

A Fővárosi Ítéltábla Winkler, Barna és Társai Ügyvédi Iroda által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Ladányi és Schönek Ügyvédi Iroda által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és **N.** által meghatalmazott Törös Ügyvédi Iroda által képviselt **II.rendű alperes neve** II. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a ... Törvényszék 2015. június 26. napján kelt .../23. számú ítélete ellen a felperes által 24. sorszámon előterjesztett és 26., valamint Pf.10. sorszámon indokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 1.270.000 (egymillió-kétszázhetvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint az ... külterület ... hrsz.-ú ingatlan a II. rendű alperes 1/1 arányú tulajdonában áll, vagyonkezelője az I. rendű alperes. A felperes tagja **T.** és **Sz.**

Az I. rendű alperes bérbeadó és a **M.** Kft. bérlő 2002. június 12-én bérletre vonatkozó előszerződést kötöttek, az I. rendű alperes területén lévő vágóhíd sertésvágóhídként történő hasznosítására, amely alapján a **M.** Kft. vállalta, hogy a műszaki előkészítő munkákat elvégzi. A felek abban állapodtak meg, hogy a tényleges kivitelezés és az azt követő bérlet feltételrendszerét külön megállapodásban rögzítik, az előszerződés a végleges bérleti szerződés megkötéséig hatályban marad. Az előszerződést követően a felek bérleti szerződést nem kötöttek.

A **M.** Kft. és **T.** által 2005. február 25. napján aláírt nyilatkozat szerint a **M.** Kft. külön megállapodás keretében 2005. február 25-én a I.rendű alperes neve **Á.** Kara kezelésében álló, ... külterület ... hrsz. alatt felvett, ... major megnevezésű ingatlanon a vágóhíd üzemeltetéséhez szükséges, a **M.** Kft. tulajdonában álló - saját költségén elvégzett - beruházásokat, fejlesztéseket (építményeket) a hozzájuk kapcsolódó összeg igényével és jogosultsággal, valamint követeléssel együtt **T.** magánszemélyre átruházta. A fent említett beruházások, fejlesztések, építmények és a hozzájuk kapcsolódó összeg igény és jogosultság, illetve követelés joga és tulajdonjoga **T.**ra átszállt.

T. és a felperes a 2012. június 25-ei megállapodásukban rögzítették, hogy a fent említett ingatlanon a vágóhíd üzemeltetéséhez szükséges beruházásokat, fejlesztéseket (építéseket) a saját költségén végezte a M. Kft., amely társaság a tulajdonában lévő beruházásokat 2005. február 25-én T.ra ruházta át. A beruházások, illetve a ráépítési jog jelenleg T. tulajdonát képezi. Ezen beruházások használatára, hasznosítására, tulajdonlására a felperesnek szüksége van. Megállapodtak abban, hogy, hogy T. törzstőkeemelés céljából a sertésvágóhíd területén található, kizárólagos tulajdonát képező, korábban még jogelődje, a M. Kft. által elvégzett összes beruházás, épület, berendezés tulajdonjogát átruházza a felperesre, aki az átruházást elfogadja.

A megállapodásban rögzítették, hogy a fenti beruházások értékét a beruházások ingatlan-nyilvántartási tulajdoni helyzetének tisztázódását követően, az akkor elvégzendő értékebecslés alapján határozzák meg. T. tőkeemelést hajt végre a felperesben, amely saját üzlet részét fogja növelni. Rögzítették, hogy a felperes tulajdonában lévő beruházások használatára, mint kizárólagos tulajdonos jogosult, illetve ezáltal jogosult a beruházások alapján az ingatlan vonatkozásában a beruházásokból adódó ráépítésen alapuló tulajdonjogi igények érvényesítésére.

A felperes az I. rendű alperes Á. Kara által kiírt pályázatra benyújtott ajánlattételében előadta, hogy a felperes vezető tisztségviselője, T.

2002-2005. évben személyes közreműködésével vett részt az ingatlanon a M. Kft. által létesített sertésvágóhíd létrehozásában, tervezésében, kivitelezésében, engedélyeztetésében és üzemeltetésében, valamint a vágóhíd piaci megjelenésének megszervezésében, a kereskedelmi kapcsolatok kiépítésében. A későbbiekben 2006. évtől T., mint a V. Kft. tulajdonosa és ügyvezetője (és mint 2005. évtől a vágóhídi fejlesztések tulajdonosa) ugyanezen termelő létesítményt üzemeltette, engedélyeit fenntartotta, majd 2007. évben a V. Kft. új tulajdonosainak adta át.

A pályázatra benyújtott ajánlat alapján 2012. július 5. napján az I. rendű alperes bérbeadó és a felperes bérlő bérleti szerződés kötöttek 2013. szeptember 1-ig tartó határozott időtartamra, az I. rendű alperes kezelésében lévő hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a, ... major cím alatt található ipartelep megjelölésű ingatlanon álló, az ingatlan több részétől kerítéssel elválasztott, vágóhídi tevékenységre kijelölt eredeti épületrész és a hozzá tartozó terület vonatkozásában.

A bérleti szerződés 10. pontja rögzítette, hogy a bérlő a saját költségén létesített eszközöket, felszerelési, berendezési tárgyakat elviheti, amelyek a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelhetők. A szerződés 11. pontjában azt rögzítették, hogy a bérlő a beruházásait saját költségére és kockázatára hajtja végre, ezért a bérleti szerződés megszűnése esetén nem tarthat igényt a bérbeadótól semmilyen megtérítésre, a beruházásnak a bérlemény állagának sérelme nélkül nem leszerelhető elemei tekintetében. A szerződés 32. pontja szerint átalakítást a bérlő kizárólag a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása mellett jogosult végezni. A 33. pontban a felek rögzítették, hogy a bérlő által a bérleményben végzett átalakítási, felújítási munkákkal kapcsolatos minden költséget a bérlő visel. Bérbeadó az általa engedélyezett átalakítási és felújítási munkálatokkal kapcsolatban semmilyen értéknövekedést nem ismer el, és a bérlő a bérleti jogviszony megszűnésekor nem követelhet a bérbeadótól értéknövekedési térítést.

Az I. rendű alperes Á. Kara által kiírt pályázat alapján a felperes 2013. június 5-én ismét ajánlatot tett a fenti ingatlan bérletére vonatkozóan. A bérleti szerződés a felperes bérlő és az I. rendű alperes bérbeadó között 2013. június 13-án jött létre 2013. szeptember 2-től 2014. szeptember 1-ig tartó határozott időtartamra. A bérleti szerződés 10., 11., 30. és 31. pontjai a felek között 2012. július 5.

napiján megkötött bérleti szerződésben foglalt rendelkezéseknek megfelelő rendelkezéseket tartalmaztak.

A felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy a felperes az hrsz.-ú ingatlan 1/10 arányú tulajdonjogát ráépítés címén megszerezte, és kérte ennek túsítésre kötelezni az I. és II. rendű alpereseket. Kérte, hogy a bíróság keresse meg az illetékes földhivatalt a tulajdonjog átvezetése iránt. A pertárgy értékét 100.000.000 forintban jelölte meg, kérte továbbá az alperesek perkölttségben való marasztalását.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. és II. rendű alpereseknek személyenként 4.064.000 forint elsőfokú eljárásban felmerült perköltséget.

Ítélete indokolásában rámutatott arra, hogy a **M. Kft.** végzett beruházásokat a perbeli ingatlanon, a felperes, illetőleg **T.** azonban nem. Megállapította, hogy a felperes a „jogelődei” beruházásait nem szerezte meg. **T.** tőkeemelés céljából ruházta át a felperesre a **M. Kft.** által elvégzett összes beruházás, épület, berendezés tulajdonjogát, azonban ennek cégnyilvántartáson történő átvezetése nem történt meg. Rámutatott arra is, hogy a Ptk.328.§ alapján tulajdonjogot nem lehet engedményezni, illetőleg, hogy a Ptk.117.§ (3) bekezdése alapján az ingatlan tulajdonjogának átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges, amelyre figyelemmel nyilvánvaló, hogy a felperes által hivatkozott „épületek” tulajdonjogát a felperesi „jogelődek” nem szerezhették meg. Megállapította, hogy az eljárás során a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a beruházások értéke a felperesi társaság vagyonába került.

Utalt arra is, hogy a peres felek között bérleti jogviszony állt fenn, a bérleti jogviszony keretében rendelkeztek a bérlő által az ingatlanon eszközölt beruházások jogi sorsáról, így a peres felek viszonyára a bérleti szerződés rendelkezései az irányadóak. A felperesnek a bérleti jogviszony fennállása alatt saját jogán nem keletkezett esetleges megtérítés alapjául szolgáló költségigénye, a felperes a már befejezett beruházások tudatában kötötte meg az I. rendű alperessel a bérleti szerződéseket, azok tartalmát a felek saját akaratuk alapján állapították meg. Tévesnek tartotta a felperesnek azt a hivatkozását is, hogy a bérleti szerződésnek a megtérítési igényérvényesítési lehetőség kizárására vonatkozó rendelkezései semmissek lennének, utalva arra, hogy a bérleti szerződésnek ezek a rendelkezései jogszabályt nem sértenek, a jó erkölcsbe nem ütköznek.

Az ítélet ellen, annak megváltoztatása és a kereseti kérelem teljesítése érdekében a felperes terjesztett elő fellebbezést, felvetve az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének lehetőségét is. Fellebbezésében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság helytelenül értelmezte a **M. Kft.**, **T.** és a felperes közötti vagyónátruházási szerződéseket, mivel azok konkrét vagyontárgyak (beruházások) átruházására vonatkoztak. A beruházások tulajdonjoga tehát tulajdonátruházás keretében átszállhatott és át is szállt előbb **T.**-ra, majd a felperesre. Utalt arra is, hogy álláspontja szerint jogilag semmilyen akadálya nincs annak, hogy a ráépítéshez (hozzaépítéshez) kapcsolódó jogosultságot engedményezés keretében átruházzák.

Hivatkozott arra, hogy a beruházásokat a **M. Kft.** végezte el, az I. rendű alperesnek semmilyen jogcíme nem volt azok bérebe adására. Álláspontja szerint ennek a felperes bérleti szerződéssel kapcsolatos semmisségi hivatkozásainak vizsgálata szempontjából lett volna jelentősége.

Fellebbezésében változatlanul hivatkozott a bérleti szerződések, illetve annak a keresetlevélben meghatározott rendelkezéseinek semmisségére a keresetlevélben megjelölt jogcímenek.

Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperes többszöri indítványa ellenére sem hallgatta meg tanúként **T.t** és **T.-t**, akik hitelesen és részletesen tudtak volna beszámolni a felperes és jogelődjei közötti megállapodásokról.

A felperes jogi képviselőjének változását követően a másodfokú eljárásban fellebbezése indokolását kiegészítette. Hivatkozott arra, hogy az adott tényállás alapján a ráépítést nem a peres felek között lehet és kell megállapítani. A perbeli felperesi tényállítás nem az volt, hogy a felperes a ráépítő, hanem az, hogy a ráépítő jogutódjaként érvényesítheti a tulajdonjogi igényét. Utalt arra, hogy a **M. Kft.** a II. rendű alperes tulajdonában álló, az I. rendű alperes kezelésében lévő területet, épületet bővítette, ahhoz hozzáépített, azt átépítette, ezzel megvalósítva a Ptk.137.§ (3) bekezdése szerinti közös tulajdont keletkeztető ráépítést. Az EU engedélyes vágóhíd építésének okirati bizonyítékaiként a másodfokú eljárásban a felperes 10. sorszámu előkészítő iratához 1-10. szám alatti mellékletként csatolta. Álláspontja szerint az elsőfokú ítéletnek az a megállapítása, hogy a ráépítés az eltérő megállapodás miatt kizárt, megalapozatlan és téves, hiszen a ráépítő a **M. Kft.** volt, amely nem kötött bérleti szerződést az előszerződést követően az I. rendű alperessel.

Előadta, hogy a **M. Kft.** és az egyetem közötti 2002. évi előszerződés nem tekinthető a Ptk.137.§ (3) bekezdése szerinti felek eltérő megállapodásának, hiszen az a majdani bérleti szerződés egyes lényeges feltételeit nem tartalmazta.

Hivatkozott a 2007. március 13-án kelt, az I. rendű alperes és a **V. Kft.** között létrejött bérleti szerződés 14. pontjára, amelyben a felek rögzítették, hogy a bérlő jogelődje saját költségén és a bérbeadó hozzájárulása nélkül beruházásokat hajtott végre a bérleményben. A felek e szerződéshez mellékletként csatolták azt a nyilatkozatot, amelyben a bérlő a jogutódlást igazolta. Előadta, hogy ez a csatolt nyilatkozat a **M. Kft.** és **T.** között 2005. február 25-én létrejött átruházásra vonatkozó okirat volt, tehát az I. rendű alperes is tudta, hogy a beruházások tekintetében **T.** a jogutód. Utalt arra, hogy nincs kizáró ok arra, hogy az ingatlannyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző a **M. Kft.** a tulajdonjogát **T.**ra vagy **T.** a felperesre átruházhassa - azzal a kockázattal, hogy a II. rendű alperestől szerző jóhiszemű harmadik féllel szemben erre nem hivatkozhat.

Kifejtette, hogy a ráépítő személyében alanyváltozás, jogutódlás következett be a 2005. február 25-ei és 2015. június 25-ei megállapodás által, azonban maga a tulajdonjog nem enyészett el és nem is évült el. A **M. Kft.**, mint ráépítő általi átruházás miatt irreleváns az tény, hogy a **M. Kft.**-t később felszámolták.

Utalt arra is, hogy a Kúria gyakorlatában nem ismeretlen a jogelőd földhasználata közben eszközölt beruházások alapján a jogutód keresete szerint ráépítés jogcímén tulajdonjog megállapítása.

Vitatta és jogszabálysértőnek tartotta azt az elsőfokú ítéleti megállapítást, hogy az ingatlanon történt beruházások tulajdona nem szállt át a felperesre, tekintettel arra, hogy önmagában a **T.** és a felperes között létrejött megállapodás nem keletkeztetett a felperes javára tulajdonjogot, az eljárás során pedig a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a beruházások értéke a felperes társaság vagyonában megjelent. Hivatkozott rá, hogy nincs olyan ráépítésre vonatkozó jogszabály, amely a tulajdonjog megszerzését jogi személynél a könyvekbe történő felvételtől tenné függővé.

A peres felek között létrejött bérleti szerződések érvénytelenségével kapcsolatban változatlanul hivatkozott arra, hogy azok a jó erkölcsbe ütköznek, figyelemmel a megtérülési időre, az eszközök értékére és bérleti időtartamra. Előadta, hogy nem a felperes akarata volt egy éves határozott idejű bérleti szerződéssel üzemeltetni a vágóhidat, erre kizárólag a pályázati kiírás miatt kényszerült.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását, valamint a felperes perköltségben való marasztalását kérték. Hivatkoztak arra, hogy nem létezett olyan követelés a **M.** Kft. és **T.** között létrejött „átruházás” pillanatában, amely engedményezés tárgya lehetett volna, illetve hogy ráépítéssel megszerezhető dologi jog nem lehet engedményezés tárgya, valamint arra, hogy a ráépítés jogi jellegű következménye a közös tulajdon keletkezése, az ingatlanon fennálló tulajdonjog keletkezéséhez azonban az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés is szükséges, csak az ekképpen fennálló tulajdonjog ruházható át szerződéssel. A 2005. február 25. napán kelt, a **M.** Kft. és **T.** magánszemély között létrejött megállapodás, továbbá a 2012. június 25. napján kelt **T.** és a felperes között létrejött megállapodás az ingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó szerződésként nem értelmezhető, az ilyen szerződéssel szemben támasztott követelményeknek nem felel meg, továbbá ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre is alkalmatlan. Kérdésként hivatkoztak arra is, hogy miért bérelte a felperes a perbeli ingatlant az általa semmisnek mondott feltételekkel, ha magát tulajdonosnak tekintette?

A fellebbezési eljárásban a felperes a 2016. május 27. napján kelt és május 30. napján benyújtott előkészítő iratához mellékelten okirati bizonyítékokat csatolt. Előadta, hogy a másodfokú tárgyaláson felmerült annak lehetősége, hogy 2005. február 25-én a **M.** Kft. és a **T.** közötti átruházásra vonatkozó iratot nem a **M.** Kft. ügyvezetője írta alá, mivel **Sz.** 2004. március 3. és 2005. április 19. között nem volt a kft. ügyvezetője, csak ezt az időszakot megelőzően és ezt követően. Előadta, hogy **Sz.** számos okiratot írt alá meghatalmazás alapján abban a kb. egy éves időszakban is, amíg nem ő volt az ügyvezető. Az előkészítő iratához csatolta a 2016. május 25-én közjegyző előtt **M.**, **T.** és **Sz.** által tett nyilatkozatot a 2005. február 25-ei megállapodás kapcsán és a közjegyzői nyilatkozathoz mellékelte azt a megállapodást, amelynek tárgya átruházás volt, és amely 2005. február 25. napján kelt.

A fellebbezés nem megalapozott.

A másodfokú bíróság a nyilvános cégadatok alapján az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kiegészíti azzal, hogy a **M.** Kft. képviselőjére 2002. június 12-től 2004. március 3. napjáig **Sz.** ügyvezető, 2004. március 3-tól 2005. április 19-ig **M.** vezető tisztségviselő, míg 2005. április 19-től 2005. június 22-ig **Sz.** vezető tisztségviselő volt jogosult.

A **M.** Kft. 2007. január 11-től felszámolás alatt állt, majd 2008. december 17. napján a felszámolás folytán törölték a cégjegyzékből.

Az így kiegészített tényállás alapján is helyes érdemben az elsőfokú bíróság ítélete.

A tulajdonjog megszerzésére vonatkozó szabályokat az 1959. évi IV. törvény (Ptk.) XI. fejezete tartalmazza. A tulajdonjog megszerzésének egyik formája a Ptk.137.§-ában szabályozott ráépítés.

A Ptk.137.§ (3) bekezdése értelmében, ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik.

A ráépítés eredeti tulajdonszerzési mód. A ráépítéssel a ráépítő a törvény erejénél fogva szerez tulajdonjogot. A ráépítő - mint az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont szerző személy - kérheti a bíróságtól a tulajdonjoga megállapítását, illetve igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse (Ptk.116.§ (1) bekezdés).

A felperes állítása szerint a ráépítő nem a felperes, hanem a **M. Kft.** volt, a pert tehát nem a ráépítő indította meg, ezért a bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy a felperes érvényesíthet-e tulajdoni igényt egyéb jogcímen az alperesekkel szemben.

A felperes a perben arra hivatkozott, hogy a **M. Kft.** a 2005. február 25-ei nyilatkozattal az ... külterület ... hrsz. alatt felvett ingatlanon a vágóhíd üzemeltetéséhez szükséges, a **M. Kft.** tulajdonában álló, saját költségen elvégzett beruházásokat, fejlesztéseket (építményeket) a hozzájuk kapcsolódó összegigénnyel és jogosultsággal, valamint követeléssel együtt **T.** magánszemélyre átruházta, **T.** pedig a 2012. június 25. napján létrejött megállapodással a kizárólagos tulajdonát képező - korábban még jogelődje, a **M. Kft.** által elvégzett összes beruházás, épület, berendezés tulajdonjogát a felperesre ruházta át (.../10. számú irat mellékletei).

A 14/F/1. számú beadványának első pontjában a felperes azt adta elő, hogy jogelődjétől egyrészt az általuk felépített épületek, felépítmények tulajdonjogát szerezte meg, ezen túlmenően pedig a felperesre jogelődjei ráruházták azon jogot is, hogy a ráépítésből eredő tulajdoni igényt érvényesítse az alperessel szemben. A felperes jogosultsága a Ptk.137.§ rendelkezésein alapszik, amely a ráépítés eseteit szabályozza. A ráépítés joga, ahogy jelen esetben a felépítmények tulajdonjoga is átruházható. A fellebbezésében pedig előadta a felperes, hogy a beruházások tulajdonjoga tulajdonátruházás keretében átszállhatott és át is szállt előbb **T.ra**, majd a felperesre. Jogilag ugyanis semmilyen akadálya nincs annak, hogy egy ráépítéshez kapcsolódó, a ráépítési jog gyakorlása, érvényesítése, illetve az ahhoz kapcsolódó jogosultság átruházásra kerüljön engedményezés keretében.

A fellebbezés kiegészítése (Pf.10. számú irat) 1. oldala szerint a perbeli felperesi tényállítás nem az volt, hogy a felperes a ráépítő, hanem az, hogy a ráépítő jogutódjaként érvényesítheti tulajdonjogi igényét. A **M. Kft.** beruházásai megfelelnek a Ptk.137.§ (3) bekezdés szerinti közös tulajdont eredményező, jóhiszemű ráépítés valamennyi kritériumának a II. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanon. Nincs kizáró ok arra vonatkozóan, hogy a **M. Kft.**, mint tulajdonos a tulajdonjogot **T.ra** vagy **T.** a felperesre átruházza.

A fenti ellentmondó tartalmú nyilatkozatokra figyelemmel a másodfokú eljárásban a tanács elnöknek kérdésére a felperes úgy nyilatkozott, hogy a felperes nem volt ráépítő, a tulajdonjogot átruházással szerezte meg.

Helyesen hivatkoztak az alperesek a fellebbezési ellenkérelmükben arra, hogy a Ptk.328.§ (1) bekezdése, azaz az engedményezés, kötelmi jogi jogintézmény, a kötelelem jogosultjának személyében eredményez jogutódlást. A ráépítés nem kötelelem, hanem a tulajdonjog megszerzésének módja, kötelmet nem keletkeztet, ezért a „ráépítési jog érvényesítése” engedményezéssel nem ruházható át.

Ha történt ráépítés, akkor a perbeli esetben a **M. Kft.** az ingatlan tulajdonjogát a Ptk.137.§ (3) bekezdés szerinti arányban a ráépítés folytán szerezte meg. Nincs annak akadálya, hogy a megszerzett tulajdoni hányadot a **M. Kft.** átruházza, erre az átruházásra azonban már nem a Ptk.137.§-a vonatkozik, hanem a Ptk.117.§-a.

A Ptk.117.§-a értelmében átruházással - ha a törvény kivételt nem tesz - csak a dolog tulajdonosától lehet tulajdonjogot szerezni. A 117.§ (3) bekezdése szerint ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül, a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges.

A felperes a perben arra hivatkozott, hogy a perbeli beruházások tulajdonjogát **T.**tól szerezte meg a 2012. június 25-én kelt megállapodással. A Ptk.117.§ (1) bekezdésében foglalt szabályra tekintettel ezért a felperesnek azt kellett volna bizonyítania, hogy **T.** az ingatlan tulajdonosa volt. A Ptk.117.§ (3) bekezdése alapján ha **T.** ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos volt, a Ptk.116.§ (1) bekezdése szerint igényt tarthatott volna a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) végrehajtásáról szóló 109/1999.(XII.29.) FVM rendelet 87.§-a szerint tulajdonjogot csak azzal szemben lehet bejegyezni, aki az ingatlan-nyilvántartásban tulajdonosként szerepel, vagy az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonostól bejegyzés nélkül szerzett tulajdonjogot, illetőleg érvényes szerződés vagy más jogcímen a tulajdonjog bejegyzése iránti kötelmi igényt. Utóbbi esetben bejegyzésre alkalmas okirattal kell igazolni a közbenső szerzést és erre a bejegyzésben utalni kell.

A **T.** és a felperes között 2012. június 25. napján létrejött megállapodás nem tekinthető bejegyzésre alkalmas okiratnak.

Az Inyvtv. 32.§ (1) bekezdése szerint az okiratnak - ahhoz, hogy az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául szolgálhasson - tartalmaznia kell az ügyfél természetes személyazonosító adatait, lakcímét és személyi azonosítóját, a statisztikai számmal rendelkező szervezet megnevezését, statisztikai azonosítóját, székhelyét, a bírósági, illetőleg cégbírósági bejegyzésének számát, az érintett ingatlan pontos megjelölését (település neve, helyrajzi szám) és a bejegyzéssel érintett tulajdoni hányadot, a jog vagy tény pontos megjelölését, a jogváltozás jogcímét, az érdekeltek megállapodását, a bejegyzett jogosult bejegyzést engedő - feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát -, a szerződő felek állampolgárságára vonatkozó nyilatkozatát.

A 2012. június 25. napján kelt megállapodás az Inyvtv.32.§ (1) bekezdésében megkívánt tartalmi elemeket nem tartalmazta, formailag nem felelt meg a bejegyzésre alkalmas okirat követelményeinek sem.

Ugyanez állapítható meg a **M.** Kft. és **T.** között 2005. február 25. napján létrejött nyilatkozat elnevezésű megállapodásra is. Ez az irat sem tekinthető bejegyzésre alkalmas okiratnak, az okiratot a **M.** Kft. nevében egyébként sem a képviselőre jogosult személy írta alá.

A felperes által előkészítő iratához csatolt 1-10. sorszámú mellékletek, valamint az utóbb csatolt közjegyzői okirat és az ahhoz mellékelte megállapodás a másodfokú eljárásban a Pp.235.§ (1) bekezdése alapján nem vehetők figyelembe, ugyanis a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására csak akkor kerülhet sor, ha az új tény vagy az új bizonyíték az elsőfokú határozat meghozatalát követően jutott a fellebbező fél tudomására, feltéve hogy az - elbírálása esetén - reá kedvezőbb határozatot eredményezett volna. A felperes által a másodfokú eljárásban becsatolt valamennyi melléklet, illetőleg a közjegyzői okirathoz mellékelte megállapodás 2015. június 26-át megelőzően kelt, az elsőfokú eljárásban is a felperes rendelkezésére állt, így a másodfokú eljárásban új bizonyítékként figyelembe nem vehető.

A fellebbezés kiegészítésében foglaltakkal összefüggésben a másodfokú bíróság utal arra, hogy tévesen hivatkozott a felperes fellebbezésében olyan kúriai gyakorlatra, amely szerint a jogelőd földhasználata közben eszközölt beruházások alapján a jogutód keresete alapján sor kerülhet ráépítés jogcímén történő tulajdonjog megállapításra (Kúria Pfv.I.21.305/2011.). A hivatkozott jogesetben ugyanis arról volt szó, hogy a fogyasztási szövetkezet az állam tulajdonában álló földön ráépítéssel szerzett tulajdonjogot, majd a ráépítő szövetkezet beolvadt a jogutód szövetkezetbe, így tehát a jogutód nem átruházás folytán, hanem általános jogutódként érvényesített tulajdoni igényt.

Az indokolás fentiek szerinti módosításával ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság érdemben helyes ítéletét a Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta. A tanúk kihallgatását a másodfokú bíróság sem tartotta szükségesnek, mert a bejelentett tanúk a **M.** Kft. beruházásaira vonatkozó nyilatkozatot tehettek volna, ez pedig - figyelemmel arra, hogy a felperes átruházással nem szerezhette tulajdonjogot - a per eldöntése szempontjából nem volt releváns kérdés.

A sikertelenül fellebbező felperes perköltséget nem igényelhet, viselni tartozik a fellebbezésére lerótt fellebbezési eljárási illetéket, valamint az alperesek másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, melynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3.§ (2), (5) és (6) bekezdése alapján az elvégzett ügyvédi munka mértékére és a pertárgyértékre is figyelemmel mérsékelt összegben határozott meg.

Pécs, 2016. június 9.

Dr. Zóka Ferenc s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubai Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Kutasi Tünde s.k. bíró