

A Pécsi Ítéltábla a dr. Király Edina ügyvéd által I. rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és a dr. Petrik Péter által képviselt **II.rendű felperes neve** (címe.) II. felpereseknek - a Fejér és Meggyes Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű, a Csobánci Ügyvédi Iroda által képviselt **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe, Pf. 6.) III. rendű, a dr. Nagy Gábor jogtanácsos által képviselt **IV.rendű alperes neve** (címe) IV. rendű, a **IV rendű alperes neve** (címe) V. rendű, az **VI.rendű alperes neve** (VI.rendű alperes címe) VI. rendű és a dr. Balázs Marietta jogi előadó által képviselt **VII.rendű alperes neve** (VII.rendű alperes címe) VII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Törvényszék 2013. március 20. napján kelt számú ítélete ellen a II. rendű felperes által 45. sorszámon előterjesztett és 47., valamint Pf.10. sorszámon indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg az államnak - az illetékes állami adóhatóság felhívására - 2.500.000 (kettőmillió-ötszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Kötelezi a II. rendű felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 400.000 (négy százezer) forint, a III. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az Ő.... területét képező ő.-i ...hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát az I. rendű alperes 2001. augusztus 23. napján ingatlanátadási megállapodás alapján szerezte meg. Az Ő. ... hrsz.-ú ingatlanon 2006. szeptember 25. napján adásvétel címén a II. rendű felperes 144/1600, a II. rendű alperes 6/1600 arányú tulajdonjogot szerzett, így az I. rendű alperes tulajdoni hányada 1450/1600-ra módosult.

2001. augusztus 29-én az I. rendű alperes és a II. rendű felperes „Üzletársi Megállapodás” megnevezésű okiratot írtak alá, amelyben rögzítették, hogy a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy 3.000.000 forint törzstőkével, az I. rendű alperes 51%-os többségi tulajdonával közhasznú társaságot hoznak létre a repülőtér üzemeltetése és fejlesztése céljából. Ez a kht. (a későbbi I. rendű felperes) részt vesz a D.T. által meghirdetett Repülőtéri, Közlekedési Infrastrukturális Fejlesztési pályázaton, amely pályázathoz a II. rendű felperes biztosítja a saját erőt, amely a pályázaton elnyerhető támogatás 10%-a. A megállapodás 2. pontja utolsó mondatában rögzítették, hogy „a fejlesztés értékének megfelelően a kht. (későbbi I. rendű felperes) tagjai törzsbetétarányosan szereznek tulajdonjogot a kht. által megvalósított fejlesztés tárgyát képező ingatlanon”.

2001. szeptember 1. napján a megállapodásnak megfelelően a II. rendű felperes és az I. rendű alperes megalapították az Ő.T. I. rendű felperest.

Az I. rendű felperes pályázatot nyújtott be a D.T.-hoz, amelynek sikeres elbírálását követően 2002. március 11-én a fejlesztés I. ütemére 150.000.000 forint összegre, míg 2002. június 12-én a II. ütemre 186.000.000 forint összegre támogatási szerződést kötött a D.T.-sal. A támogatási összeghez igazodó 10% mértékű saját erőt a II. rendű felperes biztosította.

Az I. rendű felperes a beruházás I. fázisában a támogatási összegből ténylegesen 104.990.000 forintot, a II. fázisban 112.050.000 forintot használt fel oly módon, hogy azt közvetlenül nem az I. rendű felperes, hanem a ténylegesen munkálatokat végző vállalkozó cégek részére fizették ki.

Az ő.....hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában az építési engedély engedélyese (az építtető) az I. rendű felperes volt.

Az I. rendű felperes és az I. rendű alperes, mint tulajdonos 2001. szeptember 28-án az Ő. ingatlanegyüttes hasznosításáról és üzemeltetéséről írásbeli megállapodást kötöttek. A megállapodás 3. pontjában rögzítették, hogy a pályázatban részletezett beruházásnak az I. rendű felperes saját beruházásaként történő megvalósításához az I. rendű alperes, mint az ingatlanok tulajdonosa hozzájárul, megadja továbbá a hozzájárulást a fejlesztési projekt további önálló részeinek az I. rendű felperes saját beruházásaként történő megvalósításához is. A megállapodás 4. pontjában rögzítették, hogy a megjelölt ingatlant az I. rendű alperes határozatlan időre, de minimálisan a teljes fejlesztési projekt lezárását követően legalább további 5 évig az I. rendű felperes használatában és üzemeltetésébe adja az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanok teljes körére kiterjedően. Az átruházott üzemeltetési jogosultság kiterjed a használat és hasznosítás jogára, a fenntartás és működtetés kötelezettségére és arra is, hogy a befektetői tőkével létesülő ipari, kereskedelmi, turisztikai épületek, építmények létesítése céljából földhasználati jogot engedélyezzen az I. rendű felperes a befektető által létesített épület mindenkorai tulajdonosa javára. A megállapodás 6. pontja rögzítette, hogy az I. rendű alperes az I. rendű felperes részére semmiféle jogcímen pénzfizetést nem teljesít. Az I. rendű felperes viseli az I. rendű alperes, mint tulajdonos helyett az üzemeltetés teljes

költségeit, ennek fejében ellenértékként az I. rendű alperes az I. rendű felperes részére átengedi a tulajdonát képező ingatlanok egészének hasznosításából származó bevételt.

Ugyanezen felek között 2001. novemberében is létrejött egy hasonló tárgyú üzemeltetési szerződés az ő..... hrsz.-ú ingatlanok 2001. november 1. napjától történő üzemeltetése tárgyában. E szerződés 8.1. pontjában rögzítették a felek, hogy minden az ingatlannal kapcsolatos felújítási, beruházási munka a megbízott feladatkörébe tartozik. A felújítási, beruházási munkák végzésével kapcsolatos feladatmegosztást egyebekben a megbízó és a megbízott között 2001. szeptember 28. napján kötött (fenti) megállapodás rögzíti. A szerződés 20.5. pontjában arról állapodtak meg, hogy a szerződés bármilyen okból történő megszűnése esetén a megbízó nem köteles csereingatlan biztosítására és kártalanítás fizetésére, valamint a 23. pontban arról, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében szerződésen alapuló elővásárlási jog illeti meg a megbízottat (az I. rendű felperest).

A Megyei Bíróság 2010. március 25. napján kelt végzésével elrendelte az I. rendű felperes felszámolását.

Az I. rendű felperes módosított keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy ráépítés címén megszerezte az ő..... hrsz.-ú ingatlan 1044/1600 arányú tulajdonjogát.

A II. rendű felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ő..... hrsz.-ú ingatlan 424/1000, míg az ő..... hrsz.-ú ingatlan 438/1000 arányú tulajdonjogát szerezte meg ráépítés címén. Kereseti kérelmét a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2001. augusztus 29. napján megkötött üzlettársi megállapodásban foglaltakra alapította.

Kérték továbbá a felperesek a II-VII. rendű alpereseknek a kereset teljesítésének tűrésére kötelezését.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította és kötelezte az I. és II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg személyenként az I. rendű alperesnek 500.000-500.000 forint, míg a III. rendű alperesnek 50.000-50.000 forint perköltséget, valamint az államnak 900.000-900.000 forint le nem rótt elsőfokú eljárási illetéket.

Az I. rendű felperes keresetét azért találta alaptalannak, mert megállapította, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött üzemeltetési szerződések rendezték a beruházással kapcsolatban a felek jogviszonyát, e megállapodások pedig a ráépítés Ptk. szerinti szabályainak alkalmazását közöttük kizárták. A II. rendű felperes keresetét annak megállapításával utasította el, hogy a II. rendű felperes ráépítőnek nem minősül, hiszen semmiféle építési tevékenységet nem végzett. A II. rendű felperes és az I. rendű alperes között 2001. augusztus 29. napján létrejött üzlettársi megállapodással kapcsolatban kifejtette, hogy e

megállapodás ráépítésre vonatkozó megállapodásként nem, legfeljebb előzetes szándéknyilatkozatként értelmezhető, miután nem tisztázottak sem a majdani fejlesztés, sem annak tulajdonjogot keletkeztetendőnek szánt, sem egyéb olyan paraméterei, amelyek egyébként valamely ingatlan tulajdonjogot keletkeztető megállapodáshoz szükségeltetnének.

Az ítélet megváltoztatása és elsődlegesen a kereset teljesítése érdekében a II. rendű felperes terjesztett elő fellebbezést, másodlagosan felvetve az elsőfokú bíróság ítélete hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Fellebbezésének indoklásában arra hivatkozott, hogy a 2001. augusztus 29-ei üzlettársi megállapodásban a II. rendű felperes az I. rendű alperessel a ráépítés jogkövetkezményeire vonatkozó szerződést kötöttek. A ráépítés megvalósulásának időpontjában, amikor az I. rendű felperes már létezett, az I. rendű felperes ráutaló magatartással hozzájárult ahhoz, hogy az általa a II. rendű felperes közreműködésével végzett ráépítés eredményeként létrejövő tulajdoni hányad a II. rendű felperes és az I. rendű alperes tulajdonába kerüljön, mégpedig az általuk az üzlettársi megállapodásban rögzített szerzési arányoknak megfelelően. Tévesen minősítette ezt a szerződést az elsőfokú bíróság szándéknyilatkozatnak. Kifejtette, hogy a szerződő felek a ráépítés jogkövetkezményéről úgy is megállapodhattak, hogy nem a tényleges ráépítő lesz a tulajdonos, hanem harmadik személy. A törvény a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása körében ugyanis nem a ráépítő és a tulajdonos megállapodását kívánja meg, hanem a felek megállapodását. Hivatkozott arra, hogy irreleváns, hogy a II. rendű felperes rendelkezett-e építési engedéllyel, mivel a ráépítéssel való tulajdonszerzésnél kizárólag a Ptk.137.§-án alapuló tulajdonszerzés esetén feltétel, hogy a jóhiszemű ráépítő egyben építési engedélyes is legyen, amennyiben azonban a ráépítésről a felek szerződésben állapodnak meg, a szerződésnek nem érvényességi feltétele, hogy a tulajdonjogot szerző fél építési engedéllyel rendelkezzen.

Utalt arra is, hogy a ráépítés eredeti tulajdonszerzési mód, amely az idegen ingatlanon saját anyaggal folytatott építéssel jön létre, s a tulajdonjog megszerzése az a ráépítés tényével bekövetkezik. Az eredeti tulajdonszerzési minőségből következik, hogy a feleknek semmiféle olyan paraméterekben nem kell megállapodniuk, amelyek egyébként valamely ingatlan-tulajdonjogot keletkeztető megállapodásához szükségeltetnének. A ráépítéssel keletkező tulajdoni hányad a Ptk. szerint akkor állapítható meg, ha a felek között nincs a ráépítés jogkövetkezményeire vonatkozó, akár ráutaló magatartással létrejött megállapodás. Azt helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felek között létrejött ráépítésre vonatkozó megállapodás olyan időpontban jött létre, amikor az építési engedély jogosultja, az I. rendű felperes még nem létezett. Az I. rendű felperes ugyanakkor ráutaló magatartással hozzájárult a II. rendű felperes tulajdonszerzéséhez, egyrészt akkor, amikor a beruházásokat megvalósította, másrészt, amikor az I. rendű alperes tulajdonossal az ingatlan hasznosítására és üzemeltetésére vonatkozó megállapodásokat megkötötte.

Hivatkozott arra is, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg ítélete indoklásában, hogy a II. rendű felperes nem járult hozzá a ráépítés megvalósításához. Előadta, hogy a II. rendű felperes nem csak az önerőt biztosította az I. rendű felperes pályázatához, hanem tevékenyen hozzájárult a pályázat megvalósításához, koordinált és szervezett. Ezeket a II. rendű felperes által kifejtett tevékenységeket azonban az elsőfokú bíróság nem vizsgálta, nem is kellett vizsgálnia, hiszen az nem volt tárgya a pernek, mert a II. rendű felperes nem az általa kifejtett tevékenységre, hanem a felek között létrejött megállapodásra alapította a tulajdonszerzését.

Az I. rendű alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, az elsőfokú ítéletben kifejtett indokokra, és arra hivatkozással, hogy a 2001. augusztus 29. napján létrejött üzletársi megállapodásnak a 2. pontjában írt megállapodás, több okból is érvénytelen. Semmisnek tartotta a szerződésnek ezt a kikötését azért, mert a szerződő felek olyan, még nem létező vagyonösszességre vonatkozóan kötöttek megállapodást, amely vagyona nézve egyiküknek sem volt rendelkezési joga. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes a tulajdonjogról azért sem rendelkezhetett, mert az Á.Rt.-vel kötött 2011. augusztus 14-ei ingatlan átadásra vonatkozó megállapodás 6.4. alpontja kizárta az elidegenítés és megterhelés lehetőségét, illetve a Sporttörvény 65.§ (6) bekezdése tovább korlátozta a tulajdonos rendelkezési jogát. Utalt arra is, hogy a támogatási szerződés 6. cikkely 2. pontja szerint a projekt keretében megvalósított beszerzések azok pénzügyi elszámolásakor válnak a kedvezményezett tulajdonává, a kedvezményezett pedig adott esetben az I. rendű felperes volt, aki a 2008. augusztus 29-ei üzletársi megállapodás megkötésekor még nem létezett. Tévesnek tartotta a II. rendű felperesnek az az álláspontját, hogy az I. rendű alperes vagyona az alapítók vagyonának tekintendő, amelyről a tagok rendelkezhetnek. Semmisnek tartotta továbbá ezt a szerződési fordulatot azért is, mert megítélése szerint nyilvánvalóan a jó erkölcsbe, illetve az üzletársi megállapodás megkötésének idején hatályos Ptk.60.§ (3) bekezdésébe ütközött, amely a kht. jogutód nélküli megszűnése esetére a vagyon törzsbetétek kiadását követően fennmaradó részének közhasznú célra fordítását írta elő. Rámutatott arra, hogy a felek üzletársi megállapodásának célja az volt, hogy annak alapján miként kerüljön ki az I. rendű felperes Kht. tulajdonából a pályázati pénz útján létrehozott vagyontömeg.

Arra is hivatkozott, hogy amennyiben a II. rendű felperes előadásának megfelelően a II. rendű felperes és az I. rendű alperes között létrejött üzletársi megállapodásban foglalt „ráépítésre vonatkozó megállapodáshoz” az I. rendű felperes hozzájárult volna, nem indított volna pert a tulajdonjoga ráépítés címén történő megállapítása iránt.

A III. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, annak helyes indokai, valamint a 2001. augusztus 29-én kelt megállapodás 2. pontjának a megkötésekor hatályos Ptk.60.§ (3) bekezdésébe ütközése miatti semmissége alapján.

A II., IV., V., VI., VII. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A fellebbezés nem megalapozott.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján a tényállást az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, azt a másodfokú bíróság is elfogadta ítélezése alapjául. A helyes tényállás alapján az elsőfokú bíróság helyes jogi következtetések levonásával hozta meg ítéletét.

A másodfokú bíróság a II. rendű felperes fellebbezése folytán kizárólag a II. rendű felperes tulajdonszerzésének kérdését vizsgálta, az I. rendű felperes az elsőfokú bíróság vele szemben keresetet elutasító ítélete ellen nem terjesztett elő fellebbezést, így vele szemben az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett.

A II. rendű felperes a következőkre tekintettel nem szerezte meg a tulajdonjogot:

A tulajdonszerzés valamely dologra tulajdoni jogviszony létrejöttét jelenti. A jogtudomány kétféle tulajdonszerzési módot különböztet meg, az eredeti és a származékos tulajdonszerzést, a Ptk. azonban ilyen különbséget nem tesz. A másodfokú bíróság álláspontja szerint e különbségtételnek a per eldöntése szempontjából érdemi jelentősége - a II. rendű felperes fellebbezésében hivatkozottakkal ellentétben - nincs.

Helyesen hivatkozott a II. rendű felperes a fellebbezésében arra, hogy a ráépítéssel való tulajdonszerzéshez a feleknek nem kell megállapodniuk, a tulajdonszerzés a ráépítés tényével bekövetkezik, azonban ez nem annak következménye, hogy a ráépítés eredeti szerzősmód, hanem annak, hogy a törvény (a Ptk.137.§ (1), (2) bekezdése) így rendelkezik.

A ráépítéssel az szerezhethet tulajdonjogot, aki idegen földre épít (ráépítő), ha az épület értéke a földnek, illetőleg az föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja (137.§ (2) bekezdés), vagy a földtulajdonossal így állapodott meg. Közös tulajdon keletkezik a Ptk.137.§ (3) bekezdése szerinti esetben.

A ráépítés dologi jogi jogintézmény, a tulajdonjogot nem a felek megállapodása, illetve az ezen alapuló ingatlan-nyilvántartási bejegyzés keletkezteti, hanem a ráépítés ténye. A ráépítő ingatlan-nyilvántartáson kívül szerez tulajdonjogot.

Helyesen hivatkozott a II. rendű felperes arra is, hogy a ráépítés törvényi szabályai csak akkor alkalmazhatók, ha a felek között nincs a ráépítés jogkövetkezményeinek rendezésére vonatkozó megállapodás. „Felek” alatt azonban a ráépítőt és a tulajdonost kell érteni. Az a megállapodás, amelyre a II. rendű felperes a perbeli tulajdoni igényét alapítja, nem a ráépítő és a tulajdonos között jött létre, a ráépítés jogkövetkezményeiben pedig más személyek nem állapodhatnak meg, nem keletkeztet tulajdonjogot a tulajdonos és harmadik személy megállapodása. A

tulajdonos a tulajdonjogával általában szabadon rendelkezhet, a tulajdonjog egy részét másnak szerződéssel átengedheti, ez azonban nem ráépítésnek, hanem átruházásnak minősül. Ráépítéssel csak a ráépítő szerezhethet tulajdonjogot, ez a Ptk.137.§-ában írt imperatív - eltérést nem engedő - (és nem diszpozitív) dologi jogi szabályából következik, szerződéssel ilyen módon tulajdonjogot nem lehet megszerezni.

Az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján, hogy a II. rendű felperes nem tekinthető ráépítőnek. A beruházást teljes egészében az I. rendű felperes valósította meg, 90%-ban állami támogatásból, 10%-ban a II. rendű felperes által rendelkezésére bocsátott „önerőből”. Nem teszi a II. rendű felperest ráépítővé az a tény, hogy a pályázat elnyeréséhez szükséges 10% önerőt a II. rendű felperes bocsátotta az I. rendű felperes rendelkezésére, ezért a II. rendű felperes ráépítés címén előterjesztett tulajdoni igénye jogalap nélküli, mindez azonban nem azt jelenti, hogy a II. rendű felperes kötelmi igényt nem érvényesíthet.

Tévesen hivatkozott a II. rendű felperes arra is, hogy az I. rendű felperes és az I. rendű alperes között azért nem esett szó az I. rendű felperes tulajdonszerzéséről, mert a felek már az I. rendű felperes megalapítását megelőzően, sokkal korábban megállapodtak a II. rendű felperes és az I. rendű alperes tulajdonszerzésében. A kifejtettek szerint a II. rendű felperes nem minősül ráépítőnek, így a közte és az I. rendű alperes között létrejött üzlettársi megállapodásban foglaltak nem tekinthetők a ráépítés jogkövetkezményire vonatkozó megállapodásnak sem.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A sikertelenül fellebbező II. rendű felperes a Pp.78.§ (1) bekezdése, valamint az Itv.74.§ (3) bekezdése folytán irányadó 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján viselni tartozik a fellebbezésére le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket, valamint a Pp.78.§ (1) bekezdése alapján viselni tartozik az I. és III. rendű alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelynek mértékét a másodfokú eljárásban megjelölt pertárgyértékre és az elvégzett ügyvédi munka mértékére figyelemmel a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján a másodfokú bíróság mérsékelt összegben állapította meg.

Pécs, 2013. október 24.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró