

Győri Ítéltábla
Gf.II.20.067/2016/5/I.

A Győri Ítéltábla a dr. Merényi János ügyvéd által képviselt **felperesnek** a jogtanácsos által képviselt **alperes** ellen **tulajdonjog bejegyzése** iránt indított perében - melybe a felperes pernyertességének előmozdítása végett dr. Szirtes Csongor ügyvéd által képviselt Felperesi beavatkozó beavatkozott - a Tatabányai Törvényszék 2016. január 14. napján kelt 9.G.40.054/2013/74. sorszám alatti ítélete ellen a felperes részéről 76. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t :

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatja és a viszontkeresetet elutasítja; egyebekben helybenhagyja.

A felperes elsőfokú perköltségben való marasztalását mellőzi.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 190.000. (Egyszázkilencvenezer) Ft elsőfokú perköltséget.

A felperes és az alperes személyenként köteles megfizetni az államnak az illetékügyben eljáró hatóság külön felhívására 1.250.000. - 1.250.000. (Egymillió-kettőszázötvenezer - egymillió-kettőszázötvenezer) Ft le nem rótt fellebbezési illetéket.

A peres felek a fentieket meghaladó első- és másodfokú perköltségüket maguk kötelesek viselni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s :

A perben irányadó tényállás szerint a peres felek 2010. december 8-án bérleti és energiaszolgáltatási szerződést kötöttek, mely szerint az alperes kizárólagos tulajdonát képező **Település 1, ...** . szám alatti ingatlanból 450 m²-es üzemi területet a felperes bérbe vett azzal a céllal, hogy azon saját költségén ipari mosodát létesítsen és a bérlet időtartama alatt abban mosodai tevékenységet végezzen.

Az alperes az építkezéshez hozzájárult, vállalta, hogy az ehhez szükséges területet és az építkezés alatt az ahhoz szükséges ivóvizet és villamos energiát biztosítja a felperes részére. A határozott időre, 2021. március 1-ig létrejött szerződés 2.7. pontjában a felek rögzítették, hogy a felperes az építkezés eredményeként létrejött felépítmény tulajdonjogát a bérbeadónak nem engedi át, a felépítmény a földdel nem lesz egyesítve, az állagsérelem nélkül elbontható és elszállítható.

A szerződés 6.4. pontja értelmében a szerződés bármilyen jogcímen való megszűnése esetén a felperes három munkanapon belül köteles a felépítményt saját költségén elszállítani, és a bérlemény területét kiürítve, kitakarítva, elhelyezési és kártérítési igény nélkül mindennemű ingóságaival együtt elhagyni.

Az alperes a szerződés 5.2. pontjában vállalta, hogy a bérleményen a felperes által végzett tevékenység céljára harmadik személlyel a szerződés időtartama alatt bérleti jogviszonyt nem létesít, a szerződés 4.2. pontja szerint pedig meghatározott ellenérték fejében a bérlet időtartama alatt a felperesnek sótlan vizet, ivóvizet, szűrt Duna vizet, valamint villamos energiát és technológiai célú hőenergiát biztosít, gőz hőhordozó formájában.

Az alperes a **Település 1** 2011. május megnevezésű írásbeli nyilatkozatában kijelentette, hogy az ingatlanra felépítendő építményre tulajdoni igényt nem tart, az építmény jogerős használatbavételi engedélyét követően hozzájárul ahhoz, hogy külön helyrajzi számon az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön és azt a finanszírozó bank jelzálogjoggal terhelje.

A felperes a felépítményt létrehozta. 2012. április 24-i nyilatkozatában az alperes ahhoz adta hozzájárulását, hogy az épület nem önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön. Később a felek tárgyaltak a tulajdonjog és a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges szerződés megkötése tárgyában, de megállapodásra nem jutottak.

Az alperes a bérleti és energiaszolgáltatási szerződést felperesi díjtartozásra figyelemmel a 2013. augusztus 21-én kelt és a felperesnek augusztus 23-án kézbesített levelében felmondta. Felhívta a felperest az ingatlan használatának felhagyására és arra, hogy a tartozás kiegyenlítését követően az ingatlant kiürítve és kitakarítva hagyja el.

A felperes többször módosított keresetében elsődlegesen a régi Ptk.97.§ (2) bekezdésére hivatkozással a felépítményre, mint önálló ingatlanra tulajdonjoga, az alperesi ingatlanra pedig földhasználati joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérte.

Másodlagosan a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása körében a felépítményre, mint önálló ingatlanra tulajdonjoga, az alperesi ingatlanra pedig földhasználati joga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, míg harmadlagosan kártérítés jogcímen az alperes 56.175.000.Ft megfizetésére kötelezését kérte.

Az alperes ellenkérelmében a kereset elutasítását, viszontkeresetében pedig a felperesnek az ingatlanon létesített ipari csarnok lebontására és az eredeti állapot helyreállítására kötelezését kérte.

Az elsőfokú bíróság a fellebbezéssel támadott ítéletében a felperes kereseti kérelmeit elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül az általa az alperes **Település 1**, belterület hrsz. alatti ingatlanán létesített ipari csarnok (mosoda) épületet bontsa el, az ingatlanrész eredeti állapotát állítsa helyre. Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedésétől számított 15 napon belül perköltség címén fizessen meg az alperesnek 2.500.000.Ft jogi képviselői munkadíjat, valamint 1.500.000.Ft egyéb perköltséget.

Az elsőfokú bíróság ítélete jogi indokolásában kifejtette, hogy a bérleti és energiaszolgáltatási szerződésben az alperes ugyan tudomásul vette a felperes tulajdonjogának a létrejövő felépítményen való fenntartását, azonban ez a szerződéses nyilatkozat a földdel egyesítésre nem kerülő, állagsérelem nélkül lebontható és elszállítható felépítményre vonatkozott. A lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeképpen kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes által létrehozott épület állandó jellegűnek minősül, a földdel tartósan van egyesítve, azzal alkotórészi kapcsolatban áll, tartós fennmaradásra alkalmas, műszakilag önállóan károsodás nélkül nem bontható el. A szerződésben foglalt alperesi nyilatkozat nem irányult a felperes tulajdonjogának felépítmény tekintetében való elismerésére arra az esetre, amennyiben a szerződéses kikötéssel szemben a felperes a földdel tartósan egyesítésre kerülő építményt létesít.

A Tatabányai Törvényszék 3.Gf.40.002/2013/12. számú jogerős ítéletére figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a szerződést a felek a felépítmény állagával, bontási kötelezettségével kapcsolatos kérdések körében sem szóban, sem ráutaló magatartással, sem pedig írásban nem módosították. A felek között nem jött létre a Ptk.97.§ (2) bekezdésének megfelelő tartalmú és formájú írásbeli megállapodás, mely alapján a felperes alappal kérhetné a felépítményre a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. Kiemelte a törvényszék, hogy a 2011. májusi alperesi nyilatkozat sem teremti meg ezen felperesi kereseti kérelem alapjait, hisz egyrészt ez a nyilatkozat nem felel meg a Ptk.97.§-a szerinti megállapodásnak, másrészt nem alkalmas annak igazolására, hogy a bérleti szerződést a felépítmény földdel történő tartós egyesítése, vagy a bontási kötelezettség vonatkozásában módosították volna, hiszen a „bérleti szerződés alapján” kitételt használva, annak alapulvételével és arra hivatkozással tette meg az alperes a nyilatkozatát.

Az elsőfokú bíróság a ráépítés szabályai alapján sem ítélte alaposnak a felperesi kereseti kérelmet. E körben kifejtette, hogy a felperes az építési tevékenységet az alperessel való megállapodás és az építéshatósági engedély alapján jogosultként végezte, így a Ptk.137.§-ának rendelkezései nem alkalmazhatóak. Az építkezésre a perbeli esetben a telektulajdonossal kötött írásbeli szerződés alapján volt a felperes jogosult. A felépítmény sorsát a szerződésben foglaltak határozzák meg, amely a Ptk.137.§ (1) bekezdésétől eltérő tényállás.

Arra is utalt a törvényszék, hogy a felperes már a bérleti szerződés megkötése előtt olyan tartalommal adott tervezői utasítást, hogy a ténylegesen elkészült épületnek megfelelő épületet tervezze meg, azaz olyat, amely a földdel tartósan lesz egyesítve és amely kizárólag állagsérelem nélkül nem elbontható és nem lesz elszállítható. Ehhez képest a bérleti szerződésben ezzel ellentétes nyilatkozatot tett. Ez a magatartása rosszhiszeműnek minősül,

mely a Ptk.137.§ (4) bekezdésére figyelemmel szintén kizárná a 137.§ (2) bekezdésének alkalmazását.

Nem ítélte alaposnak az elsőfokú bíróság a felperes kártérítési igényét sem, álláspontja szerint nem állapítható meg az alperes részéről a kártérítésre okot adó jogellenes magatartás. Rámutatott arra, hogy az az alperesi magatartás, hogy a felépítmény vonatkozásában nem járult hozzá a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez, önmagában nem minősíthető jogellenesnek, ezért az sem tekinthető az alperes magatartásával okozati összefüggésben létrejött körülménynek, hogy a felperes pénzügyi hitelt fedezet hiányában nem vett igénybe és emiatt a termelést nem tudta megkezdeni.

A törvényszék utalt arra, hogy a 2011. májusi alperesi nyilatkozat is a szerződésre, mint alapkötelelemre hivatkozik, így az abban foglalt bontási kötelezettséggel a felperesnek számolnia kellett, emiatt kártérítést nem érvényesíthet.

A tervezett tevékenység kialakításához és folytatásához jóhiszemű és kellő gondossággal történő eljárás mellett már megelőzően is rendelkeznie kellett volna a felperesnek megfelelő forrással. Ha pedig enélkül kezdett a projektbe, úgy maga okozta az ebből eredő kárát.

Az elsőfokú bíróság nem találta az alperesi kártérítési felelősség megalapozására alkalmasnak azt a felperes által hivatkozott magatartást, hogy a szerződésben foglaltakkal szemben az alperes nem biztosította a használatbavételi engedély kiadásához, illetve a működéshez szükséges közműveket, ezért nem tudta megkezdeni a mosodai tevékenységét, így az árbevételről elesett, mely folytán vagyoni kár érte. Ezzel kapcsolatosan a törvényszék megállapította, hogy a mosodai felépítményben a termelés folytatására alkalmas állapotok nem állnak fenn, gépek, berendezések hiányoznak, így a tevékenység megkezdésének nem a közműellátottság kérdése volt az egyetlen akadálya. Nem nyert bizonyítást, hogy amennyiben a felperes által indokoltnak tartott rövid idő alatt bekötötte volna az alperes a közműveket, akkor a termelést a felperes meg tudta volna kezdeni. A felperes maga hivatkozott arra, hogy a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése és a banki megterhelhetőség hiányában a termelés megkezdéséhez szükséges gépeket nem tudta megvásárolni. Ez ugyanakkor a közművel kapcsolatosan alperesnek felrótt mulasztással nem áll okozati összefüggésben. Utalt azonban a törvényszék arra is, hogy a felperesnek a bérleti díj fizetésével kapcsolatos kötelezeti késedelme már 2011. májusától fennállt. Késedelme eleve kizárta azt, hogy az alperesi késedelemre tekintettel kártérítési igényt érvényesítsen, hisz az alperes joggal tarthatott attól, hogy a bérleti díjat nem fizető felperes az energia, illetve közművek díjait sem fogja megfizetni.

A törvényszék megítélése szerint nem alapozza meg a kártérítési igényt az a felperesi hivatkozás sem, hogy az alperes a konkurens cég beengedésével ellehetetlenítette a felperes működését és a szerződés teljesítését. Az alperes ezzel ellentétes szerződéses kötelezettséget nem vállalt és a felperes sem jelölt meg olyan jogszabályt, mely alapján e magatartás jogellenessége megállapítható lenne. Egyrészt az alperes mindkét bérlő részére tudott volna egyidejűleg teljesíteni, másrészt a szerződés 5.2. pontja a bérleti szerződés által érintett területre és nem a teljes alperesi ingatlanra vonatkozó megkötést tartalmaz. A felperes ezzel ellentétes egyoldalú várakozásának nincs tehát relevanciája.

Arra figyelemmel, hogy a kifejtettek szerint a felek a bérleti szerződés megszűnése esetére irányuló, a felépítmény bontására, elszállítására vonatkozó kötelezettség tekintetében a szerződéses rendelkezéseket nem módosították, a törvényszék a viszontkeresetnek megfelelően kötelezte a felépítmény bontására és elszállítására és a bérelt terület eredeti állapotban alperes részére való visszaszolgáltatására a felperest, figyelemmel a Pt.198.§ (1) bekezdésére. Utalt arra, hogy a felperes ezirányú nyilatkozatával szemben a felmondásban foglalt alperesi felszólítás tartalma szerint a felperes által bérelt ingatlanrész használatának abbahagyására és a ingatlanrész kiürített, kitakarított állapotban való elhagyására irányult. Tévesnek ítélte a szerződés 6.4 pontjának azon felperesi értelmezését, mely szerint a felperes kizárólag az ingóságokat köteles a szerződés megszűnése után elszállítani.

A törvényszék "A" tanú meghallgatására irányuló felperesi indítványt, mint szükségtelen elutasította, a már kifejtettek szerint ugyanis a per eldöntése szempontjából nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a közművek bekötése milyen időtartamot vett volna igénybe.

A felperes fellebbezésében kérte az elsőfokú ítélet kereseti kérelmének megfelelő megváltoztatását és az alperesi viszontkereset elutasítását.

Álláspontja szerint a törvényszék részben helytelen tényállást állapított meg, és abból helytelen jogi következtetéseket vont le.

A felek a szerződés megkötését megelőzően és azt követően is folyamatos egyeztetést tartottak, ennek során arra a közös döntésre jutottak, hogy a felperes új épületet létesít a mosodai tevékenység végzése érdekében. A felperes jóhiszeműen eljárva minderről tájékoztatta az alperest. A felépítmény mibenléte tekintetében a szakmai ismeretek hiányában tervezőt bízott meg, aki a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírások figyelembevételével tervezte meg a felépítendő épületet, a terveket a felperes továbbította a bérleti szerződés megkötését megelőző napon az alperesnek. Téves tehát az az elsőfokú bírósági megállapítás, hogy a felperes tudva arról, hogy tartós fennmaradásra szánt épületet fog megépíteni, kötötte meg azt a szerződést, amely ezzel ellentétes rendelkezést tartalmaz. Később, a tervek áttanulmányozása és az építési engedély benyújtása alapján kellett, hogy nyilvánvalóvá váljon a feleknek, hogy nem a szerződés szerinti elbontható ingóság, hanem tartós fennmaradásra szánt épület fog létesülni. Utalt arra, hogy az alperes külön műszaki és jogi osztállyal működő gazdálkodó szervezet, nyilvánvalóan tisztában kellett lennie az építési engedélyek alapján, hogy nem elbontható ingóság épül.

Az elsőfokú bíróság a 2011. májusi alperesi nyilatkozatnak nem tulajdonított kellő jelentőséget, holott ezt a tervek áttanulmányozása után, az építési engedély birtokában adta ki az alperes, tudva arról, hogy tartós fennmaradásra szánt épület fog épülni és erre a felperes hitelt kíván felvenni. Ennek ellenére nem tiltakozott az építkezés ellen és biztosította a felperest a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséről.

Hangsúlyozta a fellebbezés, hogy a perbeli esetben a res iudicata esete nem áll fenn, hiszen a korábban folyamatban volt peres eljárásban hozott ítélet azon alapult, hogy az alperes a bérleti szerződésben nem vállalt olyan kötelezettséget, amelyet ítélettel lehetett volna pótolni, azonban a jelen eljárás a tulajdonjognak a Ptk.97.§-a szerinti, illetve a ráépítés jogcímén történő megszerzésének megállapítása iránt folyik.

A felperes megítélése szerint a felek eredeti, a bérleti szerződésben foglalt szándékában akaratváltozás állt be, azt módosították. Megállapodtak abban, hogy a felperes építkezhet, a felépítmény tulajdonjoga őt illeti meg, és azt az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetheti. A

felek tehát a ráépítés jogkövetkezményeiben írásban, a bérleti szerződést módosítva megállapodtak. Ezen megállapodással nyilvánvalóan ellentétes az alperes azon későbbi nyilatkozata, amely már csak az épület nem önálló ingatlankénti, ekként nem a felperes tulajdonkénti ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére adott hozzájárulást. Ez az alperes kirívóan rosszhiszemű, szerződést szegő magatartását bizonyítja. Ez a magatartás pedig a felperes által érvényesített kártérítési igény megalapozására is alkalmas. Ezzel áll ugyanis okozati összefüggésben, hogy a felperes hitelt nem tudott felvenni, holott ilyen volumenű beruházás esetén szinte mindig szükséges a banki hitel és az ezirányú szándékról az alperes is tudomással bírt.

Megítélése szerint okszerűtlenül értelmezte a törvényszék a szerződés 5.2. pontját, amely valójában a konkurencia kivédése érdekében arra irányult, hogy a szerződés időtartama alatt a teljes alperesi ingatlan területéről zárja ki a felperesi konkurenciát, tehát az alperes ne biztosítson ott másnak mosodai tevékenység végzéséhez szükséges területet. Nyilvánvalóan nem a 450 m²-es felperesi bérleményre vonatkozott a kizáró rendelkezés, hisz ezen harmadik személlyel már nem is lehetett volna bérleti szerződést kötni.

Kifogásolta a fellebbezés, hogy az elsőfokú bíróság nem teljesítette az annak tisztázására irányuló bizonyítási indítványát, hogy mekkora késéssel biztosította az energia vételezését az alperes. A törvényszék azon megállapítása, hogy nemcsak ez volt az egyetlen körülmény, amely miatt a felperes nem tudta megkezdeni a tevékenységét, csupán fikció. A felperes ugyanis megelőzően is végzett ilyen irányú tevékenységet, a pályázattal a géppark bővítése volt a célja, a nagyobb volumenű feladat ellátása érdekében. A szakértő eljárásakor, az eljárás sokadik évében készült fényképfelvételek ezirányú következtetés levonására nem adnak alapot, mint amit a törvényszék megállapított. A kártérítés körében előterjesztett kereseti kérelem elbírálásához az elsőfokú határozat hatályon kívül helyezésére és új eljárás lefolytatására van szükség.

A bérleti díj késedelme éppen azért nem állt fenn a felperesnek, mert az alperes nem tette lehetővé a felperes működésének megkezdését.

A fellebbezés kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem bírálta el a jogalap nélküli gazdagodás szabályaira irányuló kereseti kérelmét, mely arra az esetre került előterjesztésre, ha a felperes tulajdonjoga bejegyzése iránti kérelmét a bíróság nem ítélné alaposnak. A törvényszék ezen kérelmet meg nem engedett keresetváltoztatásként elutasította, ugyanakkor az elsőfokú eljárás során is hivatkozott jogesetre alapítva megállapítható, hogy tulajdonjogi igény elutasítása esetén mint többen a kevesebb, a gazdagodás megtérítésére vonatkozó igény előterjesztése nem minősül keresetváltoztatásnak, az csak látszólagos keresethalmazat. E tekintetben tehát változatlanul fennáll a felperes igénye a tulajdonjoga bejegyzésére, vagy az alperes gazdagodás megtérítésére való kötelezésére, továbbá harmadlagosan kártérítés megfizetésére.

Az alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet indokai alapján való helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint a felek jogviszonyát a felépítménnyel kapcsolatos kérdés tekintetében a bérleti szerződés határozza meg, amely a releváns kérdések tekintetében nem került módosításra.

Kiemelte, hogy a perbeli esetben a felperes rosszhiszeműségének ugyan túlzott jelentősége nincs, ugyanakkor a tényállásból ez világosan kitűnik. Az alperes nem volt tudatában annak, hogy a felépítmény ingatlan lesz.

Az alperes ugyanakkor az együttműködési kötelezettségét maradéktalanul teljesítette, amikor az építési és használatbavételi engedélyek kapcsán a jogorvoslati jogáról lemondott, a bérleti díj-késedelem ellenére csak több mint másfél év múlva élt a rendkívüli felmondás jogával, két ízben is mentességi időszakot adott a felperesnek a díj megfizetésére, tárgyalásokat folytatott a földhasználati szerződés megkötéséről, továbbá az építkezéshez is minden szükséges szolgáltatást biztosított, az ítéletben felsorolt nyilatkozatokat kiadta a felperesi működéshez.

Az elsőfokú ítéletben kifejtetteket pontosítva hangsúlyozta, hogy a felperes nem azt állította, hogy az alperes egyáltalán nem biztosította számára a működéshez szükséges vezetékes szolgáltatásokat, csupán azt állította, hogy ezek közül egyes szolgáltatásokat késedelemmel teljesített.

Megítélése szerint a jogalap nélküli gazdagodás alkalmazására nem kerülhet sor. Az alperes nem kíván gazdagodni, nem igényli a felépítményt, ezért érvényesíti a felperessel szemben a bontási és elszállítási kötelezettség iránti igényét.

* * *

A felperes fellebbezése részben, a vizontkereset körében az alábbiak szerint alapos.

A törvényszék a per eldöntéséhez szükséges és egyben elégséges bizonyítást lefolytatta és az ennek során beszerzett peradatokat okszerűen, logikai ellentmondástól mentesen, a Pp 206. § (1) bekezdésének megfelelően értékelve az általa elbírált felperesi igények (tulajdonjog bejegyzése illetőleg kártérítés iránti igény), továbbá a vizontkereset körében helyes tényállást állapított meg, ugyanakkor részben, a vizonkereset tekintetében az ítéltábla nem osztotta az elsőfokú bíróság által levont jogkövetkeztetést.

A felperes az alperes ingatlanán létrehozott felépítmény tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti kereseti kérelmét több jogszabályhelyre alapítva terjesztette elő. Elsődlegesen arra hivatkozott, hogy a Ptk. 97. § (2) bekezdése értelmében a felek közti szerződés tartalmára figyelemmel osztott tulajdonjog, a föld tulajdonjogától elválló és a felülépítményre önállóan kiterjedő tulajdonjog jött létre, azaz a felek rendelkezése folytán a felperest illeti meg az épület tulajdonjoga. E vonatkozásban az ítéltábla azt állapította meg, hogy a jelen perben érvényesített felperesi igény lényegi tartalmában megegyezik a Tatabányai Törvényszék 3.Gf.40.002/2013/2. számú jogerős ítélete által korábban elbírált igényével. az Esztergomi Városi Bíróság 5.P.20.621/2012/24. számú ítéletének felülbírálata folytán született jogerős ítélet a felek között kötött bérleti és energiaszolgáltatási szerződés, továbbá a - jelen peranyagban 1/F/2. alatt csatolt - 2011. májusi alperesi nyilatkozat, valamint a peres felek jelen perben is hivatkozott nyilatkozatai alapján akként foglalt állást, hogy a felek között nem született olyan, az írásbeli alakisági követelményeknek is megfelelő szerződés, amelyre tekintettel a felperes a Ptk. 97. § (2) bekezdése, illetőleg a Ptk. 295. §-a alapján megalapozottan követelhetné a felépítmény tekintetében a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését.

Az ítélet tábla kiemeli, hogy az anyagi jogerő hatása a kereset tárgyában hozott döntéshez kapcsolódik, kiterjed a döntést magában foglaló ítéleti rendelkező részre és az azzal szoros logikai egységben álló indokolásra egyaránt. Minekután a jelen perben a Ptk. 97. § (2) bekezdés megjelölésével érvényesített igényét a felperes ugyanazon tényekre alapozta, mint amelyeket a jogerős ítélet már elbírált, a Ptk. 97. § (2) bekezdésére alapított kereseti kérelme tekintetében *res iudicata* (ítélt dolog) állapítható meg, ekként ebben a perben a korábbi döntés anyagi jogereje (Pp. 229. § (1) bekezdés) folytán a felek viszonyában utóbb már ez az igény alappal nem érvényesíthető.

Megjegyzzi az ítélet tábla, hogy ekörben az elsőfokú eljárásban a keresetlevél idézés kibocsátása nélküli elutasításának (Pp. 130. § (1) bekezdés d.) pontja), illetve a per megszüntetésének (Pp. 157. § a.) pontja), a másodfokú eljárásban pedig a Pp. 251. § (1) bekezdése alkalmazásának nem volt helye, figyelemmel arra, hogy az ugyanazon tényekre alapított azonos tartalmú, de eltérő jogcímen előterjesztett tulajdonjogi kereseti kérelmek nem alkotnak valóságos keresethalmazatot, a felperes elsődleges és másodlagos kereseti kérelme kettős - egymást felváltó - jogcímen, ekként kétirányú jogi indokoláson alapuló, de egyetlen kereseti kérelemnek minősül.

A felperes lényegében a fentiekkel azonos tények alapján terjesztette elő a Ptk. 137. §-ára hivatkozással is a felépítményre, mint önálló ingatlanra irányuló tulajdoni igényét. A felperes az alperesi ingatlannal kapcsolatosan a per korábbi szakaszában előterjesztett tulajdonjogi hányad megállapítása iránt előterjesztett igényét az eljárás későbbi szakaszában nem tartotta fenn (34. számú jegyzőkönyv 3. oldalán tett felperesi nyilatkozat).

Az ítélet tábla megítélése szerint a felperes igényét az elsőfokú bíróság e tekintetben is helytállóan utasította el, döntése indokait azonban az ítélet tábla csupán részben osztotta, így ekörben az elsőfokú bíróság ítéletének indokolását az alábbiak szerint egészíti ki.

A Ptk. 137. § (1) bekezdése nem zárja ki a ráépítés szabályainak alkalmazhatóságát pusztán arra tekintettel, ha az építkező a föld tulajdonosának beleegyezésével építkezik idegen földre. A ráépítésre irányadó jogszabályi rendelkezések talaján kialakult bírói gyakorlat egyértelműen a ráépítés szabályai szerint megítélendőként kezeli azokat a tényállásokat (pl: a házastársak által a szülők ingatlanán, azok beleegyezésével való építkezés dologi jogi jogkövetkezményeinek, a házasság felek ingatlan-tulajdonosokkal szembeni ún. külső jogviszonyán alapuló igényeinek elbírálása során), amelyek szerint az építkező az ingatlan tulajdonosának beleegyezésével folytatja az építkezést. Amennyiben a földtulajdonos az építkezésbe beleegyezett vagy olyan magatartást tanúsított, amelyből a ráépítő arra következtethet, hogy az építkezést nem ellenzi, a jóhiszemű ráépítőre irányadó jogszabályi rendelkezések az alkalmazandóak.

A perbeli esetben tehát nem önmagában az alperes építkezéshez való hozzájárulása, hanem - a Ptk. 7. számú állásfoglalás I. pontjában kifejtett - azon jogalkalmazási gyakorlat zárja ki a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását, mely szerint a ráépítéssel kapcsolatos szabályokat csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében eltérően nem állapodtak meg. A jelen perben ilyen eltérő megállapodásnak minősül a felek között 2010. december 8-án kötött és a felperesi építkezésre is alapot szolgáló bérleti és energiaszolgáltatási szerződés. A ráépítés jogkövetkezményének alkalmazása szempontjából ugyanis eltérő megállapodásnak kell tekinteni azt az esetet,

amikor a bérlő építkezik a tulajdonos által bérbe adott ingatlanon. A bérleti jogviszony sajátosságaiból következően ezt a tényt úgy kell minősíteni, hogy a felek között az eltérő megállapodást maga a bérleti jogviszony jelenti. A felek közötti kapcsolatot a bérleti szerződés tartalma határozza meg, így a bérlő építkezési tevékenységére is ezek a szabályok és nem a ráépítés szabályai az irányadóak (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.24.398/1998., Pf.I/a.25.896/2001/9., Pfv.I/a.20.125/2002/6., Pfv.I.22.178/2003/3., Pfv.I.20.617/2004/10. számú eseti döntések, Pfv.I.20.785/1994/3. számú eseti döntés). A felek bérleti szerződésben megnyilvánuló egyértelmű szerződéskötési akarata - amely a felperes részére ingóságnak minősülő, a földdel tartós egyesítésre nem kerülő felépítmény létrehozásának lehetőséget biztosítja - tartalmánál fogva kizárja a felperes tulajdonjog megszerzésére irányuló ráépítési igényének érvényesítését.

Ugyancsak nem alapozza meg a ráépítés szabályainak alkalmazását az alperes által 2011. májusában a felépítményre, mint önálló ingatlanra vonatkozó (a felperes tulajdonjogának bejegyzéséhez való hozzájárulásra irányuló) írásbeli nyilatkozat, illetőleg az ehhez nyilvánvalóan kapcsolódó, a felperes által legalábbis ráutaló magatartással kifejezésre jutott elfogadó nyilatkozata. Egy ilyen tartalmú szerződés a Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti, a föld és az épített épület tulajdonjogának megosztására irányuló megállapodásnak minősülhet csak, mely azonban az alperes írásbeli elfogadó nyilatkozata - tehát a 97. § (2) bekezdése szerinti alaki feltételek - hiányában érvénytelen. A felépítmény és a föld osztott tulajdonának létrehozására irányuló megállapodás írásbeli alakisághoz kötött érvényességi feltétele nem kerülhető meg a ráépítés szabályainak alkalmazása útján sem.

A fentiekben túl az ítéletábra rámutat arra is, hogy a ráépítés szabályainak alkalmazhatósága esetén sem lenne megalapozott a felépítmény tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére irányuló felperesi kereseti kérelem. A Ptk. 137. § (2) bekezdése értelmében ugyanis kizárólag akkor lehet megállapítani, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonát szerzete meg, ha ezt a földtulajdonos, a perbeli esetben tehát az alperes kéri, avagy a ráépítő ilyen tartalmú kérelmének a teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájárul, avagy a felek ebben írásban állapodnak meg (PK. 7. számú állásfoglalás, I.2. pontja). A perbeli esetben azonban a felépítmény tulajdonjoga iránt érvényesített felperesi kereseti kérelem tekintetében ezek a feltételek sem teljesülnek.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság megalapozott döntést hozott a felépítmény tulajdonjogával kapcsolatosan előterjesztett kereseti kérelem elutasítása tekintetében.

A felperes alaptalanul kifogásolja fellebbezésében, hogy az elsőfokú bíróság nem tárgyalta és nem döntött a gazdagodás megtérítése iránt érvényesíteni kívánt felperesi igény tekintetében. A felperes a 2014. május 12. napján érkezett (24. sorszám alatt előterjesztett) előkészítő iratában, tehát az alperes 10. sorszám alatt előterjesztett viszontkeresetének közlésétől számított 30 napon túl terjesztette elő a gazdagodás érvényesítése iránti kereseti kérelmét. Ez az igénye - miután a felperes nem az eredetileg követelt dolog helyett utóbb beállott változás folytán követel más dolgot vagy kártérítést - nem vonható a Pp. 146. § (5) bekezdés b.) pontjába foglalt rendelkezés alá, ekként a Pp. 146/A. § (2) bekezdésében megállapított határidőn túl előterjesztett kereseti kérelmet, mint meg nem engedett keresetváltoztatást az elsőfokú bíróság a 25. sorszámú végzésével a Pp. 146/A. § (6) bekezdése helyes alkalmazásával utasította el.

A Pp. 146/A. § rendelkezései 2011. március 1-jétől kezdődő hatállyal a kötelező jogi képviselő esetében a keresetváltoztatás előterjesztésének általános, Pp. 146. §-ában foglalt szabályaihoz képest korlátozott eljárásjogi lehetőséget szabnak. Ezen eljárásjogi rendelkezések alkalmazásának mellőzésére nem szolgálhat alapot a felperes által hivatkozott, ugyanakkor még a fenti eljárásjogi rendelkezések hatályba lépése előtt született eseti döntés (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.22.178/2003/3. számú végzése).

Az ítélet tábla nem osztotta azt a felperesi érvelést, hogy a tulajdonjog iránti kérelemben, „mint többen a kevesebb”, a gazdagodás iránti igény is beletartozik, a két igény ugyanis nem egynemű szolgáltatásra irányul. A Pp. 3. § (2) bekezdése értelmében a bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. Ilyen eltérő rendelkezés a Ptk. 138. § (3) bekezdés folytán alkalmazandó Ptk. 111. § (1) bekezdése, mely szerint a bíróság a ráépítés jogkövetkezményeinek levonása során nincs a kereseti kérelemhez kötve, a felek kérelmétől eltérően is határozhat. A perbeli esetben ugyanakkor - a fentebb már kifejtettek szerint - a ráépítés szabályai nem alkalmazhatóak, így ezen anyagi jogi rendelkezés sem teremti meg az alapját a felperesi keresetváltoztatás megengedhetőségének.

A kifejtettekre tekintette tehát az elsőfokú bíróság nem sértette meg az ítélet teljességének elvét, a Pp. 213. § (1) bekezdésének rendelkezését, mikor a felperes által elkésztett előterjesztett keresetváltoztatás érdemi elbírálását mellőzte.

Az ítélet tábla az elsőfokú ítéletnek a kártérítés iránti felperesi kereseti kérelmet elutasító rendelkezésével annak indokaira is kiterjedően egyetértett. Az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást akként, hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges engedély kiadásának alperesi elmulasztása, a felperes által a közműellátottság terén hivatkozott körülmények, a konkurenciával kötött alperesi megállapodás a perbeli tényállás mellett - a törvényszék által kifejtett indokoknak megfelelően - nem alkalmasak az alperes kártérítési felelősségének megalapozására. Az elsőfokú ítélet mindenben helytálló indokainak szükségtelen megismétlése nélkül az ítélet tábla a fellebbezésre tekintettel csupán kiemeli, hogy felperes által indítványozott további tanúbizonyítás ("A" meghallgatása) mellőzésének az elsőfokú bíróság által kifejtett indokai is helytállóak, hiszen a közművek bekötéséhez szükséges időtartam vizsgálata a perben indokolatlan volt, a mosodai tevékenység megkezdésének elmaradásával ugyanis nem ez a körülmény állt releváns oksági kapcsolatban.

Téves az a fellebbezési érvelés is, mely szerint a bérleti szerződés 5.2. pontjának, a konkurencia kizárására irányuló rendelkezésnek az alperes általi megsértése megállapítható lenne. A hivatkozott rendelkezésben a „bérlemény” kitétel a bérleti és energiaszolgáltatási szerződés tárgyából következően a felperes által bérbe vett ingatlanrész és nem az egész alperesi ingatlan megjelölésére szolgál, ez az értelmezés áll összhangban a felek ezirányú, a szerződés 1.2. pontjában kifejezetten meghatározott szerződésbeli fogalomhasználatával.

A viszontkeresetnek helyt adó ítéleti rendelkezés kapcsán az ítélet tábla mindenekelőtt kiemeli, hogy az alperes a per során mindvégig a 10. szám alatt előterjesztett tartalomnak megfelelően tartotta fenn kérelmét, mely a felperes által létrehozott felépítmény lebontására, az ingatlanrész eredeti állapotának helyreállítására irányult, ugyanakkor a bérelt terület rész alperes részére történő visszaszolgáltatás iránt az alperes nem terjesztett elő igényt. Ennek

megfelelően az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező részében - szemben az indokolás 21. pontjában írtakkal - maga sem kötelezte az ingatlanrész birtokba adására a felperest.

A fentiekre tekintettel az ítéletábrának a felperesi fellebbezés nyomán abban kellett határoznia, hogy a megalapozott-e a felperest a felépítmény elbontására kötelező ítéleti rendelkezés. Ennek során az ítéletábra az alábbiak szerint az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetésre jutott.

Az elsőfokú bíróság a felek közt 2010 decemberében kötött bérleti szerződés 6.4. pontja szerinti felperesi kötelezettségvállalásra alapította a viszontkeresetnek helyt adó rendelkezését. Ezen felperesi szerződéses kötelezettségvállalás azonban - csak úgy mint a szerződés 2.7. pontjában foglalt, a tulajdonjog felperesnek való átengedésére irányuló akaratnyilatkozat is, mint ahogy az elsőfokú bíróság helyesen, ítélete 11. oldalának 4. pontjában kifejtette - arra tekintettel került a szerződésbe, hogy a felépítmény a földdel nem lesz egyesítve, az az állagsérelem nélkül lebontható és elszállítható. A fenti felperesi szerződési rendelkezés szerint tehát a felek egybehangzó szerződéskötési akarat a felperes bontási kötelezettségét állagsérelem nélkül lebontható, elszállítható, a földdel tartósan nem egyesített felépítmény esetére rendeli alkalmazni. A peradatok viszont egyértelműen igazolják, hogy a felperes által ténylegesen megépített csarnoképület nem ideiglenes, hanem állandó jellegűnek minősül, a földdel tartósan van egyesítve, azzal alkotórészi kapcsolatban áll, tartós fennmaradásra alkalmas, műszakilag önállóan károsodás nélkül nem bontható el. Elbontás után az épület eredeti épületjellegét elveszti, részlegesen újrahasznosítható bontott anyaggá válik. A kifejtettek szerint a szerződésben vállalt bontási kötelezettség nem teremti meg az alapját a ténylegesen létrehozott felépítmény elbontására irányuló viszontkereseti kérelem teljesítésének. Erre irányuló szerződéses felperesi kötelezettségvállalás nélkül pedig az alperes tulajdonosi jogköréből fakadó rendelkezési joga sem teremti meg a viszontkereset teljesítésének anyagi jogi feltételeit, tekintettel arra, hogy az építési engedély szerint 374,92 nm-es nettó alapterülettel, higiénikus technológiai és - kerámia burkolatú - szociális részből álló, hőszigetelt kivitelű, távfűtési rendszerrel fűthető, csúszásmentes műgyanta bevonatú padlóval rendelkező csarnokrészszel, összességében megfelelő minőségben, esztétikus kivitelben létesített nagy értékű iparcsarnok bontása az okszerű gazdálkodás követelményét súlyosan sértené.

A fentebb kifejtettekre tekintettel az ítéletábra a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú ítéletet részben megváltoztatva a viszontkeresetet elutasította, egyebekben - a keresetet elutasító részében - pedig helybenhagyta.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása folytán az elsőfokú bíróság ítélete által meghatározotthoz képest a pernyertesség-pervesztesség aránya is megváltozott, mely indokoltta tette a perköltség viselésére irányuló elsőfokú ítéleti rendelkezések megváltoztatását is.

Minekután mind a kereset, mind pedig a viszontkereset alaptalannak bizonyult és pertárgyértékük azonos összegben, a felépítmény felek által megjelölt értékében volt meghatározandó, mind az elsőfokú, mind pedig a másodfokú eljárásban egyenlő arányú a felek pernyertessége. Erre tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése folytán az alperes köteles megfizetni a felperesnek az előlegezett szakértői díj fele összegéből álló elsőfokú perköltséget, ugyanakkor ezt meghaladóan a felek maguk kötelesek viselni az eljárás során felmerült első és másodfokú perköltségüket (a jogi képviselőjük ellátásával kapcsolatos

munkadíjat, az azonos mértékben lerótt kereseti és viszontkereseti illetéket). A tárgyi illetékfeljegyzési jogra tekintettel feljegyzett fellebbezési illeték megfizetésére a fentiek szerint ugyancsak egyenlő arányban kötelezte a feleket az ítélet tábla.

G y ő r, 2016. június 15.

Dr. Szalai György sk. a
tanács elnöke

Dr. Maurer Ádám sk.
előadó bíró

Dr. Szalay Róbert sk. bíró

A kiadmány hitelül
kiadó:

Az ügy tömör összefoglalása:

A Ptk-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. Az erre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve. Eltérő megállapodásnak minősül a ráépítő és az ingatlan tulajdonosa között fennálló bérleti szerződés. Ez esetben ugyanis a felek közötti jogviszonyt a bérleti szerződés tartalma határozza meg, így a bérlő építési tevékenységére ezek a szabályok, nem pedig a ráépítés szabályai az irányadóak.

Alkalmazott jogszabályok:

1959. évi IV. törvény 137. §-a