

A Fővárosi Ítéltábla a Szilvágyi Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Szilvágyi Attila ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Kozeschnik és Társa Ügyvédi Iroda (címe, ügyintéző: dr. Kozeschnik Bálint ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Budapest Környéki Törvényszék 2016. március 8. napján kelt 21.P.23.063/2012/62. számú ítélete ellen az alperes részéről 64. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezését megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 1.500.000 (Egymillió-ötszázezer) forint plusz áfa összegű együttes első- és másodfokú perkiöltséget.

A le nem rótt 3.400.000 (Hárommillió-négyszázezer) forint kereseti és fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... helyrajzi számú ingatlan az alperes kizárólagos tulajdonában áll, a törzsvagyonhoz tartozó forgalomképtelen ingatlan. A területet 1994. július 20. napjától a ... tartotta birtokában és használatában. Az ingatlanra 1996. október 31. napján az építésügyi hatóság tenisz klubház építését engedélyezte együttesen a ... és egy magánszemély számára. Az 1997. november 24. napján kelt megállapodás alapján az alperes megszerezte az épület tulajdonjogát azzal, hogy azt 15 évig elidegenítési és terhelési tilalom terheli, és ezen idő alatt sportcélú hasznosítást köteles megvalósítani és fenntartani. 1998-ban a ... úgy nyilatkozott, hogy anyagi támogatással nem járult hozzá az építkezéshez. Az alperes a munkálatokat leállította, a magánszemély a beruházást nem folytatta, a magánszemély és az alperes között hasznosításra megállapodás nem jött létre. A magánszemély 2001-ben fennmaradási és továbbépítési engedélyt kapott, majd 2002-ben pert indított az alperes ellen a beruházás megtérítésére. A jogerős ítélet szerint az alperes köteles volt 8.700.000 forint tőkét és annak 1998. április 1. napjától járó kamatait megfizetni. Az alperes 2004-ben árajánlatot kért az épület befejezési munkálataira, amely szerint azok 32.000.000 forintért lettek volna elvégezhetőek. A peres felek 2006. február 21. napján használati jogot alapító szerződést kötöttek az alperesi képviselő testület határozata alapján. A szerződés célja szabadidő és sportcentrum létesítése volt a felperes saját beruházásában, amelynek érdekében az alperes a perbeli

ingatlanon 49 évre ingyenes használati jogot biztosított a felperes részére. A felperes a beruházást megvalósította, az alperes 2008-ban használatbavételi engedélyt adott ki az épületre. A klubház újraelőállítási értéke 2008-ban 42.300.000 forintot, a kézilabdapálya lábazata 160.000 forintot, a létrehozott műfüves pálya értéke 22.800.000 forintot tett ki. A meglévő épület értéke a részleges visszabontás előtt 12.288.000 forint volt.

A felperes többször módosított keresetében az általa létrehozott beruházás eredményeként létrejött klubház, szabadidőközpont felépítménynek önálló ingatlanként való bejegyzésének türéseire kérte az alperest kötelezni a beruházás idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 97. § és 137. §-a alapján. Kérte annak megállapítását is, hogy a használati jogot alapító szerződés részlegesen érvénytelen, ugyanis a szerződéskötéskor a meglévő épület értéke tekintetében tévedésben volt. A tulajdonjog megszerzésének akadálya esetén az elvégzett beruházása értékének megtérítését kérte, elszámolva a szakértő által megállapított eredeti épületértéket, és figyelembe véve a műfüves pálya értékét. Követelését erre az esetre 52.370.000 forintban határozta meg.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, a keresetet mind jogalapjában, mind összecszerúségében vitatta. Abban a nem várt esetben, amennyiben a bíróság a beruházások megtérítésére kötelezné, kérte a szerződésben meghatározott 16.300.000 forint értékű épületértéket elszámolni. Vitatta, hogy a beruházást a felperes saját maga végezte volna el, és vitatta a beruházások értékét is.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 49.860.000 forint tőkét gazdagodás megtérítése címén, valamint 1.400.000 forint perköltséget. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és úgy rendelkezett, hogy a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli. A felépítmény tulajdonba adására irányuló kereset kapcsán kifejtette, hogy az önkormányzati törzsvagyona való tartozás ténye kizárja a felperesi kereset teljesíthetőségét, a közvagyon védelmét biztosító forgalomképtelenség miatt az önkormányzat törzsvagyona tartozó ingatlan alkotórésze a régi Ptk. 97. § (2) bekezdésének megfelelő megállapodással nem válhat ki az önkormányzat tulajdonából. Utalt arra is, hogy a felperes igénye ráépítés címén sem foghat helyt, az ingatlan forgalomképtelensége ugyanis kizárja a tulajdonosváltás bármely módját. Utalt arra is, hogy az alperes azon szerződéses nyilatkozatai, amellyel elismeri a felperesi beruházás erejéig a felperes tulajdonjogát, a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján semmissek. A szerződés támadott rendelkezése érvénytelenségének megállapítására alapított kereset kapcsán az elsőfokú bíróság kifejtette: a felperes által megjelölt ok, amelyben a szerződés megkötésekor tévedett, a kölcsönös kötelezettségvállalás szempontjából nem volt releváns. Az elsőfokú bíróság az elszámolás során nem a felek közötti szerződés rendelkezéseiből indult ki, tekintettel arra, hogy a használati megállapodás 2.) E), és 9.) E) pontjai jogszabályba ütközőek, semmis szerződéses feltételből pedig jogok és kötelezettségek nem származhatnak. Álláspontja szerint a felperes jóhiszemű ráépítőnek minősült, a beruházás 2008-ban befejeződött, a régi Ptk. 137. § (1) bekezdése szerinti gazdagodás ezzel beállt, így a 2008. évi értékeken számolt el a felek között. A szakértői vélemény alapján az épület értékét 43.200.000 forintban határozta meg, amelyből levonta a szerződésben rögzített 16.300.000 forintos értéket, így a felperes által létrehozott gazdagodás 26.900.000 forint, amelyhez hozzáadta a kézilabdapálya lábazatának 160.000 forintos, valamint a műfüves pálya 22.800.000 forintos értékét, amelyek kapcsán az alperes hivatkozásával szemben ugyancsak a szakértő megállapítását fogadta el. Az alperes vitatásával szemben megállapította, hogy a felperes az építkezést kizárólagosan a saját beruházásából valósította meg, ugyanis a felperes szerepel az építési engedély, a szakhatósági hozzájárulások, és a használatbavételi engedély jogosultjaként. A felperes érdekkörében merült fel a megállapodás alapján az, hogy az építkezéshez szükséges pénzt

előteremtse, azt finanszírozza; a költségek viselése kapcsán harmadik személynek joga a perbeli ingatlanra nem keletkezett.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával elsődlegesen a kereset elutasítását, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérve. Sérelmezte, hogy a műfüves focipálya avulása mértéke tekintetében a szakértő nem adott érdemi választ, ugyanakkor az elsőfokú bíróság által megítélt összeg felét ezen pálya költsége teszi ki. Utalt arra is, hogy a használati megállapodásban a műfüves pályáról nincs szó, ezért az alperes tulajdonosi hozzájárulása szempontjából is szükséges lett volna ezt a körülményt vizsgálni. Állítása szerint a hatósági engedélyek megléte nem minősül alperesi tulajdonosi hozzájárulásnak. Az elsőfokú bíróság a használati megállapodás 2.) E) és 9.) E) pontjai érvénytelenségét alaptalanul állapította meg, e pontok ugyanis a szerződés megszűnéskori elszámolásra vonatkoznak, ebben a körben annak van relevanciája, hogy a szerződés jelenleg is érvényes és hatályos, a felperes az ingatlan birtokában van, azt kizárólagosan, térítésmentesen használja. További hivatkozása szerint az egész eljárás során vitatta, hogy a felperes az építkezést saját beruházásában valósította volna meg, maga az építési engedély nem alapozza meg a felperes sajátjakénti beruházását. Utalt arra is, hogy a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba nem került bejegyzésre, a szerződés tartalma szerint egy atipikus jogviszonyt hozott létre, amely szerint a felperes 49 évig jogosult hasznosítani és birtokolni az ingatlant, amelyért cserébe fejlesztéseket vállal, megszűnés esetén pedig a költségek megtérítését követelheti a szerződés 9.) E) pontja alapján. A szerződés jelenleg is hatályos, a felperes használja az ingatlant, így elszámolási igénye idő előtti. Álláspontja szerint a felperes nem szerezte meg, nem szerezhette meg a perbeli épület 1/1 arányú tulajdonjogát, ugyanis a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján legfeljebb közös tulajdon keletkezhett. Utalt arra is, hogy az alperes beszámítási kifogásáról nem mondott le, e követelés miatt a felperessel szemben felszámolás elrendelése iránti eljárás van folyamatban, amely álláspontja szerint indokolja a jelen per tárgyalásának felfüggesztését.

Az alperes fellebbezése megalapozott.

A Fővárosi Ítéletőrtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezési kérelem korlátai között bírálta felül [Pp. 253. § (3) bekezdés], nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes tulajdonjog, illetőleg a használati megállapodás tévedés címére alapított érvénytelenségének megállapítására irányuló keresetét elutasító rendelkezéseit, amelyek fellebbezés hiányában jogerőre emelkedtek [Pp. 228. § (4) bekezdés], és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, érdemi döntésével azonban a következők szerint nem értett egyet.

Az elsőfokú bíróság azt helytállóan állapította meg - fellebbezéssel nem érintett - döntésével, hogy a közvagyon védelmét biztosító forgalomképtelenség miatt az alperes törzsvagyonába tartozó perbeli ingatlan alkotórésze - a perbeli felépítmények - a régi Ptk. 97. § (2) bekezdése szerinti megállapodással nem válhat ki az alperesi önkormányzat tulajdonából, és a felperes a forgalomképtelen alperesi ingatlanon eredeti szerzésmóddal, így ráépítéssel sem szerezhethet tulajdont. Forgalomképtelen ingatlanon emelt épület tulajdonjogát kizárólag a földtulajdonos szerezhetheti meg, forgalomképtelen ingatlan esetén osztott tulajdon keletkezése kizárt.

Kétségtelen, hogy ebből következően a használati megállapodás 2.) E) pontjában írtakhoz, miszerint a felperes saját erőforrásaiból létesített beruházások (felépítmény) felperes általi tulajdonjogát az alperes elismeri, az előzőekben kifejtettek szerint nem fűződhet jogkövetkezmény. Ez azonban nem jelenti azt, hogy a szerződés 9.) E) pontja is érvénytelen lenne a régi Ptk. 200. § (2) bekezdése alapján, abban ugyanis a felek a szerződés idő előtti megszűnése esetére úgy rendelkeztek, hogy a

felperes által elvégzett értéknövelő beruházások tulajdonjogát az alperes szerzi meg, a megállapított elszámoláskori érték egyidejű megtérítése mellett, amely rendelkezés nem ütközik jogszabályba.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben azonban ebből az is következik, hogy a felperes gazdagodásának megtérítésére az alperes a régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján nem kötelezhető, tekintetbe véve azt is, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg [PK 7. szám I. pont].

Az alperes helytállóan hivatkozott fellebbezésében arra, hogy ezért a felperes megtérítési igénye nem időszerű, követelése idő előtti, ugyanis a felek között 2006-ban kötött használati megállapodás továbbra is hatályban van, annak alapján a felperes térítésmentesen használja az alperesi ingatlant, nem következett be olyan jogi tény, amelyre tekintettel a felperes az elvégzett értéknövelő beruházási értékét követelhetné a szerződés 9.) E) pontja alapján. A Fővárosi Ítéltábla az alperes fellebbezési érvelésével szemben ugyanakkor rámutat, a megállapodásnak a „műfüves pályaeépítés világitással” is részét képezte [2.) B) pont].

A megváltoztató rendelkezés, a kereset elutasítása következtében nincs jelentősége, azonban az alperes fellebbezési hivatkozása kapcsán a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy az alperes - állításával szemben - a beszámítási kifogása érvényesítésétől a tárgyalás berekesztését közvetlenül megelőző tárgyaláson lemondott [62. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal].

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta, és a keresetet - az alperes fellebbezésének helyt adva - teljes egészében elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása következményeként a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes felperes köteles az elsőfokú, és az alperesi fellebbezés eredményessége folytán a másodfokú eljárás alperesi költségeinek megfizetésére. A Fővárosi Ítéltábla ezért a felperest kötelezte az alperes részére a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a végzett munkával arányosan - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló első- és másodfokú perköltség megfizetésére. A felperes és az alperes személyes illetékmentessége folytán le nem rótt, az Itv. 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti kereseti illetéket - amelynek mértéke az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a keresetlevél 2011 szeptemberében történt benyújtására tekintettel helyesen 900.000 forint -, valamint az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéket, továbbá az állam által előlegezett költséget a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Budapest, 2016. október 5.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s.k.
bíró