

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Palásty Péter ügyvéd (Miskolc, Arany János u. 31. szám) által képviselt felperes neve (címe) felperesnek a Rein és Társai Ügyvédi Iroda (Budapest, Károlyi Mihály u.21. szám, ügyintéző: Dr. Kiss M. Tibor ügyvéd) által képviselt I. rendű alperes neve (címe, jogelődje: ... Kft.) I. rendű, a Kissné dr. Kovács Mária ügyvéd (Miskolc, Szent István. u. 13. szám) által képviselt II.rendű alperes neve (címe) II. rendű, a Hargittay és Jarovinszkij Ügyvédi Iroda (Budapest, Honvéd tér 10. ügyintéző: Dr. Jarovinszkij Igor ügyvéd) által képviselt III. rendű alperes neve (címe) III. rendű és a Dr. Hulényi Balázs jogtanácsos által képviselt IV. rendű alperes neve (címe) IV. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság 13.G.40.198/2006/28. számú ítélete ellen a felperes által 30. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, és azt helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 nap alatt az I. és III. rendű alperesnek személyenként 200 000 (Kettőszázezer) forint, az általános forgalmi adót is magában foglaló, a III. rendű alperesnek 50 000 (Ötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A részítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

I n d o k o l á s:

A m. ... számú tulajdoni lapon nyilvántartott ...helyrajzi számú, 7439 m² területű, sportpálya megjelölésű ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a ...volt. A kezelő az ingatlant bérbe adta a ...-nek A bérlő a felperessel 1993. április 30-án albérleti szerződést kötött az ingatlannak a természetben a ... utca - ... utca által határolt kb. 2100 m² területére. A szerződés feljogosította a felperest személygépjárművek, lakókocsik, lakóautók bemutatására illetve árusítására szolgáló faház elhelyezésére, amelyet az albérletbe adó által készített költségvetés alapján és általa történő kivitelezésként a

felperes vállalt megépíteni azzal, hogy a szerződés megszűnését követően jogosulttá válik a faház elszállítására.

A felek 1993. augusztus 31-én akként módosították a szerződést, hogy az albérló egy állandó jellegű autó-bemutató termet létesíthet az ingatlanon, amelynek költségei őt terhelik. Megállapodtak továbbá abban, hogy a felperes a költségeit beszámíthatja a bérleti díj 60 %-ába, illetve, hogy a létesítendő ingatlan kizárólagos tulajdonosává a felperes válik, és az akkor kerül át az albérletbe adó tulajdonába, ha az a felperes könyveiben nulla értékre íródott, vagy a 60 %-os úgynevezett „lelakási” értékek összege elérte az ingatlan nettó bekerülési értékét.

Az ugyanezen a napon kelt írásbeli nyilatkozatában a ... hozzájárult ahhoz, hogy a ... Rt. és a felperes között létrejött albérleti szerződés, illetve az azt módosító megállapodás értelmében a ... Rt. a felperessel kötendő fővállalkozói szerződés keretében az ingatlanra autószalont építtessen, amelynek tulajdonjoga a ... Rt-t fogja megilletni. Hozzájárult ahhoz is, hogy az autószalont az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként tüntessék fel, egyben földhasználati jogot biztosítva a ... Rt. részére.

A ... Rt. az 1993. december 21-én kötött megállapodásban feljogosította a felperest arra, hogy az építkezés ügyében az illetékes hatóságoknál meghatalmazottként eljárjon, illetve hozzájárult ahhoz is, hogy a felperes a felépítményt esetlegesen az általa felkutatott harmadik személy részére értékesítse.

Időközben az ingatlan megosztásra került, így a felperes a M Város Polgármesteri Hivatala által 1994. február 16-án kiadott építési engedély alapján az építkezést a megosztás folytán kialakult ...helyrajzi számú 2135 m² területű, telephely megjelölésű ingatlanon kezdte el, az építésügyi hatóság 1995. február 14-én adta ki a felépítményre a használatbavételi engedélyt.

Az Állami Vagyonügynökség az építkezés ideje alatt a ...-tól a kezelői jogot megvonta, és az ingatlant 1994. augusztus 8-án a III. rendű alperes jogelődjeinek értékesítette. A II. rendű alperes többek között elővásárlási jog megsértése miatt pert indított a III. rendű alperes jogelődjei ellen a Fővárosi Bíróságon.

A felperes a II-III. rendű alperesekkel szemben előterjesztett keresetében elsődlegesen - arra hivatkozva, hogy ráépítés címén megszerezte a m-i ... helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogát - a tulajdonjoga bejegyzésének, és az I. rendű alperes javára az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlésének elrendelését kérte az elsőfokú bíróságtól. A 15. sorszám alatti beadványában a keresetét kiterjesztve, másodlagosan - arra az esetre, ha a ráépítés címén történő tulajdonszerzése nem lenne megállapítható - a III. rendű alperest a gazdagodás megtérítésére, a IV. rendű alperest pedig mindezek túrására kérte kötelezni.

Az I-III. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, míg a IV. rendű alperes a javára széljegyként feljegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog sértetlensége esetére nem ellenezte a kereset teljesítését.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az I-III. rendű alperesek javára perköltség megfizetésére. Megállapította, hogy a felperes által a megosztás előtt a 41724/1. helyrajzi számú ingatlan természetben körülhatárolt részét képező perbeli ingatlanra az ingatlantulajdonos - a Magyar Állam - tudta és hozzájárulása nélkül építkezett, az ingatlan akkori bérőljével kötött albérleti szerződés tehát nem tekinthető olyan megállapodásnak, amely kizárná a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályainak alkalmazhatóságát. Miután azonban a felperes tudomással bírt arról, hogy idegen földre épít, és erre neki a bérbeadó érvényes engedélyt nem adhatott, rosszhiszeműsége miatt az ingatlan tulajdonjogát nem szerezhette meg. Az általa kötött albérleti szerződés szerint egyébként még a felépítmény tulajdonjoga is a bérlettel meg azzal, hogy a beruházási költség megtérítése bérbeszámítással fog megtörténni. A Ptk. 137. §. (2) bekezdésére alapított keresetet ezért a 137. §. (4) bekezdésére figyelemmel nem találta teljesíthetőnek.

Az ítélet ellen előterjesztett fellebbezésében a felperes elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság a másodlagos kereseti kérelem elbírálását elmulasztotta, ezért indítványozta az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára történő utasítását. Másodlagosan az elsőfokú ítélet megváltoztatását és a keresetének helytadást kért. Utalt arra, hogy a szerződés megkötésekor szándéka arra irányult, hogy a felépítendő építményre saját részére tulajdonjogot biztosítson. Az építkezés megkezdése előtt rendelkezett a tulajdonos jogait gyakorló kezelő szerv hozzájárulásával, a kezelői jog későbbi elvonásáról illetve az ingatlan értékesítéséről és az új tulajdonosok személyéről viszont nem kapott értesítést, így nem tudta és nem is tudhatta, hogy az albérleti szerződése időközben hatályát veszítette. E körülmények pedig a rosszhiszeműségét kizárják.

Az I. és II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az ítélet előtt megállapította, hogy az elsőfokú bíróság - amint arra a felperes a fellebbezésében helyesen hivatkozott - a Pp. 213. §-ában foglaltakat megsértve figyelmen kívül hagyta a felperes másodlagos, a Ptk. 137. §-ának (1) bekezdésére alapított, a gazdagodás megtérítésére vonatkozó kereseti kérelmét, ebben a kérdésben az érdemi döntés meghozatalát elmulasztotta. Erre tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. §-ának (2) bekezdése alapján részítéletnek tekintette, és ugyancsak e rendelkezés szerint meghozott részítéletben bírálta el a felperes fellebbezését az elsődleges keresetet elutasító ítéleti rendelkezést támadó részében és azt alaptalannak találta.

Az elsőfokú bíróság a szükséges körben feltárt tények alapján érdemben helyesen döntött akként, hogy a felperesnek a Ptk. 137. §-ának (2) bekezdésére alapított keresete nem foghat helyt. Az elsőfokú ítélet indokolását azonban az ítélet előtt a következők szerint helyesbíti:

Az állami tulajdonban álló ingatlanok kezelésére vonatkozóan a felperes által a bérlettel megkötött albérleti szerződés illetve az annak módosítására létrejött további megállapodások, valamint az építkezés megvalósításának időpontjában a földről szóló

1987. évi I. törvény (Ftv.), a végrehajtására kiadott 26/1987. (VII. 30.) MT számú rendelet (Vhr.) illetve a 6/1987. (IX. 1.) EVM-MÉM-IM-PM számú együttes rendelet (R.) tartalmazott kogens előírásokat. Az 1992. augusztus 27-én hatályba lépett 1992. évi LIV. törvény (Ptv.) pedig azoknak az állami tulajdonban lévő ingatlanoknak az időleges hasznosítására vonatkozóan tartalmazott előírásokat, amelyeket a későbbiekben az Állami Vagyonügynökség illetve jogutódja bevont a privatizációba.

Az Ftv. 17. §-ának (1) bekezdése alapján a kezelő a kezelésében lévő ingatlant a jogszabályok keretei között adhatta bérbe. Külön tiltó rendelkezés hiányában a Ptk. jelenleg is hatályos 426. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel elvileg az ilyen ingatlanoknak a bérlő részéről történő albérletbe adása sem volt tiltott. Az Ftv. hivatkozott rendelkezése szerinti, a bérbeadás feltételeit - és a *nemo plus iuris* elve alapján az albérletbe adását is - meghatározó külön jogszabályi rendelkezések egyike a Vhr. 23. §-a volt, amelyre a perben az alperesek is hivatkoztak, mégpedig akként, hogy ennek a) pontja alapján a felperest az építkezés joga egyáltalán nem illette meg. Figyelmen kívül hagyták azonban azt, hogy az a) pont tiltó rendelkezése csak beépítetlen földön állandó jellegű új építmény létesítésére vonatkozott, ugyanakkor a perbeli esetben az albérleti szerződés megkötésének időpontjában a megosztás előtti ingatlan a beépített - sporttelep megjelölésű - egységes ingatlan részét képezte, ekként további beépítésére a Vhr. 23. §-ának b) pontjában foglaltak szerint kerülhetett sor. A b) pont pedig a már beépített földön lehetővé tette állandó jellegű újabb építmény létesítését, és ennek konkrét feltételeit az R. 19. §-ának b) pontja határozta meg. Ennek megfelelően új építmény építése esetén a kezelői hozzájárulás megadásának feltételeként a létesítőnek tudomásul kellett venni, hogy az általa létesített építmény tulajdonjoga az államot illeti meg, továbbá, hogy a kezelővel bér fizetése ellenében bérleti jogviszonyt kellett létesítenie, valamint, hogy az építkezéssel felmerült és igazolt költségeinek a megtérítését csak a bérbeszámításra vonatkozó rendelkezése keretei között igényelheti a kezelőtől.

A hivatkozott és a felekre kötelező jogszabályi rendelkezésekkel ellentétes tartalmú szerződéses kikötések a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése alapján semmiségek voltak, és a 226. §-ának (1) bekezdésére figyelemmel e szerződések tartalmát a kogens jogszabályi rendelkezések határozták meg.

A perbeli iratok tanúsága szerint a felperes személyére szóló hozzájárulást az ingatlan beépítésére vonatkozóan annak kezelőjétől nem kapott. A bérlővel kötött és a kezelő által a bérlő részére adott hozzájárulásban foglaltaktól tartalmában nyilvánvalóan szándékoltan eltérő és a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekbe ütköző szerződésekből tehát jogot nem származtathat. Mindebből elvileg következhetne az, hogy a szerződések érvénytelensége folytán, azaz megállapodás hiányában esetében a ráépítés szabályait kellene alkalmazni. A Ptk. 4. §-a (4) bekezdésének 2. mondata értelmében azonban a felperes saját felróható magatartására előnyök szerzése végett nem hivatkozhat, következésképpen az általa végzett beruházással kapcsolatban csak olyan igénnyel léphet fel, amely igény a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően megkötött szerződések alapján is megilletné.

A kifejtettekre tekintettel a felperes esetében a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályai ez okból nem alkalmazhatóak.

A felperes helyesen tehát csak az igazolt költségei megfizetésére tarthat igényt az ingatlan jelenlegi, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával szemben, mégpedig a bérbeszámítás szabályai szerint.

Az elsőfokú bíróságnak a kereset részbeni elbírálása folytán az eljárást az el nem bírált keresetre vonatkozóan folytatnia kell. Miután a bíróság a másodlagos keresetben megjelölt jogcímhez nincs kötve, nincs akadálya annak, hogy a fentiek szerint kiszámítva az igazolt költségeknek a felperes által mindeddig le nem lakott részét, állapítsa meg a jelenlegi földtulajdonost esetlegesen terhelő marasztalási összeget.

A felperes fellebbezése az elbírált részében alaptalannak bizonyult, ezért az ítélet tábla a Pp. 78. §-ának (1) bekezdése alapján kötelezte az I-III- rendű alperesek javára fellebbezési eljárási költség megfizetésére, amelynek mértékét a Pp. 75. §-ának (1) és (2) bekezdése valamint a 32/2003. (VIII. 23.) IM. rendelet szerint határozta meg.

D e b r e c e n, 2007. június 1.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. előadó bíró, Szabóné dr. Bélteky Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

kiadó