alatt nem gyakorolta tulajdonosi jogait.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint sem adásvétel, sem elbirtoklás, sem ráépítés jogcímén nem alapos az I. rendű felperes követelése a földterület tulajdonjoga kapcsán. Tulajdonjoggal ... és felesége sem rendelkezett, bejegyzési kérelmüket a földhivatal elutasította, ez okból az ingatlant az I. rendű felperes sem vásárolhatta meg, legfeljebb földhasználati jog illeti meg, a tartási szerződés sem keletkeztet önmagában tulajdonjogot. Hivatkozása szerint az elbirtoklás feltételei nem valósultak meg, a II. rendű felperes ugyanis tudatában volt annak, hogy az ingatlan az alperes tulajdonában áll, amely a sajátjakénti birtoklást kizárja. Ettől függetlenül előadta: az elbirtoklás az alperes tulajdonjogának bejegyzésekor, 2001. március 29-én megszakadt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy együttesen fizessenek meg az alperesnek 500.000 forint

jogtanácsosi munkadíjat. Rendelkezése szerint a le nem rótt 900.000 forint illetéket az állam viseli. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt a perfeljegyzés törlése érdekében. Ítélete indokolásában kifejtette, hogy a II. rendű felperes sajátjakénti birtoklása csak 1994. január 1-jén kezdődhetett meg, ugyanis 1993. december 31-ig - a kiutalás alapján - jogcímmel birtokolta az ingatlanokat, és ekkortól a keresetlevél benyújtásáig 15 év még nem telt el. Kifejtette: a felperes nem sajátjaként kezelte az ingatlant, közterheket nem viselt, ezen túlmenően valamennyi, a felépítménnyel kapcsolatos szerződés rögzítette a tényt, miszerint a földterület nem képezi a tulajdonát. Utalt arra is: a II. rendű felperes az I. rendű felperessel 2008 márciusában kötött tartási szerződést, eddig az időpontig ugyancsak nem telt el a 15 év. Elfogadta az alperes azon érvelését, miszerint a tulajdonjog bejegyzésének ténye megszakította az elbirtoklást. Kitért arra is, hogy a felperes birtoklása csak a felépítményre és az annak megközelíthetősége érdekében igénybevett földterület birtoklására korlátozódott. A ráépítés kapcsán kifejtette, hogy az I-II. rendű felperesek ráépítés jellegű beruházást az ingatlanon nem végeztek. Jogelődjük, a ... házaspár sem szerzett ezen a jogcímen tulajdonjogot, ugyanis építkezésükkor az ingatlan tulajdonosával volt - a ráépítés címén történő tulajdonszerzést kizáró - megállapodás a felépítmény sorsára vonatkozóan, mégpedig az, hogy a földterület tulajdonjogát az építkezéssel az épület tulajdonosa nem szerzi meg. Ezt támasztja alá, hogy ... és felesége csupán az épület tekintetében kívánták tulajdonjoguk bejegyzését, ráépítés iránti keresetet nem terjesztettek elő, a terület használatáért bérleti, illetőleg használati díjat fizettek, ugyanúgy, mint később a II. rendű felperes. Álláspontja szerint a Ptk. 139. §-a szerinti közös tulajdon sem áll fenn az ingatlanon, a felépítmény „ingó dologként” funkcionál, szabadon értékesíthető, használható, arra az alperes sem formálhat tulajdonjogot. Éppen ezért az építményre vonatkozó tulajdonjog megállapítására vonatkozó kereset is megalapozatlan, figyelemmel arra is, hogy e tekintetben a Pp. 123. §-ában írt feltételek sem teljesültek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a kereset szerinti döntés meghozatalát kérve. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság annak ellenére utasította el keresetét, hogy megállapította: az épület tulajdonjoga az I. rendű felperest illeti meg, arra az alperes sem formálhat tulajdonjogot. Hivatkozása szerint a közigazgatási perben jogerős ítélet állapította meg, hogy az épület jogos tulajdonosai az I. rendű felperes jogelődei, technikai és eljárásjogi fogyatékoságok okán nem volt teljesíthető az épületre fennálló tulajdonjog bejegyzése iránti igény. Éppen ennek a pernek lenne a célja, hogy ezt a kettőséget feloldja, és az egységes ingatlanon belül tulajdoni részt adjon az épület tulajdonosának. Ennek kapcsán hivatkozott a BDT 2004. évi 1054. számú eseti döntésében foglaltakra is. Állítása szerint az épület soha nem volt az alperes tulajdona, nem tartozott a rendelkezése alá, a meghallgatott tanúk vallomása igazolja, hogy az épület létrehozásában a ... házaspár és a II. rendű felperes is részt vett, így az I. rendű felperes jogelődei révén ráépítőnek tekinthető. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság ténybelileg is tévedett, ugyanis 1991. január 3-án vásárolta meg az épületet a II. rendű felperes a ... házaspártól, az I. rendű felperes 2008. március 27-én tartási szerződést kötött a II. rendű felperessel az

épületre, a szerződésben 5.000.000 forint értéket jelöltek meg. Ugyanezen a napon a II. rendű felperes egy tulajdonjogi bizonyítványt állított ki az I. rendű felperes részére, hogy igazolhassa: ő az épület jogos tulajdonosa, tekintve, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre nem volt lehetőség. Álláspontja szerint nem fogadható el az elsőfokú bíróság azon megállapítása, miszerint az I. rendű felperes az építménnyel mint ingó dologgal rendelkezhet, ugyanis az építmény nem ingó, hanem a telekkel szervesen egybeépített, közművesített ingatlanrész. Azt az I. rendű felperes és jogelődje több mint 20 éve használja, abban senki sem zavarja, ugyanakkor a jogi helyzet rendezetlensége miatt nem tudja szabadon hasznosítani, arra csak a közös tulajdon megállapítása, majd megszüntetése után nyílik lehetőség. Az I. rendű felperes megállapítási igénye éppen ezért irányult annak megállapítására, hogy az épületre vonatkozó tulajdonjog közös tulajdoni hányadot keletkeztetett. A közös tulajdon megszüntetésének értelemszerűen előfeltétele a közös tulajdon mértékének megállapítása.

Mind az I. rendű, mind a II. rendű felperes fellebbezést terjesztett elő az elsőfokú bíróság ítéletének az alperes javára jogtanácsosi munkadíjat megállapító rendelkezése ellen, a perköltség iránti igény elutasítását kérve. Álláspontjuk szerint nincs olyan kiterjesztő értelmezés, amely alapján jogtanácsosi munkadíj lenne megítélhető a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet alapján. Az alperes jogtanácsosának eljárása azonos az alperes személyes eljárásával, amelyre munkadíj igényt nem lehet előterjeszteni.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása ellen az alperes terjesztett elő csatlakozó fellebbezést. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg, hogy a perbeli ingatlanon található felépítmény ingatlannak minősül, amelynek tulajdonjoga az alperest illeti. A perköltség viselésére vonatkozó rendelkezés megváltoztatásával az I-II. rendű felpereseket egyetemlegesen kérte kötelezni az alperes részére 1.176.710 forint jogtanácsosi munkadíj megfizetésére. Hivatkozása szerint a perben beszerzett szakértői vélemény igazolja, hogy a perbeli felépítmény ingatlannak tekinthető. Állítása szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felépítményre az alperes nem formálhat tulajdonjogot. Az építkezőt a főszabály alóli kivételként csak abban az esetben illetheti meg az épület tulajdonjoga, amennyiben törvény, vagy a földtulajdonos és az építkező megállapodása ekként rendelkezik. A perbeli esetben sem a Ptk. 137. § (2) bekezdésében rögzített törvényi kivétel nem valósult meg, sem a föld, illetve egy része tulajdonjogának megszerzésére vonatkozó megállapodás nem volt az érintett felek között, ennek megfelelően a felépítmény tulajdonjogát az alperes mint földtulajdonos szerezte meg. Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen határozta meg az alperest képviselő jogtanácsost megillető munkadíjat a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján, ugyanis a munkadíjat a b) pont alapján kellett volna megállapítania, mert az I-II. rendű felperesek által elbirtokolni kívánt ingatlan - igazságügyi szakértő által meghatározott - forgalmi értéke 32.557.000 forint, és ezt az értéket kell a pertárgy értékének tekinteni.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme a csatlakozó fellebbezésében foglaltakon túl az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozta, hogy 1988-ban az állami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehetett megszerezni, azon közös tulajdon sem keletkezhett, így az I-II. rendű felperesek ráépítés címén előterjesztett keresete megalapozatlan. Álláspontja szerint a Ptk. 137. § (3) bekezdését a felperesi jogelődök tekintetében nem lehet alkalmazni, ugyanis nem minősültek jóhiszemű építkezőnek, másrészt az általuk elvégzett építkezés nem minősült átépítésnek, így közös tulajdont sem keletkeztetett. Utalt arra is, hogy a későbbiekben a II. rendű felperes által végzett munkálatok sem minősültek az épület szerkezetét érintő munkának.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése nem megalapozott, az alperes csatlakozó fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az előterjesztett kereset elbírálásához szükséges mértékben feltárta, azt helytállóan állapította meg, és érdemben is helyes az arra alapított ítéleti döntése, azzal a Fővárosi Ítéltábla a továbbiakban kifejtett indokolásbeli kiegészítéssel értett egyet. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

Az I. rendű felperes több jogcímen kívánt tulajdoni igényt érvényesíteni a perben, fellebbezésében annak megállapítását kérte, hogy megszerezte a perbeli ingatlanon álló építmények tulajdonjogát, a II. rendű felperes által megvalósított építkezés közös tulajdont keletkeztetett.

Az építkezés befejezésekor - 1988-ban - hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdés b) pontja szerint az építkezőt illeti meg a föld tulajdonjoga, amennyiben az épületet magánszemély vagy jogi személy létesíti az állam vagy szövetkezet által tartós használatba adott földön, míg c) pontja szerint, ha jogszabály vagy a földtulajdonossal az építkezés befejezése előtt kötött megállapodás egyébként így rendelkezik.

A hivatkozott jogszabályi rendelkezésből kitűnően az épületeket létesítő magánszemély két esetben szerezhette az épületekre vonatkozó úgynevezett osztott tulajdont: az egyik eset, ha a földtulajdonossal (vagyis az akkori kezelővel) írásban így állapodtak meg [a Ptk. idézett 97. § (2) bekezdés c) pontja], a másik, ha az ingatlan kezelője az állam nevében tartós földhasználatot engedett [a Ptk. idézett 97. § (2) bekezdés b) pontja].

Helytállóan állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként be sem jegyezhető felépítmények tulajdonjogát a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján nem szerezhette meg a II. rendű felperes, ugyanis az ingatlant bérleti jogviszony keretében használó II. rendű felperes és a földtulajdonos között nem volt az osztott tulajdon keletkeztetésére vonatkozó, a Ptk. 97. § (2) bekezdés c) pontja szerinti írásbeli megállapodás. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, 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.

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 megalapozott az I. rendű felperesnek a ráépítés jogcímére történt hivatkozása sem. Az elsőfokú bíróság ugyanis helytállóan állapította meg, hogy az I. rendű felperesnek a ráépítés szabályaira alapított tulajdoni igényét az építkezés befejezésekor hatályos jogszabályi rendelkezések figyelembevételével kell elbírálni, ugyanis a tulajdonszerzés a ráépítés befejezésekor következik be. Nem tévedett, amikor azt állapította meg, hogy az akkor - 1988-ban - hatályos Ptk. 137. § (3) bekezdéséből következően a perbeli felépítmény tulajdonjogát a II. rendű felperes nem szerezhette meg. Az akkori jogszabályi rendelkezések ugyanis a tulajdoni formák közötti megkülönböztetés fenntartása, a társadalmi tulajdon előnyben részesítése érdekében kizárták az ilyen módon való tulajdonszerzést. A Ptk. 138. §-ának a 29/1992. (V. 19.) AB határozat meghozataláig hatályban volt (2) bekezdés első mondata ugyanis úgy rendelkezett, hogy állami és szövetkezeti tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.

Az alperes helyesen hivatkozott csatlakozó fellebbezésében arra, hogy az elsőfokú bíróságnak a felépítmények ingó jellege kapcsán kifejtett álláspontjával szemben a rendelkezésre álló adatok alapján az állapítható meg, hogy a perbeli ingatlanon álló, végleges rendeltetésű felépítmények vonatkozásában érvényesül a Ptk. 97. § (2) bekezdésében foglalt „aedificium solo cedit” elve, a felépítmények - függetlenül attól, hogy azokat nem vitásan nem az alperes, illetőleg jogelődje építette - osztrják a föld jogi sorsát, azok önálló átruházása feltételezi a felépítmények önálló ingatlan-nyilvántartási feltüntetését.

A 67. § (2) bekezdése kimondja, hogy a perben a jogi személy és egyéb gazdálkodó szervezet jogtanácsosát (jogi előadóját) az ügyvéd jogállása illeti meg. A Pp. 75. § (2) bekezdése alapján a perköltséghez hozzá kell számítani a felet képviselő ügyvéd, jogtanácsos, illetve szabadalmi ügyvivő készkiadásait és munkadíját is.

Az I-II. rendű alperesek alaptalanul hivatkoztak fellebbezésükben arra, hogy az alperest képviselő jogtanácsost nem illeti meg díjazás a perben. Az előzőekben hivatkozott jogszabályi rendelkezésekből következően a felet képviselő

jogtanácsost tevékenységéért díjazás illeti meg, melyet a Pp. 67. § (2) bekezdése alapján a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet szabályainak alapulvételével kell megállapítani. Ugyanakkor a fellebbezésekben nem merült fel olyan ok, tény, vagy körülmény, amely kellő alapot adhatna az alperest képviselő jogtanácsos javára megállapított munkadíj összegének megváltoztatására. Az elsőfokú bíróság annak mértékét helyesen határozta meg, tekintetbe véve az ügy bonyolultságát, a képviseleti munka szakmai nehézségét, az előkészítő munkát, a beadványok mennyiségét, terjedelmét, időigényét, a tárgyalások számát, a jogtanácsosi munkának a célszerű pervitelben és az ügy lényegre törő és ésszerű időn belül történő elbírálásában való közrehatását, valamint a hasonló ügyekben elfogadott ügyvédi (jogtanácsosi) munkadíjak mértékét is.

Az elsőfokú bíróság mindezek alapján helyesen foglalt állást úgy, hogy az építkezés befejezésekor hatályos jogszabályi környezet nem tette lehetővé sem a II. rendű felperes, sem a későbbiekben az I. rendű felperes tulajdonszerzését a felépítményekre, a Fővárosi Ítéletábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét az előzőekben foglalt indokolásbeli pontosítással a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező I. rendű felperest a Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az alperest képviselő jogtanácsos Pp. 67. § (2) bekezdése és a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az elsőfokú eljárásban felmerült jogtanácsosi munkadíj megváltoztatása iránt mind a II. rendű felperes, mind az alperes eredménytelenül fellebbezett, az alperes azonban a nagyobb arányú perveszteségére tekintettel köteles a Pp. 239. §-a értelmében a másodfokú eljárás során is irányadó Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a II. rendű felperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

Az I-II. rendű felperesek személyes költségmentessége, és az alperest az Itv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján megillető illetékmentesség folytán le nem rótt fellebbezési, továbbá csatlakozó fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2012. június 27.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.
bíró