

A Pécsi Ítéltábla a dr. Merényi János ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve**(felperes címe) felperesnek - a dr. Kövesdi Balázs ügyvéd (ügyvéd címe) és a dr. Nemes Árpád ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (II. rendű alperes címe) II. rendű, a Soós Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Soós Judit ügyvéd, ügyvédi iroda címe) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (IV. rendű alperes címe) IV. rendű, a dr. Kövesdi Balázs ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **VII.rendű alperes neve** (VII. rendű alperes címe) VII. rendű és a **IX.rendű alperes neve** (IX. rendű alperes címe) IX. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Szekszárdi Törvényszék 2018. november 14. napján kelt 16.P.20.549/2015/60. számú ítélete ellen a IV. rendű alperes 61. sorszámú fellebbezése folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az indokolásra vonatkozó fellebbezett részében helybenhagyja.

Kötelezi a IV. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek tizenöt napon belül 12.700 azaz tizenkettőezer-hétszáz forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

Indokolás

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a **V. M-től** a felperes vásárolta meg a perbeli **P.**, külterület 0./8 helyrajzi számú "kivett major" megnevezésű ingatlant, amit tulajdonjogának bejegyzése előtt, 1997. április 1-jén kelt megállapodással értékesített az I. rendű és II. rendű alpereseknek úgy, hogy azon a VII. rendű alperes haszonélvezeti jogot szerzett. A vevők és a haszonélvező hozzájárultak ahhoz, hogy a felperes az ingatlanon saját költségén terménytárolót építsen azzal, hogy az az ő tulajdonát fogja képezni. Az építésügyi hatóság 2007-ben végleges használatba vételi engedélyt adott az ingatlanon építési engedély alapján létesített szárítóra és szemes gabonátároló csarnokra. A perindításkor a perbeli ingatlant terhelte a korábbi III. rendű alperes haszonélvezeti joga, a korábbi V. rendű alperes jelzálogjoga és a IV. rendű alperes javára bejegyzett 950 millió Ft összegű keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint 629.120.000 Ft főkövetelés és járulékal erejéig bejegyzett végrehajtási jog.

A felperes keresetlevelében annak megállapítását kérte, hogy a gabonátároló csarnok és a szárító mint önálló ingatlanként nyilvántartható épület tulajdonjogát megszerezte és erre tekintettel az alperesek telkén földhasználati jog illeti meg. Kérte továbbá a haszonélvezőket, a jelzálog jogosultakat és a végrehajtási jog jogosultját - így IV. rendű alperes - ehhez történő hozzájáruló nyilatkozatának

ítélettel való pótlását. Utóbb a keresetét módosítva a száritó ½ tulajdoni illetősége megszerzésére hivatkozott.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték. A IV. rendű alperes ennek indokaként mindvégig hivatkozott arra, hogy a felperes által 1997. április 1-jén az I., II., VII. rendű alperesekkel kötött megállapodás jogszabályba ütközött, érvénytelenség okán semmis volt, mert a tulajdonos I. és II. rendű alpereseket szülőként és a ráépítő felperest ügyvezetőként az érdeellentét ellenére ugyanaz a személy, VII. rendű alperes képviselte. Álláspontja szerint a felperes mint ráépítő tulajdonszerzését a rosszhiszeműsége is kizárja.

A felperes kérelmére az elsőfokú bíróság elrendelte a perindítás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, ezt azonban a földhivatal objektív okból csak a IV. rendű alperest illető végrehajtási jogot követő ranghelyen tüntethette fel a tulajdoni lapon. A IV. rendű alperes követeléseinek behajtása iránt folyó végrehajtási eljárásokban az ingatlant a 2017. január 24-én tartott árverésen a IX. rendű alperes szerezte meg árverési vevőként, akinek tulajdonjogát az ingatlanügyi hatóság az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezte, úgy, hogy azt a IV. rendű alperes javára fennállt keretbiztosítéki jelzálogjog és végrehajtási jog már nem terhelte.

A felperes ezt követően az árverési vevőt IX. rendű alperesként perbe vonta, a bejegyzett jogok törlésére figyelemmel keresetétől a III. rendű, IV. rendű, V. rendű és VIII. rendű alperesek vonatkozásában elállt. Az elálláshoz a IV. rendű alperes nem járult hozzá, ezért a per megszüntetéséről a III. rendű, V. rendű és VIII. rendű alperesek vonatkozásában rendelkezett az elsőfokú bíróság, a IV. rendű alperes tekintetében a per annak ellenére folytatódott, hogy a perbeli ingatlan kapcsán semmilyen ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett jogosultság már nem illette meg.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Határozata indokolásában rögzítette, hogy az 1997. április 1-jén létrejött megállapodás a felperes és az I-II. rendű alperesek közötti ráépítési megállapodásnak minősül a gabonáról csarnok vonatkozásában, annak alapján a felperes tulajdonjoga a beruházások megvalósítását követően nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, valamint hogy a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges megosztási vázrajzhoz kapcsolódó hatósági engedélyt a felperes a perben nem csatolt. Mindennek azonban a IX. rendű alperes ellenkérelmében foglaltakat elfogadva nem tulajdonított jelentőséget, mert az árverési vevő árverésen megszerzett tulajdonjogát a végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 137.§ (1)-(3) bekezdésében foglalt kivételeken túl más jogok nem terhelhetik. Szerzése e tekintetben eredeti tulajdonszerzésnek minősül, a felperes ezért ráépítésen alapuló tulajdoni igényét a IX. rendű alperes tulajdonossal szemben nem érvényesíthette eredménnyel. A tulajdonjog bejegyzésének túrésára, illetve hozzájáruló nyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelmeit a többi - köztük a IV. rendű - alperesekkel szemben ebből az okból találta alaptalannak.

Az ítélet indokolása ellen, annak részbeni megváltoztatása iránt a IV. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést. Álláspontja szerint iratellenesen rögzíti az ítélet, hogy a beruházásokat a felperes végezte, a megvalósítás az ő pénzeszközeinek a felhasználásával történt. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az érdemi ellenkérelmében írtakat nem vizsgálta, a jogszabályba ütköző ráépítési megállapodás érvénytelenségére vonatkozóan következtetést nem vont le, a felperesi képviselő jóhiszemű pervittel ellentétes eljárását nem értékelte.

A felperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet indokolásának helybenhagyását kérte, kiemelte, hogy a felépítményeket ő létesítette, a perben jóhiszeműen járt el, álláspontja szerint perelhúzó magatartást éppen a IV. rendű alperes képviselője tanúsított.

A IX. rendű alperes fellebbezéssel kapcsolatos nyilatkozata az elsőfokú ítélet indokolásának helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

A másodfokú bíróság rögzíti, hogy a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (1952. évi Pp.) 233.§ (1) bekezdése szerint fellebbezésnek - amennyiben a törvény ki nem zárja - az elsőfokú bíróság határozata ellen van helye. A fellebbezési jog terjedelmileg nem korlátozott, fellebbezni lehet tehát nem csak a határozatnak az egésze, hanem annak valamely része, akár csupán az indokolása ellen is.

Az 1952. évi Pp. 221.§ (1) bekezdése szerint az ítélet indokolásában röviden elő kell adni a bíróság által megállapított tényállást az arra vonatkozó bizonyítékok megjelölésével. Meg kell röviden említeni azokat a körülményeket, amelyeket a bíróság a bizonyítékok mérlegelésénél irányadónak vett, végül utalni kell azokra az okokra, amelyek miatt a bíróság valamely tényt nem talált bizonyítottnak, vagy amelyek miatt a felajánlott bizonyítást mellőzte. E törvényi követelményekből következik, az elsőfokú ítélet indokai megváltoztatására, kiegészítésére, egyes indokok mellőzésére csak abban az esetben kerülhet sor, ha azok a tényekkel ellentmondásban állnak, a mérlegelés okszerűtlen, logikátlan, ellentmondó. Az indokolás módosításának lényeges, a jogvitában releváns kérdéseket érintő tévedések esetén lehet helye, az ítélet indokolásában az eljárás egyes mozzanatait ezért csak annyiban kell ismertetni, amennyiben azok a bíróság döntésére befolyással voltak. A másodfokú bíróság minderre figyelemmel bírálta el a fellebbezést.

Az ingatlan tulajdonjogának megállapítására, ahhoz kapcsolódóan a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tüzésére, illetve a hozzájáruló nyilatkozat pótlására irányuló kereset érdemi elbírálása szempontjából releváns tények az elsőfokú eljárás folyamatban léte alatt jelentősen megváltoztak azzal, hogy a korábban I. rendű és II. rendű alperes tulajdonában álló, más jogosultak mellett a IV. rendű alperes jelzálogjogával, valamint a javára fennálló végrehajtási joggal terhelt ingatlan tulajdonjogát bírósági végrehajtás során árverési vevőként a IX. rendű alperes szerezte meg úgy, hogy a megszerzett tulajdonjogát nem terhelték a korábban a IV. rendű alperes javára bejegyzett jogosultságok. Az elsőfokú ítélet indokolása nem hagy kétséget afelől, az elsőfokú bíróság a keresetet azért találta alaptalannak, mert a felperes ráépítésen alapuló tulajdoni igényét az árverési vevő IX. rendű alperessel szemben nem érvényesítheti, ami értelemszerűen azzal jár, hogy tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tüzésére, illetve az ahhoz hozzájáruló nyilatkozat pótlására irányuló kereseti kérelmei is alaptalanok.

Erre figyelemmel az érdemi döntés szempontjából annak nincs jelentősége, hogy a felperes, mint ráépítő és az I. rendű, II. rendű alperesek, mint tulajdonosok között 1997. április 1-jén megkötött megállapodás érvényesen jött-e létre, vagy jogszabályba ütközött, ami miatt semmisség okán érvénytelen volt. A döntést az sem befolyásolta, hogy a gabonátároló csarnok és a szárító építését a felperes végezte-e, és ha igen, az ahhoz szükséges pénzt milyen forrásból teremtette elő. A másodfokú bíróság csak utal arra, a IV. rendű alperes álláspontjával szemben az elsőfokú ítélet indokolása nem állapította meg, hogy a beruházásokat a felperes saját pénzeszközeiből végezte, e körben csak azt rögzítette, az építésre irányuló beruházások megvalósultak, azt követően a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére nem került sor.

A kereset akkor sem lett volna teljesíthető, ha a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges változási vázrajz kapcsán telekalakítási engedélyt csatol, ezért a

közigazgatási engedély hiányának oka, a felperes azzal kapcsolatos intézkedései, pervitele mikénti minősítése az elsőfokú eljárás olyan mozzanatát képezték, amelyek az érdemi döntésre befolyással nem voltak, ezért azokat az indokolásban ismertetni, értékelni nem kellett.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az indokolásra vonatkozó fellebbezett részében az 1952. évi Pp.253.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

A IV. rendű alperes fellebbezése sikertelen volt, ezért az 1952. évi Pp.78.§ (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a felperes részéről felmerült másodfokú perköltséget, mely az a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§ (3) és (5) bekezdése alapján megállapított forgalmi adóval növelt 12.700 Ft ügyvédi munkadíj. Viseli továbbá a saját másodfokú költségeit.

A másodfokú bíróság a fellebbezést az 1952. évi Pp. 256/A§ (1) bekezdés d) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

Pécs, 2019. május 6.

Dr. Szentpéteriné dr. Bán Erzsébet s.k. a tanács elnöke, Dr. Kovács János s.k. előadó bíró, Dr. Berki Csilla s.k. bíró