

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Pesta János ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - az Oppenheim Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Kiss M. Tibor ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. január 3. napján kelt 18.G.40.279/2011/10. számú ítélete ellen a felperes részéről 11. sorszám alatt előterjesztett és 19. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és a felperes perköltség fizetési kötelezettségét 1.700.000 (Egymillió-hétszázezer) forint plusz áfa összegre leszállítja.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 300.000 (Háromszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezés eljárási költséget, továbbá 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket - felhívásra - az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes - amelynek cégneve előbb ... Kft.-re, majd ...-re változott - keresetében kérte, hogy a bíróság a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján a ... szinten lévő, a ... hrsz.-on nyilvántartott teremgarázs 8/100 tulajdoni hányada vonatkozásában állapítsa meg a tulajdonjogát, és kötelezze az alperest tulajdonjoga bejegyzésének a tűrésére. Előadta, hogy jogelődje - a ... Kft. - 2008. március 28-án bérleti szerződést kötött az alperes jogelődjével - a ... Kft.-vel - mint bérbeadóval a teremgarázs 148 m² alapterületű garázshelyének a használatbavételére. A társasház épülete nem volt készen a bérleti szerződés megkötésekor, ezért a bérlemény kialakítására a bérlő a bérleti szerződés 6. fejezete szerinti szabályoknak megfelelően kötelezte magát. A bérlet időtartamát a felek úgy határozták meg, hogy az a társasházban lévő üzletközpont tervezett megnyitásától számított 10 év. A bérleti szerződés 8. fejezete felhatalmazta a bérlőt arra, hogy a bérbe veendő

helyiségrészen gépkocsimosót építsen, legkésőbb az üzletközpont megnyitásának napjáig. A ... Kft. a gépkocsimosó kialakítását a ... Kft.-től rendelte meg, amely 2008 májusában a -1-es szint betonlapjára vízszigetelést készített, a vízszigetelés fölé betonlízatot épített, a környező falakat és betonlízatot csempeburkolattal látta el, gőzborotvát, kompresszort, porszívót szerelt fel, valamint olajfogót készített, amihez kifúrta a -1-es szint betonlízatát és a -2-es szint betonfödémjét. Az építéshez az építési engedélyt, valamint a használatbavételi engedélyt a Budapest Főváros Terézváros Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Építési Osztálya adta ki. A ... Kft. a ... Kft. üzemeltetésbe adta az elkészült kocsimosót, de 2008. október 17-én az üzemeltetés jogát átengedte a felperes számára, így október 21-én teljes elszámolás mellett a ... Kft.-vel az üzemeltetési szerződést megszüntette.

Az alperes jogelődje, az alperes, illetőleg a felperes jogelődje és a felperes 2009. június 24-én négyoldalú megállapodást kötött, amelynek alapján a bérleti szerződésbe az alperes bérbeadóként, a felperes pedig bérlőként lépett be. A megállapodás II/1. pontja szerint a régi bérlő az új bérlőre ruházta át valamennyi jogát, beleértve a kocsimosó létesítésével kapcsolatos jogát is, amelyet az alperes és jogelődje is tudomásul vett. A megállapodás 3. pontja rögzítette, hogy a már elkészült társasházi épület -1 szintjén összesen 222 m² alapterületű parkoló részt, azaz 6 db parkolóhelyet a hozzátartozó ... és ... hrsz.-ú tároló helyiségekkel a bérlő bérbe veszi. Hivatkozása szerint a megállapodás a bérlet tárgya körében nem tett említést az addigra már elkészült gépkocsimosóról, sem annak részéről, annak ellenére, hogy az már használatban volt, ami megerősítette a bérleti szerződésnek azt a korábbi rendelkezését, hogy a bérbe vett dolog nem a gépkocsimosó, hanem csak a megjelölt parkolóhelyek. Előadta, hogy az alperes a helyiségrész kiürítése iránt peres eljárást kezdeményezett a bérleti szerződés 20.4. pontja alapján a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett működő Választottbíróság előtt, amellyel szemben viszontkeresetet terjesztett elő kártérítés, a birtokba visszahelyezés, illetőleg birtokháborítás megszüntetése iránt. A tulajdoni keresetét azonban a Választottbíróság jogdogmatikai alapon választottbírósági kikötés hiányában nem fogadta be, mivel álláspontja szerint a bérleti szerződéssel kapcsolatos vita körébe nem tartozik bele a tulajdonjogi vita. Álláspontja szerint a Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében a ráépítés csak a felek eltérő megállapodása hiányában valósul meg. A gépkocsimosó nem tárgya a bérletnek, így külön szerződési rendelkezés hiányában nem is osztozhat a bérlet sorsában még akkor sem, ha a felek a bérleti szerződésben jogosították fel a bérlőt a külön építmény létesítésére. A helyiségbérleti szerződés nem tartalmaz rendelkezést a bérlet tárgyát nem képező építmény tulajdonjogi sorsa, de még használati jogcímét illetően sem, így nincsen a peres feleknek a Ptk. 137. § (3) bekezdésén alapuló ráépítési szabályok alkalmazását gátló rendelkezése. Kiemelte: jogelődjei nem a bérleti szerződés alapján szereztek tulajdoni hányadot, hanem az építmény ráépítésével a törvény rendelkezése alapján. Az általa létesített ráépítési munkálatok érintették az épület szerkezetét. A gépkocsimosó forgalmi értékének meghatározására szakértő kirendelését kérte. Kérte továbbá az építési hatóság megkeresését az építés engedélyezés iratainak beszerzése érdekében, valamint annak a ténynek a bizonyítására, hogy a jogelőd a megállapodásban valamennyi

jogát átruházta a jogutód bérlőre. Kérte kihallgatni ..., ... és ..., ..., Póta Ferencet és

Az alperes a felperes keresetének elutasítását kérte, annak ténybeli és jogi alapját is vitatta. Érdemi védekezésében arra hivatkozott, hogy a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján a felperes, mint bérlői jogutód nem szerezhette tulajdonjogot az ingatlanon. Kiemelte: a Választottbíróság ítélete alapján a 2009. június 24-én létrejött megállapodás által nem érintett kérdésekben a jogelődök által megkötött bérleti szerződés az irányadó, így a per tárgyát képező ingatlan is a bérleti, illetőleg a módosított bérleti szerződés tárgyát képezi. Előadta, hogy a hivatkozott ítélet egyébként az ingatlan elhagyására kötelezte a felperest, amelyből következik, hogy a per tárgyát képező ingatlan a bérleti szerződés tárgya. Alaptalannak tartotta azt a felperesi álláspontot, miszerint a ... hrsz.-on nyilvántartott teremgarázs nem képezte a felek közötti bérleti szerződés tárgyát, mivel arról a felek a négyoldalú megállapodásban nem ejtettek szót. Hivatkozása szerint a bérleti szerződés egyetlen pontja sem tartalmaz olyan rendelkezést, amely arra vonatkozna, hogy a gépkocsimosó kialakítása során végrehajtott beruházás eredményeként a bérlő tulajdonjogot szerezne a bérleményen, vagy annak egy részén. Az alperes a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján hivatkozott arra is, hogy a felek között bérleti jogviszony állt fenn, így a közös tulajdon keletkezése kizárt. Utalt arra is, hogy a jogelőd által megvalósított beruházások a közös tulajdont keletkeztető építkezés kritériumainak sem felelnek meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően 15 nap alatt fizessen meg az alperesnek 2.540.000 forint perköltséget. Kötelezte a felperest, hogy az államnak - felhívásra - fizessen meg 900.000 forint kereseti illetéket. Az elsőfokú bíróság a bérleti szerződés 6.6. és 8. pontja alapján úgy foglalt állást, nem tényyszerű az a felperesi előadás, miszerint a felek nem tették a bérleti szerződés tárgyává a kialakított autómosót, ugyanis a kialakítás elmaradásának esetére a jogviszony alperesi jogelőd által történő felmondásának lehetőségét is kikötötték. Hangsúlyozta, a ráépítés szubszidiárius jellegére tekintettel alkalmazhatóságának kizáró feltétele, ha a ráépítő és a tulajdonos között olyan kötelmi jogviszony van, amely a ráépítés eredményeként létrejött építmény vagy bővítés, hozzáépítés eredményének tulajdonjogi helyzetét rendezi. Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes jogelődje által végzett beruházás tekintetében a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni a bérlő kialakítási kötelezettségére, és a jogviszony megszűnésekor fennálló visszaadási kötelezettségére tekintettel. Az elsőfokú bíróság a felperes bizonyítási indítványait szükségtelenként elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, illetőleg az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérve. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes tanú és okirati bizonyítási indítványait annak ellenére utasította el, hogy a felperes ezen bizonyítási eszközökkel kívánta tisztázni: a bérleti szerződés 8.5. pontja kizárólag költségmegtérítési igényre vonatkozott, de

semmiképpen nem a tulajdoni igény kizárására. Az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, hogy a tanúbizonyítás miért lett volna alkalmatlan arra, hogy ezt a körülményt a felperes bizonyíthassa. Hangsúlyozta, hogy a Ptk. 137. § (3) bekezdése éppen arra az esetre rendeli a tulajdonjogot, ha a felek szerződése, jelen esetben a bérleti szerződés nem rendelkezik a tulajdonjogról. A tulajdonjog keletkezését nem zárja ki a felperes azon érvelése sem, miszerint a kocsimosót a felperesi jogelőd létesítette, ugyanis a tulajdonjog jogutódlással átruházható, és ez az írásbeli megállapodással, amely a felperes és a jogelődje között 2009. június 24-én létrejött, megtörtént. Utalt arra is, hogy az alperes kifogásával szemben a választottbíróági ítélet nem képez jogerőt abban a tekintetben, hogy a kocsimosó a bérleti szerződés tárgya lett volna.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a felperes keresete alapján a kocsimosó létesítése ténybeli körülményeinek tisztázása szükségtelen volt. A felek közötti szerződés rendezte a beruházás eredményeképpen létrejött tulajdonjogi helyzetet, ezért a ráépítés törvényben szabályozott jogkövetkezményeit nem lehetett alkalmazni. Utalt arra is: a felperes nem volt elzárva attól, hogy keresetét a tárgyalás berekesztését megelőzően megváltoztassa.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság kellő részletességgel lefolytatott bizonyítási eljárás után, a feltárt peradatok okszerű és helyes mérlegelésével helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. A perköltség mértékének meghatározása kivételével mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított helytálló jogi következtetésével is.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére nem volt szükség. 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 tényt 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 így nem 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 arányán alapján kell megállapítani.

A Fővárosi Ítéltábla a jogvita érdemét tekintve kiemeli, hogy a szerződő felek - a peres felek jogelődei - abban állapodtak meg, hogy a bérlő - a felperesi jogelő - a szerződés 2. számú mellékletét képező építészeti tervek, műszaki leírás és specifikáció szerint autókozmetika céljára kialakítja, és ekként üzemelteti a bérbeadó - az alperesi jogelő - tulajdonában álló ingatlanban lévő, és a bérlet tárgyát képező garázshelyet. A bérlemény autókozmetika céljára történő kialakítására a felperesi jogelő a bérleti szerződés 6. és 8. fejezete szerinti szabályoknak megfelelően kötelezte magát, a kialakítás elmaradásának esetére a jogviszony alperesi jogelő által történő felmondásának lehetőségét is kikötötték.

Mindezen kikötések együttes értelmezéséből az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a ráépítés Ptk. 137. § (1) bekezdése szerinti feltételei nem állnak fenn, hiszen ráépítéssel nem lehet tulajdonjogot szerezni abban az esetben, ha a felek eltérő megállapodást kötöttek. A bérlő építési munkáinak elszámolása kapcsán töretlen a bírói gyakorlat abban, hogy amennyiben a bérlő építkezik az általa bérelt ingatlanon, a felek közti viszonyt a bérleti szerződés tartalma határozza meg; a tulajdonszerzés szempontjából a bérleti szerződést úgy kell minősíteni, mint a felek eltérő megállapodását, amely a Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazását kizárja. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, 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 a szabályozás diszpozitivitása folytán a felek az építmény tulajdonjogának kérdését eltérően is rendezhetik, ehhez azonban kifejezett megállapodásuk szükséges, melyre az adott esetben nem került sor. A Ptk. 137. § (1) bekezdése értelmében a ráépítés szabályai akkor kerülhetnek alkalmazásra, ha az építő anélkül végzi el a munkákat, hogy arra jogosult lenne, e rendelkezés értelmében az a megállapodás, amely a bérleti jogviszony keretében munkák végzésére feljogosítja a ráépítőt, akkor is kizárja a ráépítés szabályainak alkalmazását, ha nem tér ki a ráépítés - a ráépítés után előállt tulajdoni helyzet - rendezésére.

A 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint a polgári perben az elsőfokú bírósági eljárásban az ügyvéd munkadíjának a pervesztes felet terhelő összege a 10 millió forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén a pertárgyérték 5%-a, de legalább 10.000 forint, míg a b) pont szerint a 10 millió forint feletti, de 100 millió forintot meg nem haladó pertárgyérték esetén az a) pontban meghatározott munkadíj és a 10 millió forint feletti összeg 3%-a, de legalább 100.000 forint. A (6) bekezdés szerint a munkadíj megállapítása során a munkadíj összegét a bíróság indokolt esetben mérsékelheti, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. A bíróság a munkadíjat - különösen

az ügy bonyolultsága esetén - a (2)-(5) bekezdésben meghatározott összegnél magasabb összegben is megállapíthatja. A bíróság a munkadíj eltérő összegben történő megállapítását indokolni köteles.

Az adott ügyben a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja szerint az alperes javára megállapítható ügyvédi munkadíj összege - a per tárgyának 50.000.000 forintos értékére figyelemmel - 1.700.000 forint plusz áfa. Tekintetbe véve, hogy az ügy bonyolultsága az adott esetben nem indokolta, hogy az elsőfokú bíróság a 3. § (2)-(5) bekezdésben meghatározott összegnél magasabb összegben állapítsa meg az ügyvédi munkadíj mértékét, a Fővárosi Ítéltábla az alperes javára fizetendő ügyvédi munkadíjat 1.700.000 forint plusz áfa összegben határozta meg, tekintetbe véve a képviseleti munka szakmai nehézségét, az előkészítő munkát, a beadványok mennyiségét, terjedelmét, időigényét, a tárgyalások számát, az ügyvédi munkának a célszerű pervitelben és az ügy lényegre törő és ésszerű időn belül történő elbírálásában való közrehatását, valamint a hasonló ügyekben elfogadott ügyvédi munkadíjak mértékét is.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a rendelkező részben foglaltak szerint - részben megváltoztatta, és a felperes perköltség fizetési kötelezettségét mérsékelte, ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét - utalva helyes indokaira - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes a per főtárgya tekintetében sikertelen fellebbezése következményeként köteles a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított munkadíjából álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére, míg a személyes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, a fellebbezés benyújtásakor hatályos Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján köteles - felhívásra - megfizetni az államnak.

Budapest, 2013. szeptember 11.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró