

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a „PETI” Ügyvédi Iroda (Ügyintéző Dr. Peti Éva ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű felperes neve** (I.rendű felperes címe) I. rendű és **II.rendű felperes neve** (II. rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek a Dr. Szíjártó Attila ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (III.rendű alperes címe) III. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a személyesen eljáró **V.rendű alperes neve** (V.rendű alperes címe) V. rendű, **VI.rendű alperes neve** (VI.rendű alperes címe) VI. rendű, a jogi képviselő nélkül eljáró **VII. rendű alperes neve** (VII.rendű alperes címe) VII. rendű, **VIII.rendű alperes neve** (VIII.rendű alperes címe) VIII. rendű, **IX.rendű alperes neve** (IX. rendű alperes címe) IX. rendű, **X.rendű alperes neve** (X.rendű alperes címe) X. rendű, **XI.rendű alperes neve** (XI.rendű alperes címe) XI. rendű, **XII.rendű alperes neve** (XII.rendű alperes címe) XII. rendű, **XIII.rendű alperes neve** (XIII.rendű alperes címe) XIII. rendű, a Kartainé dr. Matyók Éva ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **XIV.rendű alperes neve** (XIV. rendű alperes címe) XIV. rendű a jogi képviselő nélkül eljáró **XV.rendű alperes neve** (XV. rendű alperes címe) XV. rendű, a személyesen eljáró **XVI.rendű alperes neve** (XVI. rendű alperes címe) XVI. rendű és a Kaposvári 7. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző Dr. Fekete László ügyvéd, ügyvéd címe) által képviselt **XVII.rendű alperes neve** (XVII.rendű alperes címe) XVII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Somogy Megyei Bíróság 2007. december 19. napján kelt 24.P.21.640/2006/72. számú ítélete ellen a felperesek részéről 76. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az állami adóhatóság külön felhívására 360.000,-(háromszázhatvanezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felpereseket, hogy fizessenek meg az I. rendű alperesnek 15 napon belül 50.000,-(ötvenezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

A felperesek az elsőfokú bíróság előtt előterjesztett keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a k.-i 454. helyrajzi számú ingatlanon található 106. és 107. jelű üzlethelyiségek, mint felépítmények tulajdonjogát az I. rendű alperestől megszerezték, kérték, hogy a bíróság állapítsa meg azt, hogy az épület fennállásáig őket a földre használati jog illeti meg, rendelje el tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését az S. Megyei Földhivatal megkeresése útján. Keresetük jogcímeiként elsődlegesen a Ptk. 97.§ (1) bekezdésére hivatkoztak, e körben állították, hogy köztük és az I. rendű alperes között a felépítmény tulajdonjogára vonatkozóan az 1998. október 1. napján kelt földhasználati szerződésben megállapodás jött létre, e megállapodásban az I. rendű alperes a felperesek tulajdonjogát az általuk hivatkozott felépítményekre elismerte. Másodlagosan a Ptk. 137.§-ára alapították keresetüket, e körben azt kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy ráépítéssel az épület tulajdonjogát szerezték meg, és a földre őket az épület fennállásáig földhasználati jog illeti meg.

Az elsőfokú bíróság a felperesek keresetét elutasította. Álláspontja szerint a felperesek sem a Ptk. 97.§ (1) bekezdésére, sem a Ptk. 137.§-ára nem alapíthatnak igényt, mert ehhez arra lenne szükség, hogy a felperesek által emelt épület állandó jellegű építménynek minősüljön az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 12.§-ára, valamint e törvény végrehajtási rendelete (109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet) 51.§-ának (4) bekezdésére figyelemmel, ugyanis önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba csak az állandó jellegű, a végrehajtási rendelet hivatkozott szakaszában körülírtaknak megfelelő épületet lehet bejegyezni. A bizonyítási eljárás adatai alapján azt állapította meg, hogy a felperesek által emelt épület nem felel meg az Inyvtv. és végrehajtási rendelete által előírt feltételeknek, ezért a felperesek tulajdonjogot e felépítményre nem szerezhettek.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperesek jelentettek be fellebbezést, fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását, és keresetük teljesítését kérték. Vitatták az elsőfokú bíróságnak azt a ténymegállapítását, hogy az általuk emelt épület nem tekinthető állandó jellegű építménynek, hivatkoztak arra is - az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében felhozottakkal összefüggésben -, hogy köztük és az I. rendű alperes között a Ptk. 97.§ (1) bekezdése szerinti írásbeli megállapodás létrejött.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság ítéletének tényállását a másodfokú bíróság kiegészíti azzal, hogy a perbeli pavilonokat ténylegesen felépítő M. L. és felesége B. A. a felépítmények tulajdonjogára vonatkozóan - az akkor még egyedüli - tulajdonos I. rendű alperessel megállapodást nem kötöttek.

Az így kiegészített tényállásra is figyelemmel érdemben helyes az elsőfokú bíróság ítélete, ezért azt a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

Kiegészíti és módosítja a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének jogi indokolását az alábbiakkal:

A felperesek keresetük jogalapjaként elsődlegesen a Ptk. 97.§ (1) bekezdését jelölték meg, és erre hivatkozva tulajdonjuk megállapítása iránt terjesztettek elő keresetet. A megállapítási kereset előterjesztheségének eljárásjogi feltételeit a Pp. 123.§-a tartalmazza. E rendelkezés szerint megállapításra irányuló egyéb kereseti kérelemnek csak akkor van helye, ha a kért megállapítás a felperes jogainak az alperessel szemben való megóvása végett szükséges, és a felperes a jogviszony természeténél fogva vagy a kötelezettség lejártának hiányában vagy valamely más okból teljesítést nem követelhet. Elsődlegesen azt kellett tehát vizsgálni, hogy a felperesek megállapításra irányuló kereseti kérelme előterjesztheségének eljárásjogi feltételei fennállnak-e.

A Ptk. 97.§ (2) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik.

A felperesek arra hivatkoztak, hogy a Ptk. 97.§ (2) bekezdése szerinti írásbeli megállapodást a tulajdonossal megkötötték, és e megállapodás alapján szereztek tulajdonjogot.

A Ptk. 113.§ (3) bekezdése értelmében ingatlan tulajdonjogának a megszerzéséhez, a tulajdon jog átruházásához erre irányuló szerződésre, ezen felül a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére van szükség. Az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésnek az 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 26.§ (1) bekezdése alapján - a 26.§ (7) bekezdésre figyelemmel a jogosult által benyújtott - kérelemre van helye. A bejegyzés alapjául az Inyvtv. 29.-36.§-okban meghatározott alaki és tartalmi követelményekhez megfelelő okirat szolgálhat.

A fentiekből következően, amennyiben a felperesek rendelkeznek a Ptk. 97.§ (2) bekezdése szerinti, az épület tulajdonjogára vonatkozóan a földtulajdonossal kötött - az Inyvtv. által megkívánt alaki és tartalmi követelményeknek megfelelő - megállapodással, úgy nincs más dolguk, mint hogy az Inyvtv. fentebb idézett rendelkezésére figyelemmel tulajdonjuk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését kérik. Ez esetben nincs szükség tehát a felperesek jogai megóvása végett megállapítási kereset előterjesztésére, mert nincs szükség tulajdonjuk bejegyzéséhez megállapító bírósági ítéletre. A felpereseknek a Ptk. 97.§ (2) bekezdésére - megállapodásra - alapított megállapítási keresetük eljárásjogi feltételek hiányában érdemben nem vizsgálható.

A felperesek a Ptk. 97.§ (2) bekezdésére alapított kereseti kérelem körében azonban nemcsak megállapítási keresetet terjesztettek elő, hanem kérték a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és az alperesek ennek tűrésére kötelezését is. Arra hivatkoztak, hogy bár álláspontjuk szerint az I. rendű alperessel a Ptk. 97.§ (2) bekezdése szerinti megállapodásuk létrejött, az I. rendű alperes azonban a tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járult hozzá, ennek megfelelő okiratot a felperesek rendelkezésére nem bocsátott. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés elrendelésének tűrésére kötelezés iránti kereseti kérelmet ezért a másodfokú bíróság - tartalma szerint - úgynevezett jognyilatkozat pótlása, jognyilatkozat adása iránti kereseti kérelemnek tekintette. A következetes bírói gyakorlat szerint, amennyiben a fél rendelkezik érvényes adásvételi szerződéssel (megállapodással), mely tulajdonjoga jogcímét megalapozza, az eladó azonban bejegyzési engedélyt nem ad, illetőleg az alaki hibás okirat helyett az Inytv. rendelkezéseinek megfelelő alaki kellékekkel rendelkező okirat kiadását megtagadja, úgy vele szemben jognyilatkozat pótlása iránt indított perben a vevő a tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérheti (Így foglalt állást a Legfelsőbb Bíróság a BH. 194/2006. számú eseti döntésében is).

A jognyilatkozat pótlásának lehetőségét a Ptk. 5.§ (3) bekezdése teremti meg, e rendelkezés kimondja, hogy ha a joggal való visszaélés jogszabály által megkívánt nyilatkozat megtagadásában áll, és ez a magatartás nyomós közérdeket vagy különös méltánylást érdemlő magánérdeket sért, a bíróság a fél jognyilatkozatát ítéletével pótolhatja, feltéve, hogy az érdeksérelem másként nem hárítható el. A jognyilatkozat pótlására tehát kizárólag akkor van lehetőség, ha e jognyilatkozat megtagadása joggal való visszaélésnek minősül. A joggal való visszaélés minősítését a Ptk. 5.§ (2) bekezdése adja meg, eszerint joggal való visszaélésnek minősül a jog gyakorlása, ha az a jog társadalmi rendeltetésével össze nem férő célra irányul, különösen, ha a nemzetgazdaság megkárosítására, személyek zaklatására, jogaik és törvényes érdekeik csorbítására vagy illetéktelen előnyök szerzésére vezetne.

A felperesi kereset szempontjából az volt tehát vizsgálandó, hogy az I. rendű alperesnek az a magatartás, hogy a felperesek által a kereset tárgyává tett felépítmények önálló tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez nem járult hozzá, az ennek megfelelő okiratot nem adta ki, joggal való visszaélésnek minősül-e, az a felperesek jogait, törvényes érdekeit csorbítja-e, avagy sem. E kérdés eldöntésénél az alábbi jogszabályi rendelkezésekre kellett figyelemmel lenni:

A Ptk. 97.§ (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az épület tulajdonjoga a földtulajdonost illeti meg. A (2) bekezdés értelmében az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha a törvény vagy a földtulajdonossal kötött írásbeli megállapodás így rendelkezik. A Ptk. 97.§ (2) bekezdése kifejezetten az építkezőt nevezi meg, azaz a földtulajdonos a földjére felépítményt emelő építkezővel jogosult olyan megállapodás megkötésére, melynek eredményeként a föld és a rajta emelt

felépítmény tulajdonjoga különválhat egymástól. A perbeli esetben - a kiegészített tényállás szerint - az I. rendű alperes a pavilonokat létesítő személyekkel - M. L.-val és feleségével - olyan megállapodást, hogy e pavilonok, mint felépítmények tulajdonjoga az építkezőket illetné meg, nem kötött. Az építkezőkkel kötött megállapodás hiányának az a következménye, hogy az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanon - földterületen - M. L. és felesége által emelt építmény tulajdonjogát a Ptk. 97.§ (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperes szerezte meg. A felperesek nem voltak a perbeli pavilon tekintetében építkezők, így a Ptk. 97.§ (2) bekezdése szerinti megállapodást nem köthették, és nem köthetik meg, e megállapodás eredménye ugyanis az volna, hogy a földterület és a felépítmény tulajdonjogával egyaránt rendelkező I. rendű alperes a felépítmény tulajdonjogát a földterület tulajdonjától elkülönülten ruházná át. A Ptk. 113.§-a értelmében az épület tulajdonjogát csak a föld tulajdonjogával együtt lehet átruházni és megterhelni, ezért az a megállapodás, amely az épület tulajdonjának a föld tulajdonjától elkülönült átruházásáról rendelkezik a Ptk. 113.§-ába ütközés miatt, a Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján semmis (BH 148/1984.).

A Ptk. 97.§ (2) bekezdése szerinti, a felépítmény tulajdonjának megszerzésére irányuló megállapodást tehát kizárólag az épület építtetője köthet, más által e tárgyban a földtulajdonossal kötött megállapodás átruházásnak minősül, mely átruházás a fent kifejtettek szerint semmis.

Bár kétséget kizáróan az I. rendű alperes a felperesek által hivatkozott megállapodásban a felépítmény tulajdonjogával kapcsolatban elismerő nyilatkozatot tett, e nyilatkozat azonban a felperesek tulajdonjoga megszerzésének jogcímét nem alapozná meg még ha az tartalma szerint meg is felel a Ptk. 97.§ (2) bekezdés szerinti megállapodásnak, a fentiek okán ugyanis e megállapodás semmis.

Miután a felperesek által hivatkozott tartalmú megállapodás semmis, semmis szerződés alapján a felperesek tulajdonjogot nem szerezhettek, tulajdonjuk bejegyzésének hiánya jogaik és törvényes érdekeik csorbítását nem jelenti, az I. rendű alperes tulajdonjog bejegyzését megtagadó nyilatkozata ezért joggal való visszaélésnek nem minősül, az alperesi - tulajdonjog bejegyzéshez szükséges - jognyilatkozat a Ptk. 5.§ (3) bekezdése alapján nem pótolható.

Egyetért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság jogi álláspontjával abban a kérdésben, hogy a felperesi kereset a Ptk. 137.§-ára, mint jogcímre hivatkozásuk is alaptalan. A felperesek e jogszabályi rendelkezésre hivatkozással azt kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy csak az ingatlanon álló épület tulajdonjogát szerezték meg, és a földön őket használati jog illeti meg. E tárgyú kérelmet azonban - mint ahogy azt az elsőfokú bíróság helyesen kifejtette - kizárólag a földtulajdonos terjeszthetne elő, illetőleg a bírói gyakorlat szerint helye van az építkező e kereseti kérelme teljesítésének akkor is, ha a perben a földtulajdonos a kereset teljesítését nem ellenzi, és maga is e kérelemmel egyező nyilatkozatot tesz. A perbeli esetben azonban az I. rendű alperes, mint földtulajdonos a felperesek tulajdonjának

megállapítását az épületre nem kérte, a felperesek erre irányuló kereseti kérelmének elutasítását kérte, ezért e felperesi kereseti kérelem nem teljesíthető.

A fentiek szerint tehát a felperesek tulajdonjog megállapítására, tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére, illetve ennek tűrésére irányuló kereseti kérelme alaptalan, mert a felperesek tulajdonszerzésének jogcíme nincs. Szükségtelen ezért annak vizsgálata, hogy az alperesi ingatlanon álló felépítmények az Inytv. idézett rendelkezése szerinti állandó jellegű épületnek tekinthetők-e, avagy sem, mert a felperesi kereset a jogcím hiánya miatt abban az esetben sem volna teljesíthető, ha a perbeli pavilonok egyébként az Inytv. végrehajtási rendelete rendelkezéseinek megfelelnek. Mellőzi ezért a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásából a pavilonok minősítésével kapcsolatos részeket.

Miután az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helyes volt, azt a másodfokú bíróság a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A felperesek fellebbezése alaptalan volt, ezért kötelezte őket a másodfokú bíróság az I. rendű alperes részére a Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján másodfokú perköltség megfizetésére, és az Itv. 74.§-ára tekintettel, a Kmr. 13.§ (2) bekezdése alapján a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték megfizetésére is.

Pécs, 2008. május 13.

Dr. Juhász László s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács Ildikó s.k. előadó bíró, Dr. Fekete Bálint s.k. bíró