



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:	Gf.II.20.125/2022/25.
A felperes:	Felperes1 „felszámolás alatt” (Cím8)
A felperes képviselője:	ROZMAN Ügyvédi Iroda, dr. Rozman András ügyvéd (cím17)
A felperes felszámolója:	felszámolóbiztos2 felszámolóbiztos (Cím1)
Az I.r. alperes:	Alperes1 I.r. (Cím1)
Az I.r. alperes képviselője:	Szilágyi, Aszmann és Társa Ügyvédi Iroda, dr. Szilágyi Zoltán Péter ügyvéd (cím18)
A II.r. alperes:	Alperes2 (cím3)
A II.r. alperes vezetője:	alperes2 vezető
A III.r. alperes:	Alperes3 (Cím4)
A III.r. alperes képviselője:	Alperes3képviselője vezérigazgató
A IV.r. alperes:	Alperes4 (Cím5)

A IV.r. alperes képviselője: dr. Répássy György József kamarai jogtanácsos

Az V.r. alperes: Alperes5

(Cím6)

A V.r. alperes képviselője: Szilágyi, Aszmann és Társa Ügyvédi Iroda, dr. Szilágyi Zoltán
Péter ügyvéd (cím18)

A VI.r. alperes: Alperes6

(cím7)

A VI.r. alperes képviselője: dr. Lévai Dóra ügyvéd

(Cím9)

A VII.r. alperes: Alperes7

(Cím1)

A VII.r. alperes képviselője: Szilágyi, Aszmann és Társa Ügyvédi Iroda, dr. Szilágyi

Zoltán Péter ügyvéd (cím18)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

A fellebbezéssel támadott ítéletet hozó bíróság neve és a határozatának száma:

Tatabányai Törvényszék 17.G.40.009/2020/64. számú ítélete

R é s z í t é l e t

Az ítéltábla a helységli hrsz3./A, hrsz3./B, hrsz3./C. hrsz.-ú ingatlanok javára átjárási
szolgalmi jog alapítására irányuló keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést
helybenhagyja.

Mellőzi az elsőfokú ítélet feljegyzett kereseti illetékre és az elsőfokú perköltség viselésére vonatkozó rendelkezéseit.

Kötelezi a felperest, hogy a részítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül fizessen meg 21.640 (Huszonegyezer-hatszáznegyven) Ft feljegyzett kereseti illetéket és 36.100 (Harminchatezer-egyszáz) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételi számlájára.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül az I., V. és VII. r. alpereseknek, mint együttes jogosultaknak fizessen meg 120.690 (Egyszázhúszezer-hatszázkilencven) Ft elsőfokú – és 73.665 (Hetvenháromezer- hatszázhatvanöt) Ft másodfokú perköltséget.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasítja.

A felperes másodfokú perköltségét 4.927.867 (Négymillió-kilenszázhuszonhétezer nyolcszázhatvanhét), míg az I. r., V.r. és VII. r. alperes együttes másodfokú perköltségét 5.032.563 (Ötmillió-harminckétezer ötszázhatvanhárom) forintban állapítja meg.

A kereseti illeték megfizetése során az elsőfokú bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámát, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát (jelét); a fellebbezési illeték megfizetése során jelen bíróság megnevezését, bírósági ügyszámát, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát (jelét) közleményként fel kell tüntetni.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

I n d o k o l á s

I.

[1] A 2005. március 1. napján alapított felperes felszámolása kezdő napja 2012. november 10. Az I. r. alperes tagja és vezető tisztségviselője felperesnek; a felperes másik tagja a Kft."f.a."1. Az I. r. alperes vezető tisztségviselője (együttel házastársával együtt tagja) a Kft."f.a."1 gazdasági társaságnak is, melynek felszámolása kezdő napja 2012. november 8.

[2] A helységli hrsz3.. helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület és szántó” művelési ágba nyilvántartott, illetve a helységli hrsz1.. helyrajzi számú, összesen 6 hektár 9.987 m² alapterületű „kivett gabonátároló, udvar” (4 db; 3 hektár 2.659 m²), illetve „szántó” (3 hektár 7.328 m²) művelési ágba nyilvántartott ingatlanok kizárólagos tulajdonosa az I. r. alperes. A hrsz1.. helyrajzi számú ingatlant a II. r. alperes javára (89.983.235,- Ft és járuléka erejéig), illetve az V. r. alperes javára (638.981.634,- Ft és járuléka erejéig) bejegyzett jelzálogjog, valamint a VI. r. alperes javára (1.500.000.000,- Ft keretösszeg erejéig) bejegyzett keretbiztosítéki jelzálogjog, a III. r. alperes javára bejegyzett vezetékjog, a IV. r. alperes javára 5.735.185,- Ft és járuléka erejéig, a VI. r. alperes javára 20.000.000,- Ft, illetve

3.513.984,- EUR erejéig bejegyzett végrehajtási jog, valamint az V. r. és VII. r. alperes tulajdonában álló hrsz2.. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan javára bejegyzett átjárási szolgalmi jog terheli. Ugyanezen jogok terhelik a hrsz3.. helyrajzi számú ingatlant is, illetve utóbbit terheli az azon található hrsz3./A-B-C-D-E. helyrajzi szám alatt felvett épületeket illető földhasználati jog is.

[3] A fenti két ingatlanon található felépítmények úgy jöttek létre, hogy a felperes üzletszerű raktározási, terménytárolási tevékenységet kívánt végezni, ennek érdekében hat gabonátárolót és egyéb kiszolgáló épületeket épített. A hrsz3.. hrsz. alatti ingatlanon – banki finanszírozással - megépült hrsz3./A-B-C-D-E helyrajzi szám alatt felvett felépítményi ingatlanok 2006. március 9-én kerültek kiemelésre, azok tulajdonosa - az I. r. alperes hozzájárulása alapján - ráépítés címén a felperes. Ezen ingatlanokból a hrsz3./A. és hrsz3./ B. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan gabonátároló, a hrsz3./C. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan irodaépület és hídmérleg. A hrsz1.. hrsz. alatt felvett ingatlanon utóbb - de még 2006. évben - 4 gabonátároló csarnok létesült, melyből az egyik részben átnyúlik a hrsz3.. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanra. A négy terménytároló építését a felperes részére – az I. r. alperes hozzájárulása alapján – helység2 Város Jegyzője 2006. június 15. napján engedélyezte (XVII-390-10/2006. sz.), majd 2006. november 20. napján jogerőre emelkedett határozatával használatbavételi engedélyt is adott a felépítményekre (XVII-615-4/2006. sz. határozat). Az ingatlan-nyilvántartási térképen feltüntetett négy gabonátároló az ingatlan-nyilvántartásban önálló ingatlanként feltüntetésére nem került sor. Értékük egyenként 142.900.000,- Ft, összesen 571.600.000,- Ft.

[4] Az I. r. alperes által 2012. november 9-i fordulónappal elkészített felperesi tevékenységet lezáró mérleg leltárában a felperes befektetett eszközöként (a tárgyi eszközök között) került felsorolásra a fenti hat gabonátároló, valamint az irodaépület és a mérleg. 2017. október 10. napján az I. r. alperes egyoldalú nyilatkozatban feltétlen és visszavonhatatlan kötelezettséget vállalt arra, hogy a felperes és a Kft."f.a."1 „f.a.” felszámolási egyezsége létrehozása céljából (a 2017. október 2. napján megtartott egyezségi tárgyaláson elhangzottak szerint) a fenti két ingatlanon felépített épületekre azok tulajdonosai (az adósok) részére két-, illetve többoldalú szerződések keretében a felépítmények megközelítése érdekében átjárási szolgalmi jogot engednek a felépítmények mindenkorai tulajdonosa, birtokosa javára ellenérték és időbeli korlátozás nélkül. A ki nem emelt négy raktárépület vonatkozásában elismerte, hogy azok ingatlan-nyilvántartáson kívüli kizárólagos tulajdonosa a felperes. Hozzájárult azok önálló ingatlanná alakításához a hrsz1.. és hrsz3.. helyrajzi szám alatti ingatlanok terhére, ellenérték nélkül történő földhasználati jog biztosítása mellett. E nyilatkozatot arra az esetre tette, ha a felszámolási eljárásban a 2017. december 6. napjára kitűzött egyezségi tárgyaláson nem jött létre az egyezés, vagy a bíróság érdekkörében felmerülő okból elhalasztásra kerül és az egyezségi tárgyaláson vagy az egyezésben vállalt pénzügyi teljesítés nem valósul meg. Tudomásul vette egyúttal, hogy egyezés fenti megghiúsulása esetén a felperes felszámolója nem fog hozzájárulni a felépítmények vonatkozásában folyamatban lévő telekalakítással bekövetkező változás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez. Végül a 2017. december 6-i egyezségi tárgyaláson nem jött létre egyezés, rögzítést nyert, hogy a folyamatban lévő földhivatali eljárásban az adós szakértőt vesz igénybe, mely további felszámolási költség nyilvántartásba vételével jár, melyet az adósnak meg is kell fizetni az egyezés jóváhagyása előtt. A 2018. január 31. napjára halasztott egyezségi tárgyaláson a VI. r. alperesi jogelőd (a Bank1) a feltételek hiányára hivatkozva az egyezkedésre nem engedett további haladékot, így az egyezés nem jött létre.

[5] A VI. r. alperessel szemben fennálló felperesi hiteltartozás készfizető kezeseként az I. r. alperes kifogásában arra alapítottan kérte a cégközlöny 2020. április 23-i számában megjelent nyilvános árverési hirdetmény és az értékesítési eljárás megsemmisítését, hogy a felperes felszámolója nem a felperes valamennyi vagyontárgyát hirdette meg egységesen értékesítésre, a hrsz1.. helyrajzi számú ingatlanon található négy tárolót a felszámoló nem hirdette meg értékesítésre (Tatabányai Törvényszék Fpkh.70.009/2020.). Az ugyancsak kifogást előterjesztő V. r. alperes fellebbezésében úgy nyilatkozott, hogy a négy önálló ingatlanként fel nem tüntetett gabonátároló egyértelműen a felperes felszámolási vagyonának része, csak azok ingatlan-nyilvántartási helyzete nem rendezett (Tatabányai Törvényszék Fpkh.70.010/2020.).

[6] A négy gabonátárolóra a felperes és a Zrt.1 között 2012. január 16. napján bérleti szerződés jött létre, melyet a felszámoló 2012. november 23-án felmondott. A felmondás jogellenességének megállapítása iránt a Tatai Járásbíróságon I.G.20.541/2014. számon indult perben (a továbbiakban : bérleti jogviszonnyal kapcsolatos per) az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Az elsőfokú ítélet a Tatabányai Törvényszék 2.Gf.40.010/2017/10. számú, 2016. május 10. napján kelt ítéletével emelkedett jogerőre. A jogerős ítélet indokolása szerint a hrsz1.. és hrsz3.. helyrajzi szám alatti ingatlanokon lévő felépítmények az I. r. alperes tulajdonát képezik, mivel önálló épületként nem kerültek feltüntetésre. A felperes, mint bérbeadó által megkötött szerződés érvényes, mert az I. r. alperes a bérbeadó ügyvezetőjeként, s egyben az ingatlanok ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosaként járt el.

II.

[7] A felperes 2020. március 5. napján előterjesztett keresetében annak megállapítását kérte, hogy kizárólagos tulajdonát képezi ráépítés címén a helységi hrsz1.. és hrsz3.. helyrajzi számú ingatlanokon általa létesített, a csatolt záradékolt változtatási vázrajzon hrsz1./A-B-C-D. helyrajzi számon feltüntetett négy, „kivett gabonátároló” megnevezésű 2.923 m² alapterületű ingatlan. Annak türéseire kérte kötelezni az alpereseket, hogy a felépítményekre a tulajdonjoga, továbbá a felépítmények alatti földterületekre földhasználati joga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

[8] Kérte továbbá, hogy a hrsz1./A-B-C-D helyrajzi számon kialakítandó felépítményi ingatlanok javára a bíróság alapítson időbeli korlátozás nélküli átjárási szolgalmi jogot, gyalogos, illetve bármely gépi meghajtású – személy-, teher- és haszongépjárművel történő átjárás biztosítására, akként, hogy az a hrsz1.. helyrajzi számú ingatlanból 1.744 m², a hrsz3.. helyrajzi számú ingatlanból 1.684 m²-t érintene. Ezzel azonos tartalommal kérte szolgalmi jog alapítását a hrsz3./A-B-C. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanok megközelítésének biztosítására, a hrsz3.. helyrajzi számú ingatlan terhére 1.897 m² területre. Kérte mindkét szolgalmat - acsatolt vázrajz alapján - az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését.

[9] Arra hivatkozott, hogy az I. r. alperes és közte (ráutaló magatartással) létrejött megállapodás alapján ráépítéssel megszerezte a felépítmények elváló tulajdonjogát. (Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.053/2016/4.) Ezt igazolja, hogy az építési engedély jogosultja és az építkezés finanszírozója is ő volt, s az I. r. alperes a felperesi tevékenységet lezáró mérlegben

(a tárgyi eszköz nyilvántartásban) maga is a felperes vagyonaként szerepeltette a felépítményeket, azok bérbeadása során is tulajdonosként szerepelt, a helyi önkormányzat felé adót fizetett, illetve az I. r. alperes a 2017. október 10-én kelt írásbeli nyilatkozatában kifejezetten el is ismerte a felperes tulajdonosi minőségét. Ezzel összhangban álló nyilatkozatot tett az I. r. alperes a Tatabányai Törvényszék előtt az Fpkh.70.009/2020. szám alatt kifogás iránt indult eljárásban és az az V. r. alperes az ugyancsak kifogás iránt indult Fpkh.70.010/2020. számú eljárásban előterjesztett fellebbezésében. A felépítmények értékét az I. r. alperes Szja bevallásában nem szerepeltette.

[10] Megállapodás hiányában is őt illeti meg a felépítmények tulajdonjoga – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rPtk.) 137. § (2) bekezdése alapján – ráépítés címén. Jogszabályi tilalom folytán ugyan nem szerezhette meg a földterület (termőföld) tulajdonjogát, de a földhöz képest lényegesen értékesebb felépítmények elváló tulajdonjogát igen. A ráépítés egyéb jogkövetkezményének (így az I. r. alperes gazdagodásának a megtérítése) nem szolgálja a hitelezők érdekeit, mert az I. r. alperes jelentős - a gazdagodási igényt beelőző - pénzintézeti tartozás kötelezettje, így a felszámolás alatt álló felperes valós értékkel bíró tényleges vagyonnal ilyen igény érvényesítése esetén nem gyarapodna. Sem az önálló ingatlanként be nem jegyzett felépítmények, sem a hrsz3A-B-C. helyrajzi számú felépítmények nem közelíthetők meg a közútról, így - a törvényen alapuló - szolgalmi jog megállapítása indokolt.

III.

[11] Az I. r. alperes alaki védekezésében az eljárás megszüntetését kérte, egyrészt a felperesi jogi képviselő személyében fennálló összeférhetlenségi ok, másrészt a szolgalmi jog alapításával összefüggésben nem mellőzhető, a termőföld más célú hasznosításához adott hatósági engedély beszerzése, mint kötelező előzetes eljárás mellőzése miatt. (2007. évi CXXXIX. tv.9. § (1) bekezdés a) pont és 10. § (1) bekezdés)

[12] Érdemben amiatt kérte a kereset elutasítását, mert álláspontja szerint kizárt a ráépítés törvényi szabályainak alkalmazása, mert a felperes nem jogosulatlan ráépítő, hanem az általa szívességi használat keretében a rendelkezésre bocsátott földön és az engedélye alapján építkezett, mely beruházáshoz jelentős önerő biztosításával az I. r. alperes is hozzájárult. Az elváló tulajdonra irányuló földtulajdonosi kérelem hiányában nem alkalmazható a rPtk. 137. § (2) bekezdés második mondata szerinti jogkövetkezmény. (PK 7. sz. állásfoglalás). Vitatta, hogy a ráépítés jogkövetkezményére kiterjedő megállapodás jött létre közte és a felperes között, a keresetben megjelöltek ilyen megállapodást nem igazolnak, az építkezésre enélkül került sor. Ha a felek akarata osztott tulajdon keletkezésére irányult volna, úgy a ki nem vett terménytárolók vonatkozásában is ugyanúgy jártak volna el, mint a hrsz3.. hrsz-on létesített felépítmények kapcsán. A perbeli felépítmények tulajdonosa ő maradt, amit a bérleti szerződés felmondásának érvénytelensége iránt a Tatai Járásbíróságon folyamatban volt per jogerős ítélete meg is állapított, s a felperes ezt fellebbezéssel nem támadta. A tárgyi eszköz nyilvántartás a tulajdoni helyzet szempontjából súlytalan számviteli dokumentum. A 2017. október 10-én kelt nyilatkozat a tíz évvel korábbi szerződési akarat igazolására nem alkalmas, s nem minősül hatályos és érvényes jognyilatkozatnak sem. Csupán olyan, kizárólag a felszámolás egyezséggel való rendezése érdekében tett, s feltételekhez kötött egyoldalú jognyilatkozat, melyből kötelezettség – a feltételek bekövetkezte hiányában - nem hárul reá. Kifogásában is csak úgy hivatkozott a négy

csarnokra, mint a felperes felszámolási vagyónaként megjelölt, de önálló albetétbe fel nem vett épületekre. A kifogás iránti eljárásban előterjesztett V. r. alperesi fellebbezés pedig nem az ő nyilatkozata. Az adóbevallás szerinti ingatlan beazonosíthatatlan.

[13] Arra az esetre, ha a felépítmény felperesi tulajdonjogát a bíróság mégis megállapítaná, az őt megillető földhasználati jog ellenértékét az Itv. 72. § (1) és (3) bekezdése alapján 16.369.000 Ft-ban jelölte meg. (Ennek alapjaként 11.692 m²-t vett figyelembe „megfelelő földterületként” és egy 2016. évi szakvélemény alapján négyzetméterenként 5.600 Ft-ot.) A szolgálatra irányuló keresetet vonatkozásában rámutatott, hogy a hrsz3./A-B-C. hrsz-ú ingatlanoknak már nem a felperes a tulajdonosa, így keresetösségi joga hiányzik. Egyebekben a kereset elsődlegesen a ráépítés feltételei hiányában, másodsorban a közúttal való egyéb összeköttetés léte miatt alaptalan. A szolgálat ellenértékeként (3.428 m² alapterülettel és 31.382 Ft/m² árral kalkulálva) 41.777.000 Ft illeti meg.

[14] A II.-III. r. alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő. A IV. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte. A VI. r. alperes arra az esetre nem ellenezte a kereset teljesítését, ha keretbiztosítéki zálogjoga fennmarad a felépítményi ingatlanokon. Az V. és VII. r. alperesek ellenkérelme megegyezett az I. r. alperesével.

IV.

[15] Az elsőfokú bíróság fellebbezett ítéletével a keresetet elutasította, kötelezte a felperest az állam javára 1.500.000 Ft kereseti illeték, az I. r. alperes javára 1.905.000 elsőfokú perköltség megfizetésére, egyebekben megállapította, hogy a felek a költségeiket maguk viselik.

[16] Az eljárás megszüntetése iránti kérelmet elutasító 26/I. sz. végzés indokaként rámutatott, hogy a VI. r. alperesi képviselő nem látta el a felperes képviselőt, s a peres felek érdekei érdemben sem eltérőek, így a Pp. 63. § (1) bekezdése szerinti kizáró ok nem áll fenn. A szolgálat vonatkozásában a más célú hasznosítás nem engedélyköteles, az időleges más célú hasznosítás gyakorlása csak bejelentési kötelezettség alá esik, így pergátló akadály nem áll fenn. (2007. évi CXXIX. tv.14/A. §.)

[17] Az építkezés befejezésének időpontjára figyelemmel a ráépítést - a 2013. évi. CLXXVII. törvény (új Ptké.) 48. §-a alapján a rPtk., míg a szolgálatmal kapcsolatos nyilatkozatok időpontjára figyelemmel a szolgálatmal kapcsolatos keresetet (az új Ptké. 41. §-a alapján) a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) alapján bírálta el. Rámutatott, hogy a négy felépítmény vonatkozásában a felperes ráépítéssel történő tulajdonszerzése sem a felek megállapodása, sem - annak hiányában - a rPtk. 137. § (2) bekezdése alapján nem állapítható meg. A felperes és a földtulajdonos I. r. alperes között nem jött létre az rPtk. 97. § (2) bekezdés szerinti írásbeli megállapodás. A per adatai nem igazolják (szóbeli megállapodás vagy ráutaló magatartás alapján) az elvált tulajdonra vonatkozó megállapodás létrejöttét sem. (PK 7. sz. állásfoglalás I. pont). Nem vitás, hogy az I. r. alperes kifejezett hozzájárulásával valósította meg a felperes a négy terménytárolót, ugyanakkor sem a felek helyzete, sem a ráépítéssel érintett földterület „idegen” volta nem szokványos, mert az I. r. alperes egyszemélyben a felperes vezető tisztségviselője és a föld tulajdonosa, így ő határozhatta meg, kit milyen kötelezettség terhel, jog illet. Emiatt az építkezés

jogkövetkezményeinek rendezése a konkrét esetben nem egymástól független személyek akarategyezőségét kívánta meg, ugyanakkor az építkezéstől (2006-tól) a felperes felszámolásáig nem különült el, hogy a négy terménytárolóval összefüggő intézkedéseit az I. r. alperes milyen minőségben (magánszemélyként, vagy a felperes vezető tisztségviselőjeként és tulajdonosaként) hozta meg. A felszámolás elrendelését követően pedig már az éppen aktuális érdekeinek megfelelően járt el, s figyelemmel volt arra is, hogy az irányítása alól kikerült felperes beruházással kapcsolatos tartozásaiért kezesként is felelt.

[18] A felperes jogi érvelése alapjaként felhívott döntés (Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.053/2016/4.) nem alkalmazható, tényállása a perbelitől eltérő, abban a földtulajdonosok a gazdasági társaság tulajdonszerzésére irányuló szándékukat egyértelműen kinyilvánították, a cégbírósághoz benyújtott apportálási szerződéssel még a földterületet is a gazdasági társaságra kívánták átruházni. Ezzel szemben a per adatai nem igazolták kétséget kizáróan, hogy az I. r. alperes a felperes felszámolásának elrendeléséig egyértelműen kinyilvánította volna azon akaratát, hogy a felépítmények tulajdonjoga (a ráépítés befejezésétől) a felperest illeti meg. Ebben az esetben nem lett volna annak akadálya, hogy a felépítmények - a hrsz3.. hrsz alatti telken létesített felépítményekhez hasonlóan - kiemelésre kerüljenek.

[19] A tevékenységet lezáró mérleg elkészítésére az I. r. alperes a Cstv. 31. §-a alapján (mint a felperes vezetője) volt köteles, az csak számviteli szempontból bír jelentőséggel, a földtulajdonosi akarat megjelenítésére nem alkalmas. A gabonátárolók tárgyi eszközként történő feltüntetésének oka az volt, hogy azokat a felperes tartotta nyilván a könyveiben. Emiatt annak sem volt jelentősége, hogy a 2006. évi személyi jövedelemadó bevallása során miként járt el az I. r. alperes. A 2017. október 10-én kelt egyoldalú nyilatkozatból a felépítmények jogi sorsát érintő kijelentés önálló értékelése torz eredményre vezet. Az egyezkedési folyamatban az I. r. alperes többsíkú és feltételektől függő nyilatkozatot fogalmazott meg, s nem pusztán a felépítmények tulajdonjogi helyzetéről nyilatkozott. A nyilatkozat az építkezés befejeződése után 11 évvel kelt, s a felszámolási eljárásban az egyezség létrejöttében érintett felek aktuális érdekeinek megfelelő álláspontot fogalmazott meg. Ekkor az I. r. alperes már több éve nem volt intézkedésre jogosult sem a felperes, sem a Kft."f.a."1 „f. a.” vonatkozásában. A tárolók kialakításával összefüggésben jelentős (tagi kölcsönből álló) hitelezői igénye maradt kielégítetlen. A nyilatkozat feltételeként megjelölt körülmények (az érintettek nyilatkozatai, a hitelezői kielégítés összege és a felszámolói díj változatlansága) nem teljesültek, a telekalakítás miatt újabb költség merült fel. A bérleti jogviszonnyal kapcsolatos per nem az ingatlan tulajdonjogi helyzetét csak a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos jogvitát döntötte el, de ahogy bérleti szerződés megkötésével összefüggő I. r. alperesi magatartás megítélésénél a jogerős ítélet rámutatott, az I. r. alperes a felépítmények hasznosításának jogát, mint magánszemély engedte át a felperes részére, s a felperes emiatt rendelkezhetett jogszerűen a felszámolás elrendelése előtt a felépítmények bérbeadásáról.

[20] A kifogás előterjesztése során nem földtulajdonosként lépett fel az I. r. alperes, hanem a felperes (a kölcsön adósa) készfizető kezeseként. Ekkor már abban volt érdekelt, hogy minél sikeresebb legyen a felszámolási vagyoni értékesítése. A felépítményekre nem a felperes tulajdonaként, hanem az adósi vagyonba tartozó, önálló albetétbe fel nem vett épületként hivatkozott. Az V. r. alperes kifogás iránti eljárásban tett nyilatkozatának – mivel a hrsz1.. és hrsz3.. helyrajzi szám alatt felvett ingatlanoknak nem tulajdonosa – nem volt jelentősége. A felperes nem tudta sikerrel igazolni azt sem, hogy ő viselte a raktárépületek

után a helyi adót. Az adóhatóság tájékoztatása szerint mindössze 2012. évben és egy raktárépületre nyújtott be bevallást a felperes, abból azonban nem azonosítható be, hogy az a ki nem emelt épületekre vonatkozik.

[21] Utalt arra, hogy a ráépítéssel történő tulajdonszerzés hiányában a földhasználati jog tárgyában nem kellett dönteni, és önálló felépítményi ingatlan hiányában a szolgalmi jog fennállásának, gyakorlása feltételeinek megállapítására irányuló kereset is okafogyottá vált. Megjegyezte, hogy a hrsz3./A-B-C. hrsz-ú épületek tulajdonosa 2020. július 17-től a VI. r. alperes, így a felperes (mint az uralkodó ingatlan volt tulajdonosa) keresetösségi joga -ettől függetlenül is - hiányzik. (2013. évi CLXXIV. törvény 10. §).

V.

[22] A felperes fellebbezésében - a Pp. 369. § (3) bekezdés c) pontja szerinti felülbírálati jogkör gyakorlásával - az elsőfokú ítélet keresete szerinti megváltoztatását és az I. r. alperes perköltségben marasztalását kérte. Arra hivatkozott, hogy indokolatlanul tulajdonított érdemi jelentőséget annak az elsőfokú bíróságnak, hogy az I. r. alperes egyszemélyben a felperes ügyvezetője, a földterület tulajdonosa, majd utóbb a felperes hitelezője volt, s ez alapján mikor és milyen minőségben tett nyilatkozatot. A forgalom biztonsága és az ügyvezetők felelősségére vonatkozó szabályok szempontjából helytelen annak vizsgálata, hogy utólag milyen feltételekhez kívánta kötni az I. r. alperes a felépítmények elvált tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban történő feltüntetését. Téves az elsőfokú bíróság azon (kiinduló) jogi álláspontja, mely szerint építkezéstől a felszámolásig terjedő időszakban nem állapítható meg, hogy az I. r. alperes milyen minőségben járt el. (58. pont) Nem vette figyelembe az elsőfokú bíróság, hogy a felperes a földtulajdonos hozzájárulásával és jóhiszeműen építkezett, ugyanakkor olyan megállapodás sem jött létre, amely arra irányult, hogy az épületek tulajdonjogát - gazdagodása megtérítése ellenében - az I. r. alperes szerzi meg. Valamennyi perbeli bizonyíték ellentmond a földtulajdonos tulajdonszerzésének, s ezek azt igazolják, hogy a felépítmények felperes általi megszerzésében a felek megállapodtak.

[23] Az I. r. alperes 2006 után nem tett olyan nyilatkozatot, mely szerint a felépítmények ne képeznék a felperes vagyonának a részét. Az elsőfokú ítéletben foglaltakkal szemben a tevékenységet lezáró mérleg és a tárgyi eszköz nyilvántartó katon (mint számviteli dokumentum) leképezi a felek elvált tulajdonra vonatkozó megállapodását, azt a számviteli törvény elvei (valódiság, hitelesség és teljesség elve) szerint kell értékelni. Az I. r. alperes még a tevékenységet lezáró mérleg elkészítésekor is mondhatta volna azt, hogy a négy felépítmény nem a felperes tulajdona, ugyanakkor a tárgyi eszköz leltárban még a helyrajzi számokat is megjelölte és feltüntetett érték is csak valamennyi felépítmény értékének feleltethető meg. A számvitelről szóló 2000.évi C. törvény (Számv.tv.) 24. § (2) bekezdése értelmében a tárgyi eszköz befektetett eszköz, s a csődeljárásról és felszámolási eljárásról szóló 1991. évi XLIX. törvény (Cstv.) 3. § (1) bekezdés e) pontja értelmében az adós vagyonának része. Az I. r. alperes a Cstv. 31. § (1) bekezdés a) pontja alapján nyilatkozott is arról, hogy a tevékenységet lezáró mérleg az adós vagyoni helyzetéről valós és megbízható képet ad. További szempont, hogy az I. r. alperes - mint hitelező - a közbenső mérlegeket és a felépítmények értékesítésére irányuló hirdetményeket soha nem kifogásolta. Nem értékelte az elsőfokú bíróság azt sem, hogy az I. r. alperes a bérleti szerződés 1./ pontjában (a megállapodás mellékletét képező alaprajzon) az A-B-C-D-E-F tároló és irodaépület

felépítményeket a felperes kizárólagos tulajdonaként szerepeltette. A 2017. október 10. napján kelt nyilatkozatot is tévesen értelmezte. Az az elváló tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges földtulajdonosi hozzájárulás, s nem utal arra, hogy – az építkezéskori megállapodáshoz képest - egy új megállapodás lenne. Nem vitás, hogy az egész építkezést a felperes finanszírozta saját vagyonából, s a megvalósult tárgyi eszköz a hitelezők követelésének fedezetét képezi, az ettől eltérő I. r. alperesi nyilatkozat a hitelezők vonatkozásában fedezetelvonás, mely felveti a vezető tisztségviselő felelősségét.

[24] Kizárólag akkor nyilatkozott a fentiekkel ellentétesen az I. r. alperes, amikor a felszámoló - az értékesíthetőség érdekében - az építkezéskori megállapodás ingatlan-nyilvántartási leképezését kívánta végrehajtani. Mindaddig, amíg nem kívánta a felszámoló a tulajdoni helyzet ingatlan-nyilvántartási rendezését, addig az I. r. alperes is a felperes tulajdonaként kezelte a felépítményeket. Emiatt azt kellett volna vizsgálni, hogy a felépítmények és a föld értéke aránya alapján megszerezhet-e a felperes a felépítmények tulajdonjogát.

VI.

[25] Az I., V. és VII. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását és a felperes másodfokú költségben marasztalását kérték. Arra hivatkoztak, hogy az elváló tulajdonra vonatkozó megállapodás létrejöttét állító fellebbezés nem felel meg a Pp. 373. § (2) bekezdése feltételeinek. A törvényi feltételek hiányában új tény állítására alapított fellebbezés – a Pp. 373. §-a szerint - meg nem engedett keresetmódosításnak minősül. Az elsőfokú eljárásban a felperes keresetét még kizárólag dologi jogi tulajdonszerzési jogcímre [rPtk. 137. § (2) bekezdés] és nem a felek között (ráutaló magatartással) létrejött megállapodásra alapította. A fellebbezés új tényként utal arra, hogy a felperes számviteli dokumentumai képezik a felek kötelmi megállapodását, s az 1/F/8. szám alatt csatolt egyoldalú nyilatkozat csak az építkezéskor létrejött eredeti megállapodásnak megfelelő, az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez adott hozzájárulás. E tényekre korábban a felperes csak az I. r. alperesi szándék bizonyítékeként hivatkozott. Új tényként hivatkozik a fellebbezés - új jogszabályhelyeket is megjelölve - arra, hogy az I. r. alperesi érvelés fedezetelvonást igazol, sérti az Számv.tv. alapelveit. (Cstv. 3. § (1) bekezdés; Számv.tv. 15. § (2) és (3) bekezdés), illetve a régi Gt. és az új Ptk. vezető tisztségviselők felelősségét megállapító szabályait. Ezek legfeljebb kötelmi (kártérítési) igényt alapozhatnak meg, dologi jogi igényt nem. Az I. r. alperes készfizető kezesi minősége folytán a fedezetelvonás is kizárt.

[26] Érdemben fenntartották azon korábbi álláspontjukat, hogy nem jött létre (ráutaló magatartással sem) az épületek elváló tulajdonjoga tekintetében megállapodás. Szemben a hrsz3.. helyrajzi szám alatti beruházás finanszírozójával (a Bank2-vel) a Bank1 nem írta elő folyósítási feltételként a felépítmények önálló helyrajzi számon szerepeltetését. A megállapodás létrejöttét nem igazolhatja az évekkel későbbi tevékenységet lezáró mérleg és a tárgyi eszközkimutatás, a felszámolás alatti közbenső mérleg, illetve az 1/F/8. alatti egyoldalú nyilatkozat. Az elsőfokú bíróság indokoltan tulajdonított jelentőséget annak, hogy a fentiekhez az I. r. alperes milyen minősége kapcsolható.

[27] A 28. sz. alatti építési és használatbavételi engedélyezési dokumentáció az építési munkával kapcsolatos polgári jogi igényt nem dönt el. (Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 37. § (2) bekezdés) Az abban szereplő (2006. május 26. napján kelt) I. r. alperesi hozzájárulás igazolja, hogy a felperes a földtulajdonos engedélyével építkezett, melynek érdekében az I. r. alperes a hrsz1.. helyrajzi szám alatti ingatlan egy részét ki is vonatta a művelésből az építkezés céljára.

[28] A ráépítés szabályai nem alkalmazhatók, mert a földterület használatára a felperes jogcímmel bírt (szívességi használat, haszonkölcsön), s az építkezés közös finanszírozásban zajlott, a bank által előírt 45 % önerőt az I.r. alperes biztosította. (A hrsz1. és hrsz3.. helyrajzi szám alatti ingatlanok megosztás előtti elődjét ő vásárolta meg, ő kerítette be, aszfaltoztatta és közművesítette az ingatlant 600.000.000,-Ft nagyságrendben, míg a kölcsön törlesztéséhez további 400.000.000,-Ft feletti összegben tagi kölcsönt nyújtott a felperesnek.) Annak idején fel sem merült az osztott tulajdon kérdése, ami érthető, mert senki nem készült arra, hogy a felperes felszámolás alá kerül. Elváló tulajdon esetén a felszámolónak a négy felépítményt az adós többi vagyonával együtt kellett volna meghirdetnie. A bérleti jogviszonyra vonatkozó perben megállapításra is került a négy felépítményre vonatkozóan az I. r. alperes tulajdonjoga, de a felperes nem élt fellebbezéssel az ítélet e megállapítása ellen.

[29] Helyesen ismerte fel az elsőfokú bíróság, hogy az I. r. alperes későbbi magatartásai, nyilatkozatai nem hoztak (nem hozhattak) létre az elváló tulajdonra vonatkozó megállapodást. Az évekkel később - megváltozott körülmények között - tett nyilatkozatokból az építéskori szándékra nem vonható le következtetés. A felperes vagyonának (Cstv. 4. § (2) bekezdés) a tulajdonában lévő vagyon tekintendő, ami bizonyítási kérdés. A tevékenységet lezáró mérleg és a tárgyi eszközkimutatás azon felszámolással összefüggésben keletkezett, melyre a felek az építkezéskor még nem számolhattak. Mint számviteli dokumentáció tulajdonszerzési jogcímet nem igazol, az alapján a felépítmények jogi sorsa többféle is lehet, hiszen a mérleg olyan vagyonelemeket is tartalmazhat, melyek csak az adós használatában vannak (Számv.tv. 23. § (1) bekezdés), tárgyi eszköz az idegen ingatlanon végzett beruházás is (Számv.tv. 26. § (5) bekezdés). Az 1/F/8. alatti nyilatkozat pedig nem szerződés, csak olyan egyoldalú nyilatkozat, ami azt igazolja, hogy mi volt 11 évvel később, a nyilatkozat szerinti feltételek teljesülése esetére a nyilatkozattevő a szándéka. Az I. r. alperes akként nyilatkozott, hogy a per tárgyát képező négy csarnok tekintetében nem került kiszabásra helyi adó (54. sz. jkv. 2-3. oldal). A felperes adóbevallásából pedig nem olvasható ki, hogy a két ingatlanon található 6 db azonos méretű épület közül melyikre vonatkozik.

VII.

[30] Az ítéltábla Pp. 370. § (4) bekezdése szerinti tájékoztatása alapján (Gf.7.) a felperes kérte figyelembe venni az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésének hiányosságait (Gf.8.). Rámutatott, hogy a felperes 2006. évi mérlege szerinti tárgyi eszköz érték növekedés igazolja a négy felépítmény létesítéskori értékét (757.227.000,-Ft). A teljes 69.987 m2 földterületből a négy épület által elfoglalt rész (11.432 m2) forgalmi értéke az építkezés időpontjában jelentősen kisebb, csak 10.000.000,-Ft volt. Előadta, hogy az építkezés kizárólag a felperes általi finanszírozását igazolja a kölcsönszerződés 3. oldal „A” fejezete 1. pontjában szereplő kölcsönnyújtási cél, s az, hogy a bankhoz benyújtott számlák nettó összege csaknem teljesen megegyezik a mérlegben kimutatott tárgyi eszköz érték

növekedésével, s a kölcsön részleteinek lehívási időpontja és összege – minimális eltéréssel - megegyezik a számlákban foglaltakkal.

[31] Az ítéltábla anyagi pervezetését (Gf.13. végzés – Pp.369. § (4) bekezdés) követően a felépítmények és az elfoglalt föld forgalmi értékének meghatározására igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő kirendelését kérte.

[32] Az I., V. és VII. r. alperes arra hivatkozott, hogy a felperes keresetét az elsőfokú eljárásban nem alapította az rPtk. 137. § (2) bekezdése első mondatára (a föld, illetve megfelelő része tulajdonának megszerzésére), csak a felépítmények elváló tulajdonára. Ezirányú keresetmódosítása nem megengedett a Pp. 373.§ (2) és (3) bekezdésében foglaltakra figyelemmel. Erdemben sem lehet alapos, mert a földterület vonatkozásában a felperes tulajdonszerzésének - a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 5. § 17. pont, 9. § (1) bekezdés c) pontja alapján - jogi akadály van. A jelenleg osztatlan ingatlan megosztására – a kialakítható minimális telekméret és a beépíthetőségi előírások alapján – nincs mód.

[33] A felépítmények létesítéskori értéke alacsonyabb a föld akkori értékénél. A felépítmények 2006-os értéke 625.000.000,-Ft, míg – az alábbi szempontok alapján – a „megfelelő” földterületé 850.000.000,-Ft. A felépítmények által elfoglalt föld rPtk. 137.§ (2) bekezdése szerinti „megfelelő” része nem 11. 432 m², hanem – a megközelíthetőségükre is figyelemmel - 32.659 m², ennyi került kivonásra a mezőgazdasági művelésből is. helységi Önkormányzata Szabályozási terve övezeti besorolása szerint az ingatlan nem szántó, hanem iparterület kialakítására alkalmas terület. A föld értéket növelő tényezőként kell figyelembe venni az I. r. alperes által a saját költségén a szomszédos hrsz3.. hrsz-ú ingatlanon elvégzett (de a perbeli ingatlan működését is szolgáló) beruházások legalább felét és a hrsz1.. hrsz-ú ingatlanon elvégzett „előkészületi” beruházások egészét, mint a perbeli felépítmények megépítésének előfeltételét képező ún. „előkészületi” beruházást.

[34] Az építkezés finanszírozása vonatkozásában Bank1-vel megkötött kölcsönből nagyjából 330.000.000,- Ft és az építési engedély jogerőre emelkedését megelőzően kelt felperesi számlák bruttó 760.000.000,- Ft erejéig nem a perbeli, hanem a hrsz3.. helyrajzi szám alatti ingatlanon megvalósult beruházáshoz kapcsolódnak. A kivitelezés finanszírozójának személyét nem igazolja önmagában a számla, abból nem állapítható meg, hogy a kifizetésre a felperes bankszámlájáról vagy házipénztárából került sor. A kivitelezés költségét számos esetben az I. r. alperes fizette saját vagyonából, ez többnyire tagi kölcsönként lett könyvelve. A 878.016.085,-Ft összegű hiteltörlesztésből csak az MVH által a felperesnek utalt raktározási díj minősül felperesi teljesítésnek, további 515.660.793,-Ft-ot nem a felperes, hanem a bank 2010. március 25-i nyilatkozata szerint a felperes tulajdonosi köréhez tartozó természetes és jogi személyek fizetettek vissza.

[35] A fentieket igazolandó - a Pp. 320. § (2) bekezdése alapján - kérték a VI. r. alperest kötelezni folyósítási törlesztési kimutatás csatolására, ennek hiányában a Pp. 265. § (2) bekezdése alapján annak tényként elfogadását, hogy 515.660.793,-Ft-ot nem a felperes fizetett vissza a Bank1 által nyújtott hitelből. Értékbecsléseket és az I. r. által finanszírozott „előkészületi” munkákra vonatkozó okiratokat (A/28-A/38.) csatoltak. Egyéb „előkészületi” munkák elvégzésének igazolására kérték az I. r. alperes újbóli személyes, illetve tanú

tanúkenti meghallgatását. Igazságügyi szakértő kirendelését kérték a szomszédos ingatlanon az I. r. alperes költségén elvégzett beruházások bekerülési költségének, és ezek perbeli ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatása, a földhasználati jog ellenértéke és a szolgálatom miatti értékcsökkenés meghatározására. A szívésségi földhasználat bizonyítékaként hivatkoztak a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos per jogerős ítéletére, az építési engedélyezési és használatbavételi engedélyezési dokumentációra (28.sz.), a Tatai Járásbíróság 19.P.20.150/2020/212. számú ítéletére (A/47.).

[36] A felperes az I., V. és VII. r. alperes fellebbezési szakban tett nyilatkozatai kapcsán rámutatott, hogy nem módosította a keresetét a másodfokú eljárásban, az nem terjed ki a földterület tulajdonjogára. Az általa csatolt számlák nem a hrsz3.. helyrajzi szám alatti ingatlanon lévő két gabonátároló megvalósításához kapcsolódóak, mert azok a számlák keltének időpontjában már használatbavételi engedéllyel rendelkeztek, bejegyzésükre 31948/2006. (03.09.) szám alatt került sor. A per tárgyat képező csarnokok építési engedélye 2006. június 16. napján emelkedett jogerőre (F/6.). A telephely kialakítása érdekében végzett munkálatokat (azok költségére kiterjedően) csak az I. r. alperes okirattal alá nem támasztott állításának minősülnek. Azt az I. r. alperes sem állítja, hogy saját pénzforrást biztosított a gabonátárolók felépítéséhez, annak pedig nincs jelentősége, hogy a kölcsön törlesztéséhez ki és milyen összeggel járult hozzá, így a Bank1 felé történő törlesztés bizonyítása és elszámolása és nem tárgya a pernek. Az I. r. alperes bizonyítási indítványainak teljesítését - a földhasználati jog ellenértékének meghatározására irányuló szakértői bizonyítási indítvány kivételével - ellenezte. A tanú meghallgatására és az (utólagos) okirati bizonyításra irányuló indítvány elkészült. A tanú - az indítvány szerint is - a megelőző munkálatokra és nem a négy gabonátároló felépítésére tud nyilatkozni.

VIII.

[37] Az ítéltábla a felperes fellebbezését a Pp. 376. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül bírálta el és azt a helységli hrsz3./A, hrsz3./B, hrsz3./C. hrsz.-ú ingatlanok javára átjárási szolgalmi jog alapítására irányuló keresetet elutasító ítéleti rendelkezés tekintetében alaptalannak találta.

[38] Ezt meghaladóan a felperes fellebbezése annyiban alapos, hogy – az alábbiakban részletesen kifejtettek szerint – az elsőfokú bíróság a rendelkezésére álló bizonyítékok téves értékelésével állapította meg azt, hogy a ráépítésre a felperes és a földtulajdonos I. r. alperes között nem jött létre – ráutaló magatartással – megállapodás.

[39] Tévesen következtetett arra is, hogy – megállapodás hiányában – a ráépítés rPtk.137.§ (2) bekezdése szerinti fordulata a perbeli esetben nem alkalmazható. Eltérő jogi álláspontja folytán az elsőfokú bíróság a ráépítés alapján történő tulajdonszerzés egyéb feltételeit (értékarányok, finanszírozás) nem vizsgálta, ezek vonatkozásában - az anyagi pervezetés keretei között - nyilatkozattételre és a bizonyítási indítványok megtételére nem hívta fel a feleket. Az ítéltábla a Pp. 369. § (3) bekezdése szerinti felülbírálati jogkörében eljárva a Pp. 369. § (4) bekezdése alapján pótolta az elsőfokú eljárás ezzel összefüggő hiányosságait. A felek másodfokú anyagi pervezetésre megtett nyilatkozatai és bizonyítási indítványai alapján a ráépítési - és az ehhez kapcsolódó szolgalmi jog megállapítása iránti kereset körében az eljárás részbeni megismétlésének van helye.

IX.

[40] Mindenekelőtt arra mutat rá az ítéltábla, hogy - az I. r. alperes fellebbezési ellenkérelmében és későbbi nyilatkozatában foglaltakkal szemben - a felperes keresete nem terjedt ki a felépítmények tulajdonán kívül a föld (földrészlet) tulajdonjogának megszerzésére, illetve a fellebbezés egyebekben sem tartalmazott meg nem engedett új tényre vonatkozó állítást (Pp. 373. § (2) bekezdés), a korábbtól eltérő vagy további meg nem engedett jogi érvelést, így az abban foglaltak nem minősültek a Pp. 373. § (3) bekezdése szerinti meg nem engedett keresetváltoztatásnak.

[41] A keresetváltoztatás fogalmát meghatározó értelmező rendelkezésként a Pp. - 2000. évi CXIX. törvény 1. § (3) bekezdésével megállapított, 2021. január 1. napjától hatályos 7. § (1) bekezdés 12. pontja a keresettel összefüggésben előadott korábbi tényállításhoz képest eltérő, vagy további tényre történő hivatkozást, az eltérő vagy további jogi érvelést már nem minősíti keresetváltoztatásnak. Az elsőfokú eljárásban előadottakhoz képest a felperes fellebbezésében eltérő vagy további tényre nem hivatkozott.

[42] A felperes a keresetét az elsőfokú eljárásban sem kizárólag a ráépítés (szubszidiárius jellegű) törvényi szabályára (rPtk. 137. § (2) bekezdés) alapította, hanem arra is, hogy az építkező felperes és a földtulajdonos I.r. alperes megállapodtak a ráépítésben, annak folytán a felperes felépítményre vonatkozó tulajdonszerzésében, anélkül, hogy rendezték volna az így előálló tulajdoni változásokat, a tulajdonszerzés jogkövetkezményeit. (4.sz beadvány 4. oldal első bekezdés) Álláspontja alátámasztásaként felhívta a Szegedi Ítéltábla Gf.30.052/2016/4. sz. (helyesen Gf.III.30.053/2016/4. sz.) döntését (26. sz. jkv. 3. oldal), s még ugyancsak a perfelvételi szakban hivatkozott a felek megállapodására és arra, hogy mely közvetett bizonyítékok igazolják azt. (44. jkv.2.-3.oldal) A megállapodás bizonyítékaként megjelölésre került a felperesi tevékenységet lezáró mérleg, a bérleti szerződés, a 2017. október 10-én kelt I. r. alperesi nyilatkozat, a felperes felszámolásában az I. r. alperes által előterjesztett kifogás, valamint az V. r. alperes által előterjesztett kifogást elutasító végzés elleni fellebbezés, a gabonátárolók után a helyi adó megfizetése. Fellebbezésében korábbi jogállításhoz képest eltérő jogot nem állított, kérelme tartalmát nem változtatta meg.

[43] A fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal szemben a földtulajdonos és az építkező között az épület tulajdona tárgyában létrejött megállapodással összefüggésben a felperes fellebbezésében nem azt állította, hogy maga a tevékenységet lezáró mérleg a felek építkezéssel kapcsolatos megállapodása, csupán azt, hogy az leképezi a felek elváló tulajdonra vonatkozó megállapodását, azaz a felek megállapodásával szinkronban áll. Az 1/F/8. alatt csatolt egyoldalú nyilatkozat kapcsán pedig csak arra utalt, hogy az az egyéb peradatok által igazolt építkezéskori megállapodástól való eltérésre nem utal az elváló tulajdon ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez adott földtulajdonosi hozzájárulással összefüggésben, ebből következően ez is a korábbi megállapodás bizonyítéka.

[44] A fellebbezésben felhívott jogszabályi rendelkezések (Cstv. 3. § (1) bekezdés; Számv.tv. 15. § (2) és (3) bekezdés; a vezető tisztségviselők felelősségére vonatkozó

rendelkezések) a már említett Pp. módosítás folytán csupán a korábbi jogi érvelés - keresetváltoztatásnak nem minősülő - megengedett kiegészítésének tekinthetők.

X.

[45] A helységli hrsz3./A, hrsz3./B, hrsz3./C. hrsz.-ú ingatlanok javára átjárási szolgalmi jog alapítására irányuló keresetet elutasító rendelkezés esetében az elsőfokú ítélet jogi álláspontja helyes. Korábbi ingatlantulajdonosként a felperes szolgalmi jogra alapított igény érvényesítésére nem jogosult. A keresetösségi jognak nem csupán a perindításkor, hanem az eljárás teljes folyamán fenn kell állnia ahhoz, hogy a keresetnek megfelelő tartalmú döntést hozhasson a bíróság, ezért e rendelkezés megváltoztatására az ítéltábla nem látott lehetőséget.

[46] Ezt meghaladó körben nem értett egyet az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy a felperes és az I. r. alperes között az építkezés folytán létrejött felépítmények tulajdonára ne jött volna létre megállapodás, illetve (ennek hiányában, szubszidiárius jelleggel) eleve kizárt a felépítmények elváló tulajdonával kapcsolatos kereset teljesíthetősége.

[47] Az ítélezési gyakorlat a ráépítés következményeit kiterjesztette arra az esetre is, amikor a ráépítésre a tulajdonos engedélyével kerül sor, anélkül, hogy a felek az építkezést követő tulajdonjogi helyzetet rendeznék. (EBH2005.1303., BDT2021.4284., BDT2012.2654., Kúria Pfv.II.20.008/2021/8., Szegedi Ítéltábla Gf.III.30.053/2016/4.) Ha a felek megállapodásukban az építkezést követő tulajdoni helyzetet rendezik, úgy a ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére figyelemmel a ráépítés következményeit elsősorban a földtulajdonos és az építkező megállapodása határozza meg, melyben szabadon rendezhetik az épület és a föld tulajdonjogának sorsát. A ráépítés törvényi rendelkezései alkalmazására emiatt csak akkor kerülhet sor, ha a földtulajdonos és az építkező között a tulajdonjog kérdésében nem volt megállapodás. Az ilyen megállapodás létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges (rPtk. 205. § (2) bekezdés). Ilyen kérdés elsősorban a tulajdoni viszonyokkal kapcsolatos rendelkezés. A PK.7. számú állásfoglalás I. pontja indokolása értelmében a ráépítés jogkövetkezményeire vonatkozó megállapodása nincs meghatározott alakhoz kötve, az akár ráutaló magatartásukban (rPtk.216. § (1) bekezdés) is megnyilvánulhat. A joggyakorlat ezen része elvi kiindulópontja az, hogy a dologi jogok, így a tulajdonjog is kettős jogügylet – a kötelmi és dologi ügylet révén – keletkezik. A földtulajdonos engedélyével végzett építkezés esetén az így létrejött épület tulajdonát a felek az – akár alakszerűséget nélkülöző – kötelmi megállapodásukban ugyan meghatározzák; de elmarad az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges, alakszerűséghez kötött és tulajdonjogot keletkeztető (dologi jogi hatású) szerződés megkötésével a tulajdonjog végleges rendezése.

[48] A ráépítés jogkövetkezményeinek a rendezésére vonatkozó megállapodás ténye a ráépítő tulajdonszerzésének jogcímét nem változtatja meg (BH2007.334.), az építkező tulajdonszerzése eredeti szerzősmódnak minősül, mely az ingatlan-nyilvántartáson kívül törvény erejénél fogva (ex lege) következik be. A ráépítőnek pedig dologi jogi igénye

keletkezik a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban feltüntetése iránt. (rPtk.116. § (1) bekezdése; BH2014.105.)

[49] Tévesen következtetett az elsőfokú bíróság arra, hogy nem igazolt a felépítmények elváló tulajdonára, a felperes tulajdonszerzésére vonatkozó megállapodás létrejötte. A per adatai azt igazolták, hogy az építés évét (2006) követően – még döntően a felszámolás alatt is - az I. r. alperes maga is a felperes tulajdonaként tekintett a felépítményekre. A megállapodás létrejöttét közvetett bizonyítékok – az alábbiak szerint - igazolják. A felperes tevékenységet lezáró mérlegében a tárgyi eszköz listában az I. r. alperes feltüntette a per tárgyát képező ingatlanok helyrajzi számát (hrs1.. és hrs3..). A 6 gabonátároló létesítési költségéből következően a per tárgyát képező 4 gabonátároló szükségképpen része a mérlegben megjelölt értéknek. A mérleg sehol nem utal arra, hogy a négy felépítmény csak „idegen ingatlanon végzett beruházás”-ként szerepel a mérlegben. Az 1/F/11. alatt csatolt cégkivonatból kitűnően a 2014/1. számú, a 2014/2. számú, a 2016. augusztus 11. és a 2018. április 26. napján kelt pályázati felhívásoknak - szemben a 2020. április 23-án kelt árverési hirdetménnyel - még részét képezte a per tárgyát képező négy felépítmény is. A Cstv. 3. § (1) bekezdés e) pontja és 4. § (1) és (2) bekezdése egybevetéséből az következik, hogy csak az adós gazdálkodó szervezet tulajdonában (kezelésében) lévő vagyon minősül a felszámolási eljárás körébe tartozó (így értékesíthető) vagyonnak. A felperesi vagyonként nem értékesíthető az „idegen ingatlanon megvalósított beruházás”. Nem vitatott, hogy az I. r. alperes a fenti értékesítési kísérletek ellen kifogást nem terjesztett elő, sőt éppen a perbeli felépítmények árverési hirdetményből történő mellőzését sérelmezte kifogásában. (21/F/22. alatti kifogás 3.1.2.B. (ii) pont, 4.7. és 4.8. pontok)

[50] Az elváló tulajdonra vonatkozó megállapodás létrejöttét támasztja alá az is, hogy az I. r. alperes az építkezés folytán előállt gazdagodást nem térített a felperes részére, s a helyi adóhatóság felé nem élt adóbevallással, s nem fizetett adót a felépítmények után. A helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény 12. § (1) bekezdése értelmében az adó alanya (3. §) az, aki a naptári év első napján az építmény tulajdonosa. Az I. r. alperes és az elsőfokú ítélet érvelésével szemben a helyi adóhatóság 50. szám alatti adatközléséből egyértelműen beazonosítható, hogy a 2012. május 17-i bevallás a per tárgyát képező gabonátárolók egyikéhez kötődik. Ez következik az adatszolgáltatásban megjelölt helyrajzi számokból (hrs1.. és hrs3..), illetve a bevallással érintett építmény területének adataiból (2858,48 m²). A 28. szám alatti építési engedélyezési iratanyagból kitűnően a fenti területmérték csak a perbeli négy gabonátárolóra vonatkoztatható. A szomszédos, hrs3.. hrsz. alatt felvett ingatlanon létesített két gabonátároló alapterülete ugyanis az építési iratok szerint 2866,28 m² volt (4/F/20.). A tevékenységet lezáró mérleg és a már említett bizonyítékok tartalmával összhangban áll az 1/F/8. alatt csatolt egyoldalú nyilatkozat tartalma is. Ez akkor is a felperes kereseti tényállítása bizonyítékaként értékelendő, ha a nyilatkozatot nem szerződési formában, hanem (bár a felperesi „felszámoló egyetértésével és meghatalmazása alapján”) feltételhez kötött egyoldalú nyilatkozatként került megszövegezésre, s az abban foglalt feltételek nem következtek be. A bérleti jogviszonyra vonatkozó perben született jogerős ítélet csak az ingatlan-nyilvántartási állapotból eredő jogkövetkeztetést tartalmazza, a felépítmények tulajdonjogát érintő kérdésben nem tekinthető ítélt dolognak, s csak abban a kérdésben foglalt állást, hogy a felperes köthetett-e a felépítményekre érvényes bérleti szerződést.

[51] Az elsőfokú ítéletben elfoglalt jogi állásponttal szemben helyesen hivatkozott fellebbezésében a felperes arra, hogy indokolatlan jelentőséget tulajdonított az elsőfokú

bíróság annak, hogy az I. r. alperes milyen minőségben tette meg a felépítményekre vonatkozó különböző nyilatkozatait. Helyesen érvelt azzal, hogy a forgalom biztonságát is szem előtt tartva az I. r. alperes egyes nyilatkozatai nem értékelhetők kettős minősége miatt – pillanatnyi érdekei függvényében – eltérően. Másként fogalmazva: a tulajdonszerzést eredményező ráépítést a földtulajdonos engedélye és megállapodás alapján végző cég felépítményre vonatkozó tulajdonjoga nem vitatható el a cég felszámolása elrendelése után csupán amiatt, mert a cég vagyona felett az engedélyező személy (egyben: társasági tag és ügyvezető) már nem rendelkezhet.

XI.

[52] Az elsőfokú bíróság eljárása során - eltérő jogi álláspontja folytán - nem vizsgálta, hogy a ráépítéssel történő tulajdonszerzés valamennyi feltétele fennáll-e. Ráépítéssel tulajdonjogot az építő, vagy építtető szerezhethet és csak akkor, ha az építkező viselte teljes egészében az építkezés költségeit. (BDT2012.2654.; Kúria Pfv.I.20.186/2020/10.; Pfv.I.20.254/2020/8.)

[53] A felperes építtetői minőségét, a felépítmények tartósságát az építési, engedélyezési és használatbavételi engedélyezési iratanyag (28. sz.) bizonyítja. A záradékolt vázrajz igazolja, hogy az ingatlan-nyilvántartásba önálló ingatlanként bejegyezhető a négy magtároló. Bizonyítás azonban arra nézve az elsőfokú eljárás során nem folyt, hogy az építkezést ki, milyen forrásból finanszírozta. Ezekről a rendelkezésre álló adatok hiánya folytán nem lehetett a másodfokú eljárásban sem állást foglalni.

[54] A felperes keresetében állította, hogy az építkezés saját finanszírozásban valósult meg, ezt az I. r. alperes az elsőfokú eljárásban vitatta. Az ítéltábla anyagi pervezetését (Gf.7. sz. végzés) követően a felperes a kölcsönszerződés, valamint a számlák és a teljesítésigazolások csatolásával alátámasztotta, hogy az ő finanszírozásában valósult meg az építkezés. A fellebbezési ellenkérelemben foglaltakkal szemben igazolta, hogy az általa csatolt számlák nem a hrsz3.. hrsz. alatt felvett ingatlanon megvalósított felépítmények költségeit jelentik, egyúttal a számlák ellenértékének saját forrásból (hitelből) történő finanszírozását is. Ezzel szemben az építkezés teljesen felperes általi finanszírozását az I. r. alperes vitássá tette egyrészt az „előkészítő jellegűnek” nevezett munkálatok, másrészt a tényleges felépítmény kivitelezés, harmadrészt a hiteltörlesztés saját forrásból történő finanszírozását állítva.

[55] A felperes és az I.r. alperes között az elváló tulajdonra vonatkozó megállapodás létrejöttére figyelemmel az ítéltábla csupán megjegyzi, hogy tévesen következtetett az elsőfokú bíróság arra is, hogy – megállapodás hiányában – a ráépítés rPtk.137.§ (2) bekezdése szerinti fordulata a perbeli esetre eleve nem alkalmazható. A kereset alapjaként megjelölt rPtk.137.§ (2) bekezdése a jogosulatlan ráépítés azon esetét veszi alapul, melynél nincs akadálya annak, hogy a ráépítő szerezze meg a föld (földrészlet) tulajdonát, s erre az esetre biztosítja (a földtulajdonos érdekei védelmében) azt, hogy a földtulajdonos kérhesse annak megállapítását, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg. A földtulajdonosnak biztosított jog nem a ráépítő tulajdonszerzésének kizárását, csupán annak a felépítményre korlátozását célozza. A Ptk. ráépítésre vonatkozó rendelkezéseit az ítélkezési gyakorlat utóbb terjesztette ki a megállapodáson alapuló ráépítésre, amikor a ráépítésre a tulajdonos

engedélyével kerül sor. Abban az esetben, ha az építkezésre a földtulajdonos hozzájárulásával került sor és az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja, s a teljes ingatlan megszerzésének csak azon (a ráépítő személyében rejlő) jogi akadálya áll fenn, hogy nem szerezheti meg a föld (földrészlet) tulajdonát, nem indokolt (az Alaptörvény 28. cikke elveinek sem felel meg) a jogosulatlan ráépítés esetén irányadó, az egységes tulajdon főszabálya alóli kivételek merev alkalmazásával a földtulajdonos nyilatkozatától függővé tenni azt, hogy a jóhiszemű ráépítő megszerezhesse a felépítmény elváló tulajdonát.

[56] Az ítéltábla másodfokú anyagi pervezetésére a felek bizonyítási indítványukat teljeskörűen előterjeszthették, így a részben megismételt eljárást az elsőfokú bíróságnak az érdemi tárgyalási szaktól kell lefolytatnia. (Pp.386. § (2) bekezdése d) pontja)

[57] Ennek során mindenekelőtt az tisztázandó, hogy - állításának megfelelően - az I. r. alperes a gabonátárolók megvalósításának finanszírozásában részt vett-e. Arra kell figyelemmel lenni, hogy a beruházás felperes által felvett kölcsönből megvalósulása esetén nem a ráépítés finanszírozása körébe tartozó kérdés és nem e címen alapozhat meg igényt az, hogy a kölcsönt utóbb ki fizette vissza. Az építkezés a felperes által finanszírozottnak minősül akkor is, ha a felperes tagjai a kölcsön törlesztéséhez hozzájárultak. Nincs jelentősége a finanszírozás forrásának, így annak sem, ha a felperes részben az I. r. alperes által nyújtott tagi kölcsönből finanszírozta az építkezést. A felperes tagjai tagi kölcsönéből finanszírozás értelemszerűen a felperes teljesítésnek minősül. Az I. r. alperes által hivatkozott finanszírozás csak annyiban bír jelentőséggel, amennyiben az I. r. alperes közvetlenül és ellentételezés nélkül maga finanszírozta az építkezés költségeit.

[58] A hrsz1.. és hrsz3.. hrsz. alatti ingatlanok esetében állított (ún. „előkészületi”) munkáknak csak abban az esetben van jelentősége, amennyiben azok nem magával a felperes intervenció terménnytárolással összefüggő működését szolgáló beruházás egészével, hanem közvetlenül a négy gabonátároló felépítmény megvalósításával kapcsolatosak, s ekként a használatbavételi engedély megszerzéséhez szükséges munkának minősülnek. Ezen utóbbi – szakkérdésnek minősülő – kérdés (az I. r. alperes által indítványozott) igazságügyi szakértő bevonása nélkül nem bírálható el.

[59] Az ítéltábla az anyagi pervezetése során (Gf.13. számú végzés) még jelentőséget tulajdonított a földrészlet és felépítmények ráépítéskori értékének aránya bizonyításának is, azonban a másodfokú eljárást befejező határozatában már úgy ítélte meg, hogy a kereset alapjául szolgáló, megállapodáson alapuló ráépítés esetén a tulajdonszerzésnek nem feltétele, hogy az épület értéke a föld megfelelő része értékét lényegesen meghaladja. (rPtk.137. § (2) bekezdése) A felek megállapodásához képest ugyanis a törvény szabályai csak szubszidiáriusak.

[60] A fenti kérdések feltárását követően kerül abba a helyzetbe az elsőfokú bíróság, hogy határozzon a ráépítés tulajdonjogi következményei körében a felépítmények elváló tulajdonjogára irányuló keresetről és amennyiben az alapos – szakértő bevonásával – a földrészletre kiterjedő használati jog (Ptk. 155. §) ellenértékéről, a keresetet részben jogerősen elutasító ítéleti rendelkezéssel nem érintett átjárási szolgálat törvényi feltételei fennálltáról, s a szolgálat miatti értékcsökkenés viseléséről.

[61] A fentiekre figyelemmel az ítéltábla a helységli hrsz3./A, hrsz3./B, hrsz3./C. hrsz.-ú ingatlanok javára átjárási szolgalmi jog alapítására irányuló keresetet elutasító elsőfokú ítéleti rendelkezést a Pp. 383.§ (2) bekezdése alapján helybenhagyta. Ezt meghaladóan a Pp. 384. § (2) bekezdés b) pontja alapján az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

[62] A helybenhagyott ítéleti rendelkezés vonatkozásában az ítéltábla a Legfelsőbb Bíróság PK 154. számú állásfoglalása és a Legfelsőbb Bíróság a 4/2009. (XII. 14.) PK vélemény I./2. pontja alapján határozott az első – és másodfokú perköltség tárgyában, ezt meghaladó körben a felek másodfokú perköltségét a Pp.386.§ (3) bekezdése alapján csak megállapította.

[63] A véglegesen elbírált keresetre a felperes által megjelölt együttes pertárgyértékből (584.130.594,-Ft) 8.427.211,-Ft esett.(A teljes pertárgyérték 0,0144265 része.) A 1.500.000,-Ft feljegyzett kereseti illeték erre eső része 21.640,-Ft, a fellebbezési illeték arányos része 36.100,-Ft, melyet a Pp. 102.§ (1) bekezdése alapján a felperes visel.

[64] Az elutasított keresetre eső saját első és másodfokú perköltségét a Pp. 83.§ (5) bekezdése alapján a felperes maga viseli. Az I., V., VII.r alperesek javára a Pp.83.§ (1) bekezdése alapján a felperes által megtérítendő az elutasított keresetre eső elsőfokú perköltség (a 8.366.000,-Ft összegben felszámított ügyvédi munkadíjból álló perköltség 0,0144265-öd része) 120.690,-Ft, míg a másodfokú perköltség a 32/2003 (VIII.22.) IM rendelet 3.§. (2) és (5) bekezdése és 4/A§-a alapján számítva (bruttó 5.106.228,-Ft 0,0144265 része) 73.665,-Ft.

[65] A hatályon kívül helyezett részre eső másodfokú perköltség a felperes oldalán (az általa felszámított 5.000.000,-Ft 0,9855535-öd része) 4.927.867,-Ft, az I., V. és VII. r. alperesek oldalán (a bruttó 5.106.228,-Ft 0,9855535-öd része) 5.032.563,-Ft

Győr, 2023. április 6.

Dr.Ferenczy Tamás s.k.
a tanács elnöke

Dr.Mészáros Zsolt s.k.
előadó bíró

Dr.Kovács Zsolt s.k.
bíró