

Gf.IV.30.151/2016/8.

A Debreceni Ítéltábla a dr. Furi Krisztina ügyvéd (FÉL CÍME.) által képviselt FELPERES NEVE (FELPERES CÍME., Cg....., adószám: ...) felperesnek -, a Lakatos és Lengyel Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Lakatos Jenő ügyvéd) által képviselt I.R. ALPERES NEVE „felszámolás alatt” (I.R. ALPERES CÍME., Cg....., adószám: ...) I.r., a Balogh-B. Szabó-Jean és Társai Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Molnár Gergő Zsolt ügyvéd) által képviselt II.R. ALPERES NEVE (II.R. ALPERES CÍME) II.r., a III.rendű alperes neve Dél-budapesti Adó- és Vámigazgatósága (FÉL CÍME.) által képviselt III.R. ALPERES NEVE (III.R. ALPERES CÍME.) III.r. és a IV.R. ALPERES NEVE (IV.R. ALPERES CÍME) IV.r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében - amely perbe az alperesek pernyertességének előmozdítása érdekében a Farkas és Nagy Ügyvédi Iroda (FÉL CÍME., ügyintéző: dr. Nagy Zsolt ügyvéd) által képviselt ALPERESI BEAVATKOZÓ NEVE (ALPERESI BEAVATKOZÓ CÍME, Cg....., adószám: ...) beavatkozott - a Debreceni Törvényszék 2016. március 3. napján meghozott I.G.40.122/2015/25. számú ítélete ellen a felperes részéről 27. sorszámon benyújtott fellebbezés alapján indult másodfokú eljárásban - a 2016. május 11. napján megtartott nyilvános fellebbezési tárgyaláson - meghozta a következő

í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 88 900 (Nyolcvannyolcezer-kilencszáz) Ft, a II.r. alperesnek és az alperesi beavatkozónak személyenként 127 000 (Egyszázhuszonhétezer) Ft másodfokú perköltséget és térítsen meg az államnak az állami adóhatóság felhívásában megjelölt módon, határidőben és számlára 2 402 080 (Kettőmillió-négyszázkettőezer-nyolcvan) Ft feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasította és a felperest arra kötelezte, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. és II.r. alpereseknek 317 500 - 317 500 Ft, a III.r. alperesnek 25 000 Ft, az alperesi beavatkozónak 190 500 Ft perköltséget, az államnak pedig - külön felhívásra - 1 500 000 Ft le nem rótt eljárási illetéket.

Az ítéletében megállapított tényállás szerint a ... hrsz. alatt felvett, természetben a **CÍM1** alatt található ingatlan a jelenlegi ingatlan-nyilvántartási adatok szerint 1/1 arányban az I.r. alperes tulajdonában áll, akinek tulajdonjoga apport bevitel címén a 69464-3/2000.08.03. számú földhivatali határozattal került bejegyzésre.

Az ingatlan teherlapján a II.r. és IV.r. alperesek javára jelzálogjog, a III.r. alperes javára pedig végrehajtási jog van bejegyezve.

Az I.r. alperes jelenleg felszámolás alatt áll, a felszámolási eljárás kezdő időpontja: 2013. november 12. napja.

A felszámoló a Cégbözlöny 2015. július 2-i számában nyilvános pályázati felhívást tett közzé az I.r. alperes tulajdonában álló megjelölt ingatlan értékesítése érdekében. A felhívás szerint az ingatlanon található felépítményeknek csak egy része képezi az I.r. alperes tulajdonát a felszámolási vagyona nem tartozó eszközök a következők: 1 db Lindab portásfülke, 1 db 2x3 m-es Lindab konténer, 1 db 8x53 m-es fedett szín, 1 db 8x14 m-es fedett szín, 1 db 13x38 m-es fedett szín, 45 m-es téglakerítés, 700 m² térkő.

A pályázati felhívás tartalmazta továbbá, hogy az értékesítésre meghirdetett ingatlanon 1 db bruttó 133 m² alapterületű épület található. A felszámoló a pályázati felhívásban értékesítésre meghirdetett vagyontárgyak irányárát 61 250 000 Ft-ban határozta meg.

A pályázati felhívás alapján a felszámoló az értékesítésre meghirdetett ingatlant az alperesi beavatkozó részére értékesítette, akinek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme az ingatlan tulajdoni lapján jelenleg széljegyként szerepel.

A felperes a keresetében annak megállapítását kérte a bíróságtól, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 49/100-ad tulajdoni hányadát.

A tulajdonjoga megállapítása esetén kérte a közös tulajdon megszüntetését akként, hogy a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányadát a bíróság 30 026 000 Ft ellenérték fejében adja az I.r. alperes tulajdonába. A II.r., III.r. és IV.r. alpereseket pedig annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a javukra bejegyzett jelzálogjog és végrehajtási jog csak az I.r. alperes tulajdonát képező ingatlanhányadra kerüljön bejegyzésre.

A keresete ténybeli alapjaként kezdetben arra hivatkozott, hogy az I.r. alperes tulajdonát képező ingatlanon 30 026 000 Ft értékben beruházásokat hajtott végre, amelynek eredményeként - a 2014. március 14. napjáig hatályban volt - „A Polgári Törvénykönyvről” szóló 1959. évi IV. törvény (régii Ptk.) 137. §-ának (3) bekezdése alapján megszerezte az ingatlan 49/100 tulajdoni hányadát.

Utóbb a keresetlelevelében előadottakat akként módosította, hogy a tulajdoni igényét megalapozó beruházásokat nem ő, hanem az I.r. alperes tulajdonosa, **T.L.I.** valósította meg, aki a 2014. július 21-én megkötött adásvételi szerződéssel azokat - a szerződésben megjelölt egyéb ingóságokkal együtt - a részére értékesítette.

Az I.r. és II.r. alperesek a felperes keresetének az elutasítását kérték.

A III.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, amennyiben a javára bejegyzett végrehajtási jog az ingatlanon továbbra is fennmarad.

A IV.r. alperes a per során érdemi nyilatkozatot nem tett.

A per során az alperesek pernyertességének előmozdítása érdekében a perbe beavatkozott, az I.r. alperes felszámolójával szerződést kötő Alperesi beavatkozó beavatkozó, aki az ellenkérelmében ugyancsak a felperes keresetének elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság a felperes keresetét elutasító ítélete indokolásában mindenekelőtt arra mutatott rá, hogy a felperes részéről a módosított keresetében megjelölt jogcím nem állt összhangban az annak alapjául megjelölt tényekkel, azonban arra tekintettel, hogy a felperes által megjelölt jogcímhez a bíróság nem volt kötve, a felperes módosított tényelőadása alapján azt vizsgálta, hogy a felperes jogelődje ráépítéssel megszerezte-e a perbeli ingatlan 49/100-ad tulajdoni hányadát, a felperes pedig a 2014. július 21. napján megkötött adásvételi szerződéssel szerzett-e kötelmi jogcímet a tulajdoni hányadának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére.

Ennek eredményeként pedig az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes a per során kétséget kizáróan nem bizonyította, hogy a jogelődje ráépítés jogcímén valóban megszerezte a perbeli ingatlan 49/100-ad tulajdoni hányadát.

Ezzel összefüggésben rámutatott arra, hogy a felperes a ráépítés vonatkozásában részletes tényelőadásokat nem terjesztett elő és **T.L.I.** tanúkénti kihallgatásán túlmenően egyéb bizonyítási

indítványa nem volt. **T.L.I.** tanúvallomása alapján azonban kétséget kizáróan nem lehetett megállapítani, hogy a tanú valóban a saját költségén valósította meg a keresetlevélben felsorolt beruházásokat, ezáltal pedig a felperes részéről hivatkozott ráépítés tényét.

Mindemellett az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felperes és **T.L.I.** között létrejött adásvételi szerződés olyan tartalmi hiányosságokban szenvedett, amelyek miatt az a ráépítés bizonyítottsága esetén sem lett volna alkalmas a felperes tulajdoni igényének alátámasztására. Ezzel összefüggésben hivatkozott az EBH2009.2044. és a BH2013.120. számon közzétett eseti döntésekben kifejtettek.

Az elsőfokú bíróság az általa kifejtett indokok alapján szükségtelennek tartotta az I.r. alperes által indítványozott **T.CS.** és idős **T.L.** tanúkenti kihallgatását, valamint az adásvételi szerződés eredeti példányának beszerzését, ezért e bizonyítási indítványok mellőzésével a felperes keresetét elutasította.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak a módosított keresete szerinti megváltoztatását, másodlagosan pedig az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a perbeli tényeket nem tárta fel kellően, illetve azokat helytelenül értelmezte és azokból helytelen jogi következtetéseket vont le.

Állította, hogy az elsőfokú bíróság a rendelkezésére állt bizonyítékok helytelen értékelése alapján állapította meg, hogy a felperes a jogelődje által végzett ráépítés tényét nem bizonyította.

Rámutatott, hogy a 2015. október 14. napján keltezett előkészítő iratában egyrészt nyilatkozott arra, hogy a jogelődje a saját vagyonából milyen beruházásokat eszközölt, másrészt a beruházások elvégzéséhez szükséges engedélyek megszerzésének körülményeit is bemutatta.

Állítása szerint a beruházások elvégzését igazolta az I.r. alperes 2007. január 20. napján keltezett nyilatkozata is, amelyben elismerte, hogy az abban megjelölt beruházásokat **T.L.I.** végezte.

A felperes véleménye szerint tévesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a 2014. július 21. napján megkötött adásvételi szerződés olyan tartalmi hiányosságokban szenvedett, amelyek miatt a szerződés nem volt alkalmas a tulajdoni igénye alátámasztására. Ezzel összefüggésben kiemelte, hogy a szerződés tartalmát a feleknek a szerződkötéskor fennállt szándékával összhangban kell értékelni és értelmezni, így nincs jelentősége annak, hogy abban ingóságként vannak feltüntetve az építmények, mivel azokat ingatlanként a szerződő felek nem is tüntethették volna fel.

Szerinte, függetlenül attól, hogy az adásvételi szerződés a felépítményeket ingóságként sorolja fel, a szerződő felek akarata az ingóságok között felsorolt, az ingatlanon álló felépítmények átruházására is irányult.

Sérelmezte a felperes a fellebbezésében azt is, hogy az elsőfokú bíróság az általa ellentmondásosnak ítélt körülmények tisztázása érdekében a további bizonyítási eljárás lefolytatását mellőzte, illetőleg nem rendelt el bizonyítást a felépítmények állagsérelem nélküli eltávolíthatósága, illetve a forgalmi értéknövekedés tisztázása érdekében.

A fellebbezéséhez mellékelte **V.L.** igazságügyi építész szakértőnek a felperes megrendelésére 2016. március 18. napján készített szakértői véleményét, annak az állításának az alátámasztására, hogy a perbeli ingatlanon jelentős értéket képviselő felépítmények találhatók, amelyek elbontása esetén azok újbóli felhasználására nincs lehetőség.

A II.r. alperes a fellebbezési ellenkérelmében - tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását kérte.

Álláspontja szerint a felperes alaptalanul állította a fellebbezésében, hogy az elsőfokú eljárás során bizonyította, hogy a ráépítés jogszabályban foglalt feltételei megvalósultak. Az elsőfokú eljárásban

rendelkezésre állt adatok alapján ugyanis nem lehetett egyértelműen megállapítani, hogy a felperes által megjelölt beruházásokat pontosan ki és mikor végezte el.

Ezzel összefüggésben rámutatott, hogy a csatolt tulajdoni lap alapján az ingatlant **T.L.** az 1999-2000. években vásárolta. A tanúkenti kihallgatása során **T.L.** akként nyilatkozott, hogy 2000-ben lebontotta az ingatlanon álló épületet és irodaházat építtetett, csarnokkal. A cégbíróági iratok szerint az ingatlan apportálására 2000. május 24-én került sor, amelyből arra lehet következtetni, hogy a beruházásokra az apportálást követően került sor, tehát akkor, amikor az ingatlan már az I.r. alperes tulajdonát képezte. Ezt támasztotta alá az is, hogy az apport értékét 2000. május 24. napján 5 000 000 Ft összegben jelölték meg.

Ezzel szemben az elsőfokú eljárásban a felperes a felépítmények értékét 30 026 000 Ft-ra tette, a fellebbezéséhez pedig már egy olyan értékbecslést mellékel, amely szerint a beruházás értéke mai árakon számolva 53 599 300 Ft + áfa.

Az alperesi beavatkozó a fellebbezési ellenkérelmében ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a csatolt adásvételi szerződés alkalmatlan volt a felperesi tulajdonszerzés bizonyítására, mivel az egyrészt ingóságok adásvételéről szólt, másrészt abból nem volt megállapítható, hogy a szerződő felek szándéka tulajdoni hányad átruházására irányult.

Mindemellett a beavatkozó fenntartotta azt az elsőfokú eljárásban már részletesen kifejtett jogi álláspontját, miszerint a felperes és **T.L.I.** között létrejött szerződés érvénytelen, ezáltal pedig a fentiektől függetlenül sem alapozhatja meg a felperes tulajdoni igényét.

A beavatkozó állítása szerint az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg azt is, hogy a felperes a jogelődje tulajdonszerzését sem bizonyította. A felperes indítványára kihallgatott **T.L.I.** tanúvallomása ugyanis a beruházások megtörténtét kétséget kizáróan nem igazolta, egyéb értékelhető bizonyítékot pedig a felperes ezzel összefüggésben nem szolgáltatott.

A beavatkozó véleménye szerint alaptalanul sérelmezte a felperes a fellebbezésében a további bizonyítási indítványok mellőzését is. Ezzel összefüggésben rámutatott arra, hogy idős **T.L.** tanúkenti meghallgatásával kapcsolatban a felperes maga nyilatkozta azt, hogy az a távolléte miatt nem lehetséges, **T.CS.** kihallgatását pedig a felperes nem is indítványozta. A fellebbezésben ugyancsak kifogásolt szakértői bizonyítástól pedig az ügy összes körülményére tekintettel releváns bizonyíték nem volt várható.

Hivatkozott a beavatkozó az ellenkérelmében arra is, hogy a fellebbezéshez mellékel magánszakértői vélemény, mint új bizonyíték a másodfokú eljárásban „A polgári perrendtartásról” szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 235. §-ának (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel nem vehető figyelembe.

Az I.r. alperes a másodfokú tárgyaláson szóban előterjesztett fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltség fizetésére kötelezését kérte azzal a megjegyzéssel, hogy a felperes tulajdonszerzésének hiányára tekintettel az elsőfokú bíróság a felperes jogelődjének tulajdonszerzését szükségtelenül vizsgálta, amelyre egyébként - álláspontja szerint - a jogelőd perben állása nélkül nem is kerülhetett volna sor.

A fellebbezés nem megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a felek jogvitájának megalapozott elbírálásához szükséges mértékben feltárta, az így megállapított tényállás alapján pedig helytálló jogi következtetésekre jutott.

A felperes a perben tulajdoni igényt érvényesített, a tulajdonjoga megállapítása esetén pedig a közte és az I.r. alperes között létrejött közös tulajdon megszüntetését kérte a keresetében foglaltak szerint. A megjelölt tartalommal előterjesztett kereseti kérelemre és az annak ténybeli alapjaként megjelölt - módosított - felperesi állításokra tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a kereseti kérelme megalapozottságához a felperesnek egyrészt azt kellett (volna) bizonyítania, hogy a jogelődje (**T.L.I.**) ráépítéssel megszerezte a perbeli ingatlan 49/100-ad tulajdoni hányadát, másrészt pedig azt, hogy a 2014. július 21-én megkötött adásvételi szerződéssel a jogelődje ezt a tulajdoni illetőséget rá átruházta.

Az ítéletábra megállapítása szerint az elsőfokú bíróság a rendelkezésére állt bizonyítékok okszerű értékelése alapján, helyesen állapította meg, hogy a felperes sem a jogelődje, sem a saját tulajdonszerzését a per során nem bizonyította.

Az I.r. alperes arra alaptalanul hivatkozott a fellebbezési ellenkérelmében, hogy a felperesi jogelőd tulajdonszerzését az elsőfokú bíróság csupán a jogelőd perbenállása mellett vizsgálhatta volna.

A jelen perben hozott döntés ugyanis a felperesi jogelőd jogaira nem volt kihatással, ezáltal a felperes és jogelődje a perben nem alkottak a Pp. 51. §-ának a) pontja szerinti egységes pertársaságot, amelynek következtében a kereset a felperesi jogelőd perbenállása nélkül is elbíráلható volt.

Azt, hogy a felperesi jogelőd ráépítéssel történt tulajdonszerzését miért nem lehetett megállapítani, az elsőfokú bíróság az ítéletében kellően megindokolta, amely indokokkal az ítéletábra is egyetértett.

A ráépítéssel történt tulajdonszerzéssel összefüggésben azonban az ítéletábra szükségesnek tartotta a következők kiemelését is:

A régi Ptk. 137. §-ának (1), (3) és (4) bekezdéseibe foglalt rendelkezések helyes értelmezése szerint a hozzáépítéssel megvalósult ráépítés esetén csak akkor keletkezik a törvény erejénél fogva közös tulajdon, ha a ráépítő az építkezésre nem volt jogosult, de jóhiszeműen járt el (Kúriai Döntések 2016/4/82. számú eseti döntés).

Abban az esetben azonban, ha az építkező a más tulajdonában lévő földre megállapodás alapján, jogszerűen épít, a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók. Az építkezésre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve, ezért az akár ráutaló magatartással is létrejöhet az érintettek között.

A jelen ügyben nem vitás peradat, hogy az építkezést - a felperes állítása szerint - végző **T.L.I.** a földterület tulajdonosának (I.r. alperes) a tulajdonosa, a felszámolás kezdetéig pedig az ügyvezetője is volt. Ezért az adott esetben a földterület tulajdonosának nyilvánvalóan tudomása kellett, hogy legyen a beruházásokról, amelyek ellen soha nem tiltakozott, azok eredményét használatba vette.

E tények alapján pedig a ráutaló magatartással történő megállapodás létrejötte az építkező és a földtulajdonos között az adott esetben egyértelműen megállapítható volt, amely önmagában kizárta a ráépítéssel történő tulajdonszerzés megállapítását.

Ezzel összefüggésben az ítéletábra rámutat arra is, hogy mivel a felperes, a jogelődje és az I.r. alperes közötti megállapodással kapcsolatban semmilyen tényállítást nem tett, illetve arra, mint a tulajdonjogát megalapozó körülményre nem hivatkozott, az elsőfokú bíróságnak e megállapodás tartalmát - hivatalból - nem kellett vizsgálnia és e tekintetben a Pp. 3. §-ának (3) bekezdésében előírt tájékoztatási kötelezettség sem terhelte.

A felperes saját tulajdonszerzése tekintetében az elsőfokú bíróság az általa felhívott jogszabályok és bírósági gyakorlat helytálló értelmezése és alkalmazása eredményeként állapította meg, hogy a felperes és a jogelődje között 2014. július 21. napján létrejött szerződés alapján a felperes

tulajdonszerzését a jogelődje tulajdonszerzésének bizonyítottsága esetén sem lehetett volna megállapítani.

A szerződésből ugyanis kétséget kizáróan megállapítható volt, hogy annak megkötésekor a szerződő felek akarata nem a perbeli földterület tulajdoni hányadának, hanem a szerződésben tételesen felsorolt vagyontárgyak tulajdonjogának az átruházására irányult.

Az erre irányuló szerződési akarat hiánya következtében pedig a felperes a szerződéssel a földterületnek a keresetében megjelölt tulajdoni hányadát nem szerezhette meg.

Ezzel összefüggésben alaptalanul hivatkozott a felperes arra, hogy a szerződést „jogban járatlan” személyek kötötték meg. Azt ugyanis, hogy a szerződés megkötésével a szándékuk a földterület meghatározott tulajdoni hányadának vagy az azon található vagyontárgyaknak az átruházására irányult, a szerződő feleknek kellett tudniuk, amely független volt a jogban való jártasságuktól.

Egyetértett az ítéletábra az elsőfokú bíróságnak azzal a megállapításával is, hogy a perben már rendelkezésre álló adatok alapján a felperes keresete érdemben elbírálgatható volt, ezért minden további bizonyítás elrendelése szükségtelen és indokolatlan lett volna.

Mindezekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Az eredménytelen fellebbezést előterjesztő felperes a jogi képviselője ügyvédi munkadíjából származó saját másodfokú perköltségét maga köteles viselni.

Köteles továbbá megtéríteni a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján a perben jogi képviselővel eljáró alpereseknek a képviselők ügyvédi munkadíjából származó másodfokú perköltségét, amelyek összegét az ítéletábra a Pp. 79. §-ának (1) bekezdése alapján hivatalból határozta meg „A bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről” szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. §-ának (1), (2), (5) és (6) bekezdéseiben, valamint a 4/A. §-ban foglaltak és a kifejtett tevékenység figyelembevételével.

A felperes köteles továbbá megtéríteni az államnak az illetékfeljegyzési joga folytán előzetesen le nem rótt „Az illetékekről” szóló 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 46. §-ának (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéket, az Itv. 74. §-ának (3) bekezdése szerint irányadó „A költségmentesség alkalmazásáról a bírósági eljárásban” tárgyú 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. §-ának (2) bekezdésében, valamint a 15. §-ának (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján.

Debrecen, 2016. május 11.

Dr. Drexlerné dr. Karcub Edit sk. a tanács elnöke, Dr. Szűcs Lajos sk. előadó bíró, Dr. Dzsula Marianna sk. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -