

Gfv.XI.30.476/2007/6.szám

A Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság a dr. Palásti Péter ügyvéd által képviselt S.-T. Kft. felperesnek dr. Kiss M. Tibor ügyvéd által képviselt U. V. Részvénytársaság "va." I.r. a Kissné dr. Kovács Mária ügyvéd által képviselt H. H. C. Zrt. II.r., dr. Jarovinszkij Igor ügyvéd által képviselt M. C. Kft. III.r. és a dr. H. B. jogtanácsos által képviselt R. B. Zrt. IV.r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Bíróság előtt 13.G.40.198/2006. szám alatt indított perében a Debreceni Ítéltábla által 2007. június 1. napján hozott Gf.II.30.233/2007/7. számú részítélet ellen a felperes részéről 4. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson kívül - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A Legfelsőbb Bíróság a Debreceni Ítéltábla 2007. június 1-én kelt Gf.II.30.233/2007/7. számú jogerős részítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I., II. és III.r. alpereseknek személyenként 100.000 (Egyszázezer) Ft - az általános forgalmi adót is magában foglaló - felülvizsgálati eljárási költséget.

Ez ellen a részítélet ellen további felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s :

A jogerős részítéletben megállapított és a felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a miskolci 8.

számú tulajdoni lapon nyilvántartott 41724/1. helyrajzi számú, 7439 m² területű, sportpálya megjelölésű ingatlan tulajdonosa a Magyar Állam, kezelője a V. C. M. volt. A kezelő bérbe adta az ingatlant a H.C. és M. Rt-nek 1993. április 30-án a bérlő albérleti szerződést kötött a felperessel az ingatlannak a természetben a Sz. utca - S. J. utca által határolt kb. 2100 m² területére. A szerződés feljogosította a felperest személygépjárművek, lakókocsik, lakóautók bemutatására, illetve árusítására szolgáló faház elhelyezésére. A faházat az albérletbe adó által készített költségvetés alapján és általa történő kivitelezésként a felperes vállalta megépíteni azzal, hogy a szerződés megszűnését követően jogosulttá válik a faház elszállítására.

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

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

A H. Rt. bérlő az 1993. december 21-én kötött megállapodásban feljogosította az albérlő 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.

A perbeli ingatlant időközben megosztották, így a felperes albérlő a Miskolc Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által 1994. február 16-án kiadott építési engedély alapján a megosztás folytán kialakult 41724/4. hrsz-ú 2135 m² területű telephely megjelölésű ingatlanon kezdte el az építkezést, s az építésügyi hatóság 1995. február 14-én a felépítményre használatbavételi engedélyt adott.

Az építkezés ideje alatt az Állami Vagyonügynökség a C.-től megvonta a kezelői jogot és az ingatlant 1994. augusztus 8-án a III.r. alperes jogelődai részére értékesítette. A II.r. alperes - többek között - elővásárlási joga megsértése miatt pert indított a III.r. alperes jogelődai ellen a Fővárosi Bíróságon.

A felperes a II-III.r. alperesekkel szemben előterjesztett keresetében elsődlegesen tulajdonjoga bejegyzésének elrendelését kérte az elsőfokú bíróságtól arra hivatkozva, hogy ráépítés címén megszerezte a miskolci 41724/4. hrsz-ú ingatlan tulajdonjogát. Az I.r. alperessel szemben keresete arra irányult, hogy az I.r. alperes javára az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom törlését rendelje el a bíróság. Másodlagosan a felperes - arra az esetre, ha a ráépítés címén történő tulajdon szerzése nem lenne megállapítható - kérte a III.r. alperes kötelezését a gazdagodás megtérítésére, IV.r. alperest pedig mindezek tűrésére kérte kötelezni.

Az I-III.r. alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult, míg a IV.r. 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.r. alperesek javára perköltség megfizetésére. Határozatát azzal indokolta, hogy a felperes a megosztás előtt a 41724/1. hrsz-ú ingatlan természetben körülhatárolt részét képező perbeli ingatlanra az ingatlan tulajdonosa - a Magyar Állam - tudta és hozzájárulása nélkül építkezett. Az ingatlan akkori bérlőjével kötött albérleti szerződés nem tekinthető olyan megállapodásnak, amely kizárná a Ptk. ráépítésre vonatkozó szabályainak alkalmazhatóságát. Miután azonban a felperesnek tudomása volt 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 bérlőt illette meg azzal, hogy a beruházási költség megtérítése bérbeszámítással fog megtörténni. A Ptk. 137. § (2) bekezdésére alapított keresetet ezért a 137. § (4) bekezdésében foglaltakra 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 kérte az első fokú ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú

bíróság utasítását a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára. Másodlagosan az első fokú ítélet megváltoztatását és az elsődleges kereseti kérelmének történő helytadást kért. Sérelmezte a rosszhiszeműsége megállapítását.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az első fokú ítélet helybenhagyására irányult.

Az Ítéltőábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213. §-ának (2) bekezdése alapján részítéletnek tekintette, részítélettel bírálta el a felperes fellebbezését, és az elsődleges keresetet elutasító ítéleti rendelkezést támadó részében azt alaptalannak találta. Az első fokú ítélet jogi indokait azonban helyesbítette. Kifejtette, hogy az állami tulajdonban álló ingatlanok kezelésére vonatkozóan a felperes által a bérlővel 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./ ÉVM-MÉM-IM-PM. számú együttes rendelet (R.) tartalmazott kogens előírásokat. Az 1992. augusztus 7-én hatályba lépett 1992. évi LIV. törvény (Ptv.) azoknak az állami tulajdonban lévő ingatlanoknak az időleges hasznosítására vonatkozó előírásokat tartalmazott, amelyeket a későbbiekben az Állami Vagyonügynökség, illetve jogutódja bevont a privatizációba.

Az Ftv. 17. §-ának (1) bekezdése értelmében 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 nem 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, melyre a perben az alperesek is hivatkoztak akként, hogy ennek a) pontja alapján a felperest az építkezés joga egyáltalán nem illette meg. Az alperesek figyelmen kívül hagyták azonban azt, hogy az a) pont tiltó rendelkezése csak beépítetlen földön, állandó jellegű, új építmény létesítésére vonatkozott. A perbeli esetben azonban 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 d) pontja határozta meg. Ennek megfelelően új építmény építése esetén, a kezelői hozzájárulás megadásának feltételeként a létesítőnek tudomásul kellett vennie, 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 rendelkezések keretei között igényelheti a kezelőtől.

Ezek a hivatkozott rendelkezések a felekre kötelezőek voltak, az azokkal ellentétes tartalmú szerződéses kikötések a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése alapján semmisnek minősültek és a Ptk. 227. §-ának (1) bekezdése értelmében e szerződések tartalmát a kogens jogszabályi rendelkezések határozták meg.

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

Az Ítélet tábla mindezen indokok miatt a felperes esetében nem találta alkalmazhatónak a Ptk-nak a ráépítésre vonatkozó szabályait. Álláspontja szerint a felperes csak az igazolt költségei megfizetésére tarthat igényt az ingatlan jelenlegi, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosával szemben, mégpedig a bérbeszámítás szabályai szerint.

A jogerős másodfokú ítélet ellen a felperes felülvizsgálati kérelmet nyújtott be, melyben a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság utasítását kérte új eljárás lefolytatására és új határozat meghozatalára. Jogszabálysértésként a Ptk. 137. §-ának és Pp. 206. § (1) bekezdésének megsértésére hivatkozott. Állítása szerint az építkezés idején, 1994-ben már nem volt olyan jogviszony az akkori tulajdonos (Magyar Állam) és a felperes között, amely az építési jogról és az építendő ingatlan jogi sorsáról rendelkezett volna. A használatbavételi engedély kiadásakor pedig az akkori tulajdonosok - a III.r. alperes jogelődjei - és a felperes között semmiféle jogviszony nem állt fenn. A tulajdonos és a ráépítő közötti jogviszony hiányában pedig a megvalósult építkezésre a ráépítés szabályai alkalmazhatóak.

Álláspontja szerint tévedett a másodfokú bíróság, amikor az érvényes megállapodás hiánya ellenére sem látta alkalmazhatónak a ráépítés szabályait a Ptk. 4. § (4) bekezdésére hivatkozva. A felperes oldalán ugyanis az ingatlan beépítése következtében előnyszerzés nem merül fel. A Ptk. 4. § (4) bekezdése álláspontja szerint azért sem alkalmazható, mert az a Ptk. 137. §-ának a rosszhiszemű ráépítőre vonatkozó szabályaival az általános és a különös viszonyában áll. Ezért álláspontja szerint jogszabálysértő a jogerős ítéletben foglalt az a jogértelmezés, hogy a Ptk. 137. § (1) bekezdésére alapított rosszhiszemű ráépítés szabályai sem alkalmazhatóak a másodlagos kereseti kérelem elbírálásakor. A jó, vagy rosszhiszeműség a ráépítő azon szándékának vizsgálatával dönthető el, hogy vajon a ráépítő az építésre vonatkozó joga tekintetében milyen információk birtokában volt.

A perben hivatkozott megállapodások megkötésekor a felperes szándéka nem az egész ingatlan megszerzésére irányult, hanem az volt a célja, hogy az általa létesítendő felépítmény tulajdonjogát az érvényesnek vélt megállapodások birtokában a maga javára jogszerűen biztosítsa. Elsősorban a kezelőnek kellett volna tudnia és biztosítania a rá vonatkozó jogszabályi rendelkezések betartását és érvényes szerződés megkötését. A 6/1987./IX.1./ ÉVM-MÉM-IM-PM. számú rendelet alkalmazhatósága csupán a másodfokú eljárásban merült fel.

Emellett hivatkozott arra, hogy a bérleti szerződés megszűnését a II.r. alperes jogelődje nem hozta a tudomására. A kezelői jog 1993. december 31-i hatállyal történt megvonásáról is csak a jelen pert megelőzően szerzett tudomást a felperes, így alapos okkal feltételezte, hogy a C.-től származtatott építési jog az építkezéskor még fennállott. A tervezett építkezés ellen az építési engedélyekről történt nyilvánvaló tudomásszerzés ellenére a tulajdonos Magyar Államot képviselő Állami Vagyongyűjtemény nem tiltakozott. Ugyancsak nem tiltakoztak a III.r. alperes jogelődjei sem. Ugyanez mondható el az építkezés teljes folyamatával és a felépítmény használatba vételével kapcsolatban is.

Mindezekre tekintettel a felperes álláspontja szerint a jogerős ítélet a Ptk. 137. §-ának téves értelmezésével állapította meg a felperes rosszhiszeműségét a ráépítés tekintetében. Az épület forgalmi értékére lefolytatandó bizonyítási eljárás szükségessége indokolja a jogerős részítélet hatályon kívül helyezését.

Az I-III.r. alperesek felülvizsgálati ellenkérelmükben a jogerős részítélet hatályában való fenntartását és a felperes perköltségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint a jogerős részítélet a jogszabályoknak mindenben megfelel és nem sérti a felperes által felhívott jogszabályi rendelkezéseket.

A Legfelsőbb Bíróság a jogerős részítéletet a Pp. 275. §-ának (2) bekezdése értelmében csak a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.

A felülvizsgálati kérelem alaptalan, mert a jogerős részítélet nem sérti a felperes által hivatkozott jogszabályokat.

A jogerős részítélet a Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a bizonyítékok okszerű értékelésével helyesen állapította meg a tényállást. Helytállóan mutatott rá arra, hogy a felperes nem kapott személyére szóló hozzájárulást a perbeli ingatlan kezelőjétől az ingatlan beépítésére. A bérlővel kötött és a kezelő által a bérlő részére adott hozzájárulásban foglaltaktól tartalmilag eltérő, a 6/1987./IX.1./ ÉVM-MÉM-IM-PM. számú együttes rendelet (R.) 19. §-ának b) pontjában foglaltakba ütköző szerződéses kikötések a Ptk. 200. §-ának (1) bekezdése alapján semmisek. Ebből a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy a felperes anélkül épített idegen földre, hogy erre jogosult lett volna. Így elvileg a Ptk. 137. § (1) bekezdése alkalmazható lenne.

A Ptk. 137. § (4) bekezdése értelmében azonban a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat nem lehet alkalmazni, ha a ráépítő rosszhiszemű volt.

A felülvizsgálati bíróság egyetért a másodfokú bíróságnak azzal a megállapításával, hogy a felperes a bérlővel kötött és a kezelő által a bérlő részére adott hozzájárulásban foglaltaktól tartalmában nyilvánvalóan eltérő szerződést szándékosan kötötte meg, amelynek jogszabályba ütközése folytán kellene alkalmazni a felperesre a Ptk. 137. § (1) bekezdésének a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályait. A H. Rt-vel 1993. augusztus 13-án kötött megállapodást a felperes ismerte. Annak alapján a felperes csak arra tarthatott volna igényt, hogy az általa létesítendő autószalont használja, a tulajdonjog a H. Rt-t illette. A Ptk. egyik alapelvét megfogalmazó 4. § (4) bekezdése nem teszi lehetővé, hogy valaki saját felróható magatartásából előnyt szerezzen. Márpedig, ha a felperes saját felróható magatartása - az érvénytelen szerződés megkötése - következtében alkalmazni kellene a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat, akkor a Polgári Törvénykönyvnek ez az alapelve sérülne. Ezért a felülvizsgálati bíróság álláspontja szerint a másodfokú bíróság helytállóan jutott arra a jogi következtetésre, hogy a ráépítés szabályai a felperes rosszhiszeműségére tekintettel nem alkalmazhatók.

A kifejtett indokok miatt a Legfelsőbb Bíróság mint felülvizsgálati bíróság azt állapította meg, hogy a felülvizsgálati kérelemben állított jogszabálysértés nem valósult meg, ezért a jogerős

részítéletet hatályában fenntartotta a Pp. 275. §-ának (3) bekezdése alapján.

A Legfelsőbb Bíróság az alaptalan felülvizsgálati kérelmet benyújtó felperest a Pp. 270.§ (1) bekezdése folytán alkalmazott 78. § (1) bekezdése alkalmazásával kötelezte a felülvizsgálati ellenkérelmet benyújtó I. és III.r. alperesek felülvizsgálati eljárási költségének - jogi képviseleti munkadíjának - megfizetésére. Ennek összegét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003./VIII.22./ IM rendelet 3. § (2) bekezdésének b) pontja, (5) és (6) bekezdése, valamint a 4/A. § (1) bekezdése alapján határozta meg. Ezen túlmenően a felperesnek viselnie kell a felülvizsgálati eljárással kapcsolatban felmerült saját költségét.

Budapest, 2008. május hó 29.

Dr.Murányi Katalin sk. a tanács elnöke

Dr.Török Judit sk.előadó-bíró

Váradi Károlyné dr. sk.bíró