

A Pécsi Ítéltábla a dr. Komáromi József ügyvéd által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Bali-Papp Rita ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű és a CLIENS Kft. által képviselt **alperes neve** (I.rendű alperes címe) II. rendű alperes ellen - tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a .. Törvényszék 2013. február 8. napján kelt számú részítése ellen a felperes részéről 18. és 19. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 100.000 (egyszázezer) forint másodfokú perköltséget, az államnak - külön felhívásra - 1.012.800 (egymillió-tizenkettőezer-nyolcszáz) forint feljegyzett másodfokú illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott részítéletével a felperes tulajdonjog megállapítása iránti keresetét - melyben a f.....hrsz. alatti ingatlan 2749/10000 illetősége ráépítés címén történő megszerzése megállapítását, illetve ennek tűrését kérte - elutasította. Megállapította, hogy a felperes és II. rendű alperes 2005. október 21-én az ingatlanra érvényes adásvételi szerződést kötött, melyben a felperes bruttó 26.000.000 forintért megvásárolta a szerkezetkész állapotban lévő üzlethelyiséget, a társasházi közös tulajdonból hozzátartozó illetőséggel. A szerződés szerint az aláírás napján a felperes 5.000.000 forint vételárrészletet vállalt megfizetni, míg a fennmaradó részre az ingatlan per- és tehermentességéig, de legfeljebb 120 hónap időtartamra részletfizetést vállalt azzal, hogy az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye bejegyzésre kerül. A 2006. január 21-én a felperes a II. rendű alperes, mint tulajdonos hozzájárulásával az üzlet kialakításához építési engedélyt kapott, az engedély szerinti munkákat elvégezte, és 2006. április 19-én használatba vételi engedélyt is megkapta. A II. rendű alperes pert indított hátralékos vételár megfizetése iránt, mely eljárásban a felperes viszontkeresetében annak megállapítását kérte, hogy az adásvételi szerződés elállása, illetve felmondás miatt megszűnt. A jogerős ítélet a

felperest hátralékos vételár megfizetésére kötelezte, és viszontkeresetet, mint alaptalan elutasította. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a ráépítés Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint csak akkor keletkeztet közös tulajdont, ha a feleknek nincs eltérő megállapodása, a megállapított tényállásból pedig arra a következtetésre jutott, hogy a felperes által végzett építkezés idején a felek közt az adásvételi szerződés szerint az volt a megállapodás, hogy a felperes a megvásárolt, szerkezetkész ingatlanon üzletet alakít ki, és a teljes ingatlan adásvétel jogcímén kerül a tulajdonába, e megállapodás pedig a Ptk. 137. § (3) bekezdése alkalmazását kizárja.

A részítelet ellen annak megváltoztatása, és a tulajdonjog megállapítása iránt a felperes terjesztett elő fellebbezést. Változatlanul arra hivatkozott, hogy nincs olyan okirat, amely kizárná a felperes ráépítés címén történő tulajdonszerzését, az adásvételi szerződésben ugyanis ilyen rendelkezés nem szerepel. Utalt arra is, hogy az építkezéshez adott II. rendű alperesi hozzájárulás sem tartalmaz semmi olyan megállapodást, amely kizárná a kért jogcímen a felperesi tulajdonszerzést.

Az I. és II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, és abból érdemben helyes jogi következtetést is vont le, ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részíteletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperes fellebbezésében foglaltakkal összefüggésben a másodfokú bíróság az alábbiakat emeli ki:

A Ptk. 137.§.(3) bekezdése szerint ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A felperes a Ptk. 365. §-ában szabályozott érvényes adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel a perbeli ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségére. E jogviszony alapján került a felperes a szerkezetkész ingatlan birtokába, és kezdte meg jogerős építési engedély alapján, a saját költségén az ingatlan üzletté bővítését. Ahhoz, hogy az érvényes adásvételi szerződésből eredő kötelmi igénye alapján - (az általa végzett beruházással együtt) - ingatlan egészére a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, nincs szükség másra, csupán a hátralékos vételár megfizetésére. A szerződéses jogviszony fennállta alatt - a felek közötti tulajdonátruházásra irányuló megállapodás miatt - ahogy azt az elsőfokú bíróság is helyesen megállapította, a felperes a saját beruházására hivatkozva semmilyen más jogcímen, így ráépítés címén sem érvényesíthet igényt. Mellőzi a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítélete 9. oldal alulról a 3. bekezdésében foglaltakat, mert e perben nem kellett abban állást foglalni, hogy a felperes az adásvételi szerződés esetleges megszűnése esetén milyen (kötelmi vagy dologi) igényvel léphet fel az alperessel szemben.

Az alaptalanul fellebbező felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a másodfokú eljárásban felmerült költségeket megtéríteni, mely áll az I. rendű alperest képviselő ügyvéd 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (6) bekezdése alapján megállapított, a kifejtett ügyvéd tevékenységgel arányban álló munkadíjából.

A felperes illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesült, így az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján a feljegyzett másodfokú eljárási illeték megfizetésére köteles.

Pécs, 2013. november 27.

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