

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a dr. Landes Judit ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a dr. Tutsek Zoltán ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes neve (II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. március 10. napján kelt 18.G.40.685/2010/17. számú ítélete ellen az felperesek részéről 18. sorszám alatt előterjesztett és Pf/4. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy a bíróság a keresetet utasítja el.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg együttesen az I-II. rendű alpereseknek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A felperes köteles megfizetni - felhívásra - az állam javára 676.800 (Hatszázhetvenhatezer-nyolcszáz) forint le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A perbeli ... hrsz. alatt felvett „telephely” megnevezésű belterületi ingatlan az I. rendű alperes tulajdonában és a II. rendű alperes kezelésében áll.

A II. rendű alperes az 1998. november 9-én kelt szerződéssel egy év határozott időtartamra bérbe adta az ... Rt. bérlőnek az ingatlanon található 9-11., 13., 14. és 16. jelű építményeket, valamint egy gépkocsi áthajtót és egy raktár épületet, mindösszesen 2.089 m² alapterülettel. A szerződés 4. pontja bármely építési, felújítási munkát, beruházást a bérbeadó előzetes engedélyéhez kötött, míg a 7. pont megtiltotta az ingatlanrész bérlő általi albérletbe adását. A bérbeadó a szerződés 5. pontja értelmében az ... Rt., illetve a korábbi bérlő értéknövelő

beruházásait 55.576.342 forint összegben elismerte azzal, hogy annak elszámolása a szerződés 10. pontja szerint külön megállapodás alapján történik. A bérelő a korábbi bérletől átvállalt bérleti díjtarozás levonásával az értéknövelő beruházásokból az ingatlan használatbavételéhez szükséges, ezért a bérbeadót terhelő munkálatok költségét 8.156.039 forint összegben a bérleti díjba beszámíthatta, míg a fennmaradó 37.408.104 forint plusz áfa összeg az ingatlan eladásakor a befolyó vételárból, a külön elszámolás szerint kerül kiegyenlítésre.

Az ... Rt. 1999. január 14-én a bérleti szerződés 5. pontjában meghatározott összegű követelését 15.000.000 forint ellenérték fejében a felperesre ruházta át, míg a felperes 2001. május 21-én a ... Kft.-re engedményezett 54.916.169 forint és további 11.816.352 forint bizonytalannak minősített követelést.

A felperes keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy az ingatlan 36/10.000 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén a felperes javára bejegyezzék. Előadta: 1999. elején az ... Rt.-től származó szívességi jogcímen került az ingatlan használatába és ott a bérelő által végrehajtott beruházás nem javítható hibáit észlelve 11.280.000 forint értékben újraépítette a hibásan kivitelezett 94 m² alapterületű felépítményt.

Az I-II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, annak mind ténybeli, mind jogi alapjait vitatták. Hivatkoztak arra: a terület korábbi bérelőjének ügyvezetője és résztulajdonosa, aki egyben a felperes képviselője és beltagja, valamint a ... Kft. tulajdonosa is, kezdeményezte az ugyancsak általa képviselt ... Rt.-vel való szerződéskötést. Mindezek alapján a felperes a bérleti szerződés ismeretében annak is tudatában volt, hogy a bérbeadó előzetes hozzájárulása nélkül építési munka jogszerűen nem végezhető, a felperes az ingatlant sem vehette volna birtokba. A bérleti szerződés 5. pontjában foglalt követelés elszámolására vonatkozó megállapodás nem jött létre, ugyanakkor az ... Rt. 1996. október 6-án a Debt Invest Rt.-re engedményezte 54.761.051 forint összegű követelését, melyet az engedményes 2000-ben megkísérelt érvényesíteni. Ugyanezen követelés engedményezését a ... Kft. is bejelentette az ellene folyó kiürítési perben, és az ... Kft. is ezt a követelést engedményezte 1999. január 14-én a felperesre, aki azt az általa végzett munkálatok költségeivel együtt 2001. május 21-én a ... Kft.-re engedményezte tovább. Mindezek alapján a felperes akkor sem rendelkezhetne a követeléssel, ha bármilyen építési munkát ténylegesen elvégzett volna.

Érvelésük szerint az ... Kft. általi szívességi használatba adás a bérleti szerződés albérletbe adási tilalmának megkerülésével jött létre, a szerződés ezen kikötése ugyanis a további használatba adás tilalmát jelentette. Előadták: tudomásuk szerint a követelés visszaengedményezése is megtörtént, azonban az nem tudható, hogy a felperes valóban visszaszerezte-e a perbeli követelést.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a felperes „kereseti kérelmét” elutasította, rendelkezése szerint költségeit a felperes maga viseli. Az ítélet jogerőre emelkedése után megkeresni rendelte a földhivatalt a perfeljegyzés törlése iránt.

Kötelezte a felperest, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követő 15 napon belül fizessen meg az alperesnek egyetemlegesen 673.000 forint perköltséget, míg az államnak felhívásra 676.800 forint feljegyzett kereseti illetéket. Az elsőfokú bíróság ítélete indokolásában kifejtette: a felperes birtoklása szívésségi jogcímét az ... Rt.-től származtatta, a birtokos személyében történő változás azonban nem eredményezi a jogutód jogosultságának bővülését, eszerint a felperes jogait és kötelezettségeit az ... Rt. bérleti szerződésének tartalmából kell levezetni. Hangsúlyozta: a felek jogviszonyára a lakástörvény helyiségbérletre vonatkozó rendelkezései az irányadók. Az ... Rt. és a II. rendű alperes között bérleti szerződés rendelkezései a ráépítés szubszidiárius jellegére figyelemmel a ráépítéssel történő tulajdonszerzést kizárják. Kiemelte: a felperes által 1999. január 14-én kötött engedményezési szerződés 2. pontja kifejezetten utalt a bérleti szerződésre. Mindezek alapján a használat jogát a bérlőtől származtatott jogcímen gyakorló felperes az ingatlan tulajdoni hányadát ráépítéssel nem szerezheti meg.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen annak megváltoztatását, és a keresetének helyt adó döntés hozatalát, másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására kötelezését kérve a felperes fellebbezett.

Utalt arra: az elsőfokú eljárásban szakértő igénybevételét kérte annak megállapítására, hogy pontosan mely munkálatok alapján kerülhet sor a tulajdonszerzésre, ugyancsak a szakvélemény alapján határozható meg a felperesnek járó tulajdoni hányad. Az elsőfokú bíróság a felperes ezen bizonyítási indítványának nem adott helyt, téves jogértelmezéssel a jogalap tekintetében zárta ki a felperes tulajdonszerzését. Utalt arra: az építkezés óta eltelt hosszú időre figyelemmel a felperesnek rendkívüli bizonyítási nehézségei vannak, a bizonyítékok felkutatása folyamatosan történik, ezért a Pp. 235. § (4) bekezdése alapján az elsőfokú határozat meghozatalát követően tudomására jutott tényeket és bizonyítékokat kívánt a másodfokú bíróság elé tárni. Hivatkozása szerint a beruházás 1999. október 31-ét követően fejeződött be, akkor került sor a raktárépület átadására és tényleges használatbavételére, valamint a pénzügyi ellentételezésre a felperes és a kivitelező között. Az alperesek által hivatkozott engedményezéseknek a felperes által megvalósított ráépítési jellegű beruházás nem volt tárgya, a felperes a meglévő raktárépület műszakilag szükségszerű elbontásával új felépítményt hozott létre. Az alperes által hivatkozott elszámolás a bérleti szerződés alapján jelenleg is peres eljárás tárgya az engedményes és az alperes között, azonban sem az ... Rt.-nek, sem más használónak nem volt megállapodása az alperessel a raktárépület újjáépítésére, illetve felépítésére, mely kizárná a ráépítéssel történő jogszerzést. Az sem akadálya a tulajdonszerzésnek, hogy az engedményezési szerződés utalt az ... Rt. használatának jogcímére, tekintve, hogy az ... Rt. nem a bérleti jogot adta át a felperesnek, a felperes és az alperesek között ugyanakkor sem az ingatlan használata, sem az elvégzett munkálatok tekintetében megállapodás nem volt. Hangsúlyozta: rosszhiszemű ráépítőnek nem tekinthető. ... építésszámológép állapotfelmérésére és annak alapján tett javaslatára, valamint az ... Kft. válasziratára utalt, álláspontja szerint ezen okiratokból megállapíthatóan ő volt az építtető, ugyanezen okiratokból a beruházás

műszaki tartalma is megállapítható. Érvelése szerint szakértői bizonyítással az időmúlás ellenére is megállapítható, hogy a raktárépület lebontásával új épület létesítésére került sor. Fellebbezéséhez csatolta a február 17-én az ... Kft.-hez írott levelét és a kft. február 26-án kelt válaszlevelét. Előadta: a felperes képviselője 2000 decembere óta külföldön tartózkodik, ez a körülmény, valamint az építkezést kivitelező cég felszámolása, az események óta eltelt több mint tíz év jelentősen megnehezíti a bizonyítékok beszerzését. Utalt arra: a területre a rendszerváltás óta nincs érvényes rendezési terv, így az alperesek által elismert teljes beruházás idején sem állt rendelkezésre építési engedély, a raktárépület is engedély nélkül épült. Csatolta a tartós külföldi tartózkodását alátámasztó igazolás, az ... Kft. tárolt cégkivonata, a felperes és az ... Kft. között 1999 márciusában létrejött építési szerződés, ..., az ... Kft. 1997. és 1999. között volt ügyvezető igazgatójának nyilatkozata másolatát és egy olvashatatlan - ... írásbeli nyilatkozatára figyelemmel vélhetőleg a felperes megrendelése alapján végzett munkálatok kivitelezéséről szóló - számlamásolatot.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hangsúlyozták: az elsőfokú eljárásban a felperes a legalapvetőbb bizonyítási kötelezettségének sem tett eleget, ez a Pp. 235. § (1) bekezdése értelmében a fellebbezési eljárásban nem pótolható. Az okirati bizonyítékoknak már az elsőfokú eljárásban rendelkezésre kellett volna állniuk, a fellebbezési eljárásban csatolt okiratok aggályosak és utólagos felkutatásuk nem vezethet a fellebbezési eljárásban történő felhasználásukra. Mivel a felperes semmilyen bizonyítékát nem adta, hogy milyen jellegű, milyen műszaki tartalmú és milyen értékű munkát végzett, a szakértő kirendelésének elmaradását sem sérelmezheti.

A felperes fellebbezése a következők miatt alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást a szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla az arra alapított, a helyesen felhívott jogszabályok helytálló alkalmazásával meghozott érdemi döntésével is egyetértett. A felperes fellebbezési érvelésével kapcsolatban a Fővárosi Ítéltábla a következőket emeli ki:

A Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján, 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.

A felperes az ingatlan használatára való jogosultságát saját előadása szerint is az ... Kft. bérlőtől származtatta. A származtatott jogcímen alapuló használat attól függetlenül kizárja a ráépítés szubszidiárius szabályainak érvényesülését, hogy ismerte-e a felperes a jogelődje és a II. rendű alperes közötti bérleti szerződés tartalmát: a felperes jogaira és kötelezettségeire a jogelődjével kötött megállapodás szabályai alkalmazandók, bármiféle igényt kizárólag annak alapján, a jogelődjével

szemben érvényesíthet. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza: a felperes és a bérlő közötti használati megállapodás léte önmagában kizárja a tulajdonossal szemben annak hiányára - a ráépítés Ptk.-beli szabályaira - alapított igényérvényesítést.

Az előzőekben kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság nem tévedett, amikor a keresetet elsődlegesen a jogalap hiánya miatt utasította el, a felperes által a fellebbezési eljárásban a Pp. 235. § (1) bekezdésébe ütközően csatolt bizonyítékok sem vezethetnek ezzel ellentétes megállapításra, ezért a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - utalva helyes indokaira - helybenhagyta, azzal a pontosítással, hogy a Pp. rendelkezéseivel összhangban (Pp. 146. §) a bíróság a keresetet utasítja el.

A felperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a fellebbezési eljárásban a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében köteles megfizetni az I-II. rendű alperesek perbeli képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint, a kifejtett ügyvédi tevékenységgel arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is figyelemmel meghatározott ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költséget, míg az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és a 15. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltak alapján felhívásra, az állam javára.

Budapest, 2011. október 26.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró