

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Gf.III.30.053/2016/4. szám

A Szegedi Ítéltábla a **felszámoló szervezet neve** felszámoló (felszámolóbiztos: **felszámolóbiztos neve**) által meghatalmazott Dr. Ollé György ügyvéd által képviselt **felperes neve Kft. „f.a.” felperes székhelye** szám alatti székhelyű **felperes** által – **I.rendű alperes neve** I.rendű alperes címeszám alatti állandó lakos **I. rendű**, Dr. Szűcs László ügyvéd által képviselt **II.rendű alperes neve** II.rendű alperes címeszám alatti állandó lakos **II. rendű**, a **III. rendű alperes neve Kft. III. r. alperes székhelye** székhelyű **III. rendű**, a **IV.rendű alperes neve** VI.rendű alperes címeszám alatti székhelyű **IV. rendű**, a Dr. Farkas Csaba ügyvéd által képviselt **V.rendű alperes neve V. r. alperes székhelye** szám alatti székhelyű **V. rendű**, a Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Zilahy Krisztina ügyvéd) által képviselt **VI.rendű alperes neve** VI.rendű alperes címeszám alatti székhelyű **VI. rendű**, a ...Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Dr. Zalán Gábor ügyvéd) által képviselt **VII.rendű alperes neve** VII. rendű alperes címeszám alatti állandó lakos **VII. rendű** alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránti perében a Kecskeméti Törvényszék 2015. november 11. napján kelt 10.G.20.957/2015/30. sorszám alatti ítélete ellen a II. rendű alperes által 31., az V. rendű alperes által 34., VII. rendű alperes által 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezések folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T:

Az elsőfokú bíróság ítéletét **részben megváltoztatja** és az alábbiak szerint újraszövegezi:

A bíróság megállapítja, hogy a felperes a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú ingatlanon – amely ingatlant a IV. rendű alperes javára 53.000.000,- (Ötvenhárommillió) forint keretösszeg erejéig zálogjog, az V. rendű alperes javára bányaszolgalmi jog terhel – létesített, az ítélet mellékletét képező **X.. Földmérő Iroda Kft. 16/467/2015. számú** (munkaszám: bo-3/2015.) változási vázrajzon **Ingatlan helyrajzi száma /A. hrsz-on** jelölt önálló húsfeldolgozó művelési ágú 645 m² kiterjedésű ingatlan felépítmény 1/1 tulajdoni hányadát ráépítés címén megszerezte.

Megállapítja, hogy a **Ingatlan helyrajzi száma /A** hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosait, a felépítmény alatti területre, valamint a felépítmény bejárását biztosító, az ítélet mellékletét képező **X.. Földmérő Iroda 16/471/2015. számú** (munkaszám: bo-4/2015.) változási vázrajz 1. számmal jelölt 476 m² sávra földhasználati jog illeti meg a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú ingatlanon.

Kötelezi felperest 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 50.000-50.000,- (Ötvenezer-Ötvenezer) forint használati díjat.

Elrendeli

- a **X.** Földmérő Iroda 16/467/2015. változási vázrajzán feltüntetett bócsai **Ingatlan helyrajzi száma** /A hrsz-ú ingatlan felépítmény 1/1 tulajdoni illetőségére a tulajdonjogot ráépítés címén,
 - a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú ingatlanra - a földhasználati díj I. és II. rendű alperes részére történt megfizetését követően - a **X.** Földmérő Iroda 16/471/2015. számú (munkaszám: bo-4/2015.) változási vázrajza alapján bejegyzett **Ingatlan helyrajzi száma** /A hrsz-ú építmény alatti földterületre, valamint a bejárást biztosító 1. számmal jelölt 476 m²-es sávra - az ingatlan mindenkorai tulajdonosát megillető - földhasználati jog bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba
- a **felperes neve** Kft. „f.a.” (**felperes székhelye**, statisztikai azonosító: 10514913-1011-113-06, cégjegyzékszám: 06-09-011489) javára a IV. rendű alperes **IV. r. alperes neve** (IV.rendű alperes címe hrsz-ú, statisztikai azonosító: , cégjegyzékszám:) a javára III/16. szám alatt 53.000.000,- (Ötvenhárommillió) forint keretösszegű zálogjogával terhelt, és a III/13. hrsz. alatt V. rendű alperes V.rendű alperes neve javára bejegyzett bányaszolgalmi jog érintetlenül hagyása mellett.

Megkeresi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal ... Járási Hivatalát, hogy a felperes ráépítés címén történő tulajdonszerzését, és a földhasználati jogot jegyezze be az ítélet szerint az ingatlan-nyilvántartásba, továbbá a Kecskeméti Törvényszék 3.G.40.191/2012/2. számú végzésével elrendelt perindítás tényét törölje.

Kötelezi az I., II., III., IV., V., VI., VII. rendű alpereseket a fenti változás ingatlan-nyilvántartási átvezetésének tényszerűségére.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

Kötelezi az I., II. és a III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 1.829.770,- (Egymillió-nyolcszázhuszonkilencezer-hétszázhetven) forint perköltséget.

Kötelezi az I., II. és a III. rendű alpereseket, hogy a lakóhelyük, székhelyük szerinti adóhatóság felhívására fizessenek meg az államnak egyetemlegesen 1.354.950,- (Egymillió-háromszázötvennégyezer-kilencszázötven) forint, míg a felperes 145.050,- (Egyszáznegyvenötezerötven) forint feljegyzett eljárási illetéket.

Kötelezi a II. rendű alperest 24.000,- (Huszonnégyezer) forint, míg felperest összesen 72.000,- (Hetvenkettőezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az államnak az adóhatóság felhívása szerint.

A felperes 15 nap alatt köteles megfizetni az V. rendű alperesnek 10.000,- (Tízezer) forint, és a VII. rendű alperesnek 30.000,- (Harmincezer) forint másodfokú eljárási költséget, ezt meghaladóan a felek másodfokú költségeiket maguk viselik.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS

A felperesi gazdasági társaság 1990. december 10. napján alakult, tagjai: **személy 1. neve**, valamint az I. és II. rendű alperesek. A felperes 2007. november 1. napjától végelszámolás, majd 2008. május 8. napjától felszámolás alatt áll.

A III. rendű alperes 1994. február 17. napján került a cégjegyzékbe bejegyzésre, ügyvezetője az I. rendű alperes, míg tagjai: az I. rendű alperes és Linka József.

Az I. és II. rendű alperesek egymás között ½- ½ arányú közös tulajdonát képezi a **ingatlan**

helyrajzi száma. hrsz. alatti 5649 m² alapterületű ingatlan (továbbiakban: ingatlan), melynek eredeti művelési ága húsfeldolgozó, gyp.. A felperes felszámolója által kezdeményezett eljárásban a ...Körzeti Földhivatal 2011. március 11. napján kelt 30038/11/2011. számú határozatával az ingatlan tulajdoni lapjának I. részén a „kivett telephely, húsfeldolgozó, vágóhíd” megnevezést bejegyezte a felperes által benyújtott változási vázrajz alapján az ingatlan-nyilvántartásba. Az ingatlan művelési ágát az ingatlan-nyilvántartási hatóság 35541/8/2011.04.08. számú határozatával megváltoztatta, így az két alrészletre változott: az „A” részlet telephely, húsfeldolgozó, vágóhíd (4 épület), 4908 m² területtel, míg a „B” alrészlet legelő és egyéb épület megnevezéssel 741 m² területtel. Az ingatlant a IV. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog és az V. rendű alperes javára bejegyzett bányaszolgalmi jog terheli. A IV. rendű alperes követelését 2013. október 22. napján tovább engedményezte a VI. rendű alperesre, ennek az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésére nem került sor. A VI. és VII. rendű alperesek 2015. február 17. napján értesítették a felperes felszámolóját, hogy a VII. rendű alperes zálogjogot szerzett a VI. rendű alperes felperessel szemben fennálló követelésére.

1998. december 30. napján az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonában álló ½ illetőségét a jelen per tárgyát nem képező **ingatlan 2. helyrajzi száma** hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadával együtt 3.050.000,- forint értékben, míg a II. rendű alperes a perbeli ingatlan ½ tulajdoni illetőségét 1.450.000,- forint értékben a felperesi cégbe apportálta, melynek következtében a felperes törzstőkéje 1.000.000,- forintról 5.950.000,- forintra emelkedett. A változásokat a cégjegyzékbe a cégbíróság 1998. december 19. napján bejegyezte, a felperes tulajdonjoga azonban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre nem került, mert mindkét ingatlan részben, illetve teljes egészében termőföldként volt nyilvántartva és ennek tulajdonjogát jogi személy nem szerezhette meg.

A felperes az ingatlanon 1991. évben húsfeldolgozó üzemet épített, melyet 1998-2001. közötti időszakban jogerős építési engedély alapján 645 m² alapterületűre bővített. ...Város Jegyzője a bővített vágóhídépületre 2001. október 6. napján kelt határozatával a használatbavételi engedélyt végleges jelleggel megadta.

A III. rendű alperes az ingatlanon felépített egy összesen 319 m² alapterületű húsbolt, raktár, szociális helyiségekből álló épületegyüttest, melyre a ... Polgármesteri Hivatal 1994. november 17. napján végleges használatbavételi engedélyt adott.

Az önálló felépítmény ingatlanok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem került sor. A felperes a felépítményt számviteli irataiban tulajdonaként tartotta és tartja nyilván.

A felszámoló 2015. szeptember 21. napján kérelmet terjesztett elő az ingatlan vonatkozásában telekalakítási engedély iránt. A kérelmet a Bács-Kiskun-Megyei Kormányhivatal ...Járási Hivatala 2015. szeptember 30. napján kelt 800196/2/2015. számú végzésével érdemi vizsgálat nélkül elutasította, mert a változási vázrajz a földrészleten lévő épületek önálló ingatlanná alakításáról, nem pedig telekfelosztásról, telekegyesítésről, telekhatár-rendezésről szól, ezért nem minősül telekalakításnak.

A felperes felszámolója megrendelésére a X.. Földmérő Iroda Kft. bo-3/2015. munkaszámon a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú földrészleten lévő épületek önálló ingatlanná alakításával ... Járási Hivatala 2015. szeptember 18. napján záradékkal látott el azzal, hogy az a keltezésről számított 1 évig hatályos. A vázrajz alapján az ingatlanból két önálló ingatlan kerül kialakításra:

- a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz. alatt felvett (telek) ingatlan marad az I. és II. rendű alperesek egymás közötti ½- ½ arányú tulajdonában az önálló épületeingatlanról a földhasználati joggal, a IV. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoggal és az V. rendű alperestől a bányaszolgalmi joggal terhelt,

- a **Ingatlan helyrajzi száma** /A. hrsz. alatt felvett önálló építmény ingatlan a felperes tulajdonába kerül a IV. rendű alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjoggal terhelt.

A X.. Földmérő Iroda Kft. 16/471/2015. számú (bo-4/2015. munkaszámú) változási vázrajza szerint a **ingatlan helyrajzi száma**. hrsz-ú ingatlan használati megosztása a **ingatlan helyrajzi száma**I. hrsz. alatti telephely művelési ágú 476 m², és a **ingatlan helyrajzi száma**II. telephely, húsfeldolgozó, vágóhíd (4 épület) legelő és épület művelési ágú 5173 m² területű alrészlet, melyből 476 m² terület a **Ingatlan helyrajzi száma** /A. hrsz. alatti húsfeldolgozó felépítmény bejárását biztosítja.

A felperes módosított keresetében elsődlegesen a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján az I. és II. rendű alperesekkel szemben a felépítményre vonatkozóan tulajdonjoga megállapítását és annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte a III-VII. rendű alperesek tülésre kötelezése mellett. Kérte az illetékes ingatlan-nyilvántartási hatóság megkeresését is a csatolt változási vázrajz alapján a tulajdonjog bejegyzésére. Arra hivatkozott, hogy a felépítmény létesítéséről az I. és II. rendű alperesekkel megállapodott, melyet számviteli iratai igazolnak. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya akadályozza a felszámolás során történő értékesítést. Az I. és II. rendű alperesek a tulajdoni viszonyok rendezése elől elzárkóztak. Hivatkozott még a Ptk. 115. § (1) bekezdésére, mely szerint a tulajdoni igény nem évül el, és mint ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos a Ptk. 116. § (1) bekezdése, illetve az Iny. tv. 12. § a.) pontja alapján igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse.

Másodlagosan tulajdonjoga megállapítását a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján ráépítés jogcímén kérte megállapítani.

Harmadlagosan, amennyiben a tulajdonjog iránti keresetének a bíróság nem ad helyt, igényt tartott az épület értékére, melyet 42.000.000,- forint összegben jelölt meg. Ezen összeg és annak 2008. május 8. napjától a kifizetés napjáig járó késedelmi kamata és perköltiségei megfizetésére kérte kötelezni egyetemlegesen az I. és II. rendű alpereseket jogalap nélküli gazdagodás címén. Kérte továbbá a sikertelenül apportált telekingatlanok forgalmi értékének megfizetésére is kötelezni az I. és II. rendű alpereseket, mert az I. és II. rendű alperesek 4.500.000,- forinttal növelték a felperes törzstőkéjét, azt azonban ténylegesen nem teljesítették. Ezen kereseti kérelmét elsődlegesen a Gt. 165. § (3) bekezdésére, másodlagosan a Ptk. 339. §-ára alapította. Az I. rendű alperest 3.050.000,- forint, a II. rendű alperest 1.450.000,- forint megfizetésére kérte kötelezni. Álláspontja szerint az I. és II. rendű alpereseket terheli a felelősség, hogy a művelés alól az apportált ingatlanokat nem vonták ki, azaz nem hárították el a tulajdonjog bejegyzésének akadályát, erre figyelemmel másodlagosan kártérítés jogcímén kérte marasztalni őket az apporttal kapcsolatosan.

A pertárgy értékét 46.500.000,- forintban jelölte meg.

Az I. és III. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Elévülési kifogást terjesztettek elő és annak megállapítását kérték, hogy a felperes igényérvényesítési lehetősége megszűnt. A felperes nem adta magyarázatát, hogy a 2008. évben indult felszámolási eljáráshoz képest miért 4 évvel később próbál igényt érvényesíteni. Az 1998. december 3-i apportálás kapcsán előadták, amennyiben nem került sor a perbeli földrészletek művelés alóli kivonására, felmerülhet az apportra irányuló társasági szerződésmódosítás jogszabályba ütközése miatt a semmisség megállapítása, mely esetben az eredeti állapot helyreállításának van helye. Ez kizárólag kötelmi igényt keletkeztet, ami az apportálásra vonatkozó kereseti kérelem kapcsán elévült. A Gt. 165. § (3) bekezdésére alapított hivatkozás alaptalan, mert az azonnali kötelezettséget ró a felszámolóra, aki annak nem tett eleget és utóbb kötelmi jogi igényét próbálja dologi jogiként érvényesíteni a késedelmes igényérvényesítés miatt. A felperes igénye kötelmi igény, ami elévült. Az apportálásra irányuló szerződés jogszabályba ütköző és semmis, és mivel az I. és II. rendű alperes nem vitatottan

termőföldként nyilvántartott ingatlant nem minősítette át, az jelenleg is termőföldként van nyilvántartva és jogi személy nem szerezhette meg a termőföld tulajdonjogát. A III. rendű alperessel szemben pedig nem tisztázott, hogy a felperes a Ptk. 97. § (2), 115. § (1) és a 116. § (1) bekezdésére alapítja jogcímét azzal, hogy ezek nem alkalmasak tulajdonjog megállapítására.

II. rendű alperes az 1.450.000,- forint tőke megfizetésére irányuló kereseti kérelem elutasítását kérte. A ráépítés jogcímén fennálló kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte, a perre okot nem adott, ezért a perköltség viselésére vonatkozó kérelem elutasítását kérte. Előadta, eleget tett apport szolgáltatási kötelezettségének, az ügyvezető a felajánlott apportot elfogadta, amelynek tárgya megfelelt a teher-, per- és igénymentesség követelményének. Az apportálást az indokolta, hogy több évvel korábban felépült a húsüzem és célszerűnek mutatkozott ilyen módon a földrészelletet a társaság tulajdonába adni, az a tényleges tulajdoni állapot telekkönyvi rendezését célozta. A telekrész a felülepítményhez képest elhanyagolható értéket képvisel. A ráépítésre tekintettel a felülepítmény telekkönyvezhető, vagyis az apportált termőföld nem volt forgalomképtelen, mert a ráépítésnek tulajdonjogot keletkeztető hatása volt a ráépítés időpontjában. A ráépítés dologi hatályú tulajdonszerzés, a tulajdonjog telekkönyvi bejegyzésétől függetlenül fennáll. Nem terheli felelősség abban, hogy nem került sor a telekkönyvi rendezésre az apportálást illetően, ezért a kártérítési igény vele szemben alaptalan, de oksági kapcsolat sem áll fenn semmilyen károkozó magatartás és semmilyen eredmény között. A jogalap nélküli gazdagodás fogalmilag kizárt. Az ingatlan felülepítménye a felperes vagyontömegébe tartozik, onnan ki nem kerülhet, arra tulajdonjogot soha, semmilyen jogcímen szerezni nem tud, ehhez képest nem is gazdagodhat. A felperes egyes kereseti kérelmei egymást kizárják. A változási vázrajz elkészítésében a felszámolás megindulását követően közreműködött, annak költségeit **személy 1. nevével** közösen viselte részben. Az üzem felépülése tulajdonjogot keletkeztetett, ezért a felszámolási vagyonba tartozik és önmagában is forgalomképes. A felépítmény tulajdonjogát telekkönyvezni lehet, ami a föld tulajdonjától elválhat.

A IV-VI. rendű alperesek érdemi védekezést nem terjesztettek elő.

A VII. rendű alperes a keresetet elismerte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes a perbeli ingatlanon – amelyet a IV. rendű alperes javára 53 millió forint keretösszeg erejéig jelzálogjog, az V. rendű alperes javára bányászolgalmi jog terhel – létesített **Ingatlan helyrajzi száma /A. hrsz-on önálló húsfeldolgozó művelési ágú, 645 m² kiterjedésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát ráépítés címén** megszerezte. Megállapította azt is, hogy a **Ingatlan helyrajzi száma /A. hrsz-ú felépítményi ingatlan** mindenkori tulajdonosai a felépítmény bejárását biztosító, a **X.. Földmérő Iroda 16/471/2015. számú** (munkaszám: bo-4/2015.) változási vázrajz I. számmal jelölt 476 m² bejárást biztosító sávra földhasználati jog illeti meg a **ingatlan helyrajzi száma** hrsz-ú ingatlanon. Rendelkezett a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal ... Járási Hivatal megkeresése iránt a tulajdonjog ráépítés jogcímén történő, valamint az ingatlanra történő bejárást biztosító földhasználati jognak a földhasználati díj I. és II. rendű alperesek részére történt megfizetését követően a **X.. Földmérő Iroda a 16/471/2015. számú** változási vázrajza alapján történő bejegyzése iránt.

Rendelkezett a perindítás feljegyzésének törléséről is. III-IV-V-VI-VII. rendű alpereseket a változás ingatlan-nyilvántartás átvezetésének tűrésére kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 50.000,- forint földhasználati díjat. Kötelezte az I., II. és III. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessenek meg egyetemlegesen a felperesnek 1.829.770,- forint perköltséget, valamint az I., II., III., IV., V., VI. és VII. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg az államnak egyetemlegesen 1.354.950,- forint, míg a felperes 145.050,- forint feljegyzett eljárási illetéket.

Döntését azzal indokolta, hogy a tulajdoni igényt az igény megnyílásakor fennálló jogszabályok szerint kell elbírálni, mely felperes esetében a jogerős használatbavételi engedély időpontjában 2001. október 6. napján nyílt meg.

Az elsődleges kereseti kérelem kapcsán megállapította, hogy a peres felek a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerint írásbeli megállapodást egymással nem kötöttek, ezt felperes sem állította. A felperes könyvelési és számviteli dokumentumai, bizonylatai szerződésnek nem tekinthetők, még akkor sem, ha a földtulajdonos I. és II. rendű alperesek tagjai a felperesi kft-nek, azokból önmagukban kötelmi igény nem származtatható. Az elsődleges kereseti kérelem olyan írásbeli megállapodást feltételez, amely megfelel és alkalmas a Ptk. 198. § (1) bekezdése szerinti kötelezettség és jogosultság keletkeztetésére, ami perbeli esetben a felperes számára azon jogosultságot tartalmazza, hogy konstitutív hatályú ingatlanbejegyzés jöjjön létre annak alapján. Azonban osztott tulajdon létrehozását csak a földterület tulajdonjogától elváló felépítmény tulajdonjogát célzó, félre nem érthető írásbeli szerződés eredményezheti, melyből kétséget kizáróan és határozottan megállapítható a felek akarata arra vonatkozóan, hogy az épület tulajdonjoga az építettőé legyen. Ilyen megállapodás hiányában az elsődleges kereseti kérelem alaptalan.

A rendelkezésre álló adatokból ugyanakkor az volt megállapítható, hogy a peres felek között írásbeli megállapodás ugyan nem jött létre, azonban a felperes a perbeli felépítményt saját forrásból az I., II. és III. rendű alperesekkel megállapodva, azok tudtával és beleegyezésével létesítette. Felhívta a Ptk. 137. § (1) és (2) bekezdését, és megjegyezte, hogy az ítélkezési gyakorlat a ráépítés következményeit kiterjesztette arra az esetre is, amikor a ráépítés lényegében a tulajdonos engedélyével történik anélkül, hogy a felek az építkezést követő tulajdonjogi helyzetet rendeznék. A II. rendű alperes kifejezetten elismerte, míg az I. és III. rendű alperes nem vitatta azt a felperesi állítást, mely szerint a beruházás teljes egészében a felperes finanszírozása mellett történt. Ezt alátámasztották az építési engedélyezési eljárásban hozott határozatok. Nem merült fel adat arra vonatkozóan sem, hogy a felek közötti megállapodás az volt, hogy akár az I-II. rendű alperesek, mint földtulajdonosok, akár a III. rendű alperes, mint a húsbolt felépítője lett volna a húszem, vágóhíd építője, vált azok tulajdonosává, vagy, hogy a perbeli beruházás megvalósítója nem a felperes volt. Nem vitatták alperesek azt sem, hogy a felperes mindvégig jogszerűen birtokon belül volt. Miután a Ptk. 95. § (1) bekezdése szerint a felépítmény a földterület alkotórésze, az I-II. rendű alperesek ellenszolgáltatás nélkül válnának tulajdonosává az építménynek. Mindezt alátámasztja az apportálási szerződés, mellyel az I-II. rendű alperesek szándéka arra irányult, hogy ne csak az építmény képezze a felperes tulajdonjogát, hanem a föld tulajdonjoga is átruházásra kerüljön a felperes javára. Felperes tehát igazolta, hogy önálló tulajdonszerzési jogcímen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot szerzett, amely alapján a tulajdonjogának keletkezése megállapítható, annak nem feltétele ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése. Felperes igazolta azt is, hogy az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyeztethető épületet emelt, az ehhez szükséges záradékolt vázrajzot a perben csatolta. Teljesült a ráépítés címen történő tulajdonjog megállapításának azon bírói gyakorlat szerinti feltétele is, hogy az csak tartós fennmaradásra szánt építmény esetében alkalmazható, valamint az építkezés jogilag és műszakilag befejezett legyen, melyhez csatolásra került a jogerős használatbavételi engedély.

Ezen túl hivatkozott arra, hogy a felperes pontosított, a Ptk. 155. §-a szerinti földhasználati jogot is magában foglaló 17. sorszámú keresetmódosítást 18. sorszámú végzésével az alperesek részére a jogkövetkezményekre történt figyelmeztetéssel megküldte. A VII. rendű alperes kivételével az alperesek arra nyilatkozatot nem tettek, az azt követő tárgyalásokon I. rendű alperes kivételével nem jelentek meg, távollétüket nem mentették ki. Az I. rendű alperes a 2015. október 7. napján megtartott tárgyaláson személyesen jelen volt, úgyis, mint a III. rendű alperes ügyvezetője, a bíróság felhívása ellenére azonban sem jogi képviselőről nem gondoskodott, sem nyilatkozatot nem tett. A 13. sorszám alatti jegyzőkönyvben úgy nyilatkozott, hogy az „A” jelű a felperes által felépített építmény, így a felperes tulajdona, a „B” jelű építmény pedig a III. rendű alperes tulajdona.

Fentiekre figyelemmel a Pp. 164. § (1), valamint 141. § (2) és (6) bekezdése alapján a földhasználati jog bejegyzéséről és annak ellenértékéről a kereseti kérelemmel egyezően határozott. Az elévüléssel kapcsolatban megjegyezte, a Ptk. 115. § (1) bekezdése szerinti a tulajdoni igények nem évülnek el, ezért az I. és III. rendű alperesek elévülési kifogása alaptalan.

A másodlagos kereset megalapozottságára tekintettel a harmadlagos kereseti kérelmet nem vizsgálta.

Az apport ellenértékének megfizetése iránti keresetet illetően megállapította, a felek által sem vitatottan az apportálásra vonatkozó társasági szerződésmódosítás jogszabályba ütközik, ezért semmis. A módosítás időpontjában hatályos, a termőföldről szóló 1994. évi LV. (Tftv.) tv. 6. § (1) bekezdése szerint belföldi jogi személy termőföld tulajdonjogát – Magyar Állam, az önkormányzat és a közalapítvány kivételével – nem szerezhette meg. A Tftv. 9. §-a kimondja azt is, hogy a tulajdonszerzési korlátozásba ütköző szerződés semmis. Érvénytelen szerződésre jogot alapítani nem lehet, felperes ezért a szerződésre hivatkozással nem követelheti azt sem, hogy a jogilag lehetetlen szolgáltatás – apport – helyett készpénzfizetéssel váltsa ki az I. és II. rendű alperes a felperes megemelt törzstőke rendelkezésre bocsátást. A Gt. 165. § (3) bekezdése a felszámolóknak kizárólag azt a jogát teremti meg, hogy az apport szolgáltatását azonnal esedékessé tegye a rendelkezésre bocsátási határidő előtt, vagy ha a teljesítés határideje eredménytelenül telt el, a teljesítést követelhesse az általános elévülési időn belül. Ez hitelezővédelmi szabály. Fizetési kötelezettség, illetve apport szolgáltatási kötelezettség azonban csak érvényes szerződés alapján kérhető számon. A felperesnek a semmis apportálási szerződésre hivatkozással sincs olyan joga, hogy az ingatlan helyett annak ellenértékét pénzbeli betétként követelje a tagoktól.

A Ptk. 339. § (1) bekezdése kapcsán álláspontja az volt, hogy bár az apportált ingatlanok tulajdonjoga bejegyzésének elmaradása a felperes számára nyilvánvalóan hátrányt eredményezett, azonban fogalmilag kizárt a tényleges kár bekövetkezése a felperes esetében. Az apportált ingatlanok az apportálási szerződés érvénytelensége és a konstitutív tulajdonjog bejegyzés hiányában nem képezték a felperes vagyont, ezért vagyonsökkenés sem következhetett be a szerződéssel összefüggésben. Az I. és II. rendű alperesek, mint a felperes tagjai a felperes jóváhagyásával ezt a helyzetet elfogadták. A felperes kötelezettsége lett volna tőlük törvényes működés helyreállítása, vagy a bejegyzett törzstőke pótlása. Ennek felperes nem tett eleget, a cégjegyzék adatai között változatlanul az apportálással történt törzstőkeemelés szerepel bejegyzett adatként. Ezért e vonatkozásban az I., II. rendű alpereseket felróhatóság nem terheli. Az I. rendű alperes ezen kereset körében megalapozottan hivatkozott a Ptk. 324. § (1) bekezdésében írt 5 éves elévülési időre, mert a felperes igénye érvényes szerződés esetén is kötelmi igényként érvényesíthető, mely a szerződés szerinti teljesítési határidőt figyelembe véve elévült. A fentiek miatt az esetlegesen szóba jöhető elmaradt haszonra alapított kártérítési igény vonatkozásában szükségtelennek tartotta a kereseti kérelem pontosítását, kimunkálását.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a II., V. és VII. rendű alperesek terjesztettek elő fellebbezést.

A II. rendű alperes sérelmezte, figyelemmel a perbeli ingatlant terhelő tartozás összegére (156.000.000,- forint), a forgalmi érték nem azonos a tehermentes forgalmi értékkel, ezért a pertárgy értéke sem a tehermentes ingatlan forgalmi értékével egyező. A kártérítési igény körében 42.000.000,- forint volt a pertárgy érték, melyet tekintve teljes egészében pernyertes lett, ezért javára kell perköltséget megállapítani. Az ítéletből ugyanakkor nem állapítható meg, hogy a pertárgyérték miatt 46.500.000,- forint. Túlnyomórészt pernyertes lett, melyhez képest perköltség viselésére kötelezni nem lehet, ugyanakkor részére perköltség jár. Arra is hivatkozott, hogy a felperes által csatolt telekalakítási kérelem jóváhagyására nem került sor, arról nem értesült. Az elsőfokú ítéletből nem derül ki, hogy a földhivatal megkeresésének és a tűrésre kötelezésnek ténylegesen mi az alapja, az ítélet erre indokolást nem tartalmaz. A bíróságnak a földforgalmi törvény rendelkezéseit kellett volna alkalmazni, azokra hivatkozni, azokat figyelembe venni.

Amennyiben telekkönyvi bejegyzést igénylő ítéleti rendelkezés van, e körben őt is tűrésre kellett volna kötelezni, erre azonban a földforgalmi törvény szerint jogi lehetőség nincs, az ítélet telekkönyvi átvezetésre egyébként sem alkalmas.

Az V. és VII. rendű alperesek fellebbezésükben az általuk az állam javára fizetendő illeték megfizetésére kötelező elsőfokú ítéleti rendelkezést sérelmezték, annak mellőzését kérték.

V. rendű alperes előadta, az általános szabályok szerint perköltség akkor jár, ha arra a kötelezett okot adott. Őt kizárólag azért kellett perbe vonni, mert az ingatlant bejegyezett bányaszolgalmi jog terheli, melynek jogosultja. Ezért pusztán bejegyzett jogi státuszára tekintettel perköltségben marasztalni nem lehet.

VII. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a perrel érintett ingatlan vonatkozásában bejegyzett joggal nem rendelkezett, csupán az ingatlanra jegyezett jelzálogjog alapjául szolgáló követelés került javára elzálogosításra, minderre tekintettel perbe vonása is megkérdőjelezhető. A keresetre akként nyilatkozott, hogy azt nem vitatja, annak teljesítését nem kifogásolja, valamint a perre okot nem adott. Hivatkozott a Pp. 80. § (1) bekezdésére.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az V. és VII. rendű alperesek fellebbezésében előterjesztett kérelmek teljesítését nem ellenezte, egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a II. rendű alperes másodfokú eljárás költségeiben való marasztalását kérte. Hangsúlyozta, hogy a II. rendű alperes a felépítményre vonatkozóan tulajdonjogát kifejezetten elismerte, kizárólag a másik, pénzkövetelésre irányuló, 1.450.000,- forinttal kapcsolatos pénzkövetelés vonatkozásában terjesztett elő ellenkérelmet. Hivatkozott arra is, hogy az épület-feltűntetési eljárás nem telekalakítás. Ennek megfelelően csatolta az elsőfokú eljárásban a ... Járási Hivatal Földhivatali Osztályának végzését, amelynek indokolásában kifejezetten megjelölésre került, hogy a Inyvtv. 24. § (1) bekezdés szerinti telekalakítási fogalomba az épületfeltűntetés nem tartozik bele. Előadta azt is, hogy a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzésnek és annak földhivatali bejegyzéséhez nincs köze a földforgalmi törvénynek. Az Inyvtv. 12. § a.) pontja szerint a telek és az épület ilyen esetben külön tulajdoni lapon vannak bejegyezve, figyelemmel a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 59. § (1) bekezdésére. Az épületfenntartási vázrajzon a hivatkozott **Ingatlan helyrajzi száma** /A. hrsz. alatti ingatlan önálló ingatlan lesz a bíróság megkeresése alapján történő földhivatali bejegyzéssel, az önálló épület ingatlan pedig – mivel az épület – fogalmilag nem lehet termőföld, ezért arra a földforgalmi törvény sem vonatkozhat.

A II. rendű alperes fellebbezése részben, az V. és VII. rendű alperesek fellebbezése teljes egészében alapos.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes nem terjesztett elő fellebbezést. A II. rendű alperes fellebbezési hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság ítélete jogszabályba ütközik, mert telekalakításra nem került sor és az ítéletből nem derül ki, hogy a földhivatali megkeresésnek és a tűrésre kötelezésnek mi az alapja, erre vonatkozóan indokolást nem tartalmaz, továbbá a II. rendű alperest is tűrésre kellett volna köteleznie a bíróságnak. Ezen túlmenően az elsőfokú bíróság a földforgalmi törvény rendelkezéseit sem vette figyelembe, mindezek miatt az ítélet szerinti tulajdonszerzés ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem alkalmas.

A felperes helyes hivatkozása szerint az épület (felülépítmény) tulajdonszerzéséhez szükséges ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez telekalakításra nem volt szükség. A felperes kérelmet terjesztett elő telekalakítás iránt, melyet az eljáró hatóság elutasított, utalva a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 18.) FVM rendelet 23-24. §-aira, valamint az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Iny.) végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet (Vhr.) 59. § (1)

bekezdésére. Utóbbi jogszabályi rendelkezés szerint, ha a földrészlet és a rajta lévő épület tulajdonjoga elválík egymástól, a földrészletet és az épületet külön tulajdoni lapon kell nyilvántartani. Ezen jogszabályokból megállapítható tehát, hogy a földrészleten lévő épület tulajdonjoga önálló bejegyzése esetén telekalakításra nincs szükség, ahogyan azt az elsőfokú bíróság is helyesen állapította meg.

Az elsőfokú bíróság azt is helyesen állapította meg az épület (felülepítmény) tulajdonjogának felperesi megszerzésére irányuló kereset alapján, hogy a felperesi kivitelezés idején hatályos (a használatbavételi engedély megszerzésekor, 2001. október 6. napján) Ptk. 97. § (1) bekezdése szerint az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. E törvényi rendelkezés tehát főszabályként a földtulajdon és a rajta lévő épülettulajdon tekintetében az aedificium solo cedit elvet tartalmazta, mely szerint a földtulajdon és az épület tulajdonjoga lehetőség szerint ne váljon el egymástól. E főszabály alóli kivételt a Ptk. 97. § (2) bekezdése tartalmazza, mely szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha a törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik (osztott-tulajdon). Az osztott-tulajdon keletkezésének feltétele tehát a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás. A felperes az I. és II. rendű alperesi tulajdonosokkal kötött írásbeli megállapodását nem tudta igazolni (csatolni), ezért tulajdonszerzésének megállapítására a Ptk. 97. § (2) bekezdése nem volt alkalmazható.

Ezért az elsőfokú bíróság – figyelemmel a keresetben foglaltakra is – helyesen alkalmazta a felperes tulajdonszerzését illetően a Ptk. 137. § (2) bekezdése szerinti ráépítés szabályait. E törvényi rendelkezés 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. Ráépítés ilyen esetben a tulajdonosok engedélyével történik.

A perbeli esetben ez megvalósult, ezt támasztja alá, hogy a földterületre a tulajdonosok – az I. és II. rendű alperesek a felperessel apportálási megállapodást, szerződést is kötöttek. Ezért tehát a ráépítés ezen szabályai alapján a felperes az épület (felülepítmény) tulajdonjogát megszerezte, ezért az elsőfokú bíróság helyesen rendelkezett a bo-3/2015. változási vázrajzon feltüntetettek szerint a felperes javára az épület (felülepítmény) tulajdonjogának bejegyzéséről az ingatlan-nyilvántartásba.

A Ptk. 137. § (2) bekezdésének második mondata szerint a bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, ebben az esetben ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

A Ptk. 155. §-a – utalva a 137. § (2) bekezdésére – tartalmazza, ha az épület tulajdonjogát az építkező szerzi meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig a földre (földrészletre) használati jog illeti meg. A földhasználat joga a Ptk. 156. § (1) bekezdése szerint megállapodásra vagy bírósági határozat alapján keletkezhet.

Mivel a felperesnek, valamint az I. és II. rendű alperesnek az épület tulajdonjogának átruházásáról megállapodása nem volt, ezért a felperest a felépítményen megillető tulajdonjogot megállapító ítélettel keletkezik a földhasználati jog, amit a tulajdonos (I. és II. rendű alperesek) köteles túrni. A bíróság a földhasználati jog megállapítására a tulajdonjog tartalmát kitevő egyes részjogosítványokat a földhasználati jog jogosultjának abszolút, azaz dologi jogi – a föld mindenkori tulajdonosára kiható – hatállyal átengedi. A földhasználati jog ezért – amint azt a Legfelsőbb Bíróság EBH 2010/2218. szám alatt közzétett elvi határozatában kimondta – meghatározó értékkel bíró önálló dologi jog. Következésképpen e jog megszerzése esetén a földtulajdonosnak, ha a felek eltérően nem állapodnak meg, meghatározott összegű és a megszerzéskor esedékes ellenérték jár (EBH 2012.T.4.).

Az Vhr. 9. § (2) bekezdése szerint, ha a más tulajdonában álló földön létesített épületre az építkező bírósági határozattal szerzett tulajdonjogot, a földhasználati jogot az egész földrészletre vagy a földrészlet természetben vagy területi mértékben meghatározott részére az épület mindenkori

tulajdonosa javára kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.

Perbeli esetben a felperes 17. sorszám alatt előterjesztett keresetmódosításában az épület tulajdonjogának megszerzése esetére az épület (felülepítmény) alatti és a bejáratot biztosító földrészletre is kérte földhasználati jog megállapítását az I., II. rendű alperesek javára fizetendő, összesen 100.000,- Ft összegű földhasználati díj ellenében.

Az elsőfokú bíróság a földhasználati jog alapításáról ítéletében rendelkezett. A kérelmet részben sem utasította el, azonban a II. rendű alperes helyes hivatkozása szerint az ítéleti rendelkezés hiányos, mert kimaradt annak rögzítése, hogy a földhasználati jog az épület alatti földrészletre is kiterjed. Továbbá kimaradt az a rendelkezés is, hogy az ingatlan tulajdonosát, az I. és II. rendű alpereseket is tűrésre kell kötelezni a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése tekintetében.

A II. rendű alperes által sérelmezett rendelkezések elmaradása és az ehhez kapcsolódó indokolási kötelezettség elmulasztása eljárási szabálysértésnek minősül. Az 1/2014. (VI. 30.) PK vélemény 1. pontja szerint azonban a lényeges eljárási szabálysértésre alapított hatályon kívül helyezés akkor indokolt, ha az elsőfokú eljárás megismétlése elengedhetetlen.

Jelen esetben az elsőfokú bíróság ítéletéből kimaradt ítéleti rendelkezések pótlásához szükséges adatok azonban rendelkezésre álltak és figyelemmel kellett lenni arra is, hogy az I. és II. rendű alperes a felperest illetően az építmény tulajdonszerzésének megállapítására, valamint a földhasználati jog alapítására és az ellenértékként meghatározott földhasználati jogra vonatkozó kereseti kérelmet nem vitatták, sőt maga a II. rendű alperes hivatkozott fellebbezésében a tűrésre kötelezésre vonatkozó rendelkezés szükségességére. Ezért az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletének e rendelkezését a rendelkező rész szövegének pontosításával kiegészítette.

A II. rendű alperes fellebbezésében hivatkozott arra is, hogy a felperes tulajdonszerzése a földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Fotv.) rendelkezéseibe ütközik.

Az Fotv. 1. § (1) bekezdése szerint a törvény a mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogának a megszerzésére, a földön haszonélvezeti jog alapítására, a föld használatára, továbbá a szerzési korlátozások ellenőrzésére vonatkozó rendelkezéseket állapítja meg. Az 5. § 17. pontjában található értelmező rendelkezés szerint mező, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban országos erdőállomány adattárban erdőnek nyilvánított terület jogi jelleg van bejegyezve.

A perrel érintett ingatlan ugyanakkor két részből áll: az „A” kivett telephely húsfeldolgozó, vágóhid megnevezésű, 4908 m², valamint a „B” legelő és egyéb épület megnevezésű 741 m² területből a 35541/8/2011.04.08.számú határozat alapján. Ezért megállapítható, hogy az „A” albetét részleten elhelyezkedő felperesi felépítmény (épület) tekintetében sem tulajdonszerzési, sem földhasználati joggal kapcsolatos korlátozást az Fotv. nem tartalmaz, ugyanis ez az ingatlan nem esik tárgyi hatálya alá, mert nem mező-, erdőgazdasági hasznosítású földről van szó, ezért a II. rendű alperes ezen fellebbezési hivatkozása alaptalan.

A II. rendű alperes fellebbezése az elsőfokú perköltségre vonatkozóan is alaptalan, mert az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a kereseti kérelmben érvényesített követelések összegszerűsége alapján a pertárgy értékét 46.500.000,- Ft-ban. A pernyertesség, pervesztesség arányának helyes figyelembe vétele mellett állapította meg a perköltség összegét is.

Az elsőfokú bíróság azonban tévesen kötelezte a IV., V. VI. és VII. rendű alpereseket az elsőfokú eljárási illeték megfizetésére az államnak, mert a perbenállásuk a jogszabály alapján szükséges (kötelező), a perben érdemi nyilatkozatot nem tettek, a felperes keresetét érdemben nem vitatták,

illetve a VII. rendű alperes a keresetet elismerte (Pp. 80. § (1) bekezdés).

Az ítélet tábla a fentiek alapján az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A II. rendű alperes fellebbezése részben, az V. és VII. rendű alperesek – perköltségre vonatkozó – fellebbezése teljes egészében eredményre vezetett. Az ítélet tábla ennek megfelelően a Pp. 78. § (1), valamint 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a II. rendű alperest és a felperest a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére az államnak a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján.

Az ítélet tábla a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az eredményes fellebbezést előterjesztő V. és VII. rendű alpereseknek a jogi képviselő munkadíja - 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1), (2), (5) és (6) bekezdése alapján számított - összegéből álló másodfokú eljárási költség megfizetésére a felperest kötelezte. A munkadíj összegének megállapításakor az ítélet tábla figyelembe vette azt is, hogy a VII. rendű alperes jogi képviselője a másodfokú tárgyaláson is megjelent. A részben eredményes fellebbezést előterjesztő II. rendű alperes a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a másodfokú eljárással kapcsolatos költségeit viseli.

Az ítélet tábla megjegyzi, a VII. rendű alperes a másodfokú eljárásban csatolt engedményezési szerződés alapján igazolta, hogy a VI. rendű alperes jogutóda is, ezért fellebbezése kiterjed a jogelődje által előterjesztett fellebbezésre, ezért azt az ítélet tábla az elsőfokú eljárási illeték megfizetésével kapcsolatos fellebbezés elbírálásakor figyelembe vette.

Szeged, 2016. május 12. napja

Dr. Gaálné dr. Jobbágy Ildikó s.k.	Béri András s.k.	Dobler László s.k.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő