

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Győri Ítéltábla a Dr. Latky József ügyvéd által képviselt **felperesnek** a Nagykanizsai 1. számú Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Noll László ügyvéd) által képviselt **I. r. és II. r., III. r.,** a Dr. Horváth Gábor Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Gábor ügyvéd) által képviselt **IV.r.,** valamint **V.r. alperesek** ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Zala Megyei Bíróság 2009. február 6. napján kelt 6.P.21.032/2008/44. számú ítélete ellen a felperes által 47. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

Í T É L E T E T

Az ítéltábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen az államnak - az illetéktügyben eljáró hatóság felhívására - 867.600 (Nyolcszázhatvanhétezer-hatszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen az I.r.-II.r. alperesnek, mint egyetemleges jogosultaknak 500.000 (Ötszázezer) Ft, a IV.r. alperesnek 62.500 (Hatszázötvenezer-öttszáz) Ft másodfokú perköltséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I N D O K O L Á S

Az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás szerint a perben nem szereplő "**C**" Kft. az 1991. március 29-én megtartott versenytárgyaláson pályázatával elnyerte az akkor a Magyar Állam tulajdonát képező és a Kincstári Vagyonkezelő Szervezet (KVSZ) vagyonkezelésében lévő "**Helység**"**1-i** volt szovjet katonai repülőtér ideiglenes hasznosításának jogát. Ennek alapján a KVSZ 1991. április 3-án bérleti szerződést kötött a "**C**" Kft-vel, és a repülőtérrel a kapcsolódó építményekkel együtt az 1991. április 1. és 1991. november 30 közötti időszakra, összesen 3.930.000 Ft bérleti díj ellenében a bérlő használatába adta. A szerződő felek megállapodtak abban, hogy „a bérlő a bérleményen beruházásokat, jelentős átalakításokat csak a bérbeadóval kötött külön, írásbeli megállapodás alapján végezhet”. Kikötötték továbbá, hogy az állagjavítási, illetve az üzemeltetési feltételek biztosításához szükséges munkálatokat a bérlő kizárólag saját költségére végezheti úgy, hogy ezek megtérítését a

szerződés megszűnését követően a bérbeadótól nem igényelheti. A bérbeadó azonban e kiadásokat a bérlő részére a végleges felhasználótól megtérítteti.

A "C" Kft. 1991. év nyarán nyitotta meg a repülőteret a hazai és a nemzetközi légiforgalom számára, és ott az 1991-1992. évek folyamán különféle beruházásokat végzett.

A szerződő felek a bérleti szerződést - a bérlet időtartama és a bérleti díj tekintetében - több ízben módosították, végül a szerződés 1994. április 30-án a KVSZ felmondása folytán megszűnt. Ezt követően a repülőtér 1995. március 14. napjáig a felperesi gazdasági társaság használatába került.

A felperesi társaságot 1992. augusztus 1-én a repülőtér üzemeltetésére és fejlesztésére hozták létre 3.000.000 Ft összegű törzstőkével. A társaság taggyűlése 1993. május 28-án a törzstőke 160.800.000 Ft-ra történő felemeléséről határozott akként, hogy az 1993. február 26. napjától "D" Kft. néven működő "C" Kft. a társaság tagjává válik 157.800.000 Ft értékű üzletrész apportálással történő lejegyzésével. Az apportlista szerint a "D" Kft. által nyújtandó nem vagyoni szolgáltatásból 48.885.000 Ft értéket a **"Helység"1-i** repülőtér bevezetettsége és a goodwill, további 108.915.000 Ft-ot pedig a repülőtéren végzett felújítási, fenntartási és beruházási munkálatok ellenértéke képviselt. A törzstőke-emelés bejegyzése iránti kérelmet azonban a cégbíróság jogerős határozatával elutasította többek között arra hivatkozva, hogy az apport olyan munkálatok ellenértékét foglalja magában, amelyet nem a társaság tulajdonát képező ingatlanon végeztek, ezért az nem pénzbeli betét tárgya nem lehet.

