

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Rácz G. Gábor ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I.r. és II.rendű felperes neve (II.r. felperes címe) II.r. felpereseknek a Dr. Nagy Judit ügyvéd által képviselt I.r. alperes neve (I.r. alperes címe) I.r. és a Dr. Pink Marianna ügyvéd által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II.r. alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2009. szeptember 28. napján kelt 22.P.22.123/2006/36. számú ítéletével szemben a felperesek által 37. és 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

A bíróság kötelezi a felpereseket, hogy 15 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg az alpereseknek egyenként 125.000 (azaz százhuszonötezer) Ft + áfa - 125.000 (azaz százhuszonötezer) Ft + áfa ügyvédi munkadíjat.

A bíróság kötelezi a felpereseket, hogy az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt 360.000 (azaz háromszázhatvanezer) Ft fellebbezési illetéket egyetemlegesen külön felhívásra fizessék meg az államnak.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Perben nem álló magánszemély 1970-ben egy 25 m²-es téглаépületet létesített az állam tulajdonában álló ingatlanon lángos és pecsenyesütés céljára, a földterületet pedig bérelte a tulajdonostól. E magánszemély 1979. szeptember 15-én eladta az épületet az I.r. felperes édesapjának, aki a II.r. felperes házastársa volt, s az elsőfokú eljárásban még felperesként vett részt, a másodfokú eljárás során elhunyt, s a felperesek, mint törvényes örökösök léptek perbe. Az adásvételi szerződés megkötését követően a felperesek jogelődje is több ízben határozatlan időre szóló földbérleti szerződést kötött a földterület mindenkori tulajdonosával. A felperes 1985-ben egy fémszerkezetű portált létesített a már meglévő épülethez, amelyre az építésügyi hatóság fennmaradási engedélyt adott.

Az önkormányzati törvény alapján az ingatlanon Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata szerzett tulajdonjogot, aki az ingatlant vagyonbevitel címén az I.r. alperes tulajdonába adta, akinek a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba be lett jegyezve. Az ingatlanon 1995. október 20-án társasház létesült. A perbeli 27 m²-es üzlethelyiség ... alatti hrsz-ú albetétként lett feltüntetve az ingatlan-nyilvántartásban a közös tulajdonból 53/1000 tulajdoni hányaddal együtt.

Az elsőfokú bíróság elutasította a felperesek jogelődjének arra irányuló keresetét, hogy állapítsa meg azt, hogy a perbeli felépítmény és a közös tulajdonból hozzátartozó tulajdoni hányad tulajdonjoga a felperesek jogelődjét illeti meg és az alperesek tűrjék a felperes jogelődje tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, illetve arra irányuló kereseti kérelmét is, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest 6 millió Ft jogalap nélküli gazdagodás címén történő megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság jogi álláspontja szerint a felperes a Ptk. 97. § alapján nem szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, ugyanis a felperesek jogelődje és az ingatlan tulajdonosa által kötött szerződés nem minősült a Ptk. 150. § és az 1976. évi 33. tvr. szerinti tartós földhasználati szerződésnek. A Ptk. 1985. októberében hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdésében foglalt feltételek nem teljesültek. A felperesek jogelődje által kötött adásvételi szerződés és a területhasználati szerződések is egyértelműen rögzítik, hogy a földterület nem osztja az építmény sorsát, így tehát annak tulajdonjoga nem illeti meg az építtetőt.

A felperesek jogelődje ráépítés címén sem szerzett tulajdonjogot részben amiatt, hogy a teljes ingatlan területéhez mérten a felperesek jogelődje által elfoglalt terület elenyésző, másrészt a felek között volt megállapodás, ami kizárja a ráépítést, továbbá a Ptk. 1985. októberében hatályos 138. § (2) bekezdése szerint állami tulajdonban lévő ingatlanon ráépítéssel nem lehetett tulajdonjogot szerezni.

Utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy az épület önálló ingatlanként nem volt bejegyezhető az ingatlan-nyilvántartásba az 1977. évi 31. tvr. 4. § b) pontja, illetve a 27/1972.(XII.31.) MÉM rendelet 1. § b) pontja és 82. §-a értelmében, mert a felperesek jogelődjének nincs olyan jogcíme, ami alapján az épület tulajdonjoga önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető lenne.

Az elsőfokú bíróság hivatkozott arra is, hogy a felperes elbirtoklás jogcímén sem szerezhette tulajdonjogot az ingatlanon, mert a Ptk. 121. § feltételei nem állnak fenn, a felperesek jogelődje bérleti díjat fizet a terület használatáért.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a felperesek jogelődje jogalap nélküli gazdagodás címén sem érvényesíthet követelést. A gazdagodás az I.r. alperesnél a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzésekor jött létre. 1995. október 25-től az általános kötelmi jellegű elévülési idő a keresetindításig eltelt. Az elévülés nyugvására sem került sor a Ptk. 326. § (2) bekezdése alapján, hiszen a felperesek jogelődje a földterület tulajdonosában bekövetkezett változásról legkésőbb 1997-ben értesült, hiszen mással kötött területhasználati szerződést, mint korábban.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése és a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. §-a alapján akként döntött, hogy a felperesek jogelődje fizessen külön-külön az I. és II.r. alperesi képviselőnek 250.000 Ft + áfa perköltséget, az államnak pedig külön felhívásra 360.000 Ft illetéket.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatását és keresetüknek való helytadást kértek akként, hogy az alperesek tűrjék, hogy a perbeli ingatlanra az I.r. felperes tulajdonjogát és a II.r. felperes haszonélvezeti jogát jegyezzék be az ingatlan-nyilvántartásba; vagy a bíróság kötelezze az I.r. alperest az ingatlan forgalmi érték gazdagodás címén való megfizetésére a Ptk. 137. § vagy 361. § alapján. A felperesek kérték, hogy a bíróság az I.r. alperes javára megítélt perköltség összegét szállítsa le 120.000 Ft + áfa összegre, a II.r. alperes részére megítélt perköltséget pedig 50.000 Ft + áfa összegre.

Az alperesek az elsőfokú bíróság ítéletének helyes indokai alapján történő helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, az irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával helytálló jogi következtetéseket vont le és érdemi döntése is helyes. Mindezek miatt a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helyes indokai alapján hagyta helyben a Pp. 253. § (2) bekezdése és 254. § (3) bekezdése alapján.

Az elsőfokú bíróság által kifejtetteken túlmenően a másodfokú bíróság utal arra, hogy a tényállás szerint az épület befejezése 1970-ben megtörtént, 1985-ben csupán fémszerkezetű portál kialakítására került sor, ami viszont nem minősül szerkezeti változtatásnak, tehát ráépítésnek, s ha ez a feltétel meg is valósult volna, az ingatlan tulajdonjog szerzése kizárt a Ptk. 137. §-a alapján, hiszen a földtulajdonos és a felperes között a Ptk. 433. § szerinti dologbérleti szerződés volt hatályban, illetve az akkor hatályos Ptk. 138. § (2) bekezdése szerint állami tulajdonban álló földön nem lehetett ráépítéssel tulajdonjogot szerezni. Az 1970-ben hatályos Ptk. alapján sem szerezhették a földön tulajdonjogot az épület építtetője, a felperesek jogelődje.

A felperesek a Ptk. 137. § (1) bekezdése szerinti gazdagodásra sem tarthatnak igényt, hiszen a ráépítés kizárt volt.

A Ptk. 361. §-ra alapított jogalap nélküli gazdagodás címén sem érvényesíthetnek követelést a felperesek, hiszen a felperesek jogelődje és az ingatlantulajdonos között volt jogviszony, márpedig a jogalap nélküli gazdagodás intézménye szubszidiárius jellegű, az csak jogviszony hiánya esetén alkalmazható.

A felpereseknek a Ptk. 433. §-a, 318. § (1) bekezdése és 339. § (1) bekezdése szerinti követelésük lehetne az I.r. alperessel szemben. E követelés elévülése a bérleti szerződés megszűntetésekor kezdődik. A felperesek, illetve a jogelődjük azonban ilyen címen nem érvényesítettek követelést a perben, így ezt a bíróság a Pp. 215. § értelmében nem vizsgálhatta.

Nem alapos a felperesek fellebbezése a perköltség vonatkozásában sem. A felperesek jogelődje keresetlevelében a pertárgyértéket 6 millió Ft-ban határozta meg. Így tehát a meg nem határozható perérték alapján való perköltség számításnak nincs alapja. A 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdése értelmében a pernyertesnek járó perköltség összegét a pertárgyérték alapul vételével kell kiszámítani. A 3. § (6) bekezdése alapján a perköltség összegének leszállítására különösen indokolt esetben van lehetőség. A jelen ügyben azonban ilyen kivételes körülmény nincsen, az elsőfokú bíróság által a pertárgyérték alapján kiszámított perköltség összege pedig nem minősül túlzottnak. A hivatkozott rendelkezések alapján az óradíjas elszámolásnak sincs helye.

A másodfokú bíróság a fellebbezési eljárás költségeinek viseléséről a Pp. 78. § (1) bekezdése, a 32/2003.(VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) és (5) bekezdése, valamint a 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2011. január 7.

Dr. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő