

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság a dr. Kovács Ernő ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Jaczkovics Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Jaczkovics László ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Zafir & Kristóf & Partners Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kristóf Tibor ügyvéd által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, a Györgyi és Jakab Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Györgyi Árpád ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a Dr. Kertész Ildikó Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Kertész Ildikó ügyvéd által képviselt VII.rendű alperes neve (VII.rendű alperes címe) VII. rendű, dr. Kiss Zsuzsanna jogtanácsos által képviselt VIII.rendű alperes neve (VIII.rendű alperes címe) VIII. rendű, a személyesen eljáró IX.rendű alperes neve (IX.rendű alperes címe) IX. rendű, X.rendű alperes neve (u.o.) X. rendű, a V & F Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fancsali Ágnes ügyvéd) által képviselt XI.rendű alperes neve (XI.rendű alperes címe) XI. rendű, XII.rendű alperes neve (XII.rendű alperes címe) XII. rendű, a személyesen eljáró XIII.rendű alperes neve (XIII.rendű alperes címe) XIII. rendű, Cég képviselő köztisztviselő által képviselt XIV.rendű alperes neve (XIV.rendű alperes címe) XIV. rendű, XV.rendű alperes neve (XV.rendű alperes címe) XV. rendű, a V & F Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fancsali Ágnes ügyvéd) által képviselt XVI.rendű alperes neve (XVI.rendű alperes címe) XVI. rendű, a dr. Balkányi Katalin jogtanácsos által képviselt XVII.rendű alperes neve (XVII.rendű alperes címe) XVII. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében - amely perbe a Vince Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Vince Júlia ügyvéd) által képviselt beavatkozó neve (beavatkozó címe) a felperes pernyertessége érdekében beavatkozott - a Fővárosi Bíróság 2008. július 3. napján kelt 20.G.40.253/2007/67. számú ítélete ellen a felperesi beavatkozó részéről 68. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan helyett a ... hrsz.-ú ingatlanra elrendelt perfeljegyzést kell törölni.

Kötelezi a beavatkozót, hogy fizessen meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek, a III. rendű alperesnek, a VII. rendű alperesnek és a XVII. rendű alperesnek - személyenként - 300.000 (Háromszázezer) forint, együttesen a XI., XII. és XVI. rendű alpereseknek 350.000 (Háromszázötvenezer) forint, míg a VIII. rendű alperesnek 250.000 (Kettőszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 900.000 (Kilencszázezer) forint fellebbezési eljárási illetéket a beavatkozó köteles - felhívásra - az államnak megtéríteni.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra a tulajdonos I. rendű alperes 1996. augusztus 30-án kötött csereszerződést a ... Rt.-vel. A szerződés alapján a tervezett telekegyesítés és telekmegosztás után az ingatlanokon a ... Rt. négy házból álló, épületenként öt lakást, öt tárolót és tíz garázst magában foglaló épületegyüttest létesít, melyből a telekingatlanok tulajdona fejében az I. rendű alperes önkormányzat a ... utcához legközelebb eső öt lakás, öt tároló és tíz garázs tulajdonjogát szerzi meg. Az I. rendű alperes a ... tulajdonjogának csere címén történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez hozzájárult, a bejegyzési kérelmet a földhivatal széljegyezte.

A telekingatlanokat a ... 1996. december 13-án 200.000.000 forintért a felperesnek adta el azzal, hogy a felperes az építési kötelezettséget átvállalja, az I. rendű alperes irányában fennálló kötelezettségeket azonban a ... Rt. teljesíti. Az építésügyi hatóság az építésügyi engedélyezési eljárásban az eredeti építető ... Rt. jogutódaként a felperest elfogadta, ezt követően a felperes a beruházás tervezését, kivitelezését és kulcsrakész megvalósítását a ... Rt.-től rendelte meg, 1997. október 31-i befejező időponttal. A ... Rt. tulajdonjog bejegyzési kérelmét a földhivatal alaki okok miatt elutasította.

A beruházás megvalósításához a felperes kölcsönöket vett fel, 1997. július 22-én 600.000.000 forintot a ... Rt.-től, 1997. június 30-án pedig 540.000.000 forintot a XVII. rendű alperestől. Mindkét kölcsönt az ingatlanokra vonatkozó jelzálogjog biztosította, ezen felül a felperes és a XVII. rendű alperes között 1998. augusztus 13-án létrejött szerződéssel, a hitelező javára vételi jog alapítására is sor került az újonnan kialakítandó ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra azzal, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan az I. rendű alperes tulajdonába került. A vételi jog gyakorlására a XVII. rendű alperes által kijelölt IV. rendű alperesi jogelőd 1998. szeptember 10-én kelt levelében közölte a felperessel, hogy vételi jogával él. A felperes ellen 1998. december 7-i kezdő időponttal felszámolási eljárás indult.

Az időközben felperesi beruházásban elkészült négy épületből álló épületegyüttesre az építésügyi hatóság 1999. február 3-án adott használatbavételi engedélyt. Az elkészült lakásokra a ... és az V. rendű alperes vevőkkel a felperes adásvételi szerződéseket kötött és a szerződésben rögzítették, hogy az I. rendű alperes javára szóló jelzálogjog az A épület I. rendű alperesi tulajdonbavételével megszűnik.

Az I. rendű alperesi polgármester által 1998. októberében a felpereshez írott levél rögzíti, hogy a ... hrsz.-ú ingatlan a ...-szel kötött csereszerződés alapján 1998. április 15-én I. rendű alperesi tulajdonba került, az elkészült felépítményt birtokba kellett volna bocsátani. A ... és a felperes az önkormányzati épületet a szerződésben és az engedélyekben foglaltaktól eltérően, minőségi hibákkal hozta létre, az így elkészült épület birtokba adása 1998. szeptember 24-én történt.

Az ingatlanokkal kapcsolatban több peres eljárás is folyamatban volt. A IV. rendű alperesi jogelőd és a XVII. rendű alperes, valamint ..., az V. rendű alperes és a ..., az ingatlanok vevői az I. rendű alperes és az ... alperesek ellen indítottak pert. Ebben az ügyben a Fővárosi Bíróság 42.G.75.264/2000/8. szám alatt azt állapította meg, hogy a Budapest, XII. kerület ..., ..., ... hrsz.-ú ingatlanok 1/20-át ..., 1/20-át a ..., 1/20-át az V. rendű alperes szerezték meg vétel jogcímén, 12/20 illetőség pedig a IV. rendű alperesi jogelőd tulajdonába került vételi jog jogcímén. Az ítélet alapján a ... Földhivatala a nevezettek tulajdonjogát felperes által a XVII. rendű alperessel kötött opciós megállapodás érvénytelensége iránt indított per befejezésétől függő hatállyal bejegyezte, az ingatlanok 5/20-5/20 tulajdoni hányada az I. rendű alperes tulajdonában maradt.

A felperes által a XVII. rendű alperes és a IV. rendű alperesi jogelőd ellen opciós szerződés érvénytelenségének megállapítására, majd annak lehetetlenülése miatt indított kereseteket a Fővárosi Bíróságnak a Legfelsőbb Bíróság Gf.32.095/2001/5. sorszámú részítéletével, illetve a Fővárosi Ítéltábla 11.Gf.40.175/2004/14. számú ítéletével jogerőre emelt ítéleti rendelkezései elutasították.

A jelen eljárásban a felperes ráépítéssel szerzett tulajdonjoga megállapítását, illetve amennyiben az építkezés tulajdonszerzésre nem vezethet, ugyancsak ráépítés címén a gazdagodás megtérítés kérte az I. rendű alperestől. A Fővárosi Bíróság G.75.529/200/55. számú végzésével a pert megszüntette a Pp. 130. § (1) bekezdés g) pontjára visszautalással.

A Fővárosi Ítéltábla a végzést 7.Pf.21.588/2006/3. sorszám alatt hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per további tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította, mert a felperes az elsőfokú bíróság tájékoztatásának hiányában nem volt abban a helyzetben, hogy keresetét kiterjessze azon személyekre, akiknek perben állását az elsőfokú bíróság szükségesnek tartotta.

A megismételt eljárásban a felperes változatlanul ráépítés jogcímén kérte tulajdonjoga megállapítását, elsődlegesen a telekmegosztás és a társasházzá alakítás után létrejött ..., ..., ... jelű felépítményekben található lakás, tároló és garázs ingatlanokra, kérte tulajdonjoga bejegyzését és az alperesek ennek tűrésére kötelezését. A ... szám alatti ingatlanhoz közel eső A épület vonatkozásában az I. rendű alperes tulajdonjogát nem vitatta.

Arra az esetre, ha ezen kérelme nem volna teljesíthető, az eredeti állapot szerinti, ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanok 9/11 arányú tulajdonjogát kérte ugyancsak ráépítés

címén, állítása szerint tulajdonszerzése a IV. rendű alperesi jogelőd opciós jogának gyakorlását megelőzően bekövetkezett. Az alpereseket a bejegyzés tűrésére kérte kötelezni.

Harmadlagosan pedig, az elsődleges és másodlagos kereseti kérelmek elutasítása esetére az I. rendű alperest a ráépítés alapján 900.000.000 forint gazdagodás megfizetésére kérte kötelezni. Keresetét kiterjesztette a tulajdoni lapokon széljegyzett kérelmek előterjesztőire. Előadta, hogy a beruházást a csereszerződés alapján a ... Rt. végezte, a szerződés valójában nem is csereszerződés volt, hanem a ráépítés jogkövetkezményeit rendezte oly módon, hogy az építkező javára a tulajdonjogot 25-75%-os arányban rögzítették, a megállapodást az önkormányzat azzal erősítette meg, hogy a ...nek tulajdonjogot engedett. Álláspontja szerint irreleváns körülmény az, hogy a ... tulajdonjog bejegyzési kérelmét elutasították, mivel a felperes nem származékos módon, hanem ráépítéssel szerzett tulajdonjogot.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a csereszerződésben a ráépítés utáni tulajdonviszonyokat rendezték, és bár háromoldalú megállapodás nem jött létre, a felperes jogutódként járt el, a megállapodásban foglaltakról tudomással bírt, ahhoz tartotta magát, ennek megfelelően 5/20 tulajdoni illetőség az I. rendű alperes tulajdonába került. Álláspontja szerint a felperes az adásvétellel szerzett tulajdonjogát próbálja eredeti szerzéseként érvényesíteni, nem beszélve arról, hogy a felperes a tulajdonába került 15/20-ra opciós megállapodást is kötött, azaz tulajdonával rendelkezett.

A VII. rendű alperes bejelentette, hogy az I. rendű alperestől adásvétel útján szerezte a tulajdonjogot, tehermentes tulajdoni lap alapján. Hivatkozott a Fővárosi Bíróság 42.G.75.264/2000/8. számú ítéletére, amely a VII. rendű alperes tulajdonjogát megállapította.

A VIII. rendű alperes a kereset elutasítása mellett jelzálogjoga hatályban tartását kérte és a felperes által hivatkozott építési iratok beszerzését indítványozta.

A XI-XII. és XVI. rendű alperesek ugyancsak elutasítást kértek. Kifejtették, hogy az opciós jog gyakorlása körében a felperes és a IV. rendű alperes, valamint a XVII. rendű alperes egymással elszámoltak, a felperes az opciós jogot gyakorlóra a tulajdonjogot visszerhesen ruházta át, a ráépítés feltételei nem állnak fenn. Hivatkozott arra is, hogy a Legfelsőbb Bíróság a felperes által az opciós szerződés érvénytelensége iránt előterjesztett keresetet elutasította.

A XIV. rendű alperes is a kereset elutasítását kérte. Előadta, hogy a ... szám alatti ingatlanra végrehajtási jog bejegyzését kezdeményezte 1.301.249 forint köztartozás erejéig, amelynek bejegyzésére sor került.

A XVII. rendű alperes elutasításra irányuló ellenkérelmében maga is a Fővárosi Bíróság 42.G.75.264/2000/8. számú, mások mellett a XVII. rendű alperes

tulajdonjogát megállapító ítéletére hivatkozott. Kiemelte, hogy a perbeli csereszerződés a ráépítés jogkövetkezményeit szabályozta, így módon a ráépítés törvényi szabályainak alkalmazására nem kerülhet sor.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy az államnak felhívásra fizessen meg 750.000 forint kereseti illetéket, valamint 15 napon belül az I., III-IV., VII-VIII. rendű alperesek részére személyenként 1.506.000 forint perköltséget, a XI-XII., XVI., és XVII. rendű alperesek részére pedig ugyancsak személyenként 1.500.000 forint perköltséget. Rendelkezett a Fővárosi Bíróság 30.G.75.529/2000/1. számú végzésével a ..., ... és ... hrsz.-ú ingatlanokra elrendelt perfeljegyzés törléséről azzal, hogy a perfeljegyzéssel érintett ingatlanok helyrajzi száma ... hrsz.-ra, ... hrsz.-ra, ...-ig hrsz.-ra és ...-ig hrsz.-ra változott. A perfeljegyzés törlése érdekében az ítélet jogerőre emelkedését követően rendelte értesíteni az ... Körzeti Földhivatalt.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy a felperes mindhárom kereseti kérelmét ráépítés jogcímén terjesztette elő, ehhez képest a kereset alapján azt kellett vizsgálni, hogy volt-e a felperesnek jogcíme az építkezésre. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesnek az adásvétel, a ...nek pedig a csereszerződés alapján a tulajdonostól származtatott joga volt az építkezésre. Az I. rendű alperes és a ... a ráépítés jogkövetkezményeiben megállapodtak, ezt a megállapodást a felperes magára nézve elfogadta, annak következményeit az általa a ... és az V. rendű alperessel kötött szerződésekbe is átemelte. A megállapodásra tekintettel tehát a ráépítés törvényi következményei nem alkalmazhatók, így a felperes arra alapított mindhárom keresete alaptalan.

Az ítélet ellen fellebbezéssel a felperesi beavatkozó élt, az ítélet megváltoztatását és a keresetnek való helyt adással a felperes tulajdonjogának megállapítását kérte, míg a harmadlagos kereseti kérelem tekintetében az ítélet hatályon kívül helyezését. Álláspontja szerint az a körülmény, hogy a felperes és a ... egymással adásvételi szerződést kötöttek nem jelent jogutódlást az I. rendű alperes és a ... közti csereszerződésben arra is figyelemmel, hogy nem a felperes kapott használatbavételi engedélyt. Idézte az elsőfokú ítélet 8. oldal első bekezdésében foglaltakat, amely szerint a felperesnek csakúgy, mint a ... Rt-nek, kötelmi igénye keletkezett az ingatlanon folyt építkezésből eredő elszámolásra a ...-szel kötött szerződésben foglaltaknak megfelelően. Amennyiben az elsőfokú ítélet szerint elszámolásnak van helye, az elszámolást a bíróságnak foganatosítania kellett volna, ennek hiányában a felperes harmadlagos, kötelmi alapon előterjesztett kereseti kérelmének elutasítása jogszabálysértő. A harmadlagos kereseti kérelem elutasítását az elsőfokú bíróság nem indokolta, és a felperes kötelmi igényére figyelemmel érthetetlen az elsőfokú ítélet megjegyzése, hogy a megállapodás konkrét tartalmának felderítése nem volt tárgya a bírósági eljárásnak.

A felperes a Fővárosi Ítéltábla felhívására bejelentette, hogy a beavatkozó fellebbezésével egyetért.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében kifejtette, hogy az elsőfokú bíróság megalapozottan utasította el a felperes valamennyi, így a harmadlagos kereseti kérelmét is, hiszen a harmadlagos kérelem is a ráépítés törvényi tényállásán alapult, az azzal kapcsolatos gazdagodás elszámolására irányult, így az az ítéleti megállapítás, hogy a ráépítés törvényi jogkövetkezményei nem alkalmazhatók, értelemszerűen a harmadlagos keresetre is kiterjed. Az ítélet indokolásában ugyanakkor az elsőfokú bíróság kitér a harmadlagos kereseti kérelemmel össze nem függő olyan kötelmi kérdésekre, amelyek a jogvita elbírálása szempontjából irrelevánsak. Álláspontja szerint e körben az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdése, illetve a Pp. 215. §-a alapján helytelenül járt el, ezért az ítélet rendelkező részének helybenhagyása mellett csatlakozó fellebbezéssel az ítélet indokolásának megváltoztatását kérte oly módon, hogy a 8. oldal első bekezdés utolsó mondatát, illetve annak második bekezdését mellőzze a másodfokú bíróság.

A VII. rendű alperes az ítélet helybenhagyását és a perfeljegyzés törlését kérte. Előadta, hogy a felperes tulajdonszerzése származékos, amit az is alátámaszt, hogy a felperes a XVII. rendű alperes javára alapított vételi jogra vonatkozó szerződés megkötésekor sajátjaként rendelkezett az ingatlannal. A felperes ezt a származékos jogszerzést kívánja egyidejűleg eredetinek minősíttetni, ám ez kizárt.

A VIII. rendű alperes az ítélet helybenhagyását kérte. A ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását a felperes és az I. rendű alperes közötti, az ingatlanok tulajdonjogára vonatkozó megállapodás kizárja, amennyiben az utólagos elszámolás alátámasztja, a felperes és az I. rendű alperes között kötelmi jogi vitára kerülhet sor. A felperes harmadlagos keresetét is ráépítésre alapította, így a harmadlagos kereset elutasítására is indokoltan került sor. Az ítélet 8. oldalának első és második bekezdésében írottak nem sértik a kérelemhez kötöttség elvét.

A XI-XII. és XVI. rendű alperesek ugyancsak az ítélet helybenhagyását kérték. Érvelésük szerint az elsőfokú bíróság helytállóan foglalt állást, miszerint a felperesnek a tulajdonostól származó jogosultsága volt az építkezésre és származékosan szerzett tulajdonjogából fakadó rendelkezési jogával élt, amikor a XVII. rendű alperesnek opciót engedett. Figyelemmel arra, hogy az opciós vétel a felperes által állított ráépítést követően történt, ez okból is kizárt, hogy a ráépítési kereset tulajdonszerzésre vezessen.

A XVII. rendű alperes maga is arra hivatkozott, hogy a beruházás a csere és az adásvételi szerződésekben foglaltaknak megfelelő, annak ráeső részét az I. rendű alperes utólagos ráutaló magatartásával elfogadta. Mivel a ráépítés jogkövetkezményében a felek a szerződésekben megállapodtak, a Ptk. szerinti jogkövetkezmények alkalmazása kizárt. Rámutatott, hogy a Fővárosi Bíróság 42.G.75.264/2000/8. számú ítélete a származékos szerzéseknek megfelelően a felperes közbenső jogszerzésén keresztül rendezte az ottani felperesek tulajdonjoga bejegyzését Mindezek alapján az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte.

A felperesi beavatkozó előkészítő iratában hangsúlyozta, hogy a ... a csereszerződésben foglalt kötelezettségeit - „a felperes által” - teljesítette, ennek alapján a csereszerződésben foglalt ingatlanokra a tulajdonjogot a ... Rt. és így a felperes is ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte, ez pedig megalapozza a felépítmények ellenértékére vonatkozó felperesi követelést.

Az I. rendű alperes a lakóházat tulajdonába vette és azt anélkül értékesítette a VII. rendű alperesnek, hogy saját szerződéses kötelezettségének eleget tett volna, ezzel a felperes terhére jutott vagyoni előnyhöz. Ezen vagyoni előny kiküszöbölhető lett volna, ha az I. rendű alperes teljesíti a felperes elsődleges vagy másodlagos kereseti kérelmeit, vagy ha őt az elsőfokú bíróság ennek megfelelően marasztalja. A rendezetlen tulajdonjogi helyzet miatt viszont az ingatlan-nyilvántartáson kívüli szerzés olyan elszámolási kötelezettségeket keletkeztet, amelyek a jelen perben nem bírálhatók el.

A Fővárosi Bíróság 42.G.75.264/2000. szám alatti ítélete anélkül, hogy a felperes vagy a jelzálogjogosult ... Rt. perbenállt volna, olyan vagyonról rendelkezett, amely sosem képezte sem az I. rendű, sem a IV. rendű alperes tulajdonát. A XVII. rendű alperes opcióval biztosított követelése időközben olymértékben csökkent, hogy az nem nyújtott fedezetet a 12 lakás vételárára, így a XVII. rendű alperes, illetve a vételi jog gyakorlására kijelölt IV. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodott.

Mindez azt jelenti, hogy sem az I. rendű, sem a IV., illetve XVII. rendű alperesek nem teljesítették szerződéses kötelezettségeiket: az I. rendű alperes a tulajdonába került öt lakás ellenében köteles lett volna a másik három épület alatti földterületet a felperesnek átadni, ennek hiányában azonban köteles a három lakóház ellenértékének megfizetésére. A XVII. rendű alperest pedig elszámolási kötelezettség terhelte, figyelemmel arra, hogy a 413.000.000 forintban meghatározott opciós vételárral szemben a vételi jogát 900.000.000 forintos értékre kötötte ki az elszámolási kötelezettség mellőzésével.

Álláspontja szerint tehát a tényállást az elsőfokú bíróság ugyan helyesen állapította meg, azonban abból helytelen jogi következtetésekre jutott, amikor a ráépítésre alapított kereseti kérelmeket „érdemi vizsgálat nélkül elutasította”.

Amennyiben a ráépítésre alapított igény megalapozatlan, a bíróságnak tárgyalnia kellett volna a harmadlagos keresetet, amely tartalma szerint jogalap nélküli gazdagodás megfizetésére irányult, ennek jogi és számszaki háttere az eljárásban feltáratlanul maradt.

Az előadottak alapján elsődlegesen az ítélet megváltoztatását kérte olymódon, hogy a másodfokú bíróság kötelezze az I. rendű, valamint a IV.,VII., és XVII. rendű alpereseket gazdagodásuk megfizetésére, utóbbiak egyetemleges marasztalása mellett. Amennyiben a harmadlagos kereset fentiek szerinti elbírálásához szükséges bizonyítás terjedelme a másodfokú eljárás kereteit meghaladná, az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárásra kötelezését kérte.

A felperesi beavatkozó fellebbezése és az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, az abból levont jogi következtetésekkel a Fővárosi Ítéltábla mindenben egyetértett, a fellebbezésben foglaltakra tekintettel a következőket emeli ki.

A Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján, ha valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít, az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban gazdagodását a ráépítőnek megfizetni. A bíróság a földtulajdonos kérelmére a ráépítőt kötelezheti a földnek, illetőleg - ha a föld megosztható - a föld megfelelő részének a megvásárlására.

A (2) bekezdés szerint a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg; ebben az esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

Ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani [(3) bekezdés].

Az a körülmény, hogy az I. rendű alperessel kötött csereszerződés alapján a ... tulajdonjogát nem jegyezték be, nem eredményezi a szerződés érvénytelenségét vagy lehetetlenülését, ahogyan ezt az előzményi perekben eljáró bíróságok is kifejtették. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés hiánya nem változtat azon, hogy a felperes az ingatlanokra adásvételi szerződést kötött, mely szerződéssel átvállalta a ...et a csereszerződés alapján terhelő építési kötelezettséget, azaz a felperesi beruházás nem jogosultság hiányában és nem is idegen földre történt, tekintve, hogy a telekingatlanok tulajdonjoga fejében megállapított ellenszolgáltatás a csereszerződés alapján felépítendő öt lakás, a felperes esetében pedig az általa fizetett vételár volt. A felperes eszerint a tulajdonszerzésre származékos - adásvételi - jogcímmel rendelkezik, amely számára kötelmi jogosultságot teremt a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Ettől különböző jogintézmény az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, eredeti tulajdonszerzés - így például a ráépítés -, amikor az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek nincs tulajdonjogot keletkeztető hatása. Tekintve, hogy a kifejtettek szerint két különböző jogintézményről van szó, a származékos tulajdonszerzési jogcím nem válik ingatlan-nyilvántartáson kívülivé pusztán azáltal, hogy a felperes és jogelődje tulajdonjogát nem jegyeztette be. Utal arra a Fővárosi Ítéltábla, hogy akár az adásvételi szerződésre, akár ráépítésre alapítja tulajdonszerzését a felperes, a XVII. rendű alperes javára alapított opcióval tulajdonáról rendelkezett, a IV. rendű alperesi jogelőd opciós jogával élve a

tulajdonjogot megszerezte, így a felperes tulajdonszerzése emiatt is kizárt. Mindezek alapján helyesen foglalt állást az elsőfokú bíróság, amikor a ráépítésre alapított tulajdoni kereseti kérelmeket elutasította.

Ráépítésen alapult a gazdagodás megtérítésére irányuló kérelem is (Ptk. 137. § (1) bekezdés). Az előadott kereseti tényállásra is figyelemmel a jogi képviselővel eljáró felperesnek ezen kereseti kérelmét a Pp. 3. § (2) bekezdésének alkalmazásával sem lehetett úgy értelmezni, hogy az valójában a Ptk. 361. §-ban szabályozott jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére irányul. A beavatkozó fellebbezésében a jogalap nélküli gazdagodás megtérítésére alapított, az eredetileg kötelezni kért I. rendű alperes mellett a IV., VII. és XVII. rendű alperesekre is „kiterjesztett” követelés még abban az esetben is a Pp. 247. §-a értelmében a másodfokú eljárásban meg nem engedett keresetmódosításnak minősülne, ha azt a felperes terjesztette volna elő. A Fővárosi Ítéltábla tehát e kérelemmel érdemben nem foglalkozhatott, ezért csupán utal arra, hogy a gazdagodást jelentő felépítmények csak kisebb részben és a csereszerződésre tekintettel nem jogalap nélkül kerültek az I. rendű alpereshez, emellett a jogalap nélküli gazdagodás szubszidiárius tényállás, a peres felek között ugyanakkor több megállapodás is létrejött. Az előzőekben írottak alapján az elsőfokú bíróság tehát a gazdagodás megtérítésére irányuló keresetet is megalapozottan utasította el.

Az I. rendű alperes csatlakozó fellebbezése azért megalapozatlan, mert az elsőfokú bíróság ítélete indokolásának kifogásolt részei nem a perbevitt 900.000.000 forintos gazdagodás, hanem a csereszerződés alapján az I. rendű alperes és a ..., az adásvételi szerződés alapján a felperes és a ..., illetve a felperesi beruházásban megvalósult építkezés és annak átvétele körében a felperes és az I. rendű alperes között esetlegesen keletkező elszámolási kérdésekre utaltak, amelyek valóban nem képezték a peres eljárás tárgyát.

Az elsőfokú bíróság ugyanakkor sem ítéleti, sem ténymegállapítást ehhez kapcsolódóan nem tett, a perbevitt követelést - helyesen - kifejezetten elhatárolta ezen lehetséges elszámolási kérdésektől, ezzel az eljárásával eljárási szabályt nem sértett, a kereseti kérelmen nem terjeszkedett túl.

Végezetül a VII. rendű alperes által kérelmezett perfeljegyzés törlését illetően a Fővárosi Ítéltábla rámutat, hogy az elsőfokú bíróság ítélete rendelkezett a perfeljegyzés törléséről, de arról az elsőfokú bíróság külön végzésben is határozhatna, így e tárgyban további rendelkezésre nincs szükség.

Az előzőekben kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében - helyes indokaira is utalva - helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése alapján a sikertelenül fellebbező felperesi beavatkozót kötelezte az alperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései alapján a végzett munkával arányban álló, a 4/A. § szerint áfa-val növelt

összegű perköltség, valamint az Itv. 46. § (1) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárási illeték megfizetésére.

Budapest, 2009. március 11.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Puskás Péter s.k.
bíró