

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szöllősi József ügyvéd (fél címe 3) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, a Nagy-György Anita Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Nagy-György Anita ügyvéd) által képviselt II.rendű felperes neve (II.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - a „Jenei és Társa” Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Jenei Imre ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2013. május 23. napján kelt 10.P.23.309/2008/47. számú ítélete ellen a II. rendű felperes részéről 49. sorszám alatt, az I. rendű felperes részéről 50. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy - 15 napon belül - személyenként fizessenek meg az alperesnek 50.000 (Ötvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - személyenként 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az alperes 1992-ben vásárolta meg a ...tól a ... hrsz.-ú ingatlant a rajta álló felépítménnyel, majd 1993-ban a ... hrsz.-ú ingatlant. Az alperes felszámolásának kezdő időpontja 1995. április 20. napja volt, ebben az időpontban az alperes többségi tulajdonosa és ügyvezetője az I. rendű felperes volt. Az alperes - képviselője, az I. rendű felperes útján - az 1996. február 23. napján kelt adásvételi szerződéssel a két ingatlant eladta az I. rendű felperes részére 5.453.460 forint 30 fillér vételár ellenében. Az I. rendű felperes az 1997. december 17. napján kelt ajándékozási szerződéssel a ... hrsz.-ú ingatlant a II. rendű felperesnek ajándékozta azzal, hogy az ingatlanon a maga részére holtig tartó haszonélvezeti jogot tartott fenn. A ... Városi Bíróság az alperes felszámolójának keresete alapján a 2001. május 6. napján jogerőre emelkedett 2.P.20.743/1998/15. számú ítéletével megállapította az adásvételi szerződés semmisségét. A ... Körzeti Földhivatal a

jogerős ítélet alapján az I. rendű felperes tulajdonjogát az ingatlan tulajdoni lapjáról 2001. augusztus 24. napján törölte, és a 2001. augusztus 30. napján kelt határozatával a tulajdonjogot visszajegyezte az alperes javára. A jogerős ítélettel szemben az I-II. rendű felperesek által előterjesztett perújítási kérelmet a bíróság jogerősen elutasította. Az alperes felszámolója keresettel kérte az ajándékozási szerződés semmisségének a megállapítását is, keresetét azonban a bíróság jogerősen elutasította.

A perbeli ingatlanokon 1993. és 1999. között jelentős mértékű építkezés és bővítés történt. A telekrendezés után az eredetileg is az ingatlanon álló épület bővítésére az alperes kapott építési engedélyt, amely alapján felépült egy kis-csarnok, az alperes építési engedélyt kapott továbbá irodaház és szolgálati lakás felépítésére, amelyek szintén elkészültek. Az alperes a ... hrsz.-ú ingatlanon létesített üzemi épületre fennmaradási engedélyt kapott. Az ingatlanokon felépült továbbá egy új csarnok is, melynek építtetője az alperes volt, az új csarnokra a II. rendű felperes kérte meg a fennmaradási engedélyt, azonban a kérelmét jogerősen elutasították, így a csarnok sem használatbavételi, sem fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresetükben annak megállapítását kérték, hogy ráépítés jogcímén 9/10 hányadban megszerezték a ... hrsz.-ú, és a ... hrsz.-ú ingatlanok tulajdonjogát. Az I. rendű felperes keresetében előadta, hogy az alperesi kft. - amelynek ekkor az I. rendű felperes a tagja is volt - taggyűlése az 1996. február 26. napján kelt határozatával ruházta át a ... és ... hrsz. alatti ingatlanokat az I. rendű felperesre az általa nyújtott 5.543.460,30 forint tagi kölcsön kiegyenlítése ellenében. Miután tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték, a ... hrsz.-ú ingatlant a II. rendű felperesnek ajándékozta. Hivatkozása szerint 1996-2000. között mindkét ingatlanon jelentős mértékű építkezést folytattak, az I. rendű felperes 40.000.000 forint, a II. rendű felperes 34.000.000-35.000.000 forintot fordított az építkezésre. Az építkezésre rendelkezésre álló anyagi források kapcsán az I. rendű felperes előadta, hogy korábban ...ban ügyvezetőként dolgozott a ... Kft.-nél, munkaviszonya megszűnésekor 100.000 német márka végkielégítést kapott. Arra is hivatkozott, hogy a ... utcai lakásának eladásából származó 3.150.000 forint vételárat ugyancsak az építkezésre fordította, és anyagilag segítették ...ban élő szülei is. Előadása szerint az építkezéshez szükséges anyagokat szülői segítséggel ...ból szerezte be, az építési munkák elvégzésére erdélyi munkavállalókat foglalkoztatott. Állítása szerint egy betörés folytán az építkezésre vonatkozó összes számla és iratanyag eltűnt, az építkezésen részt vevő személyek azonban alá tudják támasztani állításait.

A II. rendű felperes keresetében előadta, hogy miután ajándékba kapta a ... hrsz.-ú ingatlant, azon nagyarányú építkezésbe kezdett, 35.000.000-40.000.000 forint beruházásával felépíttetett egy újabb csarnokot, és mellé egy irodaházat a felső szinten lakótérrel. A felépítményre fennmaradási engedélyt nem kapott, azonban az építkezés befejezése óta már több mint 10 év telt el, így álláspontja szerint a bontás elrendelésére már nincs törvényi lehetőség. Előadta, hogy az építkezést kölcsönből, valamint megtakarított pénzből finanszírozta.

Az alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Kiemelte, hogy az I-II. rendű felperesek által állított beruházások, építkezések és bővítések engedélyhez kötöttek voltak, azonban az I-II. rendű felperesek - saját nevükre - sem építési engedéllyel, sem fennmaradási engedéllyel nem rendelkeztek. Az alperes az ellenkérelemhez csatolt, 2004-ben készült fényképekkel kívánta alátámasztani, hogy az ingatlanok arculata, alakja, külseje nem változott az 1997. évi állapothoz képest, ezzel kétségessé tette az I-II. rendű felperesek által elvégzett építkezés valóságosságát. Az alperes a II. rendű felperesi kereset elutasítását a használatbavételi engedély hiányára tekintettel is kérte. Állítása szerint az I-II. rendű felperesek által hivatkozott időmúlás nem eredményezi a használatbavételi vagy fennmaradási engedély „meglétét”, ezért a felépítmény jogilag nem létezik, így tulajdonjog alapítására sem alkalmas.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Az I. rendű felperest 1.400.000 forint, a II. rendű felperest 1.250.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte az alperes javára. Kötelezte továbbá az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg személyenként 900.000 forint kereseti illetéket az államnak. Kiemelte: az I-II. rendű felpereseket terhelte annak bizonyítása, hogy az alperes tulajdonában álló ingatlanokra mikor és mit építettek, az építkezést milyen forrásból finanszírozták, továbbá, hogy a felépítmények jogerős használatbavételi vagy fennmaradási engedéllyel rendelkeznek. Hangsúlyozta, hogy az I-II. rendű felperesek az építkezés kapcsán felhasznált anyag és munkaerő tekintetében sem számlákat, sem vállalkozási szerződést nem csatoltak, és azt sem támasztották alá iratokkal, hogy valóban betörtek abba az irodaházba, ahol az iratokat tárolták. Osztotta az I-II. rendű felperesek azon álláspontját, miszerint a használatbavételtől számított tíz év elteltével nincs jogi lehetőség a megépült épület lebontására, így az építmény fennmaradását külön határozat nélkül is megadottnak kell tekinteni, ugyanakkor az I-II. rendű felperesek nem támasztották alá megfelelően, hogy rendelkeztek az építkezéshez szükséges anyagi fedezettel, a munkálatokat ők finanszírozták, továbbá, hogy minden elemében szerkezetet érintő építési munkák valósultak meg. Az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során meghallgatott tanúk vallomása alapján úgy foglalt állást, hogy azok egyértelműen és teljeskörűen az I-II. rendű felperesek azon állítását, miszerint az ingatlanon található épületek az ő megbízásukból és finanszírozásukból épültek, és minden munkálat szerkezetet érintő volt, nem támasztották alá. Tekintettel arra, hogy az I-II. rendű felperesek a ráépítés tényét sem bizonyították, az elsőfokú bíróság az összecszerűség bizonyítása kapcsán az indítványozott további bizonyítást szükségtelenként mellőzte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést. Az I. rendű felperes annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság újabb eljárásra és újabb határozat hozatalára történő utasítását kérte, a II. rendű felperes fellebbezése elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetnek helyt adó döntés meghozatalára, másodlagosan annak hatályon kívül helyezésére irányult. Az I. rendű felperes hangsúlyozta: az elsőfokú bíróság nem vette

figyelembe, hogy a két ingatlant egyrészt az általa nyújtott tagi kölcsön fejében szerezte meg, másrészt további 3.000.000 forintot fordított az ingatlanok tehermentesítésére. Álláspontja szerint a felszámolás elrendelését követően a fizetéseképtelen alperes nem végezhetett építkezést, amelyből az következik, hogy a felszámolás kezdő időpontját követően az építkezést kizárólag az I-II. rendű felperesek végezhatték. Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy törvényi vélelem szól amellett: az építkezést az végzi, aki az ingatlannak a bejegyzett tulajdonosa. Kiemelte: a meghallgatott tanúk vallomása is azt támasztotta alá, hogy az I-II. rendű felperesek építkeztek, amelyhez rendelkezésre állt az anyagi fedezetük is. A II. rendű felperes fellebbezésében arra hivatkozott, hogy az ingatlanokon fényképfelvételekkel és ingatlanforgalmi szakértő véleményével alátámasztottan olyan építési jellegű munkák folytak, amelyek az épületek szerkezetét is érintették. Az elsőfokú bíróság meg sem említette, hogy erre vonatkozóan az I-II. rendű felperesek csatolták az építési tervdokumentációt. A ... hrsz.-ú ingatlanra egy új felépítményt létesítettek, a ... hrsz.-ú ingatlanon az építési munkák jelentős szerkezeti változást okoztak, így a Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében az I-II. rendű felperesek ráépítés címén tulajdonjogot szereztek. Hangsúlyozták, hogy valamennyi, az építkezésről tudomással bíró tanú egybehangzóan nyilatkozott akként, hogy az építkezésen résztvevőket az I-II. rendű felperesek bízták meg, és ők fizették ki a munkájukért járó díjat, valamint ők vásárolták meg a felhasznált anyagokat. Álláspontjuk szerint elfogadható, hogy az akkori anyag és egyéb számlák már nem állnak rendelkezésre, ugyanis az építkezések óta több mint tizenöt év telt el. Utaltak arra is: az ingatlanra csak az I-II. rendű felpereseknek és családjuknak volt bejárása, így kizárólag ők végezhatték az építkezéseket. Kiemelték továbbá azt, hogy az I-II. rendű felperesek az építkezések időszakában abban a hiszemben voltak, hogy az ingatlanok az ő tulajdonukat képezik, csak később derült ki számukra, hogy valójában idegen földön építkeztek, miután megállapították az adásvételi szerződés érvénytelenségét és az alperes tulajdonjogát. Hangsúlyozták, hogy az alperes képviselőjére ekkor kizárólag a felszámoló volt jogosult, a perben azonban nem merült fel adat arra, hogy a felszámoló bárkinek megbízást adott volna az építőipari munkálatok folytatására, illetve, hogy bármilyen építőanyagért fizetett volna, így kizárható, hogy az építkezést az alperes vagy az alperes megbízásából végezték volna. Utaltak arra is, hogy a '90-es évek második felében teljesen életszerű volt, hogy pénzüket készpénzben tartották és bankszámlával nem rendelkeztek. Az I. rendű felperesnek külföldön ugyanakkor volt bankszámlája, azonban annak forgalmáról az eltelt időre tekintettel a számlavezető bank sem tudott felvilágosítást adni, ez a körülmény azonban az I-II. rendű felperesek terhére nem értékelhető. A II. rendű felperes fellebbezése a perköltség mérséklésére is kiterjedt, állítása szerint az alperes javára megállapított ügyvédi munkadíj összege eltúlzott.

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

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság kellő részletességgel lefolytatott bizonyítási eljárás után, a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítélezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is, az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésére, módosítására nincs szükség. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat hiánytalanul értékelve hozta meg a keresetet elutasító döntését. A fellebbezésben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki.

A Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására. A (2) bekezdés szerint a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

A Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében: 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 (hozzáépítő) tulajdoni hányadát az egész ingatlanból a hozzáépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy a ráépítéssel történő tulajdonszerzés megállapításának feltétele, hogy az idegen földön a ráépítő saját pénzügyi erőforrásaiból létesítsen épületet, illetve a már meglévő, idegen épülethez hozzáépítsen. Ez a törvényi rendelkezés a ráépítőre - egyebek mellett - a saját beruházás bizonyításának terhét rója, a saját ráfordítás, illetve az annak következtében előállt értéknövekmény jelenti tulajdonszerzésének alapját. A tulajdonszerzés megállapításához az I-II. rendű felpereseknek az építkezés költsége mellett saját hozzájárulásuknak a mértékét, majd annak a perbeli ingatlanra gyakorolt hatását kellett volna bizonyítaniuk. Az I-II. rendű felperesek azonban - amint arra az elsőfokú bíróság is helyesen utalt - még az általuk állított anyagi hozzájárulás mértékét sem bizonyították a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon.

Nem került hitelt érdemlő módon igazolásra az I-II. rendű felperesek azon állítása miszerint az I. rendű felperes 40.000.000 forintot, míg a II. rendű felperes legalább 34.000.000 forintot fordított az építkezésre, illetőleg, hogy ezek a források valóban a rendelkezésükre álltak. Ilyen nagyságrendű tőke rendelkezésre állását sem az I. rendű felperes által kapott ...i végkielégítés, sem a ... utcai lakás értékesítéséből befolyt összeg, sem - az összecszerűségében nem igazolt - szülői anyagi segítség nem támasztja alá. Nem értékelte tévesen az elsőfokú bíróság a bizonyítási eljárás során meghallgatott tanúk vallomását sem, ugyanis azok alkalmatlanok voltak

annak igazolására, hogy az I-II. rendű felperesek saját pénzügyi erőforrásaikból létesítették az épületeket, és fizették ki az építkezésen dolgozó munkásokat.

Önmagában az a körülmény, hogy a felszámolás alatt álló alperes nem teljesíthetett a nem vitásan megvalósult építkezés kivitelezéséhez szükséges kifizetéseket az I-II. rendű felperesek fellebbezési hivatkozásával szemben nem igazolja, hogy a ráfordításokat az I-II. rendű felperesek saját forrásaikból finanszírozták. Jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy az építési engedélyek, illetőleg a kiadott fennmaradási engedély kivétel nélkül az alperes nevére szóltak.

Az I-II. rendű felperesek arra sem hivatkozhatnak alappal, hogy az építkezések megvalósulása idején abban a tudatban voltak, hogy a saját tulajdonukban lévő ingatlanokra építettek, ugyanis az I. rendű felperesnek, mint alperesi ügyvezetőnek - aki a gazdasági társaság ügyvezetését az ilyen tisztséget betöltő személyektől elvárható fokozott gondossággal, a gazdasági társaság érdekeinek elsődlegessége alapján volt köteles ellátni [1997. évi CXLIV. törvény 29. § (1) bekezdés] - tisztában kellett lennie azzal, hogy az alperes felszámolásának kezdő időpontját követően a gazdálkodó szervezet vagyonával kapcsolatos jognyilatkozatot csak a felszámoló tehet [1991. évi XL. törvény 34. § (2) bekezdés]. Alaptalanul bizakodott ezért az I. rendű felperes az 1996. november 23. napján - a felszámolás kezdő időpontját majd egy évvel követően - létrejött adásvételi szerződés érvényességében.

A fellebbezésben nem merült fel olyan ok, tény, vagy körülmény, amely kellő alapot adhatna az alperest képviselő ügyvéd javára a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján megállapított munkadíj összegének mérséklésére. Az elsőfokú bíróság annak mértékét helyesen határozta meg, tekintetbe véve az I-II. rendű felperesek által meghatározott pertárgy értékét, az ügy bonyolultságát, 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.

Mindezek alapján a rendelkezésre álló adatok szerint kizárható volt az I-II. rendű felperesek ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzése, a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét - helyes indokaira utalással - a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az I-II. rendű felperesek a sikertelen fellebbezésük következményeként személyenként kötelesek a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség, és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján a személyes illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt, a fellebbezés benyújtásakor

hatályos Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illeték állam javára - felhívásra - történő megfizetésére.

Budapest, 2013. december 13.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró