

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.II.30.583/2014/8. szám

A Szegedi Ítéltábla a Herjeczki Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Herjeczki János ügyvéd) által képviselt felperesnek - a Kecskeméti Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kecskeméti Ádám ügyvéd) által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében - amelybe az I. r. alperes pernyertessége érdekében beavatkozott a Dr. Balázs Imre Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Balázs Imre ügyvéd) által képviselt **Alperesi beavatkozó** lakos - a Gyulai Törvényszék 2014. november 19. napján kelt 15.G.40.060/2012/101. számú ítélete ellen az I. r. alperes 102. sorszámú fellebbezése alapján meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbeezett rendelkezéseit **helybenhagyja.**

Az I. r. alperest 1 250 950 (egymillió-kettőszázötvenezer-kilencszázötven) Ft, a beavatkozót 200 000 (kettőszázezer) Ft másodfokú perköltség 15 napon belül történő megfizetésére kötelezi a felperes részére.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg az állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak 2 500 000 (kettőmillió-ötszázezer) Ft másodfokú eljárási illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I N D O K O L Á S

A **(település 1. neve)**, külterület **(ingatlan hrsz.-a)** hrsz-ú, beépítetlen telephely megnevezésű ingatlan tulajdonjogát a beavatkozó szerezte meg az 1999. május 14. napján kötött adásvételi szerződéssel. Az erről készült okiratot a beavatkozó nevét feltüntetve, helyette az édesapja, **(édesapa neve)** írta alá.

A perben nem álló **(édesapa neve)** egyéni vállalkozóként pályázaton 10 000 000 Ft-ot nyert el egy 38 000 000 Ft + áfa értékű **(terményszárító megnevezése)** terményszárító felépítésére. A további költségeket az e célból alapított **(M.)** elnevezésű polgári jogi társaság finanszírozta, a beruházás 2001. év nyarára megvalósult.

A terményszárító tulajdonjogi helyzetével illetőleg a pjt. tagjai közötti elszámolással kapcsolatban a Gyulai Törvényszéken 3.G.40.033/2012. szám alatt indult peres eljárás.

A felperesi társaságot 2001. március 5. napján a pjt. tagjai - köztük **(édesapa neve)** - alapították. **(édesapa neve)** a megalakulástól 2011-ig a társaság ügyvezetője volt. A felperes megalakulásától kezdve a perbeli ingatlanon működött, tevékenységét az ott létesített felépítményekben folytatta.

Az ingatlanon megvalósítandó építkezésre **(település 1. neve)** Város Polgármesteri Hivatala a 2000.

augusztus 7. napján 3023-8/2000. számú határozatával **(édesapa neve)** mezőkovácsházi lakos részére adott ki építési engedélyt az abban felsorolt építmények megvalósítására.

(édesapa neve) ügyvezető a pjt. és a felperesi társaság tagjai, valamint a hatóságok előtt - az építési engedély iránti kérelemben is - magát az ingatlan tulajdonosaként tüntette fel.

(település 1. neve) Polgármesteri Hivatalának 2002. február 11. napján kelt 1490/2/2002. számú határozata alapján a felperes lett a korábbi építési engedélyhez kapcsolódóan az építető jogutóda azzal, hogy a tulajdonos hozzájárulásával a felperes folytatja a megkezdett építkezést. Ezt követően a 2003. június 1. napján kelt 694/14/2003. számú határozattal a felperes használatbavételi engedélyt kapott az építési engedély alapján elkészült épületekre.

Ezt megelőzően **(édesapa neve)** a 2001. augusztus 8. napján kelt levelében arról tájékoztatta a pályázató céget, hogy az építkezéshez szükséges forrás hiányában a beruházást a felperes folytatja.

Az építési hatóság a 2005. február 24. napján kelt 1469/10/2015. számú határozatával a felperes részére építési engedélyt adott ki egy 1289 m² hasznos alapterületű terménytároló megépítésére. A határozat a beavatkozót tüntette fel az ingatlan tulajdonosaként, és indokolásában utalt arra, hogy a tulajdonos az építkezéshez hozzájárult. A hatóság 2005. december 29. napján a megvalósult építkezésre használatbavételi engedélyt adott ki. Mind az építési, mind a használatbavételi engedély kézbesítve lett a beavatkozó részére is.

A perbeli ingatlan vázrajzán a felülepítmények átvezetésre kerültek 2006. február 9-én, amelynek következtében a művelési ág terményszárító és tárolótelep elnevezésre változott.

A beavatkozó az építkezésről az előzőekben írt határozatok megszületését megelőzően is tudott az édesapjától, azt azonban nem állította le.

A beavatkozó, valamint az **(édesapa neve)** ügyvezető által képviselt felperesi társaság 2007. január 10. napján bérleti szerződést kötöttek, amelyben rögzítették, hogy a telekingatlan a bérbeadó, az ott épült terményszárító, a hozzátartozó raktárak és egyéb kiszolgáló létesítmények pedig a bérelő tulajdonát képezik.

A felperes 2011-ben **(édesapa neve)**t ügyvezetői tisztségéből visszahívta. Ezt követően 2011. augusztus 26. napján a beavatkozó felszólította a felperest, hogy fizessen meg a perbeli ingatlan után havi 100 000 Ft használati díjat, majd a **(település 2. neve)**i Járásbíróságon indított pert havi 180 000 Ft használati díj megfizetése iránt. A P.20.344/2012. szám alatt indult perben a jelen per felperese viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjoga megállapítását kérte azzal, hogy a bíróság a földterületet ellenérték fejében adja a tulajdonába. Mivel a per folyamatban léte alatt az alábbiakban írt adásvételi szerződéssel a beavatkozó az ingatlan tulajdonjogát átruházta, a bíróság a pert a jelen perben érvényesíteni kívánt tulajdoni igény jogerős elbírálásáig felfüggesztette.

A beavatkozó a 2012. július 9. napján kelt szerződéssel az ingatlant 45 000 000 Ft vételárért eladta a **(Z.)** Kft. részére. A vételárból a vevő 500 000 Ft-ot foglalóként teljesített, 4 000 000 Ft-ot kiegyenlített a szerződéskötés napján, vállalta továbbá, hogy a fennmaradó 40 500 000 Ft vételárhátralékot 30 napon belül átutalja a beavatkozó II. r. alperesnél vezetett bankszámlájára. Ennek biztosítékeként a felek a beavatkozó javára jelzálogjogot alapítottak az ingatlanra. A szerződésben utaltak arra, hogy a felperes az ingatlanon terménytároló felépítményt létesített úgy, hogy erre - megállapodás hiányában - nem volt jogosult, megállapították ugyanakkor, hogy a

szerződés mellékletét képező szakértői véleményben foglaltak szerint a létrehozott épületek értéke nem haladja meg a föld értékét, ezért a felperes nem szerezte meg azok tulajdonjogát a ráépítés következtében. Az okirat tartalmazza emellett az eladó tájékoztatását, miszerint az épület tulajdonjogi helyzete a jelen per felperese részéről vitatott, és kötelezettségvállalását, amely szerint ha a ráépítéssel összefüggésben akár a felperes akár bármely harmadik személy követeléssel lépne fel, úgy a fizetési kötelezettség alól a vevőt mentesíti. A szerződésről készült okiratban rögzítésre került a fentiekén túl, hogy a szárító, tisztító és egyéb anyagmozgató berendezések tulajdonjoga ugyancsak vitatott, a felperes bejelentett telephelyeként a beavatkozó engedélye nélkül a perbeli ingatlan szerepel, továbbá hogy a **(település 2. neve)**i Városi Bíróságon a használati díj megfizetése iránt per indult.

A **(Z.)** Kft. - anélkül, hogy a fenti szerződés alapján őt terhelő vételárat kiegyenlítette volna - a 2012. augusztus 29. napján kelt adásvételi szerződéssel az ingatlant 46 000 000 Ft vételár ellenében értékesítette az I. r. alperesnek. A szerződés 19. pontja rögzíti, hogy az ingatlant a vevő megtekintett, ismert állapotában vásárolja meg, tartalmazza azt a kijelentését, miszerint az ott található felépítmények és más alkotórészek jogi helyzetét ismeri, arról az eladótól tájékoztatást kapott.

A háromoldalú egyeztetések során az I. r. alperes megismerte a beavatkozó és a **(Z.)** Kft. közötti szerződés tartalmát és tudott a felperes felépítményt érintő tulajdoni igényéről is.

A II. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog, vételi jog és elővásárlási jog - a per alatt - 2013. március 7. napján az ingatlan tulajdoni lapjáról törlésre került.

A perbeli ingatlan 2006. január 1. napjára vetítve 71 900 000 Ft értéket képviselt, amelyből a telek 2 200 000 Ft, az építmények a **(terményszárító megnevezése)** szárító nélkül 37 100 000 Ft, a **(terményszárító megnevezése)** terményszárító 32 600 000 Ft értékű volt. Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 59 000 000 Ft-ra tehető, ebből a felépítmények értéke 33 900 000 Ft-ban, a teleké 6 600 000 Ft-ban, a terményszárító értéke pedig 18 500 000 Ft-ban határozható meg.

A felperes keresetében kérte a **(település 1. neve)**, külterület **(ingatlan hrsz.-a)**. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjáról az I. r. alperes tulajdonjogának, valamint a II. r. alperes javára bejegyzett jelzálog-, vételi- és elővásárlási jognak a törlését és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Keresetének indokolásaként előadta, hogy ráépítéssel az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, vállalta a telek ellenértékének megfizetését. Az I. és a II. r. alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni, majd miután a per során a II. r. alperes javára bejegyzett jogok az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerültek, a II. r. alperessel szemben előterjesztett keresetét nevezett perköltségben történő marasztalására leszállította.

Az I. r. alperes és a beavatkozó ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték. A II. r. alperes a per vele szemben történő megszüntetését illetve a módosított kereset kapcsán annak elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes megszerezte az I. r. alperes tulajdonában álló **(település 1. neve)**, külterület **(ingatlan hrsz.-a)**. hrsz-ú terménytároló és terményszárító telep megjelölésű ingatlan tulajdonjogát. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 6 600 000 Ft-ot. Az I. r. alperest ennek tűrésére kötelezte, marasztalta továbbá a felperes 1 700 000 Ft összegű perköltségében, és kötelezte az állam javára 1 500 000 Ft eljárási illeték megfizetésére. A II. r. alperessel szembeni keresetet elutasította. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a föld ellenértéke megfizetésének igazolását követően jegyezze be a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A peradatok alapján megállapította, hogy a beavatkozó tulajdonszerzését megalapozó adásvételi szerződést **(édesapa neve)** írta alá, aki erre a szerződéskötés időpontjában jogosultsággal nem rendelkezett. Megítélése szerint a perben becsatolt meghatalmazás visszadátumozott okirat, amelyet alátámaszt a tanúk egyikének aláírásában megjelölt személyi azonosító okmány száma, másrészt az eladónak a nyilatkozata, miszerint a szerződéskötéskor meghatalmazást nem látott. Az adásvételi szerződés ezért nem felel meg a Ptk. 217. § (1) bekezdésében írt alaki követelményeknek, azonban miután az eladó szerződéskötési szándéka ténylegesen fennállt, **(édesapa neve)** pedig ily módon a fiát ingatlan tulajdonához kívánta juttatni, arra az álláspontra helyezkedett, hogy a Ptk. 237. §-ában írt jogkövetkezmények alkalmazásának indoka nem áll fenn.

Az I. r. alperesi védekezés kapcsán mindenekelőtt azt vizsgálta, hogy az Inyvtv. 5. § (4) bekezdésében foglaltakra figyelemmel a felperes, mint ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy érvényesítheti-e tulajdonjogát az I. r. alperessel szemben, azaz az I. r. alperes jóhiszemű jogszerzőnek tekintendő-e. Ezt azonban nem találta megállapíthatónak. Rámutatott, az I. r. alperes ismerte a beavatkozó és a **(Z.) Kft.** között létrejött szerződés tartalmát, tudott a felperesi társaság építkezéséről, így a felperes ingatlannal kapcsolatos tulajdoni igényéről is. Ennek ellenére vele nem vette fel a kapcsolatot, nem szerzett információt arról, hogy a felperes tulajdoni igénye valóban fennáll-e, és ha igen, azt a felperes miként kívánja érvényesíteni. Kiemelte, az I. r. alperesnek számolnia kellett az általa ismert tények alapján azzal, hogy a felperes tulajdoni igényt fog érvényesíteni, és nem lehetett bizonyos abban, hogy ez az igény részben vagy egészben alaptalan. Megjegyezte, a **(M.) Kft.** által készített szakértői vélemény ismerete az I. r. alperes jogszerzését nem teszi jóhiszeművé.

A továbbiakban vizsgálta a ráépítés lehetséges jogkövetkezményének alkalmazása szempontjából, hogy a felperes ráépítése jóhiszeműnek minősül-e. Rámutatott, az I. r. alperes és a beavatkozó a felperes rosszhiszeműségét arra alapította, hogy **(édesapa neve)**, mint a társaság ügyvezetője nyilvánvalóan tudott arról, hogy a beavatkozó nem járult hozzá az építkezéshez. Ezt alátámasztó bizonyítékként azonban **(édesapa neve)** tanúvallomását nem fogadta el, mert álláspontja szerint a tanú érdektelennek nem tekinthető, és szavahihetőségét illetően is kétségek merültek fel.

Megállapította, tény, hogy a beavatkozó tudott arról, hogy a terményszárító felépítését követően az ingatlanon jelentős beruházások indultak. Az I. r. alperes és a beavatkozó állította ugyan, de semmivel nem bizonyította, hogy a beavatkozó hozzájárulása csak az **(édesapa neve)** által végzett beruházásokra terjedt ki. Maga nyilatkozott úgy, tudta, hogy az építkezést a felperes folytatta, de az édesapjával fennálló viszony miatt azt nem állította le. A beavatkozó hozzájárulását alátámasztó bizonyítékként értékelte, hogy a 2005. február 24. napján a felperes nevére kiállított, és a részére is kézbesített építési, majd a megvalósult beruházásra kiadott használatbavételi engedéllyel szemben nem élt jogorvoslattal.

Kiemelte, a 2007. január 10. napján kelt bérleti szerződés rögzíti, hogy a bérbeadó tulajdonát a telekingatlan, a bérlő tulajdonát pedig a telekingatlanon épült terményszárító, a hozzátartozó raktárak és egyéb kiszolgáló létesítmények képezik, és ilyen tartalmú nyilatkozatot tett a beavatkozó a **(település 2. neve)**i Járásbíróságon benyújtott keresetlevelében is. Mindebből azt a következtetést vonta le, hogy a beavatkozó nemcsak hogy nem tiltakozott a felperesi építkezés ellen, de annak tényét tudomásul is vette. Nem fogadta el a beavatkozónak azt az érvelését, hogy a hivatkozott perben tett, fenti tartalmú nyilatkozatot a hozzájárulása nélkül tette a jogi képviselője. Kiemelte, a jogi képviselő személyében történt változást követően előterjesztett ráépítés iránti tulajdoni igényt érvényesítő viszontkereset ismeretében sem változtatott a beavatkozó a korábbi álláspontján. Mindezek alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes jóhiszemű ráépítőként tulajdoni igényt érvényesíthet az egyéb jogszabályi feltételek fennállása esetén.

Bizonyítottanak fogadta el a felperes építetői minőségét a perbeli ingatlanon a **(terményszárító**

megnevezése) terményszárító kivételével létesített építmények tekintetében. Ezt alátámasztó bizonyítékként értékelte a beavatkozó és **(édesapa neve)** korábban keletkezett okiratokban tett nyilatkozatait, valamint **(tanú neve)** érdektelen tanú vallomását, aki igazolta, hogy az építkezést részben a felperesi társaság alkalmazottai végezték, részben pedig **(édesapa neve)** a felperessel kötött vállalkozási szerződés keretében. Ehhez képest nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy **(édesapa neve)** bizonyos beruházási költségeket feltüntetett a saját egyéni vállalkozása könyvelésében, ahol az építmények egy részét aktiválta.

A beszerzett műszaki szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a terményszárító berendezés szétszerelhető, elszállítható, funkciója más helyen újra indítható, ebből következően nem tekinthető a telek alkotórészének, így értéke sem vehető figyelembe a földterület értékének megállapítása során. Az érték megállapítása körében beszerzett **(szakértő neve)** szakértő által készített véleményt ítélkezése alapjául fogadta el. Részletezte azokat az okokat, amelyek miatt nem találta alkalmasnak annak cáfolatára az I. r. alperes által csatolt **(E.)** Kft-től származó. értékelést. A **(Z.)** Kft. által készített szakvéleményt ugyancsak figyelmen kívül hagyta azzal az indokkal, hogy egyrészt nem igazolt, miszerint az azt készítő szakértő járt a helyszínen, másrészt a vélemény maga rögzíti, hogy az a megrendelő által nyújtott, nem ellenőrzött adatokon alapul. Mindennek alapján megállapította, hogy a felperes által létrehozott felépítmények értéke lényegesen meghaladja a telek értékét, ezért a felperes tulajdonjogát ráépítés jogcímén megállapíthatónak találta azzal, hogy a telek jelenlegi 6 600 000 Ft értéke megfizetésére kötelezte az I. r. alperes részére.

Az ítélet ellen az I. r. alperes nyújtott be fellebbezést, amelyben a felperes keresetének elutasítását kérte. Elsődlegesen az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást támadta, részletezve annak általa tévesnek és iratellenesnek tekintett megállapításait, amely miatt álláspontja szerint érdemben is téves a bíróság döntése.

Szükségesnek tartotta kiemelni, hogy az 1999. május 14-én kelt adásvételi szerződés nem érvénytelen, azt **(édesapa neve)** teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás alapján írta alá. Utalt arra, nincs akadálya annak, hogy az érintett személy utólagosan ismerje el az aláírást sajátjaként. Érvelése szerint a meghatalmazás hiánya azt jelentené, hogy **(édesapa neve)** álképviselőként járt el, akinek az eljárását a beavatkozó utóbb jóváhagyta. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem értékelte teljes körűen a bizonyítékokat, és ennek hiányában tévesen állapította meg, hogy valamennyi beruházást a felperes végezte. Hangsúlyozta, a felperesnek kellett azt bizonyítania, hogy 2002. évben az építési engedélyben bekövetkező jogutódlás időpontjában milyen készségi fokban volt az építkezés, mert csak az ezt követően általa végzett beruházás vehető figyelembe a ráépítésnél. Kiemelte, a felperes erre vonatkozó nyilatkozatai ellentmondásosak, azt pedig a felperes ügyvezetője, **(ügyvezető neve)** maga is elismerte, hogy 2002. februárja előtt már számos beruházás megvalósult. Tételesen felsorolta ezeket. Mindebből következően álláspontja szerint az elsőfokú bíróság az **(édesapa neve)** építtető egyéni vállalkozása keretében megvalósult építkezést tévesen vette figyelembe a felperes javára.

Változatlanul fenntartotta azt az álláspontját, hogy a felperes ráépítése rosszhiszemű volt. Kiemelte, az elsőfokú bíróság nem értékelte a periratokhoz okirati bizonyítékként csatolt 2000. IV. hó 28-án kelt hozzájáruló nyilatkozatot, továbbá azt sem, hogy a beavatkozó az építésügyi hatóságtól 2005. évet megelőzően határozatot nem kapott, csak a 2005-ben kiadott építési engedélyből szerzett tudomást arról, hogy a második terménytároló szint a felperes kívánja megvalósítani, azt pedig, hogy 2002. februárban az építési engedélyben jogutódlás történt, csak 2011-ben tudta meg. Hangsúlyozta, a beavatkozó 2005-ben követelte az édesapjától, a felperes ügyvezetőjénél az építkezés leállítást. Miután pedig a felperes rosszhiszemű volt, a tulajdonszerzése a Ptk. 137. § (4) bekezdése alapján kizárt. Véleménye szerint a bíróság a beavatkozó korábbi jogi képviselőjének más perben tett nyilatkozatára, valamint a pontatlan szövegezésű és teljeseledésbe nem ment bérleti

szerződéstervezet szövegére döntést nem alapíthatott volna.

Fenntartotta azt az álláspontját, hogy a terményszárító és tisztító egység a föld alkotórésze, hangsúlyozva annak az elválasztással járó funkcióvesztését.

Vitatta az ítéletnek a felperes által létesített építmények és a föld értékének meghatározására tett megállapításait. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta a (M.) Kft. által készített magánszakértői véleményt, továbbá a NAV értékbecslését. Kiemelte, az elsőfokú bíróság által ítélezése alapjául elfogadott igazságügyi szakértői vélemény azt meghaladóan, hogy szántókkal hasonlította össze a kivett közművesített ipari telket minden korrekció nélkül, egyéb tekintetben is oly mértékben hiányos, homályos és ellentmondásos, hogy arra döntés nem alapítható. Vitatta, hogy jogszerzése rosszhiszemű volt, érvelése szerint a felperes nem tudta bizonyítani, hogy ő tudott vagy tudnia kellett az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzettől eltérő tulajdoni viszonyokról. Lényegesnek tartotta e tekintetben, hogy a (Z.) Kft. megbízásából készített (M.) Kft. szakvéleménye szerint az épületek összértéke nem haladja meg a telek és az alkotórészek értékét, ezért okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy az ingatlan-nyilvántartási állapot megfelel a valóságos tulajdoni viszonyoknak.

Fellebbezése kiegészítésében megismételte a földterület értékére vonatkozóan tett előadását. Ennek igazolásául csatolta az (E.) Kft. 2014. november 21. napján készült szakértői véleményét.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Fenntartotta az elsőfokú eljárásban kifejtett álláspontját és részletesen reagált a fellebbezésben előadottakra.

A beavatkozó előkészítő iratában az I. r. alperes fellebbezése szerint kérte az elsőfokú ítélet megváltoztatását. Az I. r. alperes ténybeli és jogi álláspontját osztva lényegében azzal megegyező tartalommal fejtette ki jogi érveit.

A fellebbezés **alaptalan.**

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, abból helytálló jogi következtetéseket vont le, és annak alapján megalapozott és jogszerű érdemi döntést hozott.

Az ítéletábra egyetért az elsőfokú ítélet azon megállapításával, miszerint az 1999. május 14. napján kelt adásvételi szerződést (**édesapa neve**) erre vonatkozó meghatalmazás hiányában írta alá a vevő helyett, ezért a beavatkozó tulajdonszerzését megalapozó szerződés jogi értelemben nem jött létre a Ptk. 205. § (1) bekezdésében írt feltételek megvalósulásának hiányában. Ennek következtében a perben nem álló (Z.) Kft. és az I. r. alperes tulajdonszerzése a jelen ügyben alkalmazandó 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 117. § (1) bekezdésében írtak szerint érvénytelen. A létre nem jött szerződés jogkövetkezménye a vevő javára történt tulajdonszerzés - mint érvénytelen bejegyzés - törlése és az eladó tulajdonjogának eredeti ranghelyen való visszajegyzése (BDT2009. 1942). A jelen perben azonban e jogkövetkezmények levonására az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inytv.) I. r. alperes és jogelődje tulajdonjogának bejegyzésekor hatályos 5. § (4) bekezdésében és 63. § (2) bekezdésében írtakra figyelemmel nem kerülhet sor, ezért mindennek a jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége.

Helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a felperes ráépítéssel való tulajdonszerzésének valamennyi feltétele megvalósult.

A Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte (ilyen szerzési mód egyebek között a felperes tulajdoni igényének jogalapjaként megjelölt ráépítés), igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Ennek az igénynek az érvényesítését viszont akadályozhatja az ingatlan-nyilvántartás

közhitelességének Inytv. 5. § (3) és (4) bekezdésében meghatározott elve, amely szerint a jóhiszemű szerző javára az ingatlan-nyilvántartás - az ellenkező bizonyításáig - az oda bejegyzett jogok és feljegyzett tények tekintetében akkor is helyesnek és teljesnek kell tekinteni, ha az a valóságos helyzettől eltér, az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy pedig nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett illetőleg őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben.

A közhitelesség alapelve azonban csak a jóhiszemű jogszerzőket védi, azaz azokat, akik az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szereztek jogot (Inytv. 5. § (3) bekezdés). Az ingyenes jogszerző, vagy az a fél, aki jogszerzése időpontjában az ingatlan-nyilvántartástól eltérő való jogi állapotról tudott vagy tudnia kellett, nem hivatkozhat megalapozottan a közhitelesség elvére az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző, és jogosultságának bejegyzését igénylő személlyel szemben (2/2005. (VI.15.) PK vélemény 2. pont). Nem jóhiszemű az a szerző, aki abban bízik, hogy az ő ellenkező tudomásával szemben erősebb lesz az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés (BH2014. 105).

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével (Pp. 206. § (1) bekezdés) helytállóan állapította meg, hogy az I. r. alperes a **(Z.)** Kft.-vel kötött adásvételi szerződés létrejöttékor nem volt jóhiszemű jogszerző. Tény, hogy az I. r. alperes ismerte a jogelődje és a beavatkozó által kötött adásvételi szerződés tartalmát, tudott a felperes tulajdoni igényéről is. Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az I. r. alperes tevékenységi körébe - egyebek mellett - ingatlanok adásvétele, bérbeadása, üzemeltetése, ingatlanügynöki tevékenység folytatása tartozik (keresetlevélhez csatolt cégkivonat). Az I. r. alperes, mint az ingatlanügyekben jártas, professzionális gazdasági társaság, önmagában a magánszakértői vélemény ismeretében nem lehetett teljesen biztos a felperes tulajdoni igényének megalapozatlanságát és ehhez képest az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés valóságát illetően. Nem lehetett ugyanis meggyőződve arról, hogy a magánszakértői vélemény megállapításai a tulajdoni igény elbírálása szempontjából helyes adatokat tartalmaznak. Az az általa is ismert tény, hogy jogelődje az egyébként vitás tulajdoni helyzetű ingatlant annak megszerzését követő rövid időn belül elidegenítette, legalábbis kételyeket kellett hogy támasszon benne az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett állapot valóságát illetően. A jogszerző Inytv. 5. § (3) bekezdése szerinti értelemben vett jóhiszeműsége hiányának megállapításához elegendő, ha a jogszerző tudja, az ingatlan tulajdoni helyzete vitatott, nem szükséges a tulajdoni igény megalapozottságának ismerete, hiszen annak eldöntése bizonyítási eljárás lefolytatását követően polgári perben lehetséges. Az I. r. alperes nem vitásan annak ismeretében kötötte meg a perbeli ingatlanra az adásvételi szerződést, hogy annak tulajdoni helyzete vitatott, ezzel vállalta annak kockázatát, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos vele szemben megalapozott igényét érvényesíteni fogja, így jóhiszemű jogszerzőnek nem tekinthető.

A perben nem volt vitás, hogy a felperes idegen földön építkezett, továbbá az sem, hogy a megvalósult építési munkálatok ráépítésnek minősülnek, amelynek jogkövetkezményeire - a felek eltérő megállapodása hiányában - a ráépítés Ptk. 137. §-ának rendelkezései irányadóak (PK. 7. számú állásfoglalás I. pont).

A ráépítés érvényesíthető jogkövetkezményei tekintetében az I. r. alperesi védekezésre tekintettel vizsgálnia kellett a bíróságnak, hogy a felperes jó- illetve rosszhiszemű ráépítőnek minősül-e, a Ptk. 137. § (2) bekezdésében írt, a felperes keresetében érvényesíteni kívánt jogkövetkezmény alkalmazására ugyanis - az egyéb feltételek fennállása esetén is - kizárólag jóhiszemű ráépítés esetén kerülhet sor.

Az ítéletábra e tekintetben is egyetért az elsőfokú bíróság álláspontjával.

Rosszhiszemű a ráépítő, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell azt, hogy az építkezésre nem jogosult (a földtulajdonos az építkezésbe nem egyezett bele vagy a tulajdonos nincs is olyan

helyzetben, hogy az építkezés ellen tiltakozzék). A felperes nem vitásan tudott arról, hogy idegen földön épít, megalapozottan lehetett azonban abban a hiszemben, hogy építkezéséhez a földtulajdonos hozzájárult. Ebből a szempontból közömbös, tudta-e, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa nem **(édesapa neve)**, hanem a beavatkozó. Ha tudott is a valós tulajdoni helyzetről, annak alapján, hogy a földvásárlásnál a beavatkozó helyett **(édesapa neve)** járt el, az építkezés finanszírozására ő nyújtott be pályázatot, és hogy ő kérte meg az építési engedélyt, alappal feltételezhette, hogy **(édesapa neve)** az építkezéshez megszerezte a vele közeli hozzátartozói viszonyban álló beavatkozó hozzájárulását. Az I. r. alperes és a beavatkozó állította, hogy a beavatkozó, mint a föld tulajdonosa az apja által megkezdett építkezéshez való hozzájárulását visszavonta, amikor megtudta, hogy az építkezést a felperes folytatja, sőt az ellen kifejezetten tiltakozott. Állításukat azonban **(édesapa neve)** tanúvallomásán kívül egyéb adat nem támasztja alá. Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a tanúvallomás bizonyító erejét illetően, az a tanú nyilvánvaló érdekeltiségére, valamint az elsőfokú ítéletben is megjelöltek szerinti szavahihetőségének megkérdőjeleződésére figyelemmel bizonyítékként nem értékelhető. A további peradatok pedig kifejezetten cáfolják az I. r. alperesi előadást. Kiemelendő az a tény, hogy az építési hatóság 2005. évben a felperes mint építtető részére kiadott építési és használatbavételi engedélyt a beavatkozónak is kézbesítette. Ekkor egyértelművé vált számára, hogy az ingatlanon a felperes folytat építkezést, az ellen azonban bizonyíthatóan semmiféle intézkedést nem tett. Annak az általa megjelölt indoknak, hogy az édesapjával való kapcsolatát nem akarta elmérgesíteni, a felperes jóhiszeműsége szempontjából nincs jelentősége. Ilyen körülmények között - a bekövetkezett jogutódlásra is figyelemmel - a felperesnek nem kellett tudnia, hogy a beavatkozó esetlegesen nem egyezett bele az általa végzett építkezésbe. Az I. r. alperes 27. sorszámú előkészítő iratához csatolt okirat csupán azt igazolja, hogy a beavatkozó hozzájárult az ingatlanon az édesapja által tervezett beruházás megvalósításához, amely a perben nem volt vitatott. Nem igazolja azonban a felperesi építkezés kapcsán a hozzájárulás hiányát.

Az I. r. alperes által hivatkozott használati kötelelem tartalma sem alkalmas a felperes rosszhiszeműségének az igazolására, az a nem vitatott tény pedig, hogy a felperes a földterületet meg kívánta vásárolni, nem jelent mást, mint hogy megegyezéssel kívánta rendezni a ráépítés jogkövetkezményeit.

Az ítéletábra osztja az elsőfokú bíróságnak azt az álláspontját is, miszerint a felperesi ráépítés kapcsán a Ptk. 137. § (2) bekezdésének első mondatában írt feltételek fennállnak. E 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.

Annak, hogy a **(terményszárító megnevezése)** terményszárító berendezés a Ptk. 95. § (1) bekezdése alapján a föld alkotórészének minősül-e, az ítéletábra nem tulajdonított jelentőséget. Lényeges ugyanis, hogy az ezzel kapcsolatos beruházást nem vitásan a pjt. valósította meg, így arra a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása körében a földtulajdonos beavatkozó nem hivatkozhat. A felperes ráépítés iránti igénye szempontjából tehát a terményszárító berendezés értéke illetve értéknövelő hatása nem vehető figyelembe.

Egyetért az ítéletábra azzal az ítéleti megállapítással is, miszerint a **(terményszárító megnevezése)** terményszárító berendezés kivételével megvalósult beruházás kapcsán a felperes érvényesíthet ráépítésre alapított igényt. Ráépítés akkor valósul meg, ha a ráépítő a saját anyagával épít a más tulajdonában álló, vagy a közös tulajdonú ingatlanon (EBH2005. 1303). Tulajdonjogot tehát csak az építő vagy építtető szerezhethet, önmagában a beruházás költségeinek a viselése az azt finanszírozót nem teszi ráépítővé. A bírói gyakorlat egységes abban, a ráépítés címén való tulajdonszerződésnek feltétele az, hogy az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezze (BH2002. 355), vagyis annak az építői, építtetői minősége vélelmezhető, akit az építési vagy használatbavételi

engedély ekként tüntet fel (BDT2012. 2654). E vélelem megdönthető, de a bizonyítás arra a félre hárul, aki a vélelmezett tény fenn nem állására hivatkozik.

Kétségtelen, hogy az eredeti 2000. augusztus 7. napján kiadott építési engedély jogosultja **(édesapa neve)** volt, a. 2002. február 11. napján kelt határozattal azonban a jogviszonyban bekövetkezett jogutódlás eredményeként a felperes vált építtetővé. Az építtető személyében bekövetkezett alanyváltozás a ráépítő és a földtulajdonos egymás közötti viszonylatában azt jelenti, hogy az építési engedély alapján végzett valamennyi beruházás tekintetében a felperest kell építtetőnek tekinteni. Ettől eltérő, és a jelen jogvita elbírálását nem érintő kérdés a jogelőd által végzett beruházásoknak a jogelőd és felperes közötti elszámolása. Mindezek alapján közömbös a perbeli jogvita eldöntésénél az **(édesapa neve)** által végzett beruházások köre, ezért annak sincs jelentősége, hogy **(édesapa neve)** milyen beruházásokat aktivált a saját könyvelésében.

Ráépítés esetén a tulajdonjog keletkezése az építkezés befejezésének az ideje, ezért a ráépítési igény elbírálásánál az építkezés befejezéskori értéke az irányadó (BDT2000. 247, BH1997. 582), amely a perbeli esetben 2005. december 29-e, a használatbavételi engedély kiadásának az időpontja. Az I. r. alperes fellebbezésében felsorakoztatott bizonyítékok egyike sem az építkezés befejezéskori értékre vonatkozik: a **(M.)** Kft. szakvéleménye 2012. évi, a fellebbezéshez csatolt **(E.)** Kft. 2014. évi, a NAV értékmegállapítása 2012. évi, a **(szakértő 2. neve)** szakvéleményéből hivatkozott érték pedig 2013. évi forgalmi értéket jelöl meg. Lényeges továbbá, hogy ezen értékek a megváltozott művelési ágú ingatlanra vonatkoznak, holott az ingatlan művelési ágának megváltoztatásáról szóló határozat 2006. március 13. napján kelt, tehát az építkezés befejezését követő időpontban. Maga az I. r. alperes a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményt is csupán azon okból tette vitássá, hogy a perbeli ingatlan értékének meghatározására nem a megváltozott művelési ág alapulvételével került sor, ezt azonban a kifejtettek szerint alaptalanul kifogásolja.

Mindezekre figyelemmel a fellebbezésben felhozott bizonyítékok a beszerzett szakértői vélemény megállapításainak cáfolatára nem alkalmasak, így helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor azt ítélezése alapjául elfogadta.

Csupán megjegyzi az ítéletábra, a csatolt magánszakértői véleményekből is megállapítható az, hogy a megvalósított beruházás értéke lényegesen meghaladja a föld **(terményszárító megnevezése)** terményszárító berendezés nélküli értékét, ezért a ráépítésnek a Ptk. 137. § (3) bekezdésében írt felperes által érvényesíteni kívánt jogkövetkezményei fennállnak. Az I. r. alperes pedig a Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján a föld jelenlegi forgalmi értékére, azaz 6 600 000 Ft-ra tarthat igényt.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érintve, a megfellebbezett rendelkezéseit a Pp. 153. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelenül fellebbező I. r. alperest a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes jogi képviselőével felmerült - a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, (5) bekezdése és 4/A. §-a szerint megállapított - másodfokú perköltségének a megfizetésére. A beavatkozó perköltségben való marasztalása a Pp. 83. § (1) bekezdésén alapul. Az I. r. alperes a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket az Itv. 74. § (3) bekezdése alapján alkalmazandó 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles megfizetni.

S z e g e d , 2015. április 15.

Dr.Szeghő Katalin sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

