

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.20.431/2014/6.szám

A Kúria a dr. Komáromi József ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Bali-Papp Rita ügyvéd által képviselt I. rendű és a CLIENS Kft. felszámoló által képviselt II. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Kaposvári Törvényszéken 1.G.40.055/2012. szám alatt folyamatban lévő perében a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.137/2013/8. számú részítélete ellen a felperes részéről 27. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta az alábbi

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a Pécsi Ítéltábla Gf.IV.30.137/2013/8. számú jogerős részítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 (Százezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 1.296.400 (Egymillió-kettőszáz kilencvenhatezer-négyszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

A részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A 2010. december 8. óta felszámolás alatt álló II. rendű alperes mint eladó és a felperes mint vevő 2005. október 21-én adásvételi szerződést kötött.

E szerint a felperes megvásárolta a II. rendű alperestől az annak tulajdonában álló f-i „üzlet” megnevezésű, 75,7 m² alapterületű belterületi ingatlant a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal és a társasház alapító okirata szerinti osztatlan tulajdonú helyiségekkel. A felek a vételárát bruttó 26.000.000 forintban határozták meg, amelyből a felperes 5.000.000 forintot a szerződés aláírásakor fizetett meg az eladónak, míg a fennmaradó összeget havi bruttó 175.000 forint részletekkel vállalta törleszteni. A vétel a II. rendű alperes tulajdonjoga fenntartásával történt azzal, hogy a teljes vételár kifizetését követően az eladó külön nyilatkozatban járul hozzá a felperes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

Az üzlethelyiség ekkor szerkezetkész állapotú volt.

Az I-II. rendű alperesek, mint akkori társtulajdonosok 2005. november 25-én hozzájárulásukat adták ahhoz, hogy a felperes - a bemutatott látványtervek alapján - a megvásárolt üzlethelyiséget étteremmé alakítsák. Barcs Város Önkormányzatának jegyzője az építkezést engedélyezte (2006. január 21-én kelt határozat). A felperes kialakította az éttermet, melyre végleges használatbavételi engedélyt kapott a 2006. április 19-én kelt jegyzői határozattal.

A felperes 2005 decemberétől 2008 januárjáig rendszertelenül fizette a részleteket, majd egyáltalán nem teljesített, ezért a II.rendű alperes a vételárhátralék iránti igényét külön perben érvényesítette.

A Fonyódi Városi Bíróság az 5.G.20.075/2012/8. számú ítéletével kötelezte a jelen per felperesét a II. rendű alperes javára 26.605.054 forint, és ebből 12.000.950 forint után járó kamatai megfizetésére, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. A másodfokon eljáró Kaposvári Törvényszék a 3.Gf.20.975/2012/4. számú ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbezett rendelkezéseit.

A felperes ezt követően indította a jelen pert, amelyben keresete annak megállapítására irányult, hogy a perbeli ingatlanhoz történő hozzáépítés folytán a II. rendű alperessel közös tulajdona keletkezett, és ezen a jogcímen 2749/10.000 tulajdoni illetőséget szerzett az ingatlanban. Az I. rendű alperest tulajdoni hányada ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének túrésára kérte kötelezni. Kérte annak megállapítását is, hogy az I. rendű alperes az igénye kielégítésének fedezetlensége esetére teljes felelősséggel tartozik a II. rendű alperes tartozásaiért, mert az adásvétel időszakában a I. rendű alperes a II. rendű alperes kft.-nek 51%-os mértékben uralkodó tagja volt.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A részítélet indokolása szerint csak akkor keletkezik a más tulajdonában lévő ingatlanon álló épület bővítésével - hozzáépítés címén - közös tulajdon, ha az épület szerkezetét egyébként érintő beruházásra vonatkozóan a felek között más megállapodás nincsen.

Úgy ítélte meg, hogy a perbeli esetben mind a hozzáépítés megkezdésekor, mind annak befejezésekor volt a felek között eltérő megállapodás, ami arra irányult, hogy a felperes szerezzék meg az egyébként szerkezetkész épületben kialakítandó üzlethelyiség (vendéglátóipari egység) tulajdonát.

Hangsúlyozta, az I. rendű alperes túrésra kötelezés iránti keresete

mindenképpen alaptalan lenne, mert a perbeli ingatlannak nem tulajdonosa, és az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett egyéb joga sem áll fenn.

A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság a részítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság részítéletét. Megállapította, hogy a felperes és a II. rendű alperes érvényes adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlan egészére. Ez okból ahhoz, hogy a felperes az érvényes adásvételi szerződésből eredő kötelmi igénye alapján az ingatlan egészére bejegyeztethesse a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, csupán a hátralékos vételárat kell megfizetnie. A szerződéses jogviszony fennállta alatt ugyanis a felperes a saját beruházására hivatkozva más jogcímen - így ráépítés címén - sem érvényesíthet igényt.

A felperes a felülvizsgálati kérelmében - annak tartalma szerint - a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését és a keresetének megfelelő döntés meghozatalát kérte.

Érvelése szerint a Ptk. 137.§ (3) bekezdésében foglaltak nem alkalmazhatóak a jelen ügyben, mert nem volt más megállapodás közte és a II. rendű alperes között az építkezés idején. Szerinte nem tekinthető ilyennek az adásvételi szerződés, mert az a tulajdonszerzést bizonytalan jövőbeli eseménytől tette függővé, amely az építkezés befejezésekor még nem vált esedékessé, ugyanakkor a tulajdonszerzés a ráépítés befejezésekor megtörtént.

Állította, a felek szándéka az volt, hogy az építkezés eredményeként akkor is tulajdonjogot szerezzen, ha az adásvétel eredményeként bármely okból ez nem történik meg.

A továbbiakban kifejtette, éppen azért nem teljesültek az adásvételi szerződésben foglaltak, mert közte és a II. rendű alperes között vita volt a II. rendű alperes által kiállított számla helyessége tekintetében.

Érvelése szerint miután a döntés a tulajdoni igény bejegyzése kapcsán közvetve kihat az I. rendű alperesre is - hiszen a II. rendű alperes társaságban 51%-os tulajdoni illetősége van -, a tűrésre kötelezése sem mellőzhető.

Az I. rendű alperes a felülvizsgálati ellenkérelmében a jogerős részítélet hatályában való fenntartását kérte.

Hangsúlyozta, a vele szemben előterjesztett kereset azért is teljesen megalapozatlan, mert a perbeli ingatlanon semmiféle joga nem áll fenn.

A felperes felülvizsgálati kérelme az alábbiakra tekintettel nem alapos.

A felülvizsgálati kérelem folytán a Kúriának abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a jelen perben alkalmazható-e a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 137.§ (3) bekezdése, vagyis alapos-e a felperesnek a ráépítés jogcímén előterjesztett tulajdoni igénye.

Az eljáró bíróságok az általuk feltárt tényállásból kiindulva helyesen jutottak arra a jogi következtetésre, miszerint vizsgálni kellett, a ráépítés időpontjában volt-e a felek között eltérő megállapodás. Az állandó bírói gyakorlat szerint ugyanis - miután a tulajdonost megilleti a tulajdon tárgya feletti, a Ptk.112.§ (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog - a Ptk.-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. Ez okból a ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazása előtt minden esetben vizsgálni kell a felek - akár ráutaló magatartásukban megnyilvánuló - megállapodását (Legfelsőbb Bíróság ebben az ügyben még irányadó PK 7. számú állásfoglalásának I. pontja).

A ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel tehát abban az esetben, ha a felek között akár szóban, akár írásban vagy ráutaló magatartással [Ptk. 216.§ (1) bekezdés] szerződés jött létre, nem a ráépítés szabályai, hanem a felek szerződésének tartalma az irányadó a jogi vitájuk rendezésére.

A perbeli esetben - mint ahogy azt mindkét fokon eljáró bíróság helyesen állapította meg - a felperes és a II. rendű alperes a Ptk. 365.§-ban szabályozott érvényes adásvételi szerződést kötött a perbeli üzlethelyiségre. A ráépítés időpontjában az adásvételi szerződésből eredő jogviszony fennállt, függetlenül attól, hogy a felek az adásvételi szerződésben a felperes tulajdonszerzését bizonytalan jövőbeli eseménytől tették függővé, vagyis hogy a vétel a II. rendű alperes tulajdonjoga fenntartása mellett történt. Ugyanakkor a peradatokból egyértelműen megállapítást nyert, hogy az alperesek az adásvételi szerződés megkötését követően hozzájárultak az üzlethelyiség kialakításához. Az előbbiekből adódóan a felek megállapodása arra irányult, hogy a felperes a megvásárolt ingatlant üzlethelyiséggé alakítja és az adásvételi szerződésben foglalt feltételek mellett szerzi meg a tulajdonjogot.

Utal arra a Kúria, hogy a felek a ráépítés körében - bár erre lehetőségük volt - nem kötöttek ún. ráépítési megállapodást, ami alapot ad a ráépítés jogcímén, de a Ptk. ráépítésre vonatkozó jogkövetkezményeitől eltérő tartalmú tulajdonszerzésre. Vagyis mindketten irányadónak tekintették az adásvételi jogviszonyt, amelynek keretein belül történt az építkezés.

A fentebb kifejtettek alapján mind az első-, mind a másodfokú bíróság helyesen jutott arra a jogi következtetésre, hogy a

ráépítés mint tulajdonszerzési jogcím a perbeli esetben szóba sem jöhet, mert a felek között szerződéses jogviszony állt fenn az építkezés időpontjában.

A felperes felülvizsgálati kérelme alaptalan volt, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazott 78.§ (1) bekezdése rendelkezése alapján köteles az alapos felülvizsgálati ellenkérelmet előterjesztő I. rendű alperes felülvizsgálati eljárási költségét megfizetni, amelynek mértékét a Kúria a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (5) bekezdése alapján állapította meg.

A Kúria az illetékfeljegyzési jog kedvezményében részesülő, alaptalan felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest kötelezte a felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a 6/1986. (VI.28.) IM rendelet (Kmr.) 13.§ (2) bekezdése alapján. Az illeték mértéke a pontosított kereset szerinti pertárgyérték (9. sorszámú beadvány: 12.963.630 forint) figyelembe vételével, az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50.§ (1) bekezdése alapján került meghatározásra.

A részítélet ellen nincs helye felülvizsgálatnak a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja alapján.

Budapest, 2014. október 15.

Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Tóth Gabriella s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró