

## A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Szepesi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szepesi Zsuzsanna ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Nagy Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Nagy Péter ügyvéd) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fejér Megyei Bíróság 2011. évi február hó 23. napján kelt 14.G.40.115/2007/111. számú ítélete ellen a felperes részéről 114. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

### ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárás költséget.

Kötelezi a felperest, hogy - felhívásra - fizessen meg az állam javára 900.000 (Kilencszázezer) forint le nem rótt fellebbezési eljárás illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

### Indokolás

A ..., ... hrsz. alatt nyilvántartott, természetben a ..., ... szám alatt található ingatlan az alperes tulajdonában áll, amelyen a felperes használatában lévő - a kereseti kérelem mellékleteként becsatolt térképmásolaton „A”, illetve „B” jelű épületként feltüntetett - felépítmények állnak. Az építményeket a ... (...) építette az 1960-as évek közepén felvonulási épületként, amelyekre az alperesi jogelőd építési feladatainak ellátása végett volt szükség. Az építési munkák befejezését követően az épületek elbontásra nem kerültek, azokat továbbra is a ... használta, az épületek önálló helyrajzi szám alatt az ingatlan-nyilvántartásban nem kerültek feltüntetésre. A felperes 1990. december 4-én bérleti szerződést kötött a felépítmények vonatkozásában a ...-tal. A ... jogutódja, a ... Rt., valamint az alperes 1995. december 1-jén bérleti szerződést kötöttek az alperes tulajdonában álló földterületre az Rt. saját tulajdonú épületeinek használata céljából. A szerződésben a felek 3 hónapos felmondási időt kötöttek ki. ... 1995. augusztus 1-jén megvásárolta a ... Rt.-től az egyik - 380 m<sup>2</sup> alapterületű - épületet 80.000 forint plusz áfa vételárért; a szerződés szerint a fennmaradásról és a terület használatáról az ingatlan

tulajdonossal kell megállapodást kötni. A felperes 1996. május 15-én megvásárolta a ... Rt.-től a másik - 960+40 m<sup>2</sup> alapterületű - felépítményt 1.400.000 forint plusz áfa vételárért. A felperes tudomásul vette, hogy az alperesi jogelődnek a területet érintő fejlesztése miatt az adásvétel tárgyát képező épület elbontásra kerül. A szerződésben kikötötték, hogy a terület használatáról, majd az elbontásról az alperessel kell megállapodást kötni. A felperes és az alperes között 1996. július 1. napján bérleti szerződést kötöttek a felperes saját tulajdonú épületének használatához szükséges, az alperes tulajdonában álló földterületre, a szerződésben ugyancsak 3 hónapos felmondási idő került kikötésre. A felperes és az alperes 1998. február 6-én ismételten bérleti szerződést kötöttek, lényegében az előző bérleti szerződésnek megfelelő tartalommal, ebben a szerződésben is 3 hónapos felmondási időt határoztak meg. ... a tulajdonában álló felépítményt 1998. december 30. napján a felperesnek ajándékozta, az ajándékozási szerződést a felek 2009. június 5-én megerősítették. Az alperes 2004. szeptember 24-én levélben tájékoztatta a felperest arról, hogy a telek ingatlant értékesíteni kívánja, a felperest elővásárlási joga kapcsán nyilatkozattételre hívta fel a felperes tulajdonát képező felépítmény vonatkozásában. A felperes és az alperes 2006. április 21-én ismételten bérleti szerződést kötöttek, amelynek 6. pontjában a bérbeadó úgy nyilatkozott, hogy tudomásul veszi: a bérelt területen a bérlő tulajdonát képezi egy épület; a szerződés tartalmazta az azonnali felmondás lehetőségét, illetőleg a 3 hónapos rendes felmondás lehetőségét is. Az alperes 2007. február 28-án 2007. május 31. napjára írásban felmondta a 2006. április 21-i bérleti szerződést, kérte a felperest, hogy a felépítményt bontsa el, az elbontott anyagokat a területről szállítsa el. Az alperes által közölt felmondást követően a felperes a felépítményeket nem bontotta el, azokat továbbra is használatában, birtokában tartja.

A felperes elsődleges kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy az épületek a kizárólagos tulajdonát képezik. Arra hivatkozott, hogy a gazdasági társaságok átalakulása során az állam mint földtulajdonos a ... Rt. tulajdonába adta a perbeli felépítményeket. Érvelése szerint az 1995. december 1-jén és 1996. július 1. napján kötött bérleti szerződés a Ptk. 97. § (2) bekezdése értelmében a földtulajdonossal történt megállapodásnak minősül, amelynek alapján a felperes tulajdonjogot szerzett az ingatlanokon. Hivatkozása szerint az elbirtoklás törvényi feltételei is fennállnak. Annak megállapítását is kérte, hogy a 2006. április 21. napján létrejött bérleti szerződés 5. pontjának utolsó mondata a 18-19. pont és a 2007. február 28-án az alperes által eszközölt felmondás érvénytelen, valamint annak megállapítását, hogy a perbeli felépítmények tulajdonosa javára átjárási szolgalmat terhel a ... hrsz.-ú ingatlant, a felépítmények alatti földterületre a felperest földhasználati jog illeti meg. Másodlagos kereseti kérelmében annak megállapítását kérte, hogy értéknövelő beruházásai következtében ráépítés címén az alperessel közös tulajdona keletkezett a felépítményeken. Harmadlagosan az alperest jogalap nélküli gazdagodás címén 61.000.000 forint megfizetésére kérte kötelezni.

Az alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatta a felperes tulajdonjogát. Kifejtette: amennyiben a felperes érvényes jogcím alapján

használhatta is a felépítményeket, a bérleti szerződés felmondása következtében a használati jogosultsága megszűnt, így a felépítmények elbontására és az ingatlan birtokba adására köteles. Az alperes elsődleges viszontkereseti kérelmében arra kérte kötelezni a felperest, hogy a felépítmények által elfoglalt földterületet adja az alperes birtokába azzal, hogy az azokon található felépítményeket térítés nélkül bontsa el és az építőanyagot a területről szállítsa el, ugyanis a felperes a bérleti szerződés felmondása következtében jogalap nélkül használja a földterületet. Másodlagos viszontkereseti kérelmében azt kérte megállapítani, hogy a felépítmények az alperes tulajdonát képezik, azokon a felperes tulajdonjogot nem szerzett, a használathoz fűződő jogcíme pedig megszűnt. Harmadlagos viszontkereseti kérelmében ugyancsak a terület elhagyására kérte kötelezni a felperest arra hivatkozva, hogy a ... Rt., valamint a felperes által megkötött adásvételi szerződésben rögzítették, hogy az épületek elbontásra fognak kerülni.

Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy a ... .. hrsz. alatti ingatlant kiürítve, tisztán, rendeltetésre alkalmas állapotban, az általa birtokban tartott felépítményeket elbontva 60 napon belül bocsássa az alperes kizárólagos birtokába. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az alperesnek 900.000 forint eljárási költséget, továbbá 1.600.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjat. Megkeresni rendelte a földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően az ingatlan tulajdoni lapjáról törölje a perindítás tényét.

Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint az épületek azok létesítésekor nem kerülhettek külön tulajdonként a felperes tulajdonába. A felperes, illetve jogelődje más jogcímen sem szerezhette a felépítményeken tulajdonjogot, ugyanis a ... mint állami vállalat és építtető az állami tulajdonban álló földterületen ráépítés címén tulajdonjogot nem szerezhette, tekintetbe véve azt is, hogy az építkezés idején nem jött létre sem szerződés, sem más megállapodás a felperes jogelődjének tulajdonszerzésére vonatkozóan. Az elsőfokú bíróság a meghallgatott tanúk vallomására is tekintettel megállapította, hogy a felperes, illetőleg az alperesi jogelődök között létrejött megállapodás tartalma szerint a felépítmények addig maradhatnak fenn, azokat a felperes, illetve jogelődje addig használhatja, amíg az alperesnek vagy jogelődjének nincs szüksége a területre, azt birtokba venni nem kívánja. Álláspontja szerint a megállapodás ilyen értelmezését támasztja alá az 1996. július 1-jén és az 1998. február 6-án megkötött bérleti szerződésben, továbbá a 2006. április 21-i bérleti szerződésben rögzített, a bérleti szerződések felmondására vonatkozó kitétel is, ugyanis ha a bérleti szerződést meg lehetett szüntetni, akkor a földhasználati jog megszüntetése azzal a következménnyel jár, hogy a felépítményeket a területről el kell bontani, és a területet az eredeti állapotában kell az ingatlan tulajdonosa részére birtokba adni. Ugyancsak az ilyen tartalmú megállapodást támasztja alá a felperes, illetőleg az ... által megkötött adásvételi szerződésekben rögzített, a forgalmi értékhez viszonyítottan alacsonyan meghatározott vételár is, ugyanis mindkét szerződő fél tisztában volt azzal, hogy a felépítmények csak ideiglenes jellegűek, azok elbontására bármikor sor kerülhet. Az elsőfokú bíróság kifejtette: az adásvételi szerződések is a megállapodás ilyen értelmezését támasztják alá, ugyanis az 1995. augusztus 1-jei szerződés szerint a

felépítmény fennmaradásáról és a terület használatáról az ingatlan tulajdonossal kell megállapodást kötni, ebből eredő igény az eladóval szemben nem érvényesíthető; míg az 1996. május 15-i szerződés úgy rendelkezett, hogy a terület használatáról, majd pedig kifejezetten az elbontásról az alperessel kell megállapodást kötni. Kiemelte: a felépítmények nem minősülnek önálló ingatlanoknak, azok a létesítés időpontjában a Magyar Állam tulajdonába kerültek, tekintetbe véve, hogy állami vállalat építette, állami tulajdonban álló ingatlanra, nem a végleges fennmaradás szándékával, csak addig, míg az ingatlan akkori kezelője, majd később tulajdonosa, az alperes a tulajdonosi jogával az adott földterület felett nem kívánt rendelkezni. Érvelése szerint önmagában az a tény, hogy a felek a felperes saját tulajdonában álló felépítményként kezelték a perbeli épületeket, nem jelenti azt, hogy az alperes, illetőleg jogelődje véglegesen lemondott volna a rendelkezés jogáról. A tulajdonos rendelkezése a 2007. február 28-i felmondással megvalósult, a felmondási idő lejártával a felperesnek a felépítmények használatához fűződő joga megszűnt, így a felépítményeket köteles térítés nélkül elbontani, azokat az alperes ingatlanáról elszállítani, az ingatlant az alperes birtokába adni.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a keresetének történő helyt adást, az alperes viszontkereseti kérelmének elutasítását kérve. Megítélése szerint az alperes elsődleges viszontkereseti kérelme tartalmilag nem viszontkereset, hanem perbeli ellenkérelem. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság az alperes tulajdonjog megállapítása iránti viszontkeresete tekintetében nem hozott ítéleti rendelkezést, azt az elsőfokú bíróságnak el kellett volna utasítania. Hangsúlyozta: a perbeli felépítmények nem elszállítható ingóságok, hanem az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett épületek, így a jogvitát az ingatlanra vonatkozó jogszabályi rendelkezések alapján kell elbírálni. Érvelése szerint a ... épületek és földterületek osztott tulajdonára vonatkozó, állam által jóváhagyott átalakulási döntés alapján vált a ... Rt. a perbeli „A” és „B” jelű épületek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosává. Hivatkozott arra is, hogy az építkezés befejezése utáni megállapodásnak minősül az alperes mint bérbeadó és a ... Rt. mint bérlő között 1995. december 1-jén létrejött bérleti szerződés, így a Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján a perbeli épületek tulajdonjoga a ... Rt.-ot, a földterület tulajdonjoga az alperest illette meg. A ... Rt. mint tulajdonos jogosult volt az épületek tulajdonjogát átruházni a felperesre, aki ezt követően a tulajdonosi jogosítványokat teljes körűen gyakorolta. Hivatkozott arra is, hogy a Ptk. 97. § (2) bekezdésén alapuló osztott tulajdon keretében 2007. január 1. napját követően elbirtoklás jogcímén a felperes vált a felépítmények tulajdonosává. Hangsúlyozta: a perben meghallgatott valamennyi tanú úgy nyilatkozott, hogy tudomásuk szerint az épületek a felperes tulajdonát képezik, a felperes ténylegesen gyakorolta tulajdonosi jogosítványait. Rámutatott arra is, hogy az 1996. július 1. napján kötött bérleti szerződés szerint a felperes a területet a saját tulajdonában álló épületek használata céljából vette bérbe. A felperes fellebbezésében fenntartotta a ráépítés jogcímén történt tulajdonszerzésére vonatkozó álláspontját, ugyanis az „A” jelű épületen végzett értéknövelő beruházásai az épület akkori forgalmi értékét 30%-kal növelték. Hivatkozott arra is, hogy az épületek alperes tulajdonában állására vonatkozó

alperesi viszontkereset megalapozottsága esetén az alperes jogalap nélkül gazdagodik, így a jogalap nélküli gazdagodása megtérítésére köteles, amennyiben a felperes elsődleges, illetve másodlagos fellebbezési kérelme nem alapos. Kiemelte: a perbeli felépítmények az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásával szemben fogalmilag felépítménynek minősülnek, épület felépítményre jogilag nem lehetséges az elvitel kötelezettségét alkalmazni, nincs olyan jogszabályi rendelkezés, amely alapján a felperes az épületek térítésmentes elbontására lenne kötelezhető. Az épület elbontására vonatkozó kötelezésnek kizárólag a rosszhiszemű ráépítés körében, a Ptk. 137. § (4) bekezdésének alkalmazásával van helye. Álláspontja szerint az 1996. május 15-én kelt adásvételi szerződés 4. pontjában rögzített kitétel sem azt jelenti, hogy az épületet a felperesnek térítés nélkül le kellene bontania, és nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az alperes 2002. április 26-án felhívta a felperest mint az épület tulajdonosát a Ptk. szerinti elővásárlási joga gyakorlására. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a tanúvallomásokkal szemben, azzal ellentétesen értelmezte az adásvételi szerződést, amikor úgy ítélte meg, hogy a felperes térítésmentes elbontási kötelezettséggel vette meg az épületet.

Az alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság által megállapított tartalmú megállapodás létét, és az építmények ideiglenes jellegét számos, az elsőfokú bizonyítási eljárás során feltárt bizonyíték igazolja. Hivatkozott arra is, hogy a perbeli épületek építésszerűen is úgy épültek meg, hogy szükség esetén elbonthatók, máshol felállíthatók legyenek. Kifejtette: az ellenkérelmén túl viszontkereseti követelés előterjesztésére azért volt szükség, hogy a felperest végrehajtható okirat kötelezze az építmények elbontására. Az a tény, hogy elsődleges viszontkereseti kérelme és ellenkérelme indokai egymással nagyrészt megegyezők, nem jelenti azt, hogy viszontkeresete tartalmilag ellenkérelem lenne. Álláspontja szerint a felperes által hivatkozott Ptk. 113. § második mondata a ... és a ... privatizációjakor már nem volt hatályban, ezért nem alkalmazható. Amennyiben alkalmazható lett volna, az állam az építményeket akkor sem adta a felperes tulajdonába, ugyanis a ... Rt. apportlistája nem tartalmazta a perbeli felépítményeket, az alperes apportlistája viszont tartalmazta a ... ipartelep ingatlant, ami jogi egységet képezve a rajta lévő építményekkel az alperes tulajdonába került. Hivatkozása szerint a perbeli épületek építése az 1960-as évek közepén befejeződött, a Ptk. ekkor hatályos szabályai szerint az építkezés befejezése előtt kellett az épület külön tulajdonában a feleknek megállapodniuk, amely a perbeli esetben nem történt meg, így a felperes alaptalanul hivatkozik a Ptk. 97. § (2) bekezdésére is. Nézete szerint alaptalanul hivatkozott a felperes az elbirtoklásra is, ugyanis a ... Rt. kétséget kizáróan tudatában volt annak, hogy birtoklása nem végleges. A felperes birtoklása sem minősülhet elbirtoklási időnek, hiszen a ... Rt.-től kifejezett tájékoztatást kapott arra, hogy az alperes elrendelheti a felépítmények bontását. Kiemelte: az „A” jelű építményen felperes által eszközölt beruházások nem minősülnek közös tulajdont keletkeztető beruházásnak, a „B” jelű építmény tekintetében pedig a felperes sem hivatkozott semmilyen értéknövelő beruházásra, így az építmények vonatkozásában nem jött létre a felek között közös tulajdon.

Érvelt azzal is, hogy a ráépítés szabályai nem alkalmazhatók abban az esetben, ha állami vállalat állami tulajdonban lévő földön építkezik, mert hiányzik a ráépítés egyik fő fogalmi eleme: az idegen földön építés. A „nemo plus iuris” elvének megfelelően, amennyiben a ... nem volt tulajdonosa a felépítményeknek, a felperes sem szerezhette tulajdonjogot a perbeli építményeken. Kitért arra is: az építkezés a tulajdonos engedélyével, hozzájárulásával valósult meg, így a ráépítés szabályai ez okból sem alkalmazhatók. Álláspontja szerint a jogalap nélküli gazdagodás szabályai sem alkalmazhatók a felek, illetőleg jogelődjeik közötti, az építmények ideiglenes fennmaradásáról, majd azok elbontásáról szóló megállapodások ismeretében. Hangsúlyozta: a felek, illetve a jogelődök úgy állapodtak meg, hogy a felperes jogelődje használhatja az építményeket, amikor azonban az alperes, illetőleg jogelődje fejlesztés miatt igénybe akarja venni a földjét, az építményeket térítés nélkül le kell bontania. Az alperes a bérleti szerződés 2007-ben történt felmondásakor fejlesztés céljából kívánta igénybe venni a földet, ezért a felperes köteles az építmények elbontásával a területről levonulni, ugyanis ezzel ellentétes tartalmú megállapodás utóbb soha nem született, valamennyi később létrejött szerződés e megállapodás létét és tartalmát erősíti meg.

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a kereset elbírálásához szükséges mértékben lefolytatott bizonyítási eljárást követően, a feltárt peradatok alapján helyes tényállást állapított meg, azt ítékezésének alapjául a Fővárosi Ítéltábla elfogadta. Mindenben egyetértett a megfelelően alkalmazott jogszabályokra alapított okszerű jogi következtetésével is, az elsőfokú ítélet indokolásának kiegészítésére, módosítására nincs szükség. Az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló bizonyítékokat hiánytalanul értékelve hozta meg a döntését.

Az elsőfokú bíróság helytállóan állapította meg, hogy a perbeli építmények nem a ... ipari épületei voltak, azokat az 1960-as évek közepén ideiglenes jelleggel, felvonulási épületként a ... építette, és amelyekre a ... építési feladatainak ellátása végett volt szükség. A bizonyítási eljárás során meghallgatott tanúk vallomását, a becsatolt bérleti és adásvételi szerződések tartalmát helyesen értékelve jutott arra a következtetésre, hogy ezeknek az épületeknek nem volt végleges rendeltetésük, amiből az is következik, hogy nem osztották a földlog jogi sorsát, vonatkozásukban nem érvényesült a Ptk. 97. § (2) bekezdésében foglalt „aedificium solo cedit” elve, önállóan a forgalom tárgyává válhattak. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy az épület ideiglenes jellegének tényét az alperessel 1996. május 15-én kötött adásvételi szerződés 3. és 4. pontjában - miszerint a ... Rt.-nek a területet érintő fejlesztése miatt az adásvétel tárgyát képező épület elbontásra kerül; a terület használatáról, majd az elbontásról az alperessel kell megállapodást kötni - a felperes is tudomásul vette, ezekkel a feltételekkel vásárolta meg a perbeli építményt. Hasonlóan nyilatkozott az 1995. augusztus 1-jei adásvételi szerződés 6. pontjában a másik épületet megvásárló magánszemély - a felperes ügyvezetője - is, akitől a perbeli épület tulajdonjogát a felperes a későbbiekben ajándékozás útján szerezte meg.

A perben nem merült fel adat arra, hogy a felperes az ingatlan tulajdonosával ettől eltérően az építmények fennmaradásáról állapotott volna meg. Az alperes az ingatlan bérletére kötött szerződést felmondta, így nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor - helyesen - a Ptk. 193. § (1) bekezdése alapján a nem végleges rendeltetéssel megvalósított épületek lebontására, és a terület birtokba adására kötelezte a felperest az alperes elsődleges viszontkereseti kérelme alapján.

A felperes fellebbezésében alaptalanul hivatkozott az elsőfokú bíróság eljárási szabálysértésére is. Az alperes a Pp. 147. § (1) bekezdésének megfelelően terjesztette elő eshetőleges viszontkeresetét a felperessel szemben. Eshetőleges a viszontkereset, ha az alperes - általa meghatározott sorrendben - úgy terjeszt elő több igényt, hogy az egyiknek a teljesítése az utóbbiak teljesítését kizárja. Az eshetőleges kereset bár - feltételesen - több kereseti alapot foglal magában, nem jelent keresettöbbséget, valódi keresethalmazatot. Az elsőfokú bíróságnak ennek megfelelően az alperes eshetőlegesen előterjesztett másodlagos és harmadlagos viszontkereseti kérelmeiről nem kellett döntenie, ugyanis - az előzőekben kifejtettek szerint megalapozottan - helyt adott az elsődleges viszontkereseti kérelemnek.

A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy az épületek bontását az arra előírt 60 napos határidőben a felperesnek az ahhoz szükséges közigazgatási szabályok betartásával kell megvalósítania, amelyre nézve a polgári bíróság utasításokat nem adhat.

A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért köteles a Pp. 239. §-a folytán alkalmazott Pp. 78. § (1) bekezdése alapján az alperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére. Az felperes személyes illetékfeljegyzési jog folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési illetéket a felperes köteles a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján - felhívásra - megfizetni az államnak.

Budapest, 2011. június 24.

Dr. Sággy Mária s.k.  
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s.k.  
előadó bíró

Dr. Varga Edit s.k.  
bíró