

A Fővárosi Ítéltábla a Szentés Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szentés Béla Gyula ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe.) felperesnek - a Dr. Szilágyi Ügyvédi Iroda (fél címe 1., ügyintéző: dr. Szilágyi János ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2015. szeptember 15. napján kelt 6.P.20.865/2014/12. számú ítélete ellen a felperes részéről 14. sorszám alatt előterjesztett és 16. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek - 15 napon belül - 170.000 (Egyszázhetvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket - felhívásra - az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ... helyrajzi számú, művelésből kivett beépítetlen terület megjelölésű 1596 m2 nagyságú (perbeli) ingatlan az alperes tulajdonaként van nyilvántartva. Az alperes mint bérbeadó 2004. május 5. napján „terület bérleti” szerződést kötött ...val mint bérlővel. A szerződés szerint a bérbeadó 2004. május 1. napjától kezdődően 25 évre, azaz 2029. április 30. napjáig bérbe adta a perbeli ingatlant a bérlő részére. A szerződésben azt is rögzítették, hogy a bérlet tárgyát képező területen létesített felépítménynek a bérlő a kizárólagos tulajdonosa. ... Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala 2005. augusztus 31-én meghozott 763/2005. számú határozatával építési engedélyt adott a felperes részére, hogy a „25 éves tartós bérletbe vett” önkormányzati ingatlanon szolgáltatóház rendeltetésű építményt építsen. A határozat indokolása szerint az építési engedély iránti kérelem mellékleteiből megállapítható, hogy a felperes mint építtető rendelkezett építési jogosultsággal. Az építésügyi hatóság 2005. szeptember 7-én meghozott 1800-2/2006. számú határozatával adott végleges használatbavételi engedélyt a felperes részére a felépített szolgáltatóház használatbavételére. Az épület feltüntetése és a terület megvétele érdekében a felek között tárgyalások folytak, ennek keretében az alperes képviselő-testülete 51/2008. (IV. 17.) Kt. számú határozatában megállapította, hogy a 25 évre bérbe adott ingatlan beépítéséhez tulajdonosi hozzájárulást adott, ugyanebben a határozatban hozzájárult ahhoz is, hogy a felépítmény a felperes tulajdonaként kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy a földhasználati jogot a bérleti szerződés fennállásának az

időtartamáig biztosítja az abban kikötött bérleti díj megfizetése ellenében.

A felperes módosított keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. IV. törvény (régí Ptk.) 137. § (2) bekezdése alapján annak túsérésére kérté kötelezni az alperest, hogy a perbeli ingatlan egészére ráépítés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Előadta, hogy a bérbe vett területen az alperes hozzájárulásával sportcentrumot létesített, amelynek az értéke jelentősen meghaladja a föld értékét. Vállalta, hogy a föld értékét megtéríti az alperesnek.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a felperes jogcím nélkül építkezett az ingatlanon, hiszen a bérleti szerződést nem a felperessel, hanem ...val kötötte meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte a felperest, hogy fizessen meg 349.250 forint perköltséget az alperes részére, továbbá 1.500.000 forint kereseti illetéket az állam javára. Döntésének jogi indokolása szerint a jogvita eldöntése érdekében elsődlegesen abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felek jogviszonyában helye van-e a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések alkalmazásának. Rámutatott: a felperes az akkori ügyvezetője mint magánszemély által megkötött bérleti szerződés alapján építkezett az ingatlanon, a szerződő felek személye tehát nem egyezik meg a peres felek személyével, vagyis a perben álló felek között nem jött létre olyan írásbeli megállapodás, amely alapján az épület földrészlettől elváló tulajdonjoga bejegyezhető lenne az ingatlan-nyilvántartásba [régí Ptk. 97. § (2) bekezdése, 155. §-a]. Kifejtette: a szabályozás szubszidiárius jellegére tekintettel a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések csak akkor alkalmazhatóak, ha a felek között nem jött létre eltérő megállapodás. A feltárt körülményekből azt a következtetést vonta le, hogy az alperesnek nyilvánvalóan tudni kellett arról, hogy ... a felperesi gazdasági társaság útján fogja kialakítani és üzemeltetni a bérbe vett területen felépített sportcentrumot. Ezt alátámasztotta az is, hogy az alperes nem tiltakozott a felperes építkezése ellen, majd az építkezés befejezését követően a felperessel egyeztetett a telek eladása, és a bérleti díjhátralék rendezése tárgyában. A bérleti szerződés elemzése alapján rámutatott: a felek az ingatlan hosszútávú hasznosításában egyeztek meg, a tartós bérlet alapján az alperes 25 éven át tartó bérleti díj bevétellel számolt. A felek a szerződésben azt is kifejezésre juttatták, hogy a 25 év lejárátát követően a bérlőt előbérleti jog illeti meg, ami azt jelenti, hogy a telekre vonatkozó bérleti jogviszonyt a telek beépítésétől függetlenül fenntartották. Ezzel a szerződéses rendelkezéssel összhangban áll az a megállapodás, miszerint az épület kizárólagos tulajdona a bérlőt illeti meg, és ez a körülmény megalapozza a bérbeadó „kártérítő” felelősségét, ha a szerződést a határozott idő leteltét megelőzően felmondja. A jelentőséggel bíró körülményekből és a szerződés elemzéséből arra a következtetésre jutott, hogy a felek kizárták a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések, köztük a régí Ptk. 137. § (2) bekezdésének az alkalmazását. Megjegyezte: azt is a felperes terhére értékelte, hogy rossz anyagi helyzete miatt nem tudná megtéríteni a föld értékét az alperes részére. Ennélfogva a ráépítés törvényben szabályozott jogkövetkezményeinek a levonására irányuló keresetet elutasította. Kifejtette, hogy az elutasításra a

kereset jogalapja fennállásának hiánya miatt került sor, ezért nem volt szükség a felperes által megjelölt bizonyítás foganatosítására.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását kérte, elsősorban módosított keresete teljesítésével, másodsorban akként, hogy a bíróság az épületre vonatkozó tulajdonjoga bejegyzésének a túrésére kötelezze az alperest. Másodlagos fellebbezési kérelme a hatályon kívül helyezésre irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen helyezkedett arra az álláspontra, hogy a bérleti szerződésben foglalt eltérő megállapodás miatt független jogalanyként nem szerezhethet ráépítéssel tulajdonjogot az ingatlanon. Kifejtette, hogy a bérleti szerződés ránézve nem tartalmaz kötelező rendelkezést, és soha nem tett olyan nyilatkozatot, amelyben azt irányadónak ismerte volna el. Hangsúlyozta, hogy gazdálkodó szervezetként a bérleti szerződésben résztvevő felektől független jogalanynak minősül, így a jogvitát nem a mások által megkötött szerződés alapján, hanem a ráépítésre vonatkozó törvényi szabályok szerint kell elbírálni. Megjegyezte, hogy az alperes ingyen szerezte meg a telket, amely az általa végzett tevékenység (tereprendezés, támfalépítés stb.) következtében vált értékké. Arra az esetre, ha a másodfokú bíróság nem osztaná az álláspontját kifejtette: a bérleti szerződés alapján is megállapítható a tulajdonszerzése, hiszen annak 7. pontja egyértelmű a tekintetben, hogy az építtető az épület tulajdonosa, azt pedig az alperes nem vitatta, hogy az építkezést ő végezte. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság nem vizsgálhatta volna a hitelképességét, hiszen annak fennállása nem befolyásolja a ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazhatóságát. Ettől függetlenül kifejtette, hogy az alperes rosszhiszemű magatartása következtében halmozódtak fel a tartozásai, mivel az alperes szándékosan meggátolta az épület feltüntetését, amelyre elengedhetetlenül szüksége lett volna a bankhitel igénybevételéhez, és az alperes más módon is akadályozta a sportcentrum hatékony működtetését.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Egyetértett abban az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes is részesévé vált a bérleti szerződésnek. Hangsúlyozta: bérbeadóként mindvégig betartotta a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit, így joggal számíthatott arra, hogy 25 éven keresztül megkapja a bérleti díjat. A problémát az okozta, hogy sem a felperes, sem a bérleti szerződés megkötésében résztvevő magánszemély nem fizette a bérleti díjat, ebben a helyzetben a szerződésszegés jogkövetkezményeit nekik kell viselniük.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a jogvita elbírálásához szükséges releváns tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, ezért okfejtését csupán a fellebbezésre tekintettel pontosítja és egészíti ki a következőkkel.

A Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy van-e ok az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezésére. Erre okot adó eljárási szabálysértést a felperes nem jelölt meg, illet a Fővárosi Ítéltábla sem

észlelt, és a jogvita elbírálásához további bizonyításra sem volt szükség. Erre figyelemmel nem volt ok a Pp. 252. § (2), (3) bekezdéseinek az alkalmazására, és az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére, ezért a Fővárosi Ítéltábla az ügy érdemében hozta meg a döntését.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a megváltoztatásra irányuló fellebbezésen belül a másodlagosan előterjesztett fellebbezési kérelem teljesítésének eljárásjogi akadálya van. Ez a felperesi kérelem csupán a felépítményre kiterjedő tulajdonjog megállapítására irányult, amely kérelmet a felperes a keresetlevélben is előterjesztett. A felperes azonban a 2015. február 24-ei beadványában módosította a keresetet, és a perbeli ingatlan egészére (1/1 hányadára) kiterjedően kérte tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését (5. sorszámú beadvány). Ezzel összhangban az első tárgyaláson a felperes úgy nyilatkozott, hogy a pontosított keresetet tartja fenn, és annak megállapítását kéri, hogy a perbeli ingatlan 1/1 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezte, egyben vállalta, hogy a felépítmény alatti földterület forgalmi értékét megfizeti az alperes részére (9. sorszámú jegyzőkönyv). Ezt követően a felperes nem módosította a keresetet, vagyis az elsőfokú eljárás során nem érvényesített olyan kereseti kérelmet, amely osztott tulajdon létrehozására irányult akként, hogy a föld tulajdonjogától elválóan csupán a felépítményre kiterjedően jegyezzék be tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. A Pp. 247. § (1) bekezdése nem teszi lehetővé a kereset megváltoztatását a másodfokú eljárásban. Ez az eljárási szabály meggátolja, hogy a fellebbezésben a felépítményre kiterjedő osztott tulajdon megállapítására irányuló, ismételten előterjesztett kereseti kérelmet a Fővárosi Ítéltábla elbírálja. Erre figyelemmel a tilos keresetváltoztatást tartalmazó fellebbezési kérelemről a Fővárosi Ítéltábla nem döntött.

A felperes keresetében a ráépítés törvényben meghatározott jogkövetkezményeinek az alkalmazását kérte, következésképpen a régi Ptk. 137. § (2) bekezdésére alapítva a tulajdonjogi követelését. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor először azt vizsgálta, hogy a felek között létrejött jogviszony lehetővé teszi-e a ráépítés jogkövetkezményeit szabályozó törvényi rendelkezések alkalmazását.

A régi Ptk. 137. §-ának mind az (1) mind a (2) bekezdése a ráépítésnek azt az esetét szabályozza, amikor a ráépítő jogosultság nélkül építkezik idegen földre. A törvény e szakaszának (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott eltérő jogkövetkezmények ahhoz igazodóan mutatnak különbséget, hogy az idegen földre emelt épület avagy az épület alatt lévő föld az értékesebb-e. Jelen perben az alperes részéről nem volt vitatott, hogy a felperes által épített sportcentrum értéke meghaladja az alatta lévő földterület értékét, vagyis erre az esetre a régi Ptk. 137. § (2) bekezdése vonatkozik, de ez a törvényi szabály is csak akkor alkalmazható, ha a ráépítés jogosulatlanul történt.

Az alperes az elsőfokú eljárás során vitatta a felperes építési jogosultságát, de a becsatolt okirati bizonyítékok cáfolják okfejtése helyességét. A felperes mint építtető részére adott építési engedély ugyanis tartalmazza, hogy az építési engedély iránti kérelemhez csatolt

mellékletek igazolják a felperes építési jogosultságát, ami arra utal, hogy földtulajdonosként az alperes hozzájárult az építkezéshez. A beépítésre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás megadásának a megtörténtét az alperes képviselő-testületének az 51/2008. (IV. 17.) Kt. számú határozata is tartalmazza, vagyis okiratok bizonyítják, hogy a felperes nem jogosulatlanul, hanem jogosultan építkezett az alperes tulajdonában álló ingatlanra. Ebből következően az építkezés jogkövetkezményeit nem a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések alapján kell levonni, hanem a felek között létrejött jogviszony alapján. A jogviszony lényeges elemeinek a meghatározása során abból kell kiindulni, hogy az építkezésre vonatkozó tulajdonosi hozzájárulás megadását egyeztetés előzte meg, és ennek eredményeként jött létre az a megállapodás, hogy a felperes az alperes tulajdonában lévő földre építkezhet.

Az elsőfokú bíróság helytállóan fejtette ki, hogy a felek közötti jogviszony lényeges tartalmát a 2004. május 5-én megkötött területbérleti szerződés határozza meg. A felperes - a per során előadott érvelésétől eltérően - ezt a szerződést maga is irányadónak tekintette, hiszen az építkezés befejezése után folytatott tárgyalások során nem vitatta, hogy a föld az alperes tulajdonában áll, és annak megvételéig bérleti díjfizetési kötelezettség terheli. Ezt támasztja alá a felperes 2012. február 20-ai keltezésű képviselő-testületi előterjesztése, amely szerint a bérleti díjfizetési kötelezettségét 2009 óta azért szüneteltette, mert a telket az alperes hibájából két éve nem tudta hasznosítani (5/F/33. sorszám alatt csatolt perirat). A felperes részére kiadott építéshatósági határozatokban - az építési és a használatbavételi engedélyben - ugyancsak arra adtak engedélyt az építtető részére, hogy az általa tartós bérletbe vett földterületen építkezzen. Mindebből kitűnően a felperes tisztában volt azzal, hogy az építési telekre megkötött bérleti szerződés ránézve is irányadó, és a bérlet jogcímén alapuló földhasználati jogosultság eleve kizárja, hogy ráépítés jogcímén megszerezhesse az ingatlan tulajdonjogát.

A felek közötti egyeztetések arra utalnak, hogy a 2004. május 5. napján megkötött írásbeli területbérleti szerződés utóbb módosításra került, hiszen a felperes több alkalommal kifejezésre juttatta, hogy őt illetik meg a bérlői jogosultságok, illetve őt terhelik a bérlői kötelezettségek, és az alperes is bérlőként tekintett a felperesre. A felperes azonban nem a bérleti szerződésre alapította a keresetét, így a jogvita eldöntéséhez szükségtelen volt a szerződés, illetve a szerződésmódosítás tartalmi vizsgálata [régi Ptk. 240. § (1), (2) bekezdései]. A felperes ugyanis - az előzőekben már kifejtettek szerint - alapvetően bérlet jogcímén használhatta az ingatlant függetlenül attól, hogy a használat jogát az eredeti bérleti szerződést aláíró bérlő engedte-e át a részére, avagy a szerződés módosítása következtében maga vált a terület bérlőjévé. Éppen ezért nem tartozott az érdemi döntést megalapozó releváns tényállás körébe, hogy a felépítmény tulajdonjogára nézve milyen tartalmú megállapodás jött létre a felek között, e tekintetben tehát az elsőfokú bíróság szükségtelen megállapításokat tett. Ezek közé tartozik annak megállapítása, hogy nem jött létre a felek között írásbeli megállapodás az épület földrészlettől elváló tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Ezt a megállapítást a perbe becsatolt okiratok sem támasztják alá, hiszen az alperes képviselő-testületének a már többször felhívott 51/2008. (IV. 17.) Kt. határozata arra utal, hogy

volt olyan szakasza a felek közötti egyeztetésnek, amikor a felperes által készített írásbeli megállapodástervezet alapján az alperes az írásba foglalt határozattal járult hozzá a felépítmény földtől elváló tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Mivel azonban a felperes keresete – az előzőekben már kifejtettek szerint – nem a felépítményre kiterjedő tulajdonjoga megállapítására irányult, és nem az alperessel kötött megállapodásra alapozta a tulajdonjogi követelését, ezért a Fővárosi Ítéltábla vizsgálódása sem terjedt ki a módosított bérleti szerződés tartalmának, illetve a felperes és az alperes közötti jogviszony részletes tartalmának a vizsgálatára. A jogvita eldöntéséhez nem volt szükség a tényállás ilyen mélységű felderítése, mivel a felek közötti jogviszony valamennyi elemének a feltárása nélkül is megállapítható volt, hogy a felperes építkezésére nem alkalmazhatóak a ráépítés törvényben meghatározott jogkövetkezményei.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét – a jogi indokolás kis mérvű módosítása mellett – helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A 6/1986. (VI. 3.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak a felperesnek kell megfizetnie az illetékeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket is.

Budapest, 2016. március 18.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.	Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró	bíró