

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Hrabéczy Miklós ügyvéd által képviselt felperesnek a Dávid Ügyvédi Iroda által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében Budapest Környéki Törvényszék 2015. július 22-én kelt 2.G.40.527/2011/54. számú ítélete ellen a felperes részéről benyújtott fellebbezés folytán - nyilvános tárgyaláson - meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. r. alperesnek 150.000 (százötvenezer) forint + ÁFA, a II. r. alperesnek 100.000 (százezer) forint + ÁFA összegű másodfokú perköltséget. A felperes által le nem rótt 2.500.000 (kétfmillió-ötszázezer) forint fellebbezési illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az I. r. alperes 1996. június 4. óta bejegyzett gazdasági társaság.

A gyógyszerész szakképesítéssel és személyes gyógyszertár működtetési joggal rendelkező felperes az I. r. alperes beltárgja volt 1996. június 4-től 2007. február 8-ig, tagsági jogviszonya kizárással szűnt meg. Amikor a felperes beltárg volt, a kültárgok ... és a II. r. alperes voltak.

Az I. r. alperes társasági szerződése szerint a jegyzett tőkéje 20.000 forint, a beltárg vagyoni betétje 10.000 forint, a kültárgok vagyoni betétje 5.000 - 5.000 forint. A 9. pont szerint a felosztható nyereséget a tárgok a következőképpen osztják meg: felperes 25 %, a kültárgok 37,5 - 37,5 %, az esetleges veszteséget a tárgok ugyanilyen arányban viselik.

Az I. r. alperes neve Gyógyszerkereskedelmi Betéti Társaságról 2007. február 22-én Betéti Társaságra változott.

AGyógyszerkereskedelmi Betéti Társaság 2006. július 24-én bejegyzett társaság. Beltárgja ..., kültárgjai ... és a II. r. alperes.

Az I. r. alperes a szám alatti 1561 helyrajzi számú, 1.059 m² alapterületű kivett üzlet és udvar megjelölésű ingatlanban (továbbiakban ingatlan) gyógyszertárat üzemeltet.

Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányada 1999. november 17-től az I. r. alperes tulajdonában állt, 2010. május 26-tól az ingatlan tulajdonosa 53/100 tulajdoni illetőségben az I. r. alperes, 47/100 tulajdoni

illetőségben a II. r. alperes.

Az I. r. alperes 1999. november 16-án vásárolta meg a perbeli ingatlant 15.000.000 forint vételárért. Az adásvételi szerződés 1999. december 7-én kelt kiegészítése 2. pontjában szerepel, hogy az I. r. alperes a vételár kifizetéséhez 13.500.000 forint összegű vállalkozói kölcsönt kíván felvenni a... Takarékszövetkezet.... Kirendeltségétől.

Az I. r. alperes a Takarékszövetkezettel 2000. január 27-én kölcsönszerződést kötött 13.500.000 forint kölcsönösszegre. A kölcsön célja beruházás, ingatlanvásárlás.

Az I. r. alperes és az eladó 2000. január 31-én a ...Takarékszövetkezet ... Kirendeltségének jelezte, hogy az I. r. alperestől a maglódi 1561 helyrajzi számú ingatlan vételárhátralékát - 13.500.000 forintot - az eladó átvett.

A hitel 2005. január 3-án megszűnt, a takarékszövetkezet a jelzálogtörlési kérelmet az I. r. alperesnek megküldte.

Az I. r. alperes 1999. szeptember 24-én atervezői szerződést kötött a perbeli ingatlanra a földszinten egy gyermekorvosi rendelő, két általános orvosi rendelő kialakítása, az alagsorban egy általános orvosi rendelő kialakítása, belső parkoló kialakítása tárgyában költségbecslésre és a beruházás várható költségeire 2000. május 8-án pedig vállalkozási szerződést kötött a a perbeli ingatlanon orvosi rendelő kialakítására.

A kivitelező 2000. augusztus 26-án átadta az elvégzett munkákat.

Az ingatlanra ... Önkormányzat jegyzője 2000. november 15-én 1259-5/2000. szám alatt a végleges használatbavételi engedélyt megadta.

Az ingatlanon 2000 májusától 2005-ig folytak munkálatok.

A tartószerkezet nem változott, orvosi rendelőt alakítottak ki, válaszfalakat mozgattak, a lakóházba beépített garáznál funkcióváltás következett be, épületgépészeti munkák zajlottak, vizet vezettek be, fűtésrendszert alakítottak ki, tetőtérbeépítés történt (lépcsőház, lakás), festés, burkolás, rámpa kialakítása, parkoló kiépítése, külső járdák, teraszok kiépítése, műkövezés, feljáró kiépítése folyt.

Az ingatlan forgalmi értéke 2007. február 8-án 39.670.000 forint, a ráépítés nélküli érték 19.600.000 forint, a ráépítés 20.070.000 forinttal emelte az ingatlan értékét.

A II. r. alperes finanszírozta a beruházást, az ingatlan 1/2 tulajdoni illetőségének vált ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává.

A II. r. alperes a beruházásokra fordított összegeket egyrészt banki átutalással, másrészt készpénzben szolgáltatta.

(A II. r. alperes címére 1997. december 18-án 600; 1998. február 19-én 2.000; 1998. február 25-én 2.000; 2000. november 9-én 2.000; 2000. november 28-án 1.600; 2000. november 29-én 1.000, 2001. április 9-én 1.100 2004. április 21-én 1.000; 2005. május 6-án 2.100; 2004. május 18-án 10.000; 2004. május 18-án 22.000; 2004. szeptember 30-án 10.000 svájci frankot utalt át.

A svájci frank forintra váltásában ... működött közre.)

Az I. és II. r. alperesek 2010. május 24-én ráépítéssel tulajdonjogot alapító szerződést kötöttek. Az I. r. alperes hozzájárulását adta ahhoz, hogy tulajdonjoga terhére a II. r. alperes 47/100 arányú tulajdonjoga a ... helyrajzi számú ingatlanra ráépítés jogcímén bejegyzésre kerüljön.

A felperes saját vagyonából semmit sem fordított az ingatlanberuházásra.

... 1996-tól kezdődően minden évben nyújtott tagi hitelt az I. r. alperesnek, azonban 2004 szeptemberétől 2004. november végéig ilyen nem történt, 2003. december 31-én került sor 3.000.000 forint, 2004. december 31-én 1.300.000 forint tagi hitel nyújtására.

... által az I. r. alperes rendelkezésére bocsátott tagi hitel összege 2007. január 4-én összesen 8.030.000 forint volt.

Az I. r. alperes a ... Takarékszövetkezet ... Kirendeltségénél vezetett számlája alapján 2006. december 11-én 300.000 forint, 2006. december 29-én 50.0000 forint, 2006. július 3-án 150.000 forint pénztári készpénzkifizetés történt.

A felperes az I. r. alperesnél 2005. január 21-én, február 25-én, március 25-én, április 22-én, május 26-án, június 24-én, július 22-én, augusztus 25-én, szeptember 28-án, október 26-án és november 17-én felvett jegyzőkönyvek szerint a pénztárból összesen 1.550.465 forintot (338.970, 353.195, 2 x 106.750, 6 x 106.400, 6.400 forint) vett ki.

A jegyzőkönyveket ... mellett ... vagy ..., illetőleg ... is aláírta. A felperes a jegyzőkönyveket nem írta alá.

A 2005. december 13-i átvételi elismervény szerint a felperes 127.000 forintot átvett kasszazárás címén.

A készpénzkifizetés és a pénzkivételek teljes összege 2.177.465 forint (500.000 + 1.550.465 + 127.000), a felperes által az I. r. alperes pénztárából jogosulatlanul kivett összeg 1.677.465 forint (1.550.465 + 127.000).

Az I. r. alperes kötelezettséggel nem terhelt vagyona 2007. február 8-án 7.824.000 forint. A felperes 50 %-os vagyoni hozzájárulást teljesített, a társaság saját tőkéjéből 50 %-os hányadrész illeti meg.

A felperes a 2007. június 21-én előterjesztett, többször módosított, a II. r. alperesre is kiterjesztett végleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján megszerezte az I. r. alperes tulajdonát képező fenti ingatlan 1/10-ed tulajdoni hányadát, és kérte a földhivatal megkeresését tulajdoni hányada bejegyzése iránt. Kérte a 2006. évi IV. törvény (Gt.) 102. § (1) bekezdése alapján az 1994. évi LIV. törvény 39. §-ára figyelemmel elszámolás címén az I. r. alperes 32.600.000 forint és kamatai megfizetésére kötelezését. Kérte továbbá elsődlegesen az I. és II. r. alperes által 2010. május 24-én megkötött tulajdonjogot alapító szerződés semmisségének, a Ptk. 137. §-ába ütköző voltának megállapítását a Ptk. 200. § (2), 234. § (1) és 235. § (1) bekezdésére hivatkozva, másodsorban a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítását indítványozta. A beruházáshoz történt hozzájárulására vonatkozó előadásait a perben többször megváltoztatta, a keresetlevelében még arra hivatkozott, hogy az ingatlan felső két szintjén még hátralévő, építési engedély köteles munkafolyamatokat a saját költségén végeztette el. Ehhez képest a ráépítés időpontjában a teljes ingatlan forgalmi értékét 24 millió forintban vélelmezte, míg az általa hozzáépítéssel, átépítéssel investált értéket 2,4 millió forintban határozta meg, ekként kérte az egészhez viszonyított 1/10-ed illetőség vonatkozásában tulajdonjoga ráépítés címén megállapítását. Utóbb az ingatlan forgalmi értékét 31.000.000 forintban fogadta el. (((2010. október 26.))) 2012. április 18-án személyesen úgy nyilatkozott, hogy a saját pénzét nem tette bele az építkezésbe, majd ezt 2013. március 29-én is megerősítette azon nyilatkozatával, hogy azért nem szállt be a cégbe pénzzel, mert nem volt.

Vitatta, hogy tagi kölcsön nyújtására sor került volna, mivel a cég kizárólagos képviselőjére jogosult tisztségviselőként a tárgyidőszakban kölcsönszerződést vagy pénzügyi teljesítést alátámasztó bizonylatot nem írta alá. Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő bevonását indítványozta az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében.

Az elszámolás körében állította, hogy a társaságtól megváló tagot akkora hányadrész illeti meg, amilyen mértékben vagyoni hozzájárulása viszonyult a társaság jegyzett tőkéjéhez. Saját részesedése 50 % mértékű, az arányos rész kiszámításánál a forgalmi értéket kell irányadónak tekinteni. Amikor a tagsági jogviszonya megszűnt, a teljes ingatlan az I. r. alperes tulajdonában állt, tehát a teljes ingatlant alapul kell venni az elszámolásnál, tekintet nélkül a később megkötött szerződésre, a tulajdonjog későbbi átruházásának a jogvita eldöntése szempontjából nincs jelentősége. A tulajdonjogot megalapító szerződés a részére járó összeget nem befolyásolhatja. Az I. r. alperes saját tőkéjének összegét a tagsági jogviszonya megszűnésének időpontjában 65.200.000 forintban jelölte meg, ennek fele összegére tartott igényt. Hivatkozott arra is, hogy az I. r. alperes fejlődése nagy mértékben köszönhető szaktudásának, személyi joga neki volt, nélküle az I. r. alperes gyógyszerészettel nem foglalkozhatott volna. Könyvszakértő kirendelését kérte, és indítványozta a ... iratainak a beszerzését is azzal, hogy a ...vagyona az I. r. alperestől származik, a ...vagyonának is az elszámolás alapját kell képeznie.

A szerződés semmissége vonatkozásában arra hivatkozott, hogy amennyiben a II. r. alperes tagi kölcsönt nyújtott a beruházáshoz, kölcsönből nem tarthat igényt tulajdoni hányadra. Egyszerre tagi kölcsönigény és tulajdoni igény nem érvényesíthető. A szerződésből nem derül ki az ingatlan értéke és a II. r. alperes által nyújtott anyagi erő sem. A ...Takarékszövetkezettel megkötött szerződésben a kölcsön céljaként a beruházás is feltüntetésre került, ez cáfolja a tulajdonjogot alapító szerződés feleinek akaratát, nyilatkozatát. Vitatta, hogy a II. r. alperes által csatolt okiratok bizonyítanak, hogy a II. r. alperes bankszámlájáról, illetőleg kölcsönként felvett összegek a beruházásra fordítottak volna. Érvelése szerint az átalakításra tagi kölcsönből került sor.

A fedezetelvonás körében arra hivatkozott, hogy a szerződéssel az alperesek az igényének kielégítési alapját vonták el, ezért az vele szemben hatálytalan. A szerződés megkötésekor az alperesek már tudtak az igényéről, ezért a rosszhiszeműségük nem kérdőjelezhető meg. De a rosszhiszeműség, illetőleg az ingyenesség mellett törvényi vélelem is szól, ha valaki hozzátartozójával, jelen esetben az I. r. alperes képviselője a testvérével köt szerződést.

Az alperesek a kereset elutasítását, felperes perköltségben marasztalását kérték.

Az I. r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperes az ingatlan megvásárlásához és továbbépítéséhez egyáltalán nem járult hozzá, a 10.000 forint vagyoni betétet is a kültagok fizették be, tulajdonjogi igénye megalapozatlan. Az ingatlant a II. r. alperes által biztosított 1.500.000 forint tagi kölcsönből és 13.500.000 forint hitelből vásárolta. A továbbépítés költségeit is a kültagok fedezték. Egyrészt a Svájcban élő II. r. alperes, aki ezért ráépítés címén 47/100-ad arányban tulajdonjogot is szerzett az ingatlanon, másrészt tagi hitel nyújtásával Ez utóbbi alátámasztására tagi hitel nyilvántartást mellékelte. A felperes „papíron volt csak tulajdonos”, valójában alkalmazott volt, vagyoni jogi részesedésre nem jogosult.

Állította, hogy a felperes a bankszámla feletti rendelkezési jogának megszűnése előtt jogcím nélkül összesen 2.177.465 forintot vett fel a bankszámláról, illetve a házipénztárból, mely összegekkel többszöri felszólítás ellenére sem számolt el. A 2.177.465 forint követelés erejéig beszámítási kifogást terjesztett elő.

Hivatkozott arra is, hogy a ...kizárólag a gyógyszerterápiát működteti, a vagyonához nincs köze. A felperes személyi jogát a kamara megvonta, gyógyszerészként nem tevékenykedhet, ezen kényszerkörülményre figyelemmel kellett a létrehozni.

Utóbb a beruházás II. r. alperes általi finanszírozását állítva vitatta a szerződés semmisségét, és

kétségbe vonta annak fedezetelvonó jellegét, tekintve hogy a szerződés nem vonta el a felperes kielégítési alapját, mivel a II. r. alperes az ingatlan egy tulajdoni hányadát szerezte meg. Hangsúlyozta, hogy a II. r. alperes által végzett beruházásokat nem tartotta nyilván a könyveiben, a II. r. alperes ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos lett.

Az elszámolás körében kérte figyelembe venni, hogy a beruházások nélkül az ingatlan értéke 19.600.000 forint, 8.711.000 forint kötelezettsége volt, a felperessel szemben pedig ez idő szerint is fennáll a 2.177.465 forint követelése. Az alperesek hosszú távon gondolkodva nyilván méltányolták a felperes szakértelmét, ezért is volt az a megállapodás, hogy a felperes 25 %-ban részesülhet a vagyonából. Álláspontja szerint a felosztható nettó vagyon összege 10.889.000 forint (19.600.000 - 8.711.000 forint), melynek 25 %-a 2.722.250 forint, mellyel szembe állítandó a felperessel szembeni követelése. Utalt arra is, hogy a pert megelőzően a felperesnek 8.800.000 forint megfizetésére tettek ajánlatot, melyet a felperes nem fogadott el.

A II. r. alperes arra hivatkozott, hogy az ingatlan tulajdonjogát részben - 47/100 tulajdoni illetőség - ráépítéssel megszerezte, az I. r. alperes ezt ismerte el a 2010-ben megkötött szerződéssel. A betéti társaságnak nem adott tagi kölcsönt, hanem a beruházás során ő fedezte a kiadásokat, gyakorlatilag 1997-től 2005-ig, összesen 144.887 svájci frankot fordított az ingatlanra, amely az utalások időpontjában az MNB középárfolyammal számolva 22.355.177 forint. Egyebek mellett kölcsönszerződéseket csatolt, ahol adósként szerepel.

Állította, hogy az átadott pénzösszegekről bevételi pénztárbizonylatot nem kapott. Ő adta a pénzt az ingatlan átalakítására, majd a későbbiekben megállapodtak, hogy ennek mi lesz a jogi sorsa. Utalt arra is, hogy a kiépítés folyamán nem gondolta, hogy a felperes majd az ingatlanra alapozott követeléssel lép fel, hiszen általa elismerten soha nem járult hozzá a kiépítéshez, az induló cégnek pedig nem volt ehhez vagyona, a vásárláshoz is hitelt kellett felvenni. A 22.355.177 forintnak megfelelő 144.887 svájci frank mind a beruházásokra fordítódott.

Miután az elsőfokú bíróság arról tájékoztatta, hogy tulajdoni igénye bizonyítása szakértő bevezetését teszi szükségessé, a II. r. alperes kérte szakértő kirendelését.

A felperes a beszámítási kifogás elutasítását kérte arra hivatkozással, hogy a cég képviselőjeként munkabér juttatásban részesült, nem vett fel „elszámolásra” 2.177.465 forintot. Előadta, hogy úgy 500.000 forint körül vett ki pénzt, és nem volt olyan, hogy a pénztárból vett volna ki saját magának pénzt.

Az elsőfokú bíróság szakértői- és tanúbizonyítást folytatott. Személyesen meghallgatta felperest, I. r. alperes jelenlegi törvényes képviselőjét, korábbi kultagját....a II. r. alperest, tanúként

A kirendelt ... igazságügyi szakértő feladatává tette egyebek mellett az I. r. alperes teljes vagyonának, ezen belül az ingatlan forgalmi értékének, az alperes összes kötelezettségének megállapítását, míg Simor István szakértő feladatává annak megállapítását, hogy az ingatlanon végzett ráépítés 2007. február 8-ig mennyivel emelte az ingatlan forgalmi értékét, mennyi volt az ingatlan forgalmi értéke 2007. február 8-án.

... szakértő 2011. március 16-án előterjesztett szakvéleményében 2007. február 8-i fordulónapra a saját vagyon összegét 7.824.000 forintban, az ingatlan nettó könyv szerinti értékét 19.988.520 forintban, az ingatlanon túli tárgyi eszközök értékét 749.000 forintban, a kötelezettségek összegét 8.711.000 forintban, ezen belül ... által nyújtott tagi kölcsönt 8.030.000 forintban, a szállítói tartozást 15.000 forintban, egyéb rövid lejáratú kötelezettségeket 666.000 forintban határozta meg. Rögzítette, hogy az is megállapítható a tagi hitelek nyilvántartása alapján, hogy tagi hitelt csak ... nyújtott.

Megállapításait végül úgy összegezte, hogy az I. r. alperes saját tőkéjének összege 2007. február 8-án 16.535.000 forint, kötelezettségeinek összege 8.711.000 forint, melynek eredményeként a kötelezettséggel nem terhelt vagyon összege 7.824.000 forint. A nem terhelt vagyon 25 %-a 1.956.000 forint, mely kevesebb, mint amennyivel - 2.177.465 forint - a kizárt tag nem számolt el az I. r alperes felé.

... okleveles építőmérnök igazságügyi szakértő 2015. március 23-án előterjesztett szakértői véleményében a kimunkált számításai összegzéseként megállapította, hogy az építkezés 2007. február 8-ig az ingatlan forgalmi értékét (39.670.000forint - 19.600.000 forint) 20.070.000 forinttal növelte meg, az ingatlan forgalmi értéke 2007. február 8-án 39.670.000 forint volt.

A felperes a ... szakértő szakvéleménye kirekesztését kérte a bizonyítékok köréből, a által készített szakvéleményt elfogadta, további bizonyítási indítványa nem volt.

Az I. r. alperes ... szakértő szakvéleményét elfogadta, szakvéleményét mindkét alperes elfogadta.

... előadta, hogy a működéshez tagi hitelt nyújtott, a tagi hitelek a működtetésre fordítódtak. A ráépítéshez a nővére járult hozzá, a felperes a ráépítéshez nem járult hozzá semmivel. A ráépítésben nem volt benne a pénze. Tagi kölcsönöket azért tudta folyósítani, mert egyrészt kért kölcsön, másrészt 1996. évet követően volt patikán kívüli jövedelme is, egy gyógynövény üzlete volt. A patikában dolgozók jelen voltak, amikor a felperes a pénztárból vett ki pénzt és ennekösszecszerűségére is tudnak nyilatkozni.

... úgy nyilatkozott, hogy ... asszonnyal folytatott minden üzleti tevékenységet. Mindenképpen szóba került, hogy ... asszonynak van egy Svájcban élő testvére és segítségével tudja megvalósítani a beruházást.

... előadta, korábban az ... Patika alkalmazásában állt, jelenleg a ... Patika alkalmazásában. Amikor az ... Patikában dolgozott, akkor a hónap vége felé a felperes megjelent és vett ki pénzt a kasszából, az összeget megmondani nem tudja. Szóltak ... aki kasszazárást csinált, és ekkor tudták meg, hogy mennyi pénzt vitt el ... úr. Ezekről készül egy jegyzőkönyv is, aki épp ott dolgozott a patikában aláírta, illetve ... kérte ...urat, hogy írja alá ezeket, ő erre nem volt hajlandó. úr megjegyezte, hogy ez neki jár és ezért viszi el.

... az I. r. alperes könyvelőjeként elmondta, hogy analitikát vezettek a felperes által kivett összegekről, ezek be lettek könyvelve. Havonta 100.000 forint lehetett az, amit kivett, amíg fizetést kapott. Úgy döntött, hogy az ő fizetése 200.000 forint és a különbözetet vette ki. Egy év lehetett ez az időtartam. A bankból is vett ki pénzt. A kivett pénzzel nem számolt el. A cég ...kapott tagi kölcsönt több éven keresztül, a működést kellett finanszírozni. A beruházásokat ..nővére finanszírozta, svájci frankot küldött. A felperes nem járult hozzá az átalakításhoz. A Bt. vásárlásra vett fel pénzt, az építkezésre nem.

... elmondta, hogy az orvosi rendelők és egyéb helyiségek kialakításában vett részt, a ... ügyvezetője. A pénzt az I. r. alperes törvényes képviselője adta, várt is sokszor pár hónapot, mert a nővérétől kapta a pénzt Kanadából vagy Amerikából.

... úgy nyilatkozott, hogy I... kirendeltségben dolgozott és beváltotta az ... által hozott pénzt. Több tízezer svájci frankról van szó.

Az elsőfokú bíróság 2015. július 22-én kelt 2.G.54.527/2011/54. számú ítéletével kötelezte az I. r.

alperest 2.043.127 forint tőke, ennek 2007. február 9-től 2013. június 30-ig a késedelemmel érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű, 2013. július 1-jétől a kifizetésig a késedelemmel érintett naptári félév első napján érvényes jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamata felperesnek, 36.000 forint eljárási illeték, 6.475 forint állam által előlegezett költség államnak megfizetésére. Rendelkezett a fennmaradó 864.000 forint eljárási illeték és a 310.746 forint állam által előlegezett költség állam általi viseléséről. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Kötelezte a felperest 1.524.000 forint perköltség I. r. alperesnek, 1.035.812 forint perköltség I. és II. r. alpereseknek, 149.174 forint perköltség II. r. alperesnek megfizetésére.

A Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapított tulajdoni igényre alapított kereseti kérelmet azon okból találta megalapozatlannak, mivel a felperes személyes előadása szerint sem járult hozzá az ingatlan átalakításához, ily módon fel sem merült, hogy ráépített volna az ingatlanra. A szerződés érvénytelenségével kapcsolatos kereseti kérelem körében a Ptk. 200. § (1) és (2) bekezdése alapján arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felperes által hivatkozott Ptk. 137. § (3) bekezdése nem fűzi az érvénytelenség jogkövetkezményét ahhoz a szerződéshez, amelyet a hivatkozott rendelkezésben foglaltaktól eltérően kötöttek meg, ezért e kereseti kérelem is elutasítandó volt. A Ptk. 203. §-ára alapított kereseti kérelmet azért nem találta alaposnak, mert abban az időpontban - 2005-ben -, amikor ténylegesen megszerezte a II. r. alperes az ingatlan tulajdonjogát, a felperes jelen perbeli igénye még nem létezett. Rámutatott, hogy a II. r. alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az ingatlan 47/100 tulajdoni illetőségét megszerezte. E körben egyrészt annak tulajdonított jelentőséget, hogy a ...Takarékszövetkezettől felvett hitel a hitelszerződés kiegészítésével és az I. r. alperes 2000. január 31-i takarékszövetkezethez címzett nyilatkozatával alátámasztottan az ingatlan megvásárlására fordítódott, másrészt annak, hogy a perben nem volt vitatott, hogy az I. r. alperesnek a beruházás finanszírozásához vagyon nem állt rendelkezésére, a II. r. alperesen kívül az I. r. alperes törvényes képviselője és a tanúk is arra nézve tettek előadást, hogy az építkezést a II. r. alperes finanszírozta. A II. r. alperes tagi kölcsönt nem nyújtott, ezért tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy a II. r. alperes kétszeresen követelné vissza az I. r. alperes rendelkezésére bocsátott összeget. Rögzítette, hogy a könyvelésből kitűnően tagi kölcsönöket kizárólag nyújtott.

A felperes elszámolásra vonatkozó kereseti kérelmét a 2006. évi IV. törvény (Gt.) 108. § (3) bekezdése szerint alkalmazandó Gt. 102.§ (1)-(3) bekezdése, valamint (5) bekezdése alapján a következők szerint részben megalapozottnak találta. Rögzítette, hogy az I. r. alperes társasági szerződésében a beltág vagyoni betétje 10.000 forint, a kültagok vagyoni betétje összesen 10.000 forint, azaz a beltág vagyoni hozzájárulása 50 %-os. A felosztható nyereségből a felperes 25 %-ban, a kültagok pedig 37,5 - 37,5 %-ban részesülnek, a társasági szerződés a tagsági jogviszony megszűnése esetére rendelkezést nem tartalmaz, így a felperest 50 %-os részesedés illeti meg az I. r. alperes vagyonából. A felperes által hivatkozott 1994. évi LIV. törvény 39. § (1) bekezdésében foglaltakat figyelmen kívül hagyta, annak tényálláshoz nem illeszkedő volta miatt. A kirendelt ... igazságügyi könyvszakértő által megállapított összagszerűséget, az ingatlan könyv szerinti értéken történt megállapítását kivéve, ítélezése alapjául elfogadta, utalva arra, hogy a felek a szakvéleményben foglalt adatokat elfogadták. A továbbiakban abból indult ki, hogy az ingatlan értékét a ráépítés értékével csökkentve 19.600.000 forint értékben kell figyelembe venni. Mivel ezen összeg 382.560 forinttal kevesebb mint a 2007. február 8-i fordulónapra elkészített mérlegben kimutatott és a könyvszakértő által is megállapított, az ingatlan 19.988.520 forint könyv szerinti értéke, ezért a mérleg eszközök (aktívák) összesen 25.260.580 forint összegét a különbözettel (382.560 forint) csökkentve 24.878.020 forintban tartotta megállapíthatónak azzal, hogy a források (passzívák) összegének is ezzel egyezőnek szükséges lennie. Erre figyelemmel a saját tőke könyvszakértő által megállapított 16.535.000 forint összegét is 382.560 forinttal csökkentve határozta meg, 16.152.440 forintban. Ezen összeget csökkentve a 8.711.000 forint kötelezettséggel állapította meg a kötelezettséggel nem terhelt vagyon összegét 7.441.183 forintban azzal, hogy

ennek 50 %-a, 3.720.592 forint illeti meg a felperest. A jegyzőkönyvvel rögzített pénzkivételeket valósnak fogadva el a beszámítási kifogást 1.677.465 forint erejéig találta megalapozottnak, erre tekintettel kötelezte az I. r. alperest 2.043.127 forint megfizetésére. A felperesi bizonyítási indítványok körében rámutatott, hogy ... 2004 szeptemberétől 2004. november végéig nem nyújtott tagi hitelt az I. r. alperesnek, így ... tanú kihallgatása 2004 szeptembere és 2004 novembere közötti időszakra szükségtelen volt. A társasági szerződése és cégmásolata beszerzését azon okból nem találta szükségesnek, mert a felperesi felvetésen kívül semmi nem támasztja azt alá, felperesi tényelőadás sem, hogy a két társaság között a társaság vagyonára vonatkozó átfedések is lennének. A II. r. alperes által csatolt kölcsönszerződések érvényességének, teljesezésbe menésének a per elbírálása szempontjából nincs jelentősége. Az átutalások összegeit elfogadta, illetve azt a tény is, hogy a II. r. alperes hozott is magával svájci frankot, amelyet itthon váltottak be. tanúk szavahihetősége nem volt megkérdőjelezhető.

Az ítélet keresetet elutasító rendelkezéseivel szemben a felperes fellebbezett. Az ítélet fellebbezett rendelkezése keresete szerinti megváltoztatását kérte. Előadta, hogy az I. r. alperesnek az építési munkák 2005-ös befejezését követően is 2007. február 8-ig a tagja maradt. Az ingatlan forgalmi értékét erre a napra a perbe bevont szakértő 39.670.000 forintban állapította meg, ezen forgalmi értékű ingatlanra vetített 50 %-os vagyoni részesedés illeti meg.

Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az alperesek között létrejött ráépítéssel való tulajdonszerzést megállapító megállapodást a jelen jogvita tárgyává tette, ehhez ugyanis az ő és az I. r. alperes jogviszonyában II. r. alperesnek sem perbeli legitimációja, sem pedig jogi érdekeltsége nincs. A kereset benyújtásakor, illetve a tagsági jogviszonyának megszüntetésekor a társaság vagyonához tartozott a teljes ingatlan, az, hogy a per során alperesek egymás között olyan megállapodást kötöttek, amellyel az őt jogszerűen megillető igény alapját elvonták, a perben relevanciával nem bír. Utalt arra is, hogy a II. r. alperes tulajdonjogát a földhivatal csak és kizárólag a perindítás tényének törlesztől függő hatállyal jegyezhetné volna be. Álláspontja szerint közte és az I. r. alperes között a ráépítés vonatkozásában olyan egységes pertársaság áll fenn, amely figyelembevételével a II. r. alperes tulajdoni igényét az ő jogos érdekeinek sérelme nélkül nem érvényesítheti. További előadása szerint tévedett az elsőfokú bíróság, amikor megállapította, hogy az I. r. alperes rendelkezésére bocsátott tagi hitel összege által 8.030.000 forint.a perben félként nem állt perben, ezért alappal nem hivatkozhat arra, hogy az I. r. alperesnek vele szemben tartozása áll fenn, de részéről tagi kölcsön nyújtására nem is került sor. Az elsőfokú bíróság tévesen utalt arra, hogy az alperesek között adásvételi szerződés jött létre, de arra már helyesen hivatkozott, hogy ha a II. r. alperes tagi kölcsönt nyújtott volna az ingatlan megvásárlásához, akkor kétszeresen kerülne értékelésre annak a ráépítés körében való érvényesítése és kölcsönként való visszafizetése is. Változatlanul állította a rosszhiszeműség, mint törvényi vélelem fennálltát is, melynek a megdöntése az alperesi oldal terhe kellett volna, hogy legyen. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a szerződés semmis volta és fedezetelvonó jellege tekintetében a bizonyítékok értékelését, indokolási kötelezettségét mellőzte. Kitért arra is, hogykültag önálló jövedelemforrásokkal nem rendelkezett, kereső foglalkozása a betéti társaságban volt, amely ... tanú szerint még nem termelt és saját pénzéből nem tudott volna beruházni. Ha ezt a nyilatkozatot az elsőfokú bíróság értékelésének körébe vonja, ezzel egyidejűleg nem állapíthatja meg azt, hogy ... olyan tagi jövedelemmel rendelkezett, ami tagi kölcsönként 8.000.000 forint rendelkezésre bocsátását lehetővé tette volna.

Állította, hogy a svájci frankból átváltott kisebb-nagyobb tételek a II. r. alperes magyarországi tartózkodásának költségeit és az általa testvére és szülei részére biztosított jövedelem kiegészítést, létfenntartást voltak hivatottak fedezni.

Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság a jegyzőkönyveket anélkül fogadta el bizonyítékként, hogy azokat ő aláírta volna, de az elsőfokú bíróság egyébként is mindig az I. és II. r. alperesi nyilatkozatokat fogadta el a tényállás megállapításakor. Teljesen figyelmen kívül hagyta azt a tény,

hogy a gyógyszerár már kb. 10 éve üzemelt, nyereséget termelt és beruházott. A felperes lényegtelennek tartotta az alperesek és a velük szorosan összefonódott könyvelő állításait azzal, hogy a perben csak a tények és a közhiteles okiratok, ingatlan-nyilvántartási bejegyzések bírnak relevanciával. Az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy az építkezést a II. r. alperes finanszírozta. Az alperesek és a tanúk ellentmondó előadására alapított ítéleti rendelkezés megalapozatlan és törvénysértő. Az elsőfokú bíróság annak ellenére 1.677.465 forint erejéig alaposnak találta a beszámítási kifogást, hogy azt kb. 500.000 forintig ismerte el. Az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy miért a jegyzőkönyvben foglalt kivételeket fogadta el valósnak. Továbbra is állította, hogy ... és ... tanúk érdektelennek nem tekinthetők, az elsőfokú bíróság nem adta indokát, hogy miért nem tekinthetők elfogultnak annak ellenére, hogy az I. r. alperes alkalmazottai és mindketten havonta pénzt kapnak az I. r. alperestől.

Az alperesek az ítélet fellebbezett rendelkezései helybenhagyását kérték.

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezés és a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül és a fellebbezést az alábbiakra tekintettel megalapozatlannak találta.

A 2014. március 14-ig hatályban volt, de jelen perben még alkalmazandó a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 137. § (3) bekezdése értelmében azzal, ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, a felek eltérő megállapodása hiányában, közös tulajdon keletkezik.

A ráépítés lényegi eleme, hogy az a ráépítő saját anyagi eszközeiből, forrásaiból, saját anyagával valósul meg. A tulajdonszerzés a ráépítés befejezésével történik, tehát a ráépítés eredményeként a tulajdoni arány módosulása is a ráépítés tényével következik be.

A jelen ügyben a felperes a módosított kereseti előadása szerint sem rendelkezett anyagi forrással az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlan átépítéséhez, bővítéséhez, saját pénzét az építkezéshez nem adta, arra pedig nem hivatkozott, hogy az építkezés bármilyen ahhoz felhasznált saját anyagával valósult volna meg, ezért az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a felperes Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapított, az ingatlan 1/10-ed tulajdoni hányada ráépítéssel történt megszerzésének megállapítása, illetőleg az ezen tulajdoni hányad ingatlan-nyilvántartásba bejegyzése iránti kereseti kérelmét.

Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást a felperes ugyancsak 2014. március 14-ig hatályban volt, de a jelen perben még szintén alkalmazandó, a gazdasági társaságokról szóló 2006. évi IV. törvény (Gt.) 102. § (1) bekezdésére alapított elszámolás iránti kereseti kérelme vonatkozásában is.

A Gt. 108. § (3) bekezdése szerint a betéti társaságokra is irányadó 102. § (1) bekezdése szerint a társaságtól megváló taggal - a társasági részesedését átruházó tag kivételével - a tagsági jogviszonya megszűnésének időpontjában fennálló állapot szerint kell elszámolni.

A (2) bekezdés kimondja, hogy a társaságtól megváló tagot - a társaság és a tag eltérő megállapodásának hiányában - a társaság saját tőkéjéből akkora hányadrész illeti meg, amilyen mértékben a vagyoni hozzájárulása viszonyult a társaság jegyzett tőkéjéhez.

A (3) bekezdés úgy rendelkezik, hogy a társaság saját tőkéjéből a társaságtól megváló tagot megillető arányos rész kiszámításánál - eltérő megállapodás hiányában - a forgalmi értéket kell irányadónak tekinteni.

A (4) bekezdés szerint a (3) bekezdés szerinti forgalmi érték megállapítható a számított saját tőke alapján is. A számított saját tőke meghatározása során a társaság a könyveiben értékkel kimutatott eszközeit és kötelezettségeit átértékelheti, a könyveiben értékkel nem szereplő, a számviteli törvény 23.§-a szerinti feltételeknek megfelelő eszközöket és a társaságot terhelő kötelezettségeket

figyelembe veheti.

Az elsőfokú bíróság a Gt. idézett rendelkezései helyes értelmezésével helytállóan jutott arra a következtetésre, hogy a felperes tagsági jogviszonya 2007. február 8-i megszűnésének időpontjában fennálló állapot szerint kell az I. r. alperesnek a felperessel elszámolnia, mégpedig akként, hogy a felperest a társaság ezen időpontra vetített saját tőkéjéből, a forgalmi érték figyelembe vételével, a vagyoni részesedésével arányos hányadrész illeti meg. Ennek összecszerúsége megállapításához, figyelemmel az alperesek azon nyilatkozataira, hogy a II. r. alperes ráépítéssel, ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte az ingatlan 47/100-ad hányadát, helytállóan vizsgálta a ráépítés II. r. alperes általi megtörténtét, annak bekövetkezte időpontját. Amennyiben ugyanis a ráépítés megvalósult, a ráépítéssel a II. r. alperes az ingatlan-nyilvántartáson kívül a ráépítés értékével arányos tulajdonjogot szerzett a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján, és ezzel az I. r. alperessel közös tulajdona keletkezett az ingatlanon. Ezen körülménynek pedig abból a szempontból van jelentősége, hogy a közös tulajdon létrejötte következtében az I. r. alperes tulajdoni hányada lecsökken, és amennyiben ez a felperes tagsági jogviszonya megszűnését megelőző időszakra, időpontra esett, akkor az elszámolás körében már csak az I. r. alperes tulajdonában maradt ingatlanhányad vehető - forgalmi értéken - figyelembe.

Az elsőfokú bíróság a perbeli adatokat, így különösen az építési engedélyezési eljárás beszerzett iratait,tanúk nyilatkozatait, a II. r. alperes által csatolt okirati bizonyítékokat a Pp. 206. § (1) bekezdése alapján helytállóan mérlegelve, értékelve helyesen állapította meg, hogy a II. r. alperes 2005. évben ráépítéssel 47/100-ad arányban az ingatlan ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává vált. (Kétségtelen, hogy az ítélet tényállás részében 1/2-ed tulajdoni illetőség került feltüntetésre, az ítélet indokolásának egészéből kitűnően ez csupán elírás.)

Mivel az ingatlan a felperes tagsági jogviszonya megszűnésének időpontjában már az alperesek közös tulajdonát képezte - tekintet nélkül arra, hogy ennek tényét utóbb megállapodásukkal is rögzítették - az elsőfokú bíróság a felperest megillető részesedés mértékének megállapításakor helytállóan indult ki az ingatlan ... igazságügyi szakértő által megállapított 2007. február 8-i forgalmi értékének a beruházás ugyancsak a szakértő által kimunkált értékével csökkentett 19.600.000 forint összegéből. A Gt. 102. § (3) bekezdésében írtakra figyelemmel pedig, miszerint a saját tőke megállapításánál a társaságot terhelő kötelezettségek is figyelembe vehetők, helytálló következtetésre jutott a tekintetben is, hogy a saját tőke korrigált 16.152.440 forint összegét a kötelezettségek 8.711.000 forint értékével csökkentette, és így 7.441.183 forintban határozta meg azt a kötelezettséggel nem terhelt vagyon összegét, amellyel az I. r. alperes elszámolni tartozik.

A fellebbezésben foglaltakra figyelemmel e körben rámutat a Fővárosi Ítéltábla, hogy a kifejtettekre tekintettel tévesen hivatkozott a felperes arra, hogy a tagsági jogviszonya megszűnésének időpontjában az I. r. alperes vagyonához a teljes ingatlan tartozott, de egyébiránt a felperes is az építési munkák befejezését a 2005. évre tette. A perben arra adat nem merült fel, hogy az építkezés akárcsak részben is az I. r. alperes beruházásában valósult meg. ... is cáfolta, hogy az építkezéshez nyújtott kölcsönt, a felperes pedig saját nyilatkozata szerint sem rendelkezett ehhez pénzeszközzel. Az elsőfokú bíróság mindezekből is okszerűen következtetett a II. r. alperes I. r. alperessel közös tulajdonjogára.

A felperes megalapozatlanul hivatkozott a ... I. r. alperessel kapcsolt voltára is az elszámolás alapjául, tekintve, hogy a Gt. 102. § (2) bekezdése értelmében a felperest részesedés kizárólag az I. r. alperes saját tőkéjéből illeti meg, mégpedig a megszűnés időpontjában fennálló állapot szerint. Az elsőfokú bíróság igazságügyi szakértő szakvéleményével alátámasztottan az I. r. alperesi kötelezettségek (8.711.000 forint) összegén belül helyesen vette figyelembe a tag által nyújtott 8.030.000 forint tagi hitel összegét is. E körben nem annak van jogi jelentősége, hogy a korábbi kültag a tagi hitelt milyen forrásból bocsátotta az I. r. alperes rendelkezésére, hanem annak, hogy azt

az I. r. alperes elfogadta, könyveiben nyilvántartotta, és amint azt a szakértő is megállapította, az I. r. alperes tag felé rendelkezik kötelezettséggel a folyamatosan a társaság rendelkezésére bocsátott tagi kölcsön 8.030.000 forint összegével.

Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a felperest megillető részesedés összegét is helyesen állapította meg 3.720.000 forintban, és nem tévedett akkor sem, amikor a beszámítási kifogást 1.677.465 forint erejéig megalapozottnak találta.

Nem vitásan a felperes csupán 500.000 forintban ismerte el a pénzkivételt, de az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményeként rendelkezésre állt perbeli bizonyítékokat, így az I. r. alperes által csatolt jegyzőkönyveket, tanúnyilatkozatokat okszerűen mérlegelve helytállóan találta bizonyítottnak, hogy a felperes jogosulatlanul 1.677.465 forintot kivett az I. r. alperes házipénztárából. Nem sértett eljárási szabályt a fellebbezésben sérelmezett tanúnyilatkozatok figyelembevételével, ugyanis a felperes által megjelölt ok önmagában nem eredményez elfogultságot, de mindkét tanú egyébként is csak megerősítette azt, amit a felvett, mindig több személy által aláírt jegyzőkönyvek tartalmaztak. Ezekből pedig az tűnik ki, hogy a felperes 2005-ben januártól novemberig minden hónap második felében egy alkalommal kivett a pénztárból meghatározott összeget.

Az elsőfokú bíróság helyesen utasította el a 2010. május 24-én kelt tulajdonjogot alapító szerződés semmisségének megállapítása iránti kereseti kérelmet is. E körben annak van jogi jelentősége, hogy a II. r. alperes tulajdonjogot (ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot) az ingatlanon 2005-ben szerzett, a tulajdonjogát tehát nem a 2010. május 24-i megállapodás keletkeztette. A felperes tagsági jogviszonya 2007. február 8-án megszűnt, vele a fentiek szerint az I. r. alperes elszámolni tartozik, ezért a felperes már nem rendelkezik keresetőségi joggal a tagsági jogviszonya megszűnését követően harmadik személyek között létrejött megállapodás érvényességének vitatásához. Amennyiben pedig keresetőségi joga mégis fennállna, úgy azért megalapozatlan a fellebbezése e vonatkozásban, azon túl, hogy a II. r. alperes nem a megállapodással szerzett tulajdonjogot, hogy a II. r. alperes az I. r. alperes részére könyvszakértő által bizonyítottan nem nyújtott tagi kölcsönt, így a kétszeres igényérvényesítése fel sem merül, amint erre az elsőfokú bíróság is helyesen utalt.

Az elsőfokú bíróság helytállóan utasította el a szerződés fedezetelvonó jellegének megállapítására irányuló kereseti kérelmet is. Helyesen tulajdonított annak jelentőséget, hogy 2005-ben, a II. r. alperes ingatlan tulajdoni hányadának megszerzése időpontjában a felperes elszámolási igénye még nem létezett. Rámutat továbbá a Fővárosi Ítéltábla, hogy felperes ezen kereseti kérelme azért sem vezethetett eredményre, mivel a Ptk. 203. § (1) bekezdése szerint szerződés, mégpedig az a szerződés minősül fedezetelvonónak, amellyel harmadik személy igények kielégítési alapját részben vagy egészben elvonták, jelen esetben pedig a II. r. alperes ráépítéssel ex lege szerzett tulajdonjogot. Tévesen sérelmezte ezért a fellebbezésében a felperes a rosszhiszeműség mint törvényi vélelem figyelmen kívül hagyását, a bizonyítékok értékelése mellőzését.

Mindezek alapján azt kellett megállapítani, hogy az elsőfokú bíróság az ügy érdemére kiható eljárási szabálysértés nélkül, helytállóan utasította el a keresetet a 2.043.127 forint és járulékait meghaladó részében.

A kifejtettekre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az eredménytelenül fellebbező felperest az I. r. és a II. r. alperes 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2) bekezdés b) pontja (5)-(6) bekezdése és 4/A. §-a alkalmazásával megállapított, a kifejtett jogi képviselői munkával

(fellebbezési kérelem másodfokú tárgyaláson előterjesztése) arányban álló mérsékelt összegű ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltsége megfizetésére.

A teljes személyes költségmentességben részesült felperes által le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. január 27.

Dr. Gál Judit s. k.
a tanács elnöke

Dr. Rutkai Éva s. k.
előadó bíró

Dr. Molnár József s. k.
bíró

A kiadmány hitelül:

Gesztesi Diana
tisztviselő