A felperes és a "D" Kft. (korábbi nevén "C" Kft.) azonban még a törzstőke-emelés bejegyzése iránti kérelem elutasítása előtt, 1994. április 25-én megállapodást kötöttek a repülőtér „felújítási, üzemeltetési költségeinek a KVSZ-szel szembeni rendezéséről”. Ennek keretében rögzítették, hogy a "D" Kft. átadja a felperes részére minden, a repülőtérrel kapcsolatban megszerzett engedélyét és jogát, továbbá felhatalmazta a felperest, hogy a KVSZ-szel megkötött bérleti szerződés alapján a repülőtér értékesítése során teljes körűen képviselje az érdekeit, és a felújítási-üzemeltetési ráfordítások megtérítése iránt megtegye a szükséges jogi lépéseket.

1994. június 13-án az I.r. és II.r. alperesi önkormányzatok, a felperes, valamint a perben nem szereplő "E" Kft. és "F" Kft. szindikátusi szerződést kötöttek egymással. Ebben rögzítették, hogy az állam tulajdonban lévő **"Helység"1-i ... helyrajzi számú és Helység 2-i ... helyrajzi számú** ingatlanokat a KVSZ „előzetes információik szerint” az érintett önkormányzatok részére pályázat kiírása nélkül értékesíti, és az értékesítés után az ingatlanok önkormányzati többségű gazdasági társaságba nem pénzbeli betétként bevihetőkké, illetve ilyen társaság részére eladhatókká válnak. A szerződő felek ezért közösen egy gazdasági társaságot kívántak létrehozni az ingatlanok tulajdonjogának megszerzése és közös hasznosítása érdekében azért, hogy a nemzetközi közforgalmú repülőtér üzemelése egyrészt a felek nyereséges üzleti tevékenységét, másrészt **Helység 1** és **Helység 2** községek részére az infrastruktúra és az idegenforgalmi létesítmények fejlesztését, valamint új munkahelyek teremtését biztosítsa. A tervezett gazdasági társaság törzstőkéje legalább 600.000.000 Ft lett

volna, melyből a "E" Kft. részesedése 82 %-ot, a felperesé 12 %-ot, a "F" Kft-é pedig 6 %-ot tett volna ki. Rögzítették, hogy a felperesnek és a "F" Kft-nek az ingatlanokkal kapcsolatos ráfordításaiból eredően legfeljebb összesen 310.000.000 Ft értékű követelése áll fenn. E társaságok vállalták, hogy abban az esetben, ha a KVSZ e követelésüket nem elégíti ki, és ugyanakkor a szindikátusi szerződés szerint sor kerül a repülőtér megvételére, a KVSZ-szel szembeni követelésükről lemondanak. Az I.r. és II.r alperesi önkormányzatok egyidejűleg kötelezettséget vállaltak arra, hogy a KVSZ-szel megkötik az ingatlan-adásvételi szerződést úgy, hogy a repülőtér és a hozzá kapcsolódó ingatlanok egymás között egyenlő arányban közös tulajdonukba kerülnek, majd az ingatlan tulajdonjogát nem pénzbeli betétként, tőkeemelés során az emelt törzstőke összesen 53 %-ának megfelelő értékben beviszik a megalapítani kívánt gazdasági társaságba. Mindezek után a létrehozni kívánt társaság tulajdoni arányai akként módosultak volna, hogy a "E" Kft. részesedése 40 %-ot, az I.r. és II.r. alpereseké személyenként 25,5 %-ot, a felperesé 6 %-ot, a "F" Kft-é pedig 3 %-ot tett volna ki.

Az állami tulajdonú ingatlanok értékesítésének elmaradása miatt azonban a szindikátusi szerződésben foglaltak nem teljesültek, a szerződő felek a tervezett gazdasági társaságot nem hozták létre.

A felperes 1995. március 14-én a repülőtérrel átadta a KVSZ-nek, és egyidejűleg kijelentette, hogy a korábban elvégzett felújítási és építési munkák általa 148.595.000 Ft + áfa összegben meghatározott értéken felül igényt tart a repülőtér bevezetése, valamint a goodwill és az egyéb vagyoni értékű jogok ellenértékének megtérítésére is. A KVSZ a követelés peren kívüli kielégítésétől elzárkózott.

1996. február 8-án a "D" Kft. felszámolás alá került. Az eljárás során a felszámoló megerősítette, hogy a repülőtér felújításával kapcsolatos követeléseket és vagyoni jogokat az általa képviselt társaság a felperesre ruházta.

1996. január 17-én a felperes a Fővárosi Bíróság előtt keresetet indított a "D" Kft. (korábbi nevén "C" Kft.), valamint a "F" Kft. által a repülőtéren elvégzett beruházások értékének a megtérítése iránt. A perben a Legfelsőbb Bíróság a 2007. június 11-én kelt Gfv.IX.30.173/2007/5. számú rész- és közbenső ítéletében megállapította, hogy a felperes engedményezés útján megszerezte a "C" Kft-nak és a "F" Kft-nek a **"Helység"1-i** repülőtér felújításával és az üzemeltetési feltételek megteremtésével kapcsolatos követeléseit, amely tartozások a jelen per I.r. és II.r. alpereseit a felperessel szemben egymás között egyenlő arányban terhelik. A követelés összegét illetően ugyanakkor az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Az I.r. - II.r. alperesi önkormányzatok ugyanis az 1094/2000. (XI.24.) Korm. határozat alapján 2002. július 26-án megkötött ingatlanátadási megállapodás szerint térítésmentesen, de a terhek átvállalásával egymás között egyenlő arányban megszerezték a **"Helység"1-i** repülőtér (a **"Helység"1-i .../1 - 6, ...1, ...6, ...,** valamint a **Helység 2-i ..., ...** és **... helyrajzi** számú ingatlanok) tulajdonjogát. A tulajdonjogot a földhivatal ingyenes vagyonátadás jogcímén bejegyezte az ingatlan-nyilvántartásba.

A III.r. alperes javára a **Helység 2-i .../1, .../3 - 5** helyrajzi számú ingatlanokra 2000. április 7-én vételi jogot alapítottak, majd tulajdonosává vált a **Helység 2-i .../2/A-D** helyrajzi szám alatt nyilvántartott önálló építményeknek, melyhez kapcsolódóan a javára a **Helység 2-i .../2** helyrajzi számú ingatlanra földhasználati jogot jegyeztek be. A III.r. alperes tulajdonát képező ingatlanokat 125.000.000 Ft erejéig az V.r. alperes javára bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog terheli.

A IV.r. alperes ráépítéssel tulajdonjogot szerzett az önálló építményként nyilvántartott **Helység 2-i .../2/F** helyrajzi számú ingatlanon, melyhez kapcsolódóan javára a **Helység 2-i .../2** helyrajzi számú ingatlanra szintén földhasználati jogot jegyeztek be.

A jelen perben a felperes módosított keresetében az alpereseket a **"Helység"1-i .../9-13**, valamint a **Helység 2-i .../2, .../2/A-D, .../2/F**, illetve ... helyrajzi számú ingatlanokon az általa részletezett arányban szerzett tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni. Arra hivatkozott, hogy jogelődje, a **"C" Kft.** a **"Helység"1-i** repülőteret alkotó ingatlanokon olyan, az építmények szerkezetét érintő beruházásokat végzett, amelyek alapján ráépítés jogcímén, ingatlan-nyilvántartáson kívül - ráfordításai arányában - tulajdonjogot szerzett. Ezt követően jogelődje a tulajdonjogot az 1994. április 25-én megkötött megállapodással reá ruházta át.

Az I.r. és II.r. alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal érveltek, hogy az ingatlanok tulajdonjogát jóhiszeműen és ellenérték fejében szerezték meg a Magyar Államtól, így velük szemben a felperesi jogelőd beruházásaira alapítottan tulajdoni igény nem érvényesíthető. Megjegyezték, hogy e ráfordítások alapján a felperes megalapozottan egyébként is kizárólag kötelmi igényt érvényesíthet. Emellett a felperes által hivatkozott okiratok közte és a **"C" Kft.** közötti tulajdon-átruházásra irányuló megállapodást nem is tartalmazzák.

A III.r. és IV.r. alperesek osztották az I.r. és II.r. alperes jogi álláspontját. Az V.r. alperes érdemi védekezést nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság a 2009. február 6. napján kelt 44. számú ítéletével a keresetet elutasította. A határozat indokolása szerint abban az esetben, ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel a Ptk. 137. § /3/ bekezdése alapján közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. E szabály azonban kizárólag a felek eltérő rendelkezése hiányában alkalmazható. A **"C" Kft.** és a KVSZ pedig az 1991. április 3-án megkötött bérleti szerződésben kifejezetten rendelkeztek a bérlő által esetlegesen elvégzendő beruházásokról. Így az 1991 - 1992. években az érintett ingatlanokon elvégzett beruházások nem alapozhatták meg a **"C" Kft.** ráépítéssel való tulajdonszerzését, hanem helyesen csupán kötelmi jogi, megtérítési igényt keletkeztettek. A **"C" Kft.** tulajdonszerzésének hiányában pedig tőle a felperes sem szerezhette áttruházással tulajdonjogot. A felperes által hivatkozott 1994. április 25-én kelt megállapodás egyébként sem irányul tulajdon-átruházásra, az

ugyanis sem a perbeli ingatlanok megjelölését, sem a tulajdonjog átruházását célzó akaratnyilvánítást nem tartalmaz. Emellett az átruházással történő tulajdonszerzésnek az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés is a feltételei közé tartozik. A felperes pedig az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal nem rendelkezik, így a tulajdonjog megállapítása iránt igényt már csak ezért sem támaszthat. Az 1994. június 13-án létrejött szindikátusi szerződés a tulajdoni igényt nem alapozza meg, az 1993. május 28-án elhatározott törzstőke-emelést biztosító apportálás pedig meghiúsult. Mindezekre figyelemmel a keresetet el kellett utasítani.

Ez ellen az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, és elsődlegesen annak megváltoztatásával a követelés jogalapja tekintetében közbenső ítélet meghozatalát, másodlagosan pedig az ítélet hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak a per újabb tárgyalására, és új határozat hozatalára utasítását kérte. Fellebbezése indokolásában arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértve hozta meg határozatát, ugyanis jogellenesen elzárta őt a jogvita eldöntése szempontjából lényeges tények bizonyításától, és nem is adta indokát annak, hogy a felajánlott bizonyítást miért mellőzte. Emellett a III.r. alperes érdemi ellenkérelmének tartalmát meg sem ismerhette, és így arra nem tehetett nyilatkozatot. Az ügy érdemét illetően kifejtette, hogy jogelődje, a "C" Kft. nem a KVSZ-szel kötött bérleti szerződés alapján, hanem a kormányzati szervek által meghirdetett pályázat elnyerésével létrejött speciális, nem kötelmi jogviszony keretében végzett beruházásokat a "**Helység**"1-i repülőtéren. A Ptk. 137. § /1/ - /3/ bekezdéseinek alkalmazását kizáró kötelmi jogviszony tehát nem állt fenn, így a "C" Kft. ráépítéssel, ingatlan-nyilvántartáson kívül történő tulajdonszerzése megállapítható. Az 1994. április 25-én megkötött megállapodás pedig a mellékletét képező korábbi apportlistával együtt rendelkezik az ingatlanok tulajdonának átruházásához szükséges megállapodás törvényes kellékeivel, így ennek alapján megalapozottan tart igényt a "C" Kft.-től származó tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Tulajdonszerzését egyébként az I.r. és II.r. alperesek az 1994. június 13-án megkötött szindikátusi szerződésben kifejezetten el is ismerték. Álláspontja alátámasztására indítványozta "**G**" és "**H**" tanúkénti kihallgatását.

Az I.r., II.r. és IV.r. alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján történő helybenhagyására irányult.

A másodfokú eljárás során a felperes a **Helység 2-i .../2/A, B, C, D, F** helyrajzi számú és a "**Helység**"1-i .../13 helyrajzi számú ingatlanokat érintő kereseti kérelmét elutasító ítéleti rendelkezés elleni fellebbezését visszavonta. Így e vonatkozásban az elsőfokú ítélet jogerőre emelkedett.

Az egyéb ítéleti rendelkezésekkel szemben fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita érdemi elbírálására kiható, lényeges eljárási szabálysértést nem követett el.

A periratok alapján egyértelműen megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság az eljárás során lehetőséget biztosított valamennyi peres fél számára az ügy eldöntése szempontjából

releváns tényekkel és körülményekkel kapcsolatos nyilatkozataik megtételére, jogi álláspontjuk kifejtésére, és bizonyítási indítványaik előterjesztésére. A 43. számú III.r. alperesi előkészítő iratot az elsőfokú bíróság - a 44. számú jegyzőkönyvből kitűnően - a 2009. február 6-án megtartott tárgyaláson szabályszerűen ismertette, majd kézbesítette annak egy példányát a felperesi képviselő részére. Alaptalanul állította tehát a felperes, hogy a beadvány tartalmát az elsőfokú eljárás során nem ismerhette meg. Maga az irat pedig a III.r. alperesnek a kereset elutasítására irányuló érdemi ellenkérelmét alátámasztó jogi érveit foglalta össze, melyek nagyrészt megegyeztek az I.r. és II.r. alperesek korábban is ismert érdemi ellenkérelmében foglaltakkal, olyan új tényelőadást pedig egyáltalán nem tartalmazott, amely a felperes nyilatkoztatását, illetve további bizonyítási eljárás lefolytatását tette volna szükségessé. Így nem járt el helytelenül az elsőfokú bíróság, amikor a halasztást és további nyilatkozatok beszerzését mellőzve a tárgyalást berekesztette, és az ügy érdemében ítélettel határozott.

Megállapítható az is, hogy az elsőfokú bíróság a tényállás tisztázásához, a jogvita eldöntéséhez szükséges bizonyítást teljes körűen lefolytatta; a további bizonyítás mellőzése ezért szintén helyes volt. Kétségtelen, hogy ítéletében az elsőfokú bíróság explicit módon nem fejtette ki, hogy a felperes tanúbizonyítási indítványát miért nem teljesítette. Ennek indokai azonban a határozat indokolásának egésze alapján egyértelműen megállapíthatók. E szerint ugyanis a kereset elutasítására azért került sor, mert a KVSZ és a "C" Kft. között létrejött, a beruházások jogi következményeit is szabályozó és egyben a Ptk. 137. § /3/ bekezdésének alkalmazását kizáró megállapodásra figyelemmel a "C" Kft. a perbeli ingatlanok tulajdonjogát ráépítéssel nem szerezhette meg. Ez pedig azt jelenti, hogy az elsőfokú bíróság a legalapvetőbb kereseti tényállítást sem találta megalapozottnak, így az ezen alapuló további tények, körülmények bizonyítása nyilvánvalóan szükségtelen volt.

Mindezekre figyelemmel tehát az elsőfokú bíróság a jogvita érdemi elbírálására kiható, lényeges eljárási szabálysértést nem követett el. Ezért az ítéletábra az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § /3/ bekezdésében foglaltaknak megfelelően, a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai között bírálta felül.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást az ítéletábra a felperesnek a másodfokú eljárás során tett, kétségbe nem vont előadása alapján annyiban pontosítja, illetve egészíti ki, hogy a "C" Kft. a kereset alapjául szolgáló építési munkákat, beruházásokat az akkor a Magyar Állam tulajdonát képező ingatlanokon alapvetően 1991. júliusáig elvégezte, 1992. márciusáig pedig teljes körűen befejezte. 1992. május 4-én a használatba vételi engedélyt is kiadták.

Az elsőfokú bíróság érdemi döntése az így kiegészített tényállás alapján is helytálló.

Annak nem volt elvi akadálya, hogy a felperes arra hivatkozással indítson tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének túrése iránt keresetet, hogy jogelődje a perbeli ingatlanok tulajdonjogát ráépítéssel, ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerezte, neki pedig tőle érvényes jogcíme származott a tulajdonszerzésre. A Ptk. 116. § /1/ bekezdésében foglaltak szerint ugyanis az a tulajdonos, aki tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartáson kívül

szerezte meg, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés eseteit jogszabály külön szabályozza. Ilyen ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzés - egyebek mellett - a Ptk-ban szabályozott ráépítéssel való tulajdonszerzés. Ilyen esetben a tulajdonszerzésnek nem feltétele az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés. Ebből okszerűen következik, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett ingatlan (ingatlanilletőség) adásvételi szerződés tárgya is lehet, mely szerződés megkötésével mindazok a jogosultságok megilletik a vevőt, amelyekkel az eladó rendelkezett, így - eltérő kikötés hiányában - jogosultságot szerezhet arra is, hogy - a jogelődje közbenső megszerzése feltüntetése mellett - kérje a szerződésre alapított jogcímen tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését.

E kereset sikeréhez azonban a felperesnek értelemszerűen egyrészt jogelődje ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzését, másrészt saját érvényes tulajdonszerzési jogcíme keletkezését is bizonyítania kellett volna.

Annak megítélése során, hogy a "C" Kft. a perbeli ingatlanok tulajdonát ráépítéssel megszerezhet-e, az építkezéskor hatályos jogszabályi rendelkezéseket kell alkalmazni. A jelen esetben pedig a kereset alapját tevő építési munka befejezésére 1992. márciusában került sor. A Ptk. ekkor hatályos 138. § /2/ bekezdése azonban akként rendelkezett, hogy az állami tulajdonban álló ingatlan tulajdonjogát ráépítéssel nem lehet megszerezni, és azon ráépítéssel közös tulajdon sem keletkezhet.

Kétségtelen, hogy az Alkotmánybíróság e rendelkezést a 29/1992. (V.19.) AB. határozattal utóbb megsemmisítette. A megsemmisítésre azonban nem visszaható hatállyal került sor, így az 1992. május 19. napját megelőzően elvégzett építési munkákból eredő igények elbírálása során a Ptk. 138. § /2/ bekezdését változatlanul alkalmazni kell.

Ez pedig azt jelenti, hogy a perbeli, akkor a Magyar Állam tulajdonában állt ingatlanokon a "C" Kft. semmiképp nem szerezhetett ráépítéssel tulajdonjogot. Ebből eredően, amint az a további feltételek vizsgálata nélkül is megállapítható, a felperesi kereset teljesítésére nem kerülhet sor.

Ettől függetlenül helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt is, hogy a Ptk. 137. § /3/ bekezdése csak akkor irányadó, ha a felek eltérően nem állapodtak meg. Eltérő megállapodásnak kell tekinteni azt az esetet is, ha a bérlő építkezik a tulajdonos ingatlanán. Ilyenkor ugyanis a felek közötti viszonyt a bérleti szerződés tartalma határozza meg, a bérlő felújító tevékenységére, beruházásaira e szabályok és nem a ráépítés szabályai az irányadók. A perbeli esetben pedig az 1991. március 29-én megtartott versenytárgyalásról készült emlékeztető és az 1991. április 3-án megkötött bérleti szerződés egybevetése alapján egyértelműen megállapítható, hogy a **Helység 1i** Repülőtér ideiglenes hasznosítása érdekében a vagyonkezelő KVSZ és a pályázaton nyertes "C" Kft. között bérleti jogviszony keletkezett. A bérleti szerződésben pedig a szerződő felek rendelkeztek a bérlő által a bérleményen az üzemeltetési feltételek biztosítása, illetve az állagjavítás érdekében végezhető munkálatokról, így az e beruházásokból eredő igények elbírálása során nem a ráépítés szabályait, hanem e szerződés kikötéseit kell alkalmazni. Azt, hogy a KVSZ és a

"C" Kft. között nem bérleti, hanem más, a felperes által közelebbről meg sem jelölt tartalmú „speciális nem kötelmi” jogviszony keletkezett volna, semmilyen peradat nem támasztja alá.

Mindezek pedig azt jelentik, hogy a "C" Kft. ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzése akkor sem következett volna be, ha azt a Ptk. 138. § /2/ bekezdése egyébként nem zárta volna ki. A "C" Kft. tulajdonszerzésének hiányában pedig értelemszerűen tőle a felperesnek sem keletkezhetett érvényes jogcíme a tulajdonjog megszerzésére.

A "C" Kft. és a felperes között 1994. április 25-én megkötött megállapodás ugyanakkor tartalmából kitűnően nem is a perbeli ingatlanok tulajdonának átruházására irányult; az ítélet tábla az elsőfokú ítélet indokolásában foglaltakkal e vonatkozásban is egyetért. A XXV. számú Polgári Elvi Döntésben meghatározott kellékekkel rendelkező írásbeli szerződés hiányában pedig a felperes akkor sem szerezhette volna érvényes jogcímet a tulajdonszerzéshez, ha a "C" Kft. a repülőteret alkotó ingatlanok tulajdonát ingatlan-nyilvántartáson kívül valóban megszerezte volna.

Arra viszont tévesen utalt az elsőfokú bíróság, hogy a kereset a vizsgált feltételek teljesülésén túl csak akkor bizonyulhatott volna sikeresnek, ha a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal is rendelkezik. A jelen per ugyanis éppen arra irányult, hogy az alperesek - az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdont szerzett "C" Kft. közbenső jogszerzésének feltüntetése mellett - tőrjék a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az ilyen per indításának pedig az ítélkezési gyakorlat szerint nincs elvi akadálya. Ezért az ítélet tábla az elsőfokú bíróság ellenkező okfejtését az elsőfokú ítélet indokolásából mellőzte.

Helyesen foglalt állást ugyanakkor az elsőfokú bíróság az 1994. június 13-án megkötött szindikátusi szerződés tartalmát illetően, és helytálló volt annak megállapítása is, hogy az e szerződésben foglaltaknak a jelen ügy eldöntése szempontjából nincs jogi jelentőségük. A szindikátusi szerződés a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben nem tartalmazza a felperesi igény elismerését sem.

Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen rendelkezett a kereset elutasításáról.

Ezért az ítélet tábla az elsőfokú ítélet fellebbezett részét - az indokolás kiegészítésével és részbeni módosításával - a Pp. 253. § /2/ bekezdése alapján helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is vesztes felperes az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési illeték - a fellebbezés részbeni visszavonására figyelemmel számított - összegét a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § /2/ bekezdése és a Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján köteles az államnak megfizetni.

A jogi képviselővel eljáró I.r, II.r és IV.r alperesek másodfokú perköltségét a Pp. 239. §-a folytán alkalmazandó Pp. 78. § /1/ bekezdése alapján szintén a másodfokú eljárásban pervesztes felperes köteles megtéríteni. Az ügyvédi munkadíj áfát is magában foglaló

összegét az ítéltábla az I.r. és II.r. alperesek esetében a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 2. § /1/ bekezdés a./ pontja és /2/ bekezdése alapján a csatolt megbízási szerződésből kiindulva, a kifejtett ügyvédi tevékenységet is mérlegelve, a IV.r. alperes esetében pedig a rendelet 3. § /1/ bekezdés, /2/ bekezdés b./ pontja, valamint /5/ és /6/ bekezdései alapján a fellebbezési perérték és a kifejtett jogi képviselési tevékenység mérlegelésével állapította meg.

Győr, 2009. szeptember 16.

Dr. Szalai György sk.
tanács elnöke

a **Dr. Farkas Attila sk.**
előadó bíró

Dr. Ferenczy Tamás sk.
bíró

A kiadmány hitelül
kiadó: