



Fővárosi Ítéltábla

6.Pf.20.658/2022/7.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Floszmann Anita ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt felperes „f.a.” (felperes címe.) felperesnek a Nagy-Kozák-Pátzay Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., ügyintéző: dr. Nagy Gábor ügyvéd) által képviselt I.r. alperes (felperes címe.) I. r. alperes, a Dr. Barán-Kalász Ügyvédi Iroda (ügyvéd címe., ügyintéző: dr. Barán-Kalász László ügyvéd) által képviselt II.r. alperes (II.r. alperes címe.) II. r. alperes ellen ráépítés megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2022. február 3. napján meghozott 71.P.20.209/2021/26. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperes által 27. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit megváltoztatja és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mentesíti az I. rendű alperest az elsőfokú perköltség és a kereseti illeték megfizetése alól és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I. rendű alperesnek 3.854.600 (hárommillió-nyolcszázötvennégyezer-hatszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget, valamint az államnak külön felhívásra 1.500.000 (egymillió-ötszázezer) forint kereseti illetéket.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes gazdasági társaság, melynek tulajdonosai 2002. október 26. és 2018. május 9. között a felperesi törvényes képviselő és az I. rendű alperes voltak. A település helyrajzi szám1 helyrajzi számú ingatlan (perbeli ingatlan) a felperes telephelye 2005. október 26. óta. Az ingatlan az I. rendű alperes 1/1 tulajdonában áll, négy alrészletet foglal magába: a) szántó, b) gyep és egyéb terület, c) kivett istálló és udvar, d) kivett építési terület. A II. rendű alperes javára jelzálog

volt bejegyezve az ingatlanon, azonban a bejegyzett jelzálogjogot 2021. augusztus 11-én törölték.

[2] 2006. május 16-án a jegyző a szám1 számú határozatában építési engedélyt adott beruházások elvégzésére. A felperes 2006. és 2012. között az ingatlanon beruházásokat végzett. A felperes az építmény elhelyezéséhez szükséges földmunkákat, a terület feltöltését, az aszfaltozást elvégezte 2008-ig. A felperes 10 db 40 lábas konténervázat vásárolt, alapzatra rögzítette, 2010-ben a nyílászárókat beszerezte, beépítette, 2011-ben a külső, belső szigetelést, vakolást elvégezte, 2012-ben az iroda használatra való felszerelését, a vizesblokkok kialakítását, a világítás, fűtés kialakítását, a kábelezést végezte el. A beruházás költségeit a felperes állta. A használatbavételi engedélyt az építményre a település3 Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Műszaki Osztálya a2012. december 12-én kelt határozatával adta meg.

[3] 2013 januárjában a felperes az ingatlant biztonságtechnikai eszközökkel, kamerákkal, elektronikus kapuval, riasztóval látta el, informatikai fejlesztést végzett, kiépítette a klímát.

[4] A felperes a keresetében kérte, hogy a bíróság keresse meg a település4 Járási Hivatal Földhivatali Osztályát a perbeli ingatlan tekintetében a felperes 738/1000 tulajdoni hányadának ráépítés jogcímén történő bejegyzése, és az I. rendű alperes 738/1000 tulajdoni hányadának törlése iránt. Kérte az I. és a II. rendű alperesek kötelezését a fentiek türéseire.

[5] Keresetében arra hivatkozott, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (2) bekezdése, 115. § (1), és a 116. § (1) bekezdése alapján ráépítéssel a kereseti kérelmében megjelölt arányban ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerzett a perbeli ingatlanon. Előadta, hogy a felperes az I. rendű alperes tudomásával és beleegyezésével 2006. és 2012. között 26.126.993 forint értékben beruházást hajtott végre az I. rendű alperes tulajdonában álló ingatlanon. Az építmény elhelyezéséhez szükséges földmunkákat végzett, az épületet saját költségén létrehozta, üzembe helyezte, majd a használatbavételi engedély megadása után további munkákat végzett. Utalt arra, hogy az építmény költségeit a könyveiben elszámolta, azonban az ingatlant aktiválni, a tulajdonviszonyokat a valóságnak megfelelően rendezni már nem tudta addig, amíg az I. rendű alperes tagja volt a felperesnek. Megjegyezte, hogy az I. rendű alperes 2018. májusig a felperesi társaság ügyvezetője volt, a számlákat a társaság könyveibe bevezette, a beszámolókat elfogadta. Előadta, hogy a 2006. május 16. napjától 2013. január 31. napjáig megvalósított felépítmény bekerülési költsége az építmény értéke, amely összesen 26.465.873 forint volt. A telek értéke 9.395.000 forint volt az építkezés befejezésekor, az ingatlan értéke a beruházás értékével emelkedett összesen 35.521.993 forintra. A felépítmények értéke a föld értékét jelentősen meghaladja, ezért az ingatlan értéknövekedésének arányában a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján közös tulajdon keletkezett az ingatlanon, melynek ingatlan-nyilvántartási feltüntetésére tartott igényt.

[6] Az I. rendű alperes az ellenkérelmében a kereset elutasítását kérte. Védekezése szerint az ingatlanon álló épületeket nem a felperes építtette, a munkálatokat nem a felperes finanszírozta, hanem az I. rendű alperes édesapja, személyl az cég3 Zrt.-én keresztül. Az engedély nélküli feltöltés miatt kiszabott bírságot, a földvédelmi járulékokat szintén nem a felperes, hanem az I. rendű alperes terhére állapította meg a hatóság. Ezek a tételek nem a felperes beruházási költségének minősülnek, a felmérési költség is az I. rendű alperes nevére szólt. A település2i Kikötő és az cég1 számláit nem a felperes fizette meg, a beton zúzalék és a mart aszfalt számláit a felperes nevére kérték, ez volt az ellenszolgáltatás azért, hogy az I. rendű alperes engedélyezte, hogy egy cég által hordott bontási törmeléket lerakjanak, így ez a két tétel sem képezhette ráépítés jogcímén a beruházás költségeit. Kiemelte, hogy az illetékes jegyző által kiadott használatbavételi engedély is az I. rendű alperes nevére szólt. Az I. rendű alperes a felperes ügyvezetője volt, ezért összeférhetlenségi okokból nem számlázhatott az cég3 Zrt.-nek. A cég2 Kft-nek nem voltak eszközei sem munkaerő-állományra a munkálatok elvégzésére, a cég2 Kft-nek és a felperesnek ugyanaz volt a székhelye, az építőipari munkák kizárólag úgynevezett formális átszámlázások eredményeképpen kerültek kiállításra. A 40 db konténer költségét számla hiányában vitatta. Állította, hogy a vízszelési költség nem került kifizetésre, a munkálatokat az I. rendű alperes édesapja végeztette el, a betonozással kapcsolatos munkát is az cég3 Zrt. végezte el. Ezzel kapcsolatban a felperes sem számlát, sem árajánlatot nem csatolt. Minden más tárgyi eszközt és ingóságot, amelyet a felperes a keresetlevelében megjelölt, olyan ingóságnak minősített, amelyek érdeksérelem nélkül elvihetők. Hivatkozott arra is, hogy a felperes az I. rendű alperestől bérelte a területet, és csak azért járult hozzá az I. rendű alperes a telephely használatához, mert 50 %-ban tulajdonosa volt a cégnek.

[7] A II. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

[8] Az elsőfokú bíróság az ítéletében megkereste a megyei Földhivatalt, hogy a település, külterület, helyrajzi szám1. hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában jegyezze be a felperes 665/1000-ed tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén az I. r. alperes 1/1 tulajdoni hányadának törlésével, 335/1000-ed tulajdoni hányadának bejegyzésével. Kötelezte az I. rendű alperest a tulajdonjog változásának átvezetése tűrésére. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 413.359 forint perköltséget és a Magyar Államnak külön felhívásra 502.500 forint le nem rótt illetéket. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a Magyar Államnak külön felhívásra 997.500 forint le nem rótt illetéket.

[9] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása szerint az I. rendű alperes nem vitatta a telek építkezéskori forgalmi értékét, a létrehozott felépítmény tartós használatra alkalmasságát, a felépítményes ingatlanak a ráépítés befejezését követően fennálló forgalmi értékét. Részletezte, hogy az alperes által vitatott beruházási költségek közül melyeket fogadott el a felperes által igazoltan megfizetett, illetve a beruházás indokolt költségeként és melyeket nem. Mivel az I. rendű alperes nem állította, hogy magánszemély részére adták be a kérelmet a telephely bővítésére, raktár építésére, és a befizetést igazoló feladóvevény a felperes birtokában volt, a földvédelmi járulékot elfogadta és a felperes által megfizetett költségeként. A földvédelmi, földfeltöltési és környezetvédelmi bírságot nem fogadta el a beruházás szükséges és indokolt költségeként. A hulladékkezelési engedély módosítása miatti

igazgatási szolgáltatási díjat indokolt költségnek találta. A felmérési díjak költségét elfogadta, tekintettel arra, hogy a felperes nevében állították ki a számlákat, az I. rendű alperes bizonyíték nélkül vitatta a felperes kifizetését. A település²i Kikötő és az cég¹ Kft. részére megfizetett, kiadási pénztárbizonylatokkal bizonyított összegeket szintén elfogadta, az I. rendű alperes ezzel kapcsolatos előadását bizonyítatlannak találta. Álláspontja szerint a cég² Kft. által kiállított összesen bruttó 1.800.000 forint számlákkal szemben a munkavégzés vitatása a számlákat nem tette kétségessé. A felperes által felszámolt 7 konténer költségét 2.400.000 forintban a beruházási költség részeként elfogadta, utalt arra, hogy az I. rendű alperes által elfogadott mérlegbeszámoló részét képező főkönyvi kivonat eszközök fejezetében is nyilvántartották ezeket. A betonozáshoz szükséges munka- és anyagköltséget a felperes nevére kiállított számlákkal összesen 751.219 forint erejéig találta bizonyítottnak. Nem fogadta el az I. rendű alperes azon állítását, mely szerint ezeket a munkákat az cég³ Zrt. végezte el, mivel ezeket az állításait az alperes nem bizonyította. A villámvédelem 755.811 forintos és a tető 2.356.100 forint költsége tekintetében úgy foglalt állást, hogy a munkálatok elvégzését az I. rendű alperes nem vitatta, ezért abból, hogy ezen tételek tekintetében csak árajánlat állt rendelkezésre, nem vonta le azt a következtetést, hogy ezeket a beruházási költségekből ki kellene hagyni. Indokolása szerint az I. rendű alperes a fentieket meghaladóan, a további tételeket általánosságban vitatta, részletesebb előadás nélkül azok ingó jellegét állította. Az elsőfokú bíróság a további tételek közül így kizárólag azok megnevezése alapján ingónak minősítette a gumyszerelő gépet (550.000 forint), az íróasztalt (108.658 forint), 8 db könyvespolcot (204.632 forint), 1 db polcot és tartozékot (22.400 forint), go. kút mechanikus számláló (110.000 forint), valamint a magas nyomású mosót (55.094 forint), ezek költségét nem tartotta elszámolhatónak. A kerítés létesítésének 425.880 forintos költségét a beruházás költségként számolta el, mivel az I. rendű alperes által meghallgatni indítványozott tanú⁴ tanúvallomásából nem volt megállapítható egyértelműen, hogy a tanú által épített kerítés azonos-e a felperes által állított kerítéssel, ami nem vadvédelmi kerítés volt, szemben a tanú által előadottal. Az elektromos kapuhoz szükséges motor és elektronikát szintén elfogadta beruházási költségként, mivel ez a kapu rendeltetészerű használatához szükséges. További 5.907.730 forint költségről állapította meg, hogy nem vitatottan felmerült.

[10] A fentiek szerint részletesen értékelt bizonyítékokkal szemben nem fogadta el néhai személy¹, I. rendű alperes édesapja nyilatkozatát arról, hogy a valamennyi költséget ő finanszírozott, mivel önmagában az, hogy a nevezett a nyilatkozatot megtette, nem szolgál bizonyítékkul a nyilatkozatban állított tények valóságára. tanú⁴ tanú pedig a teljes beruházás finanszírozására nem tudott nyilatkozni, a vadvédelmi kerítés nem a ráépítés beruházásában szereplő kerítés volt. A felperes által meghallgatni indítványozott tanúk az elsőfokú bíróság értékelése szerint a felperesi beruházást és annak finanszírozását bizonyították. Az I. rendű alperes utólagos bizonyítását tanú⁵ tanúkenti meghallgatására figyelmen kívül hagyta, mivel annak bizonyításának lehetősége, módja és eszköze, hogy a tárgyi beruházást az I. rendű alperes apja végezte, nem a felperes által meghallgatni indítványozott tanúk vallomásából vált felismerhetővé.

[11] A felperes által állított bekerülési költségéből a fentiek alapján 17.758.529 forintot talált elszámolhatónak ráépítés költségeként. A telek értéke nem vitatottan 2013. január 31-én 9.395.000 forint volt. A felperes nem vitatott számítási módszerével az ingatlanon lévő felépítmény értéke 17.758.529 forint, az ingatlan forgalmi értéke a ráépítés

befejezésekor 27.117.529 forint volt az elsőfokú bíróság következtetése szerint. A felépítmény forgalmi értéke így az egész ingatlanon belül 655/1000 tulajdoni hányadnak felelt meg. Ebben a részben a felperes tulajdonszerzését ráépítés címén megállapította. Ezt meghaladóan a felperes keresetét elutasította.

[12] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatása és a felperes keresetének teljes elutasítása érdekében. Másodlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárás lefolytatására utasítását kérte a Pp. 380. § c) pontja alapján.

[13] A hatályon kívül helyezés iránti kérelmét arra alapította, hogy az elsőfokú bíróság ítélete érdemi felülbírálatra alkalmatlan, mivel az elsőfokú bíróság a tényállás megállapítási kötelezettségének nem tett eleget, nem állapítható meg, hogy a bíróság milyen tényállás alapján vonta le a jogi következtetéseit, nem derülnek ki a peres felek nyilatkozatai, és az sem, hogy milyen bizonyítékok, milyen jogi indokok alapján adott helyt a bíróság a felperes keresetének.

[14] Hivatkozott arra, hogy a felperes nem tudta az őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére bizonyítani, hogy a beruházást kizárólag a saját anyagi erőforrásából fedezte, és azzal a céllal, hogy az ingatlanon tulajdonjogot szerezzen. Sérelmezte az utólagos bizonyítás iránti indítványának elutasítását. Vitatta édesapja közjegyzői záradékkal ellátott nyilatkozatának kirekesztését a bizonyítékok értékeléséből. Kiemelte, hogy a nyilatkozat rendkívül részletesen, és tárgyévra lebontva szakszerűen megnevezi a konkrét munkálatokat, és megjelöli azok bekerülési költségét is. A nyilatkozat kitér a felperesi törvényes képviselő személyére és arra is, hogy a felperes törvényes képviselőjének anyagi helyzete nem tette lehetővé az építkezés finanszírozását. A felperes gazdasági társaság akkoriban a társaság mérlege és adózott eredménye alapján szintén képtelen lett volna finanszírozni a kivitelezést. Hivatkozott arra, hogy a nyilatkozat a kivitelezést végző személyt is megnevezi. Sérelmezte, hogy az elsőfokú bíróság elmulasztotta a bizonyítékok egyenkénti és összességükben történő értékelését, különös tekintettel az I. rendű alperes édesapjának nyilatkozatára. Érvelése szerint az is bizonyítja, hogy nem a felperesi gazdasági társaság, vagy annak törvényes képviselője finanszírozta a beruházást, hogy több mint tíz éven keresztül nem terjesztettek elő semmilyen tulajdoni vagy kötelmi igényt az I. rendű alperessel szemben, csak a mediátori megállapodás felmondását követően. A mediátori megállapodást F/1 alatt csatolta a fellebbezéséhez. Hivatkozott arra, hogy ez a megállapodás is rögzíti, hogy 2018. május 31-ét megelőzően a felperes bérlet jogcímén használta a telephelyet. Az I. rendű alperes tulajdonosi rendelkezéseket tett: bérleti szerződést kötött a felperessel, majd ingyenes használatot biztosított a felperesnek, ezek a körülmények pedig önmagukban kizárták a felperes keresetében megjelölt dologi és kötelmi igényt. Okfejtése szerint a kereset előterjesztése és az építkezés befejezése között eltelt időből, a mediátori megállapodásból és a bérleti díj fizetésének a tényéből megállapítható, hogy a felek között volt olyan eltérő megállapodás, amely kizárta a felperes ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését. Álláspontja szerint eljárási szabályt sértett az elsőfokú bíróság azzal is, hogy a felperes által bejelentett tanúk vallomását elfogadta a felperes állításának bizonyítékaként, annak ellenére, hogy tanú2 tanú a felperes alkalmazottjaként és a törvényes képviselő élettársaként nem volt elfogulatlan. Hangsúlyozta, hogy egyetlen tanú sem tudta még a valószínűség szintjén sem alátámasztani a

felperes azon állítását, hogy a beruházások mikor történtek, illetve azoknak az anyagi erőforrását pontosan ki fedezte.

[15] Sérelmezte azt is, hogy az elsőfokú bíróság nem értékelte, hogy mind az építési engedély, mind a használatbavételi engedély kizárólag az alperes javára szolgált; a közokirattal szemben a felperest terhelte volna annak bizonyítása, hogy ő volt az építtető. Hivatkozott arra, hogy az építési- és a használatbavételi engedély hiánya kizárja a felperes ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését (BH 1998.423, 2002.9.355). Ennélfogva az elsőfokú bíróság döntése a Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseivel is ellentétes. Figyelembe kellett volna vennie az elsőfokú bíróságnak, hogy a felperesi törvényes képviselő szerint a felperesi gazdasági társaság finanszírozta a beruházást, ugyanakkor ez esetben nem magyarázható, hogy miért fizetett éveken át kiemelkedően jelentős összegű bérleti díjat a gazdasági társaság a saját tulajdonáért.

[16] Álláspontja szerint megalapozatlan volt az elsőfokú bíróságnak az a következtetése is, hogy a földvédelmi járulékot, illetve büntetést nem az I. rendű alperes fizette be, annak ellenére, hogy a bíróságok a nevére szóltak. Sérelmezte, hogy az alperes ellenkérelmét az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, amikor nem értékelte, hogy az alperes vitatta bizonyos munkálatok elvégzését, illetve azt, hogy ezek a felperes által állított beruházás részét képezték (pl. a település 21. Kikötő, illetve az cég1 által végzett munkálatok). Érvelése szerint annak megítélése, hogy ezen munkálatok a felperes által állított beruházás részei voltak vagy sem, szakkérdés. Az elsőfokú bíróságnak e körben tájékoztatást kellett volna adni a feleknek, és a felperesnek kellett volna szakértői bizonyítást indítványozni, melynek elmaradása a felperes terhére esik. Szakkérdés volt továbbá az is, hogy bizonyos vitatott ipari eszközök, tereptárgyak, alkatrészek ingóknak minősülnek-e vagy sem. Sérelmezte azt az elsőfokú bírósági megállapítást, hogy az I. rendű alperes nem bizonyított olyan tényeket, amelyek bizonyítása a felperest terhelte. Sérelmezte az elsőfokú bíróság mérlegelését a hét konténer költségének elfogadása tekintetében is. Állította, hogy a felperes által említett 7 db 20 lábas iroda és öltöző konténert sosem építették be az épületbe, ezek banki visszavett tételek voltak. Az irodába 2007. november 1-jén költöztek be az alkalmazottak, ekkor már teljesen kész volt, ehhez képest a hivatkozott 7 konténer beszerzési dátuma 2009. évre esik. Az elsőfokú bíróság számos költséget ráépítést keletkeztető beruházásként fogadott el, amelyek legfeljebb csak kötelmi igényt keletkeztető értéknövelő beruházások lehetnének, ha azokat a felperes vásárolta volna meg a vagyonából. A villám elleni védelem tekintetében is megalapozatlan az ítélet, mert egy árajánlat önmagában nem bizonyíték arra, hogy az árajánlaton szereplő személy kifizette az ott szereplő munkákat. A tetőről megállapítható, hogy az cég8 Zrt. lakatosműhelyében készült, a cég munkatársai végezték a tető összeállítását, amely önmagában jelzi, hogy mindezeket az alperesi édesapa, az cég8 Zrt. vezérigazgatója finanszírozta.

[17] A felperes a fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság eleget tett a ténymegállapítási kötelezettségének, az I. rendű alperes az érdemi védekezésében tényállításokat tett, ezek alátámasztására azonban bizonyítékot nem csatolt, a számlák tekintetében ellenbizonyítást nem indítványozott. A beruházással kapcsolatos megállapodás létevel, illetve a mediátori megállapodással kapcsolatos védekezést az elsőfokú eljárásban az I. rendű alperes nem adott

elő, így annak megtételére már a másodfokú eljárásban nincs lehetőség. Előadta, hogy a mediátori megállapodás felmondásra került. Az I. rendű alperes a tanúk vallomásaiból részeket ragadott ki, a tanúk vallomásának egészéből megállapítható, hogy kompetensen nyilatkoztak a per tárgyában. Az I. rendű alperes nem vitatta a tulajdonában lévő föld és a felépítmény értékét, ezért nem merült fel olyan szakkérdés, amely megválaszolásához szakértő kirendelésére lenne szükség.

[18] A fellebbezés alapos.

[19] Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezése, ezért a Fővárosi Ítéltábla kizárólag az elsőfokú ítélet fellebbezett, a felperes tulajdonjogának bejegyzése iránti megkeresésre vonatkozó, valamint az I. rendű alperest az tulajdonjog változás átvezetésének tűrésére kötelező rendelkezéseit bírálta felül [polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (Pp.) 358. § (5) bekezdése].

[20] Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolása tartalmaz megállapított tényállást és jogi indokolást, ezért az ítélet nem szenved olyan formai hiányosságban, amely a Pp. 380. § c) pontja alapján érdemi felülbírálatra alkalmatlanná tenné az ítéletet. A fellebbezésben megjelölt tényállásmegállapítással, indokolással kapcsolatos esetleges hiányosságok a Pp. 369. § (3) bekezdésében biztosított felülbírálati jogkörökre tekintettel nem akadályozzák az érdemi felülbírálatot, az indokolás kiegészítésével, helyesbítésével orvosolhatóak. Az ügy érdemére kiható, a másodfokú eljárásban nem orvosolható lényeges eljárási jogszabálysértést nem vétett az elsőfokú bíróság, ezért a Pp. 381. § alapján sem volt helye az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezésének.

[21] A fellebbezésre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy további bizonyításra a jogvita érdemi elbírálásához nem volt szükség. Megjegyzi, hogy az I. rendű alperes az utólagos bizonyítás engedélyezése iránti kérelmében a Pp. 220. §_(1) bekezdés b) pontjára hivatkozott, fellebbezését így az a körülmény, hogy mikor szerezte meg a tanú elérhetőségét nem alapozhatta meg. Szakértői bizonyításra és ezzel kapcsolatos anyagi pervezetésre sem volt szükség, mivel az I. rendű alperes a forgalmi értékeket nem vitatta, az épület létrejötte pedig nem volt vitatott.

[22] Az I. rendű alperes megalapozottan hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, és a bizonyítékokat, valamint az I. rendű alperes ellenkérelmét is részben hiányosan értékelte.

[23] A fellebbezésben és a fellebbezési ellenkérelemben foglaltakra tekintettel a Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy az I. rendű alperes által a fellebbezéshez és az észrevételhez csatolt bizonyítékok, és a bontásra kötelező határozatra vonatkozó

tényelődások a Pp. 373. § (2), (3) bekezdésében írt követelményeknek nem megfelelő tényelődás megváltoztatásának, utólagos bizonyításnak minősültek, így azokat a fellebbezési eljárásban nem lehetett figyelembe venni.

[24] Az I. rendű alperes ugyanakkor már az elsőfokú eljárásban, a perfelvételi tárgyalás lezárása előtt hivatkozott viszontválaszában (15. sorszámú beadvány) arra, hogy a telephely használatot a felperesnek azért engedélyezte, mert 50 %-ban a felperes tulajdonosa volt, és a felperes a területet bérelte tőle, így ebben a körben új tényelődást nem tett. Az elsőfokú bíróság ennek az alperesi nyilatkozatnak megalapozatlanul nem tulajdonított jelentőséget, ugyanis, ha a felperes bérlőként, szerződéses jogviszonyban használta az ingatlant, a bérleti szerződés rendelkezéseinek, vagy a régi Ptk. 427. §-ában foglalt szabályoknak megfelelően támaszthatott volna kötelmi jogi igényt a bérbeadó I. rendű alperessel szemben az általa igazoltan a dologra fordított szükséges, hasznos költségei, vagy az értéknövelő beruházásai megtérítésére. Ráépítés jogcímén a földtulajdonos akarata ellenére jóhiszemű tulajdonjog szerzésére még abban az esetben sem hivatkozhatott volna, ha ő minősült volna az épület építőjének vagy építtetőjének. Megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy emiatt – az elsőfokú bíróság anyagi pervezetésétől eltérő álláspontja folytán – a másodfokú bíróság anyagi pervezetésére is szükség lett volna, azonban a ráépítés további törvényi feltétele is hiányzott, ezért a kereset érdemi elbírálásához anyagi pervezetésre nem volt szükség.

[25] Az elsőfokú bíróság az érvényesített jog alapján szükségtelenül elemezte tételesen a beruházás költségeit. A Fővárosi Ítéltábla ezzel kapcsolatosan utal arra is, hogy a felperes tulajdonjogi igényét a régi Ptk. 137. § (2) bekezdésére alapította. A régi Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján, ha az épület értéke az idegen föld értékét meghaladja, és a ráépítő nemcsak az épület, hanem a föld tulajdonjogát is megszerzi, a tulajdonszerzés nem az ingatlan egy részére, hanem az egészére valósul meg. Jelentősége ezért az építtető személyének, az épület létrejöttének, és a föld, az épületek forgalmi értékének van, nem a beruházás költségeinek. A megjelölt régi Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján nem jöhet létre közös tulajdon a ráépítő és a földtulajdonos között. Közös tulajdon a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján hozzáépítéssel, átépítéssel, bővítéssel vagy akkor jöhet létre, ha az idegen földön már épület áll. Ilyen tényelődást a felperes nem tett. A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a régi Ptk. 137. § (2) és (3) bekezdése nem azonos tényeken érvényesíthető jogalapot határoz meg, és eltérőek a jogkövetkezmények is, ez a keresetbeli következtetlenség is anyagi pervezetést igényelt volna.

[26] Az I. rendű alperes helyesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság megalapozatlanul hagyta figyelmen kívül azt a körülményt, hogy az építési engedély és a használatbavételi engedély jogosultja, az építtető az I. rendű alperes volt. Ebben a tekintetben ezért a tényállást ki kellett egészíteni a csatolt engedélyek alapján azzal, hogy az I. rendű alperes, mint építtető a jegyzőtől építési engedélyt kapott arra, hogy a tulajdonában álló földre műhely, raktár, iroda funkciójú épületeket építsen fel. Az épületek használatbavételi engedélyét az önkormányzati hatóság szintén az I. rendű alperesnek adta meg.

[27] A Fővárosi Ítéltábla a kiegészített tényállásra tekintettel az elsőfokú bíróság ítéletével nem értett egyet a következőkre figyelemmel:

[28] A régi Ptk. 137. § (2) és (3) bekezdése alapján a kialakult bírósági gyakorlatra is figyelemmel a felperesnek elsősorban azt kellett bizonyítania, hogy más földjén műszakilag és jogilag létező épületet hozott létre, és ennek az épületnek ő volt az építtetője, vagy építője (FÍT 7.Pf.20.443/2013/6., BDT2016.3593), azaz az építkezésről ő rendelkezett. A Fővárosi Ítéltábla ebben a tekintetben utal a BH2002.355 jogesetre is, amely kiemeli, hogy a tulajdonszerzés feltétele, hogy az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezze. Az, hogy ki minősül ráépítőnek nem csupán tény, hanem jogkérdés is, jelentősége van annak, hogy az építési hatóság kit ismer el építtetőnek. Ráépítéssel az szerez tulajdont, aki idegen földre jogosulatlanul építkezik, nem pedig az, aki építési munkákat finanszíroz (FÍT 7.Pf.20.443/2013/6., BDT2016.3593), aki az épített épületet használja, akinek érdekében az épület létrehozzák, vagy aki az építkezési munkákat más rendelkezése alapján saját eszközeivel ténylegesen elvégzi (FÍT 20.Gf.40090/2019/10.) Az épületre kapott jogerős használatbavételi engedély, engedély nélküli vagy engedélytől eltérő építkezés esetén a jogerős fennmaradási engedély, vagy a 10 éves időmúlás miatt a bontás kizártsága bizonyítja, hogy az épület műszakilag és jogilag létrejött. Ha az épület felépítésére van építési engedély, akkor ez az engedély a Pp. 303. § (3) bekezdés b) pontjának megfelelően – az ellenkező bizonyításáig – közokirati formában bizonyítja, hogy ki az építtető, azaz ki jogosult az építkezés kereteiről, tartalmáról rendelkezni. A bírói gyakorlat fentiek alapján vélelmezi, hogy az építési, és a használatbavételi engedélyben szereplő személy az építtető (FÍT 20.Gf.20.40090/2019/10., BDT2016. 3593., BDT2012.2654).

[29] A perben a felperes nem tudta bizonyítani, hogy a tulajdonszerzési jogcím alapjául hivatkozott épületek építtetőjének, azaz ráépítéssel jogot szerző személynek minősülne. A felperes nem vitásan nem kért és nem kapott építési engedélyt a perbeli épületek megépítéséhez, miközben az I. rendű alperes, aki a föld tulajdonosa és egyúttal az építkezést állító cég résztulajdonosa is volt, ilyen engedéllyel rendelkezett. Az építési engedélyt és a használatbavételi engedélyt is az az I. rendű alperes kérte és kapta meg, ezért ő minősül a felperes keresetében megjelölt, tulajdonszerzésre alkalmas épületek, a raktár, a műhely és az iroda épületek építtetőjének. A felperes az I. rendű alperes építési engedéllyel igazolt építtetői minőségét cáfoló bizonyítékot nem tudott előterjeszteni, különös tekintettel arra, hogy a felperes résztulajdonosa, és az építkezéskor törvényes képviselője volt az I. rendű alperes, a felperes pedig tulajdonjogi igényt csak jóval az építkezés befejezését követően, azután támasztott, hogy az I. rendű alperes törvényes képviselői minősége, illetve tagsága megszűnt a felperesi cégben. A perben csatolt számlák, és a tanúvallomások nem igazolták, hogy az I. rendű alperes helyett a felperes volt az építtető, vagy a felperes rendelkezett az építkezésről, illetve a felperes határozta meg az építkezés kereteit. A Fővárosi Ítéltábla megjegyzi, hogy a felperes nem csatolt olyan bizonyítékot, ami azt támasztotta volna alá, hogy az állítása szerint kizárólag a saját költségén megvalósított kész épületeket az építkezés befejezése után saját vagyonaként tartotta volna nyilván.

[30] Mivel a felperes a fentiek szerint nem bizonyította, hogy a régi Ptk. 137. § (2) és (3) bekezdései értelmében ráépítőnek minősülne, ráépítés jogcímén nem érvényesíthet eredményesen tulajdoni igényt. A ráépítés további feltételeinek teljesülését azért nem kellett

vizsgálni, mert a kereset teljesítését önmagában kizárja az a körülmény, hogy nem a felperes a ráépítő. Erre figyelemmel a ráépítés további feltételeivel kapcsolatos fellebbezési érveknek nem volt ügydöntő jelentősége.

[31] A Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján megváltoztatta, és a keresetet teljes egészében elutasította.

[32] A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a felperes pervesztessége és a fellebbezés eredményessége folytán az első- és a másodfokú perköltség viseléséről. Az elsőfokú perköltséget áfával, az elsőfokú ítéletben megállapított, mérlegeléssel mérsékelt összeget figyelembe véve 846.600 forintban vette figyelembe. A másodfokú perköltség a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5), (6) bekezdése alapján mérlegeléssel és áfával megállapított 508.000 forint ügyvédi munkadíjból, valamint az I. rendű alperes által előlegezett 2.500.000 forint fellebbezési illetékből tevődik össze.

Budapest, 2022. december 6.

dr. Lente Sándor s.k.
s.k.

dr. Istenes Attila s.k.

dr. Csóka István

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró