

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.214/2015/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Durajda Pál ügyvéd által képviselt **felperes neve** felperes címeszám alatti székhelyű felperesnek – Feketéné dr. Szemző Margit ügyvéd által képviselt **I.rendű alperes neve** I.rendű alperes címeszám alatti székhelyű I. rendű, **II.rendű alperes neve** II.rendű alperes címeszám alatti lakos II. rendű, valamint az **III.rendű alperes neve** **III. rendű alperes címe** szám alatti székhelyű III. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Szegedi Törvényszék 2015. március 19. napján kelt 11.G.40.099/2014/25. számú ítélete ellen az I. rendű alperes által 26. sorszámon előterjesztett fellebbezésre tekintettel lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett rendelkezéseit **részben megváltoztatja**, mellőzi a felperes „ráépítés” jogcímen történő tulajdonszerzését, és megállapítja, hogy a felperes az elsőfokú ítéletben írt felülépítmények tulajdonjogát az 1959-es Ptk. 97. § (2) bekezdés a) pontja jogcímén szerezte meg.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja azzal a helyesbítéssel, hogy a **város neve** **X/7/B.** helyrajzi számú üzlet megjelölésű felépítmény alapterülete helyesen: 347 négyzetméter.

Kötelezi I. rendű alperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg a felperesnek 500.000,- (Ötszázezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S :

A **város neve**, belterület **Z...** utcában fekvő telek 1988-ban **X/1.** helyrajzi számú 7863 négyzetméter területű közterületi ingatlanként a Magyar Állam tulajdonában állt, kezelője a **Hódmezővásárhely** Városi Tanács VB Műszaki Osztálya volt. Az ingatlan 1/1 tulajdoni illetősége 1991. március 20. napjával törvényes jogutódlás folytán az I. rendű alperesi önkormányzat tulajdonába került.

Az 1980-as évek közepétől a perbeli ingatlant körülvevő **városrész neve** városrész jelentős fejlődésnek indult, sok új családi és társasház épült. A városrész lakosságának kiskereskedelmi ellátását ekkoriban mindössze egy kis alapterületű faházban üzemelő élelmiszerbolt biztosította. A felperes, valamint az I. rendű alperesi jogelőd közös elhatározással bővíteni kívánta a helyi lakosság kiskereskedelmi ellátását, ezért a perbeli ingatlanon egy 300 négyzetméter alapterületű, modern ABC áruház felépítése mellett döntöttek. Ennek előkészületeként 1987. október 2. napján a felek

bejárást tartottak, ahol az áruház helyének kijelölése is megtörtént a perbeli telekingatlanon.

A **Hódmezővásárhelyi** Városi Tanács 1988. augusztus 4. napján kelt I.2703/1988. számú levelében biztosította felperest, hogyha vállalja az áruház 1990. év I. negyedévéig történő felépítését és ezt követő működtetését, a városi tanács az igényelt 3.000.000,- Ft beruházási támogatást 1988. II. félévében biztosítja részére. Az indokolás szerint ez megegyezett a városrendezési tervben foglaltakkal, és a lakossági alapellátás fejlesztésével kapcsolatos tanácsai feladatok megoldását is szolgálta. Az engedélyezési terveket a felperes tervezőcsoportja készítette, melyet hatósági engedélyezésre a felperes nyújtott be. Az építésügyi hatóság 1989. április 17-én II.659-2/1989. számú határozattal építési engedélyt adott a felperes számára a jóváhagyási záradékkal ellátott tervnek és műszaki leírásnak megfelelően az épület létesítéséhez.

Az I. rendű alperesi jogelőd (**Hódmezővásárhelyi** Városi Tanács VB.), valamint a **felperes** között 1988. december 22. napján megállapodás jött létre, melyben az I. rendű alperesi jogelőd tanács, mint átadó vállalta, hogy 1988. december 31-ig 3.000.000,- Ft-ot átad a felperes részére véglegesen, de elszámolási kötelezettséggel. A felperes vállalta, hogy a pénzeszközt a **városrész** nevében megvalósuló ABC áruház kivitelezésére fordítja, az áruház felépítését 1990. július 30-ig befejezi.

A szerződő felek 1989. május 23-án korábbi megállapodásukat módosították, a tanács 1989. május 31-ig további 1.000.000,- Ft-ot átutalt a felperesi szövetkezet számlájára, aki 1989. december 31-i határidővel vállalta az áruház felépítésének lebonyolítását, 1990. január 30-ig terjedő utólagos elszámolási határidő mellett.

Az épület kivitelezését a felperes megrendelése alapján a **Építőipari Szövetkezet** neve végezte, erről az illetékes építésügyi hatóságot is tájékoztatták. Az elkészült építmény 1989. december 4-én a felperesi megrendelőnek átadásra került, az építésügyi hatóság 1989. december 11-én a felperes számára végleges jelleggel megadta a használatbavételi engedélyt a Magyar Állam tulajdonában álló földrészleten felépített épületre. A felperes a tanács műszaki osztályának az épület bekerülési értékére és a berendezési tárgyak beszerzési értékére vonatkozó feljegyzést küldött, tételes számlákkal alátámasztott elszámolásra azonban nem került sor, ezt az I. rendű alperesi jogelődje később sem igényelte.

A felperes az ABC áruházat 1991. augusztusáig saját maga üzemeltette, majd bérbe adta a II. rendű alperes egyéni vállalkozónak, aki azt – különböző használati jogcímenek – azóta is folyamatosan birtokában tartja. A felperes az építményt 2006-2007-ben raktárépülettel bővítette.

A perrel érintett állami tulajdonú telekingatlanra a **Hódmezővásárhelyi** Városi Tanács VB. Műszaki Osztálya 1990. május 22. napján telekalakítási engedélyt adott a **város** nevei Földhivatal által záradékolt vázrajz alapján, mely szerint a telekalakítás után a X/1. helyrajzi számú 6135 négyzetméter közterületi ingatlan elkülönülten került nyilvántartásba a X/3. helyrajzi számú 1728 négyzetméter területű, természetben Y... u. 153. faliszámot kapó ingatlantól, amelyen az ABC áruház létesült. Ezzel kapcsolatban a tanács illetékes műszaki osztálya 1990. május 10. napján kelt, felpereshez címzett levelében olyan tájékoztatást adott, hogy az 1988. december 22-én kötött megállapodás nyomán a telekalakítási eljárás befejezését követően a felperes tulajdonába kívánja adni a telekkönyvileg már átalakított, 1728 négyzetméter földterületet, amelyen a béke telepi ABC áruház létesült (1/F/10. sorszámú perirat). A további telekalakítások nyomán 2014-ben további három

Az I. rendű alperes közgyűlése 2015. február 6-i ülésén a felperes által utóbb készítettett változási vázrajzon, a **város neve**, belterület **X/7/B.** valamint **X/7/C.** helyrajzi alszámokon megjelölt, felperesi építmények által elfoglalt telekrészekre vonatkozó földhasználati jog ellenértékét 5.200.000,- Ft-ban határozta meg.

A felperes keresetében kérte, a bíróság állapítsa meg, hogy az 1959-es Ptk. – a perbeli építkezéskor, 1989. decemberében hatályos – 97. § (2) bekezdés a) pontja szerinti eredeti szerzés jogcímén megszerezte a 17/F/25. sorszám alatt csatolt módosított változási vázrajzon **X/7/B.** és **X/7/C.** helyrajzi számon feltüntetett felépítményi ingatlanok tulajdonjogát, az általuk elfoglalt földrészekre pedig földhasználati jog illeti meg. Tulajdonjoga, valamint földhasználati joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének elrendelése érdekében kérte az ingatlanügyi hatóság (földhivatal) megkeresését, valamint alperesek tűrésére kötelezését. A földhasználati jog ellenértékét az I. rendű alperes által megjelölt 5.200.000,- Ft összegben elfogadta, az ellenérték megtérítését vállalta.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hangsúlyozták, hogy az utóbb végzett telekalakításokat követően a **X/7.** helyrajzi számú ingatlan korlátozottan forgalomképes önkormányzati törzsvagyron, melyen álló felülepítményeken felperes tulajdonjogot nem szerezhetett. Az 1988. december 22-i megállapodást illetően az 1987. évi I. törvény (Földtörvény) 12. § (1) bekezdésére hivatkozva állították, e jogszabályi rendelkezésbe ütközött a kezelői jog átadására irányuló szerződési nyilatkozat. Az I. rendű alperes hiányolta továbbá, hogy a városi tanács által nyújtott 4.000.000,- Ft beruházási költségátogatással kapcsolatos elszámolási kötelezettségének a felperes nem tett eleget, és a vállalt üzemeltetési kötelezettségét is csak rövid ideig látta el. A felperes tulajdonszerzése esetén a 4.000.000,- Ft összegű hozzájárulást, mint közös tulajdont keletkeztető vagyoni hozzájárulást kérte figyelembe venni.

A III. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével – ráépítés jogcímén – megállapította a felperes tulajdonszerzését az általa létesített perbeli felépítményeken, valamint rendelkezett a felperes földhasználati megszerzéséről is a **X/7.** helyrajzi számú ingatlan 416 négyzetméter területű földrésztelére vonatkozóan. Megkereste a **Hódmezővásárhelyi** Járási Földhivatalt a tulajdonjogi változások ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése érdekében. Kötelezte továbbá felperest 5.200.000,- Ft földhasználati jog ellenérték egyidejű megfizetésére I. rendű alperes részére. A tulajdonjogi változásokkal kapcsolatos rendelkezések tűrésére valamennyi alperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában rögzítette, hogy a felperes keresetének jogalapját képező, az építkezés befejezésekor hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdés a) pontja kivételt jelent a főszabálynak tekintendő Ptk. 97. § (1) bekezdésében rögzített aedificium solo cedit elv alól, hiszen a jogszabály által megjelölt esetben az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló, tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímén használatában lévő földön. A perbeli tényállást illetően kiemelte, nem vitatott, hogy állami tulajdonú ingatlanon történt beruházás, ez a kezelői jog jogosultja, az I. rendű alperes jogelődjének szándéka szerint, beleegyezésével zajlott. Az építmény helyét a felek közösen jelölték ki, és az üzlet felépítése tárgyában közös egyeztetések zajlottak, de ezt követően már az építkezést kizárólag a felperes folytatta le. A 4.000.000,- Ft összegű beruházási támogatást úgy értékelte, hogy az I. rendű alperesi jogelőd (tanács) az akkor hatályos jogszabályok szerinti feladatait látta el ezzel

Rögzítette, az építmény tulajdonjogát az építkezés befejezésével az akkor hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján a felperes megszerezte, így az adott ingatlanon osztott tulajdon keletkezett, melynek ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére azonban nem került sor. Megjegyezte továbbá, hogy a perben a Ptk. 138. § (2) bekezdését nem kellett alkalmazni, a felperes az állami tulajdonban lévő ingatlan tulajdonjogát még részben sem szerezhette meg, szándéka sem az építkezéskor, sem azt követően nem irányult a föld tulajdonjogának megszerzésére és a kereset sem ezen alapult. A bíróság az alperesi ellenkérelemre figyelemmel az építkezéskor hatályos szabályokat alkalmazva, a kialakult osztott tulajdonú ingatlanra a földhasználati jog bejegyzését az ítélettel ugyancsak elrendelte. Ennek ellenértékeként az I. rendű alperes által meghatározott és felperes által elfogadott földhasználati jog ellenértéke összegét határozta meg, melynek megfizetésére a földhasználati jogot megszerző felperest kötelezte az I. rendű alperesi tulajdonos irányában. A bíróság az ítélet rendelkező részében mégis a felperes felépítményeken szerzett tulajdonjogát ráépítés címén állapította meg, melyet az építmény alatt elterülő telekingatlanra alapított földhasználati joggal együtt szerzett meg.

Az ítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, kérve annak megváltoztatását és a felperes keresetének elutasítását. Fellebbezésének indoklásában tévesnek minősítette az elsőfokú bíróság megállapítását a felperesi tulajdonszerzés jogalapját illetően. Kiemelte, a költségek nagyobb részét a beruházási támogatással jogelődje biztosította, ezzel kapcsolatban azonban a felperes elmulasztotta az előírt utólagos elszámolást. Hangsúlyozta, hogy az épület létesítéskori időszakban a helyi tanács jogszabályi kötelezettsége volt a lakosság kereskedelmi ellátásáról gondoskodni, ez tette szükségessé a korszerű áruház megépítését, melyet az I. rendű alperesi jogelőd a felperessel közös megállapodás alapján kívánt megvalósítani. Jogi problémaként merült fel azonban, hogy 1988-ban a kijelölt földterület kezelői jogának átadására a szövetkezet felé már nem volt lehetőség. Emiatt nem került sor a földterület tulajdonjogi sorsának végleges rendezésére, az a közelmúltig az ingatlan-nyilvántartásban közútként szerepelt, kizárólagos állami, majd pedig – jogszabályváltozás folytán – 1991-től önkormányzati tulajdonként.

Az I. rendű alperes fellebbezésében kitért a Földtörvény 19. § (2) bekezdésének rendelkezéseire is, melyekből adódóan álláspontja szerint a felperesi szövetkezet a részére ingyenesen biztosított ingatlant, felépítménnyel együtt, a tevékenység megszüntetése miatt a tulajdonjog visszaszállása folytán eredeti állapot helyreállítása keretében köteles részére visszaadni. Megjegyezte, hogy a forgalmi értékelkedés arányában legfeljebb a közös tulajdoni arány módosítását érvényesítheti felperes vele szemben, ráépítés jogcímén. Ennek pontos meghatározása azonban szakértői bizonyítást igényel, melyet az elsőfokú eljárásban nem folytattak le.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokokon alapuló helybenhagyására irányult. A feltárt tényállás alapján rendelkezésre álló bizonyítékok közül felsorolta azokat, amelyek alátámasztják, hogy ő minősül a felépítmény építtetőjének. Előadta, hogy nem ingyenes juttatásban részesült, hiszen a vissza nem térítendő támogatás nem azonos egy ingyenesen kapott ingatlannal.

A fellebbezés nem alapos.

A per tárgyát képező felépítmény létesítésére 1989. évben került sor, ezért helyesen indult ki az elsőfokú bíróság abból, hogy a felperesi tulajdoni igény elbírálása során az ekkor hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdés a) pontjának rendelkezését kell alkalmazni. E jogszabályhely szerint az épület tulajdonjoga az építkezőt illeti meg abban az esetben, ha az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló – tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímén – használatában lévő földön. A

Ptk. 97. § (1) bekezdésében rögzített főszabály, az aedificium solo cedit elve az épület tulajdonjogát a mindenkori földtulajdonosnak biztosítja, ez alóli kivételként a rendelkezést a korabeli bírói gyakorlat az „egyik leglényegesebb”, az általános szabálytól való eltérési lehetőségként értékelte. A Ptk. 97. § (2) bekezdés a) pontja alapján történő tulajdonszerzés eredeti jellegű, tehát a törvényi feltételek fennállta esetén az épület létesítésével bekövetkezett a tulajdonszerzés, a földtulajdonossal külön írásbeli megállapodás megkötése vagy ingatlan-nyilvántartási bejegyzés sem volt szükséges hozzá.

Eltér azonban a tulajdonszerzés jogcíme a Ptk. 137. § (1) bekezdése szerinti ráépítéstől, egyebek között abban is, hogy a földtulajdonostól az építkező nem szerez tulajdonjogot, hanem köztük osztott tulajdon keletkezik. Ez azt jelenti, hogy az általános szabálytól eltérő módon elválik a felépítmény és a föld tulajdonjoga, a tulajdonosok személye (A Polgári törvénykönyv magyarázata, I. kötet 459. és 601. oldal, Közgazdasági és Jogi Könyvkiadó Budapest, 1981.).

A perbeli esetben az építkezés idején hatályos törvényi tényállási elemek maradéktalanul megvalósultak, lényegüket tekintve megfelelnek a felperes által helyesen analógiaként felhozott Kúria EBH 4/2012. szám alatt közzétett elvi határozatban írt szempontoknak. Az ott kifejtett bírói gyakorlat szerint az állami tulajdonban lévő földön történő szövetkezeti építkezés önmagában – ex lege – osztott tulajdont keletkeztetett, az épület tulajdonjogát ilyen címen szerezheti meg az azt létesítő szövetkezet.

Nem vitatott tényállási elem, hogy a felperes, mint általános fogyasztási értékesítő szövetkezet tevékenységi körébe tartozó feladatot ellátva határozta el a lakossági ellátást biztosító áruház felépítését. Ehhez az I. rendű alperes jogelődje biztosította a közösen kijelölt állami tulajdonú telekingatlant. A tervezési feladatokat önállóan elvégző, az engedélyeket saját nevére beszerző és kivitelezési munkákat saját maga megrendelő, lebonyolító fél a felperes volt, így kétséget kizáró módon megállapítható, hogy egyedül ő tekinthető az ingatlan építtetőjének. E körben a felperes fellebbezési ellenkérelmében felsorolt, bizonyított tényállási elemek irányadóak. Az I. rendű alperes által nyújtott vissza nem térítendő beruházási támogatás alapját képező, 1988. december 22-i megállapodás nem tért ki a tulajdoni viszonyok kérdésének rendezésére. A támogatást elsősorban a tanácsai feladatok ellátása érdekében biztosította az I. rendű alperesi jogelőd, ennek jogszabályi hátterét a per során csatolt iratok kellőképpen feltárták. Az épület helyének kijelölésén túl, az építkezéshez kapcsolódó egyéb érdemi intézkedést az I. rendű alperesi jogelőd nem végzett, így építtetőnek nem tekinthető, az általa nyújtott támogatás nem alkalmas közös tulajdon keletkeztetésére, az kizárólag kötelmi jogi jogviszonyt hozott létre. E körben az esetlegesen elmaradó elszámolás kapcsán az általános elévülési időn belül érvényesíthetett volna legfeljebb az I. rendű alperes felperessel szemben igényt. A kifejtettekre tekintettel az I. rendű alperes javára azonban tulajdoni igényt semmilyen jogalapon nem keletkeztetett az építkezés. A tulajdonjogot az épületre kizárólag a felperes szerezhette meg, valójában az I. rendű alperes jogelődje is így tekintett a kialakult jogi helyzetre: ezt tükrözi az 1990. május 10-i, felpereshez intézett levél is (1/F/10. sorszám alatti perirat).

Az I. rendű alperes ingyenesen állami ingatlant nem juttatott a felperes részére, a felépítmény alatt elterülő földrészlet továbbra is a tulajdonában maradt. Az I. rendű alperes eredeti állapot visszaállítását igénylő fellebbezési hivatkozása emiatt is alaptalan, hiszen a földterület (telekingatlan) változatlanul, mindvégig az I. rendű alperes tulajdonában maradt. A felépítmény tulajdonjogát pedig ex lege a Ptk. 97. § (2) bekezdés a) pontjában rögzített törvényi rendelkezés folytán a létesítéssel egyidejűleg a felperesi szövetkezet szerezte meg.

A tulajdonszerzés jogcímét az elsőfokú bíróság az ítélet rendelkező rész

A Ptk. 155. § rendelkezése szerint, ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földrésztletre használati jog illeti meg. A földhasználati jog az ex lege (eredeti) tulajdonszerzéstől eltérően a Ptk. 156. §-a értelmében bírói ítélet alapján keletkezhet, az a bírói gyakorlat szerint meghatározható értékkel bíró önálló dologi jog. E jog megszerzése esetén a földtulajdonosnak a jogszerzéskor esedékes egyösszegű ellenérték jár, nem pedig rendszeres időközönként fizetendő használati díj (Legfelsőbb Bíróság (Kúria) EBH 2010/2218. szám alatt közzétett elvi döntés). A felperes, mint dologi jogi jogosult a jogerős bírósági határozat alapján szerez földhasználati jogot, mely a felépítmény mindenkorai tulajdonosát ezt követően megilleti. Az ellenérték megtérítésére az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmet előterjesztett, meghatározta az általa elfogadható földhasználati jog egyösszegű ellenértékét, így erről az elsőfokú bíróság külön viszontkereset nélkül is megalapozottan dönthetett (Kúria Pfv.I.21.305/2011/5. szám alatti eseti döntés).

Az elsőfokú bíróság ítélete lényegét tekintve érdemben helyes indokokon alapszik. A felperesi tulajdonszerzés jogcímének helyesbítése, valamint – az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés szempontjából lényeges – egyik felépítmény alapterületi adatának pontosítása érdekében az ítélet tábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatta, míg a további rendelkezéseket – azok helyes indokai alapján – helyben hagyta (Pp. 253. § (2) bekezdés).

Az érdemét tekintve eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles a jogi képviselővel eljáró és érdemi fellebbezési ellenkérelmet előterjesztő felperes másodfokú eljárási költségeinek megtérítésére. Az ügyvédi munkadíj összegét az ítélet tábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, valamint (5), (6) bekezdései alapján állapította meg.

A személyes illetékmentes I. rendű alperes pervesztessége ellenére sem köteles a fellebbezési eljárási illeték megfizetésére, azt az állam viseli (6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 14. §).

S z e g e d , 2015. október hó 1. napján

Dr. Kemenes István sk.
a tanács elnöke

. Dobler László sk.
előadó bíró

. Béri András sk.
táblabíró

A kiadmány hitelélül:

tisztviselő