

A Pécsi Ítéltábla a dr. Varga Attila ügyvéd által képviselt felperes neve(címe) felperesnek - dr. Krasz Mária ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű, dr. Ú. Zs. főosztályvezető által képviselt **II.rendű alperes neve** (címei) III. rendű alperesek ellen - tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2011. november hó 24. napján kelt 3.G.40.050/2011/17. számú ítélete ellen a felperes részéről 21. és Gf. 3. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét- fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 800.000,- (nyolcszázezer) forint másodfokú perköltséget.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság felhívására 900.000,- (kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a felperes tulajdonjog megállapítása iránti keresetét elutasította. Megállapította, hogy a k.-ihrsz.-ú „kivett udvar” megnevezésű ingatlan nem osztható meg, ezért a Ptk. 121. § (4) bekezdése alapján az ingatlan tulajdoni hányadának felperes általi elbirtoklása kizárt. Utalt arra is, hogy a Ptk. 121. § (1) bekezdésében meghatározott 15 éves elbirtoklási idő sem járt le. Megállapította, hogy a felperes által állított 1995. évi birtokbalépést követően az I. rendű alperes - 15 éven belül - 2007. évben az ingatlan-nyilvántartásban bízva tulajdonjogot szerzett, ezért felperes vele szemben az elbirtoklásra nem hivatkozhat. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes 2010. februárjában a tulajdonnal rendelkezett, az ingatlanra jelzálogszerződést kötött, mely tény az elbirtoklást a Ptk. 124. § (1) bekezdés b) pontja alapján megszakította. A k.-i hrsz.ú egyéb épület megnevezésű ingatlanra ráépítés címén

előterjesztett kereset tekintetében megállapította, hogy a felperes testvére és a felperes tulajdonában álló cégek az érintett ingatlanban bérleti szerződés alapján birtokban voltak, nem különíthető el a felperes, mint magánszemély, valamint az érdekeltségi körébe tartozó vállalkozások beruházása, felperes nem bizonyította, hogy a beruházásokat, mint magánszemély valósította meg.

Az ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, a fellebbezési tárgyaláson pontosított fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a ráépítés jogcímén előterjesztett keresetet elutasító részében kérte megváltoztatását, és e körben a keresetnek helytadó döntés meghozatalát hivatkozással arra, hogy a ráépítéseket a cégek megalakulása előtt, mint magánszemély végezte el. Utalt arra, hogy tényállításait tanúk és szakértők kirendelése révén kívánta bizonyítani, elismerte, hogy tanúk kihallgatására saját mulasztása - téves időpontra történt előállítás - miatt nem került sor, álláspontja szerint azonban a bizonyítás nem mellőzhető a felperes mulasztása miatt.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását kérte.

Az elsőfokú bíróság 3.G.40.050/2011/22. számú végzésével a felperes 2011. november hó 24. napján megtartott tárgyalás elmulasztása miatti igazolási kérelmét elutasította. A Pécsi Ítéltábla Gpkf.IV.30.141/2012/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését helybenhagyta.

A fellebbezés alaptalan.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletében megállapított tényállást az elsőfokú eljárás iratai, valamint a felek részéről a fellebbezési tárgyaláson tett nyilatkozatok alapján az alábbiak szerint kiegészíti:

Az 1995. december hó 12. napján kelt bérleti szerződéssel Sz.Cs. által bérbevett 347 m² alapterületűüzlethelyiség, valamint az 1997. augusztus hó 21. napján kelt bérleti szerződéssel Sz.és T.Kft. által abérbevett 176 m² üzlethelyiség megnevezésű bérlemények együttesen alkotják az önálló felépítményként nyilvántartott k.-i hrsz.-ú ingatlant. A felperes által a ráépítési kereset tényalapjaként megjelölt beruházások - a könnyűszerkezetes büfé kivételével - a k.-i hrsz.-ú felépítményen, illetve - a felperes állítása szerint - e felépítményhez történt hozzáépítéssel valósultak meg.

A felperes keresetében közös tulajdont keletkeztető beruházásként megjelölt könnyűszerkezetes büfé (3.G.40.050/2011/1/F/5. sorszám alatt csatolt alaprajzon 2.1. szám jelölés) a k.-ihrsz.-ú, kivett udvar megnevezésű ingatlanon áll.

A 3.G.40.050/2011/1/F/5. számú alaprajzon 17. szám alatt feltüntetett raktár a pékséghez készült, a 28,2.6., 2.5., és 2.4. számú bővítmények a könnyűszerkezetes büfé és az időközben átköltöztetett pékség raktáraként funkcionáltak. A 18. számú

és 1.3. számú beépítés a bérleményben üzemeltetett diszkó része lett, a diszkó alapterületét növelte.

A fenti kiegészítéssel az elsőfokú bíróság ítéletének tényállása - a fellebbezéssel érintett részben - helyes, és helyes az abból levont jogi következtetés is.

A felperes keresetében közös tulajdont keletkeztető beruházásként megjelölt könnyűszerkezetes büfé tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását a másodfokú bíróság a fent kiegészített tényállásra figyelemmel módosítja az alábbiak szerint:

Felperes keresetében arra hivatkozott, hogy a büfé építmény beruházás a k.-i hrsz.-ú felépítményhez kapcsolt beruházás, és ennek folytán a büfé kialakításával a felek között ahrsz.-ú ingatlanon közös tulajdon jött létre. A kiegészített tényállás szerint azonban a büfé ahrsz.-ú ingatlanon áll, melyre ráépítés jogcímén a felperes igényt nem érvényesített, ezért a büfé tekintetében a keresetet ez okból - a hrsz.-ú ingatlanra történt építés ténye hiányában - kellett elutasítani.

A k.-i hrsz.-ú ingatlant az 1995. december 12., 1997. augusztus 21., 2003. május hó 28. napján kelt bérleti szerződések alapján Sz.Cs. illetve a Sz.és T.Kft. bérlők birtokolták és használták, felperesnek, mint magánszemélynek az alperestől származtatott jogcíme az ingatlan birtoklására, használatára nem volt. A felperes keresetének tényalapjaként megjelölt beruházások a bérlemény - pékség, diszkó, étterem - üzemeltetését, hasznosítását szolgálták, a bérlők érdekében valósultak meg. A felperes a beruházást cégére, és a Sz.Cs.bérlőhöz fűződő rokoni kapcsolatára tekintettel végezte. E tényt alátámasztja a felperes keresetlevélben tett nyilatkozata, mely szerint mind Sz.Cs., mint magánszemély bérlő, mind a Sz.és T.Kft. részére aktív segítséget nyújtott a tevékenység folytatásához. Ezzel összhangban nyilatkozott úgy a felperes a 2011. november hó 29. napján megtartott tárgyaláson (G.40.050/2011/13. számú jegyzőkönyv), hogy a testvére által kötött szerződés aláírásában részt vett, először besegítő család, majd alkalmazott üzletvezető volt, „arról volt szó, hogy a pénzeszközt” felperes biztosítja, az öccsének erre nem volt pénze. Nyilatkozata szerint (3. oldal 2. bekezdés) úgy gondolta, hogy a beruházott összegekkel, eszközökkel valamikor elszámolnak. Előadta továbbá, hogy a beruházások - déli bejárat rész - már akkor elkezdődtek, amikor az öccse, mint egyéni vállalkozó kötött bérleti szerződést, azaz 1995. és 1996. elején, a többi munka pedig akkor készült, amikor testvére már nem mint magánszemély, hanem, mint Sz.és.T.Kft. kötött bérleti szerződést. A felperes nyilatkozata, személyes előadása egyértelműen azt igazolja, hogy a beruházások a bérlemény hasznosítása érdekében, a bérleti jogviszony fennállása alatt kerültek kivitelezésre. Alátámasztja ezt Sz.Cs.tanúvallomása is, mely szerint a leromlott állagú étterem bérbevételekor felújításra, beruházásra volt szükség, melyek a bérlemény működését, működtetését szolgálták, neki azonban ezek megvalósítására pénzeszköze nem volt.

A felperes testvére, majd a Sz.ésT. Kft. által kötött bérleti szerződések

egyértelműen tartalmazzák, hogy a bérelő saját költségére végezhet felújítási és bővítési munkákat, megtérítésre csak a bérleti jogviszony bérbeadónak felróható megszűnés esetén tarthat igényt. A felperes beruházására a bérlők tudtával, beleegyezésével, a bérlők érdekében, rokoni kapcsolatra tekintettel került sor azért, hogy az a bérlemény hasznosítását elősegítse. Felperes ezért nem hivatkozhat a Ptk. 137. §-ában foglaltakra, mivel az ingatlanba nem anélkül ruházott be, hogy erre jogosult lett volna, a beruházásra a bérlők hozzájárulásával került sor, e beruházásokat ezért az alperes szempontjából a bérlők beruházásának kell tekinteni, és azok elszámolására a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók. A bérlők beruházására a felperes nem alapíthat tulajdoni igényt, a bérleti szerződés rendelkezéseinek kijátszására, megkerülésére nem ad alapot az a hivatkozás, hogy a bérelői beruházásokhoz a pénzeszközt a felperes biztosította. A beruházás jogi megítélése szempontjából ezért nincs annak jogi relevanciája, hogy az ténylegesen a felperes pénzeszközeiből valósult-e meg, ezért a másodfokú bíróság mellőzte a felperes által e tényre felajánlott tanúbizonyítást.

Fentiekre tekintettel a felperes ráépítésre alapított keresete alaptalan, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezése alaptalan volt, ezért a másodfokú bíróság a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az alperes másodfokú eljárásban felmerült költsége, a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1), (2) és (5) bekezdése szerinti ügyvédi munkadíj megfizetésére.

A Pp. 78. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-a alapján kötelezte a felperest a feljegyzett illeték megfizetésére.

Pécs, 2013. március 13.

. Kovács Ildikó s.k. a tanács elnöke, Dr. Gyöngyösiné dr. Antók Éva s.k. előadó bíró,
Dr. Berki Csilla s.k. bíró