

Budapest XXI. Kerület



Csepel Önkormányzata

POLGÁRMESTER

JAVASLAT

perköltség fedezetének biztosítására

Készítette: Dr. Szeles Gábor
jegyző

Előterjesztő: Tóth Mihály
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottságnak

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2007. évi **249.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2007. 11. 27.

Az előterjesztés leadva:
2007. november 21.

Testületi ülés időpontja:
2007. november. 27.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 7.G.40074/2006/37. számú ítélete perköltség viselésére kötelezte az önkormányzatot. (Az ítélet az 1. számú melléklet.)

Az ítéletre hivatkozással kezdeményezem a T. Képviselő-testületnél, hogy – a költségvetési hiány terhére – döntsön a perköltség 3.304.800,-Ft, azaz Hárommillió-háromszáznégyezer-nyolcszáz forint fedezetének biztosítására, mert a költségvetés ilyen jogcímen előirányzatot nem tartalmaz.

A tárgyi perben az önkormányzat perbe hívott alperes, aki pervesztesként perköltség fizetésére köteles.

A per kezdeményezőjére vonatkozó adatok és az ügy részletei, előzményei a bírósági ítélet indokolásából megismerhetők.

Nagyon lényeges ismérvek, hogy a tárgyi terület az un. Északi-terület déli folytatása, mely terület az önkormányzat tulajdonában áll, a felperesnek csak a felépítményekre van tulajdon joga.

Az ítélet deklarálja, hogy a felperes ráépítéssel nem szerzett tulajdont a telekre. Lényeges továbbá, hogy a felépítmények ideiglenes használatba vételi engedéllyel rendelkeznek a bontásuk elrendeléséig. A bontás esetleges elrendelése esetén a felépítményeket a tulajdonos saját költségén köteles elbontani, a meghatározott határidőn belül.

A felperes az ítéletben rögzítettek alapján, tehát nem tulajdonosa az épületek alatti földterületnek, ezért, mint használó díjat köteles fizetni.

A használt területek pontos meghatározása, a használat idejének (visszamenőlegesen is) tisztázása után a használati díj megállapítását követően az önkormányzat értékének megfelelő díj kiszabása és megfizetése iránt kell a Vagyonkezelőnek intézkednie. (A korábbiakban fizetett használati díj a jogvita miatt nem tükrözte a valós piaci viszonyokat.)

B u d a p e s t, 2007. november 21.

T ó t h M i h á l y

Határozati javaslat:

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 7.G.40074/2006/37. számú ítélete alapján, mint a perköltség viselésére kötelezett alperes, úgy dönt, hogy a költségvetési hiány terhére 3.304.800,-Ft-ot biztosít a tárgyi ügyben megítélt perköltség fedezetére.

Felkéri a polgármestert, hogy a perköltség megfizetéséhez szükséges intézkedések megtételéről gondoskodjon.

Határidő: azonnal
végrehajtásra: 2007. nov. 30.

Felelős: Tóth Mihály polgármester
végrehajtás előkészítéséért: jegyző

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők minősített többségű támogató szavazata szükséges.

Fővárosi Bíróság
Gazdasági Kollégiuma
Budapest, II. Varsányi Irén u. 40-44.
1535 Budapest, Pf.887.

Ügyszám: 7.G.40.074/2006/37

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Polgármesteri Hivatal 1211 Budapest, Szent Imre tér 10.	
Iktatás kele: 2007 OKT 3 0.	Iktatószám (szórák, al. szám): 17-86-2/07
Érkező irat lapszáma	Mellékletek lapszáma
Ügyintéző: Olson F.	Mellékletek száma:

Melléklet: változási vázrajz



A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma

dr. Major János jogtanácsos által képviselt
„Szigetcsúcs” Exportcsomagoló Termégyártó és Szolgáltató Szövetkezet (1211
Budapest, Szabadkikötő út) felperesnek,

dr. Tóth Tiborné dr. Soós Mária (1094 Budapest, Gát u. 32.) ügyvéd által képviselt
Budapest-Csepel Önkormányzata (1211 Budapest, Szent Imre tér 10.) alperes ellen

tulajdonjog megállapítása iránt indított perében meghozta az alábbi

í t é l e t e t

A bíróság megállapítja, hogy az alperes tulajdonát képező Budapest XXI. kerületben belterületen nyilvántartott 209969 hrsz-ú „kivett telephely” megjelölésű 5 ha 1629 m² alapterületű ingatlanon álló, a mellékelt változási vázrajzon „A”-val jelölt 142 m² alapterületű „klub faház” megjelölésű, „B”-vel jelölt 77 m² alapterületű „faház” megjelölésű, „C”-vel jelölt 1822 m² alapterületű „csomagoló csarnok” megjelölésű, „D”-vel jelölt 335 m² alapterületű „öltöző” megjelölésű, „F”-vel jelölt 1726 m² alapterületű „csomagoló csarnok” megjelölésű és „G”-vel jelölt 1286 m² alapterületű „ládaüzem” megjelölésű, összesen 5388 m² alapterületű épületek földtulajdontól elkülönült tulajdonjoga a felperesé, aki a „C”, „F” és „G” épületek tulajdonjogát a Csepeli Duna Kertészeti Termelőszövetkezet (későbbi nevén Csepeli Duna Mezőgazdasági Termelőszövetkezet) Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontján alapuló közbenső tulajdonszerzése mellett vagyongegosztás, míg az „A”, „B” és „D” épületek tulajdonjogát szintén a Csepeli Duna Kertészeti Termelőszövetkezet (későbbi nevén Csepeli Duna Mezőgazdasági

Termelőszövetkezet, majd Csepeli „DUNA” Holding Szövetkezet) Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontján alapuló közbenső tulajdonszerzése mellett adásvétel jogcímén szerezte meg, azzal, hogy az épületek alatt lévő földterületre az épületek fennállásáig a felperest használati jog illeti meg.

A felperes köteles kezdeményezni az építmény földtulajdontól elkülönült tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetését, az alperes pedig köteles tőrtni a fenti tartalommal az ingatlan-nyilvántartáson történő változások átvezetését.

Kötelezi a bíróság az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 3.304.800,- (Hárommillió-háromszáznégyezer-nyolcszáz) Ft perköltséget.

Ezt meghaladóan a bíróság a felperes keresetét elutasítja.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek, melyet ennél a bíróságnál lehet írásban, három példányban a Fővárosi Ítéltáblához címezve benyújtani.

A másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson bírálja el, de a felek kérhetik a fellebbezés tárgyaláson kívül történő elbírálását.

Ha a fellebbezés csak a kamatfizetésre, a perköltség viselésére vagy összegére, illetve a meg nem fizetett illeték vagy az állam által előlegezett költség megfizetésére vonatkozik, az előzetes végrehajthatósággal, a teljesítési határidővel vagy a részletfizetés engedélyezésével kapcsolatos, vagy csak az ítélet indokolása ellen irányul, a másodfokú bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, de a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti tárgyalás tartását.

Ha a fellebbezésben vitatott érték a kétszázezer forintot, illetve a kereseti kérelemben megjelölt követelés tíz százalékát nem haladja meg, fellebbezésnek az elsőfokú eljárás szabályainak lényeges megsértése vagy az ügy elbírálásának alapjául szolgáló jogszabály téves alkalmazására hivatkozással van helye. A másodfokú bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz, de a felek kérelmére tárgyalást tart. A fellebbező félnek a tárgyalás tartása iránti kérelmét a fellebbezésében kell előterjesztenie.

A jogi képviselővel eljáró felek a határozat ellen benyújtott fellebbezéshez mellékelte közös kérelemben indítványozhatják, hogy az anyagi jogszabály megsértésére alapított fellebbezést közvetlenül a Legfelsőbb Bíróság bírálja el, feltéve hogy vagyoni jogi ügyben a fellebbezésben vitatott érték az ötszázezer forintot meghaladja.

A Legfelsőbb Bíróság a fellebbezést tárgyaláson kívül, a felülvizsgálati eljárásra irányadó szabályok alkalmazásával bírálja el.

Az ítéltábla előtti eljárásban és a Legfelsőbb Bíróság előtti eljárásban az ítélet ellen fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselet kötelező.

Indokolás:

1962. január 1-én jött létre a Csepeli Duna Kertészeti Termelőszövetkezet (későbbi nevén Csepeli Duna Mgtsz, majd Csepeli Duná Holding Szövetkezet), mely szövetkezetből kiválással jött létre a felperesi szövetkezet. A felperesi jogelőd használatában volt az akkor még állami tulajdonban lévő Budapest XXI. kerületben lévő 209969 hrsz-ú 51946 m² alapterületű ingatlan. Erre az ingatlanra a felperes jogelődje

- az 1973. szeptember 19-én kelt 10275/2/1973 számú építési engedély alapján felépített egy csomagoló csarnokot, amire az építésügyi hatóságtól 1975. január 10-én kelt 1386-2/1974 számú határozatával ideiglenes jelleggel használatbavételi engedélyt kapott azzal, hogy az épületet a hatósági felszólítástól számított 30 napon belül minden kártalanítási igény nélkül el kell bontani,
- az 1975. június 19-én kelt 17959/1975 számú építési engedély alapján felépített egy 180 fős férfi öltözőt, amire az építésügyi hatóságtól 1976. december 4-én kelt 13449/2/1976 számú határozatával ideiglenes jelleggel használatbavételi engedélyt kapott azzal, hogy az épületet a hatósági felszólítástól számított 15 napon belül minden kártalanítási igény nélkül el kell bontani,
- az 1978. július 24-én kelt 24912/1978 számú építési engedély alapján felépített egy faházat, amire az építésügyi hatóságtól 1981. február 13-án kelt 17770-2/1981 számú határozatával ideiglenes jelleggel használatbavételi engedélyt kapott azzal, hogy az épületet a hatósági felszólítástól számított 30 napon belül minden kártalanítási igény nélkül el kell bontani.

A Csepeli Duna Mgtsz 1991. november 14-én kelt III/4/1991. sz. határozatával vette tudomásul a felperesi szövetkezetet megalakító szövetkezeti tagok kiválását és 1991. november 12-én állapodtak meg abban, hogy a kilépő tagokra eső vagyon a „Szigetcsúcs Faipari telep Exportcsomagoló Kft-re eső része a rajta lévő épületekkel, építményekkel együtt”, amelyek felmérése, elhatárolása a tényleges jelenlegi használat és a vagyonértékelő bizottság felmérése alapján történt meg. A megállapodás az épületeket tételesen nem sorolta fel. Az 1992. június 12-én kelt korrekciós vagyonmegosztási megállapodás melléklete nevesítette a felperes tulajdonába átadott vagyontárgyakat, s e szerint a faipari ládacsarnok, csomagoló csarnok és új csomagoló csarnok DVK 12 épületek kerültek a felperes részére átadásra, míg építményként a csomagoló térbeton és a ládaüzem előtti rak.tér. (alapirat 3/F/6) Az épületek által elfoglalt terület nem volt része a vagyonmegosztásnak. Ezt a területet a Fővárosi Vagyonátadó Bizottság 1992. május 8-án kelt XXI-4/2/92/VÁB-C határozatával az alperes tulajdonába adta, mint kezelő nélkül bejegyzett beépítetlen belterületi földet. (alapirat 3/F/7)

A Csepeli Duna Holding Szövetkezet 1993. szeptember 9-én adásvételi szerződést kötött a felperessel és eladta a felperes részére az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonában lévő Bp.XXI. Szigetcsúcon lévő szociális épületet (öltöző és fürdő) 250.000,- Ft+áfa vételár ellenében. A szerződésben rögzítették, hogy a vevő a felépítményt ismeri, abban mint bérlő jelenleg is birtokban van, tisztában van ezen felépítmény rendkívül rossz műszaki állapotával és tudomásul veszi azt is, hogy az épület önkormányzati területen van, az

önkormányzat esetleges intézkedése alapján el kell bontania kártalanítási igény nélkül. A vételár fele részét áfa-val együtt a szerződés aláírásakor, másik felét pedig 15 napon belül a XXI.Orion u. 14. sz.a. telepen lévő központi pénztárba kell teljesítenie.

A felek rögzítették, hogy a szerződés a szövetkezet közgyűlésének jóváhagyásával válik joghatályossá. (26/F/1)

A Csepeli Duna Holding Szövetkezet 1994. május 2-án adásvételi szerződést kötött a felperessel, amelyben eladta a felperes részére az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonában lévő Szigetcsúcs telepen lévő „klub-faház” épületet 100.000,- Ft+áfa vételáron. A felperes az ellenérték megfizetését az adásvételi szerződést jóváhagyó közgyűlési határozat meghozatalától számított 15 napon belül vállalta teljesíteni készpénzben, az Orion u. 14. szám alatti pénztárba történő befizetéssel. A vevő kijelentette, hogy a faházat ismeri, birtokon belül van, tisztában van annak rossz műszaki állapotával. (26/F/2) A közgyűlés az adásvételi szerződést 1994. május 10-én I/15/1994 sz. határozatával jóváhagyta. (37/F/1)

A Csepeli Duna Holding Szövetkezettel szemben felszámolási kérelem a bíróságra 1992. augusztus 17-én érkezett meg, a felszámolását a bíróság 1993. szeptember 13-án rendelte el, a felszámolás kezdő időpontja 1994. szeptember 29-e volt. A per tárgyát képező épületek nem kerültek be a felszámolási vagyonba. Az épületekkel a felperes a vagyónátadás illetve adásvételi szerződés megkötése óta sajátjaként rendelkezik.

A felperes k e r e s e t é b e n kérte annak megállapítását, hogy a Budapest XXI. kerületben 209.969 hrsz-ú 51946 m² alapterületű „telephely” megjelölésű, az alperes tulajdonában lévő ingatlanon ráépítéssel 8/10-ed arányban tulajdonjogot szerzett. Keresetét a Ptk.137.§.(3) bekezdésére alapította és azzal indokolta, hogy a Csepeli Duna Mezőgazdasági Szövetkezetből való kiválásakor kiválási vagyonelemként azokat az építményeket kapta meg, amelyek a megjelölt helyrajzi számú, akkor még a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlanon álltak és amelyeket a Csepeli Duna Mgtsz épített. A felperes kiválása óta folyamatosan birtokában tartja az ingatlanon álló épületeket, az épületek több mint 10 éve épültek, azok elbontása érdekében az építésügyi hatóságtól felszólítást nem kapott, ilyen felszólításra az 1964. évi III. törvény 38.§.(4) bekezdése alapján nincs is lehetőség, ezért ezek az épületek tartós fennmaradásra szolgáló épületek, amelyek alkalmasak arra, hogy ráépítéssel a felperes tulajdonjogot szerezzen. Keresetének alátámasztásaként hivatkozott BH 2004/57-es számú jogesetre.

Az alperes kérte a kereset elutasítását és a felperes perköltségben való marasztalását. Az ügyvédi munkadíjat az IM rendelet szerint kérte megállapítani azzal, hogy áfa körbe tartozik. É r d e m i v é d e k e z é s é b e n azt adta elő, hogy a perbeli ingatlanon álló épület jogilag nem tiszta körülmények között került felépítésre, építési engedéllyel nem rendelkezik, ezért ezen épületre alapítva a felperes ráépítés jogcímén tulajdoni igényt nem támaszthat. Hivatkozott a Pesti Központi Kerületi Bíróságon folyamatban volt előzményi perre, amelynek adatai alapján az állapítható meg, hogy a felperes jogelődje előzetes

hozzájárulás nélkül építkezett és az épületre ideiglenes, utólagos fennmaradási engedélyt kapott azzal, hogy a hatóság felszólítására azt el kell bontania. Ez pedig kizárja a ráépítéssel történő tulajdonszerzést. Védekezésének alátámasztásaként hivatkozott a BH 1984/147-es eseti döntésre.

A Fővárosi Bíróság Gazdasági Kollégiuma 2005. június 21-én kelt 7.G.40.165/2004/18. sz. ítéletével a felperes keresetét elutasította és kötelezte a felperest 1.250.000,- Ft perköltség megfizetésére.

A felperes fellebbezése folytán a Fővárosi Ítéltábla 2005. december 14-én kelt 7.Pf.21.072/2005/3. sz. végzésével az első fokú bíróság ítéletét h a t á l y o n k í v ü l h e l y e z t e és az első fokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes fellebbezési eljárási költségeit 1.200.000,- Ft-ban, az alperesét 375.000,- Ft-ban állapította meg.

A másodfokú bíróság a hatályon kívül helyező végzésében rögzítette, hogy az építkezés idején hatályos Ptk.97.§.(2) bekezdésének a/ pontja a szövetkezeti tulajdon védelmének biztosítása érdekében kimondta, hogy az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló, a tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímen használatában lévő földön, és jogszabály másképpen nem rendelkezik. Megállapította, hogy e törvényi szabályozás alapján nem kizárt, hogy a felperes úgynevezett osztott tulajdonjogot szerezzen, vagyis megszerezze a jogelődje által felépített építmények telektől elkülönült, önálló tulajdonjogát. A megismételt eljárásra vonatkozó iránymutatásában a Fővárosi Ítéltábla előírta az első fokú bíróság számára, hogy a felperes által felajánlott bizonyítás lefolytatását követően abban a kérdésben foglaljon állást, hogy megvalósultak-e a Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontjában meghatározott feltételek, a felperesi jogelőd jogszerűen használta-e a Budapest XXI.209969 hrsz-ú ingatlant és volt-e olyan jogszabály, amely kizárta az osztott tulajdon keletkezését. Amennyiben a Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontja alkalmazható, meg kell állapítani a telek és a felépítmények osztott tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez szükséges adatait.

A megismételt eljárásban a **FELPERES** a keresetét úgy pontosította, hogy kérte annak megállapítását, hogy a felperes jogelődje a DUNA TSZ a Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontja alapján ráépítéssel a törvény erejénél fogva szerezte meg a perbeli épületek tulajdonjogát, míg a felperes a csomagoló csarnokokra az 1992. június 12-én kelt korrekciós vagyonmegosztással kiválás jogcímen, az öltözőre és a faházakra pedig adásvétel jogcímen szerezte meg a tulajdonjogot. Állította, hogy az 1994-es adásvételi szerződéssel 2 db faház tulajdonjogát szerezte meg a felperes, ez a tény a vevő és az eladó között nem volt vitatott, a felperes a faházakat a szakértő által megjelölt területtel tartja nyilván a könyveiben 1998. óta. Álláspontja szerint nincs jelentősége annak, hogy a terület véderdőként van-e nyilvántartva vagy egyéb jogcímen, mivel ez a terület az ingatlan-nyilvántartásban telephelyként szerepel és 30 éve ipari tevékenységet folytatnak rajta.

A megismételt eljárásban az **ALPERES** változatlanul kérte a kereset elutasítását és a

felperes perköltségben való marasztalását. Változatlanul fenntartotta azon jogi álláspontját, hogy ráépítő felperesi jogelőd építési és használatbavételi engedélye tárgyában kiadott jogerős építési hatósági határozatokba foglalt ideiglenes jellegű, bontási kötelezést tartalmazó és kártérítési igényt kizáró hatósági engedélyek jogszerűsége utólag, önmagában az építési engedély nélküli építkezésekre előírt 10 éves határidő elteltének analógiáját alkalmazva nem tehető vitássá. A ráépítés alapjául szolgáló jogerős építési hatósági határozatok tekintetében pedig minden kétséget kizáró módon megállapítható, hogy az építő felperesi jogelőd ezen határozatok ellen rendes jogorvoslással nem élt.

Változatlanul vitatta a felperesi szövetkezetnek a Ptk.137.§.(3) bekezdése szerinti jogcímen történő tulajdonszerzését, mivel a jogelőd Csepeli Duna MGTSZ - a ráépítés tekintetében releváns első 1970-ben történő időpontban - a per tárgyát képező 209969 hrsz beépítetlen mezőgazdasági rendeltetésű, illetve művelési ingatlanon a Duna MGTSZ nem meglévő épület bővítését, átépítését, vagy hozzáépítését végezte el. Nem állt fenn azon törvényi fordulat, mely szerint „idegen földön már épület állt”, mivel a korábbi tulajdoni lapon szereplő „gazdasági épület és udvar” illetve „telephely” megnevezés időbeni hatálya későbbre tehető.

Az alperes az elkészült szakvélemény műszaki tényadatait, mérési adatait nem vitatta, ugyanakkor vitatta azt, hogy a felperes a szakértő által meghatározott alapterületű épületekre a tulajdonjogot megszerezte. A felperesi tulajdonszerzést elsődlegesen azon a címen vitatta, hogy az ideiglenes használatbavételi engedélyek birtokában az épületek nem váltak végleges épületekké és nem lehetett ráépítéssel tulajdonjogot szerezni. Kiemelte, hogy sem az építkezés idején, sem a jelenleg hatályos szabályozás szerint nem lehetett és nem lehet erre a területre ipari jellegű létesítményt telepíteni. Másodlagos védekezésében kiemelte, hogy a felperes 3 db csomagolócsarnokra, 2 db faházra és 1 db öltözőre kéri a tulajdonjog megállapítását. A 3 db csomagolócsarnokra megállapítható, hogy a kiválással került a felperes vagyonába. Az öltözőre - ami 1976-ban létesült - afelperes 1993-as adásvételi szerződést csatolt, mely szerződés maga tartalmazza azt, hogy csak a közgyűlés jóváhagyásával lép hatályba, a felperes azonban a közgyűlési határozatot nem csatolta.

A felperes 1 db faházra - klubfaházra - 1994-es keltezésű adásvételi szerződést csatolt, ez a szerződés azonban csak egy faház tulajdonjogának átruházásáról szól, a szakvéleményben 'B' jelzéssel jelölt faházra vonatkozóan a felperes semmiféle jogcímet nem bizonyított.

Vitatta a felperes tulajdonszerzését a perbeli épületekre azon az alapon is, hogy nem volt meg az átruházás jogi előfeltétele, az építető osztott tulajdonjoga nem került be az ingatlan-nyilvántartásba. Álláspontja szerint a felépítmény tulajdonjogát érvényesen akkor lehet átruházni, ha az ingatlan-nyilvántartásba előzőleg önálló ingatlanként bejegyzésre kerül. Hivatkozott a 2004. évi 1054-es jogesetre.

A bíróság a tényállást peres felek képviselőinek nyilatkozata, dr. Horváth Kálmán igazságügyi szakértő 28. sorszám alatt előterjesztett szakvéleménye, valamint a beszerzett és beszerzett iratok alapján állapította meg.

A Fővárosi Ítéltábla iránymutatása alapján a bíróságnak azt kellett megvizsgálnia, hogy a felperes a Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontja alapján szerezhetett-e osztott tulajdonjogot a

perbeli épületekre.

Az építkezés idején hatályos Ptk. 97. § (2) bekezdés a/ pontja szerint az építkezőt illeti meg az épület tulajdonjoga, ha az épületet szövetkezet létesíti állami tulajdonban álló, a tagsági viszony alapján vagy egyéb jogcímen használatában levő földön, és jogszabály másképpen nem rendelkezik;

Nem vitásan a felperes jogelődje szövetkezet volt és az sem volt vitatott, hogy a szövetkezet a használatában álló állami tulajdonban lévő ingatlanon építkezett, az épületeket a felperes jogelődje létesítette. A Ptk. 97. §. (2) bekezdés a/ pontja az állami tulajdonban álló földre szövetkezet által épített épület tulajdonjogának megszerzéséhez egyéb feltételt nem ír elő, olyan jogszabályra pedig egyik fél sem hivatkozott, ami akadályozta volna az épületek tulajdonjogának ráépítéssel történő és a 97.§.(2) bek. a/ pontján alapuló megszerzését.

A hivatkozott jogszabály alapján azonban ráépítéssel a szövetkezet is csak akkor szerezhette meg az épület elkülönült tulajdonjogát, ha magára a földterületre érvényes használati jogcíme volt. E tekintetben a bíróság a peres felek között a Pesti Központi Kerületi Bíróságon 23.G. 302.753/1998 szám alatt folyamatban volt perben már lefolytatta a bizonyítási eljárást és megállapította, hogy a perbeli földterület az alperes jogelődjének 1958. november 4-én kelt határozatával került a felperes jogelődjének használatába, azaz a felperes jogelődje rendelkezett a földterületre érvényes használati jogcímmel.

Az alperes a megismételt eljárásban a tulajdonszerzés akadályaként arra hivatkozott, hogy a felperes jogelődje ideiglenes jellegű építési és használatba vételi engedélyt kapott, ezért az épületek jogilag nem minősülnek épületnek és nem alkalmasak arra, hogy az építető ráépítéssel azokon tulajdonjogot szerezzen.

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban *Inytv.*) 12. § a/ pontja szerint a földrészleten kívül önálló ingatlannak kell tekinteni az épületet, a pincét, a föld alatti garázst és más építményt, ha az nem vagy csak részben a földrészlet tulajdonosának a tulajdona (a továbbiakban: önálló tulajdonú épület)

A bíróság az alperes álláspontját nem osztotta. A megismételt eljárásban vizsgált jogszabályi alapon nem akadály a tulajdonszerzésnek az ideiglenes jelleggel megadott használatbavételi engedély. A Ptk.97.§.(2) bekezdés a/ pontja alapján az építető nem a földön, hanem az általa felépített épületen szerez tulajdonjogot akkor, amikor az épületre a használatbavételi engedélyt megkapja, azaz amikor az építkezés befejeződik. Nem vitásan a felperes jogelődje a perbeli épületekre ideiglenes használatbavételi engedélyt kapott, de nem azon az alapon, hogy az építkezés még nem fejeződött be, hanem azon az alapon, hogy az építkezés időpontjában az adott területen ipari létesítmény végleges jelleggel nem volt elhelyezhető. Ez a tény azonban nem akadályozta annak, hogy a bontás elrendeléséig az építető tulajdonjogot szerezzen az épületen és azzal rendelkezzen.

A megismételt eljárásnak nem volt tárgya annak vizsgálata, hogy az ideiglenes használatbavételi engedély birtokában jelenleg elrendelhető-e bontás vagy sem, ezért a bíróság az ebben a körben kifejtett alperesi védekezéssel érdemben nem foglalkozott.

Figyelemmel arra, hogy a szövetkezet a ráépítés tényével a jogszabály erejénél fogva megszerzi az épület tulajdonjogát - jogszabály a tulajdonjog keletkezését egyéb feltételhez (ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez) nem köti -, nem volt akadályozó annak, hogy a felperesi

jogelőd szövetkezet az épület tulajdonjogát adásvételi szerződéssel átruházza, illetve a szövetkezetből kiváló tagjainak átadja. A felperes okirattal bizonyította mindkét jogcímen az eredeti tulajdonostól való szerzését, szakértői véleménnyel bizonyította azt, hogy a per tárgyát képező épületek önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetők, ezért a bíróság a felperes keresetének helyt adott. (Megjegyzi a bíróság, hogy az adásvételi szerződéssel a felperes a tulajdonjogot jelenleg még nem szerezte meg. A szerződés aláírásával csak kötelmi igényt szerzett a tulajdonjog megszerzéséhez. A tulajdonjogot a felperes a megvásárolt épületekre akkor szerzi meg, amikor az épületek önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülnek és az ingatlan-nyilvántartás a felperest tulajdonosként feltünteti)

Az alperes a szakvélemény mérési adatait nem vitatta, azzal kapcsolatban a bíróságnak sem voltak kételyei, ezért azt a jogvita elbírálása során a bizonyítékok között értékelte, s a szakvélemény alapján megállapította, hogy a per tárgyát képező épületek önálló ingatlanként az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhetők.

Az alperes vitatta a felperes által becsatolt adásvételi szerződések érvényességét. Ebben a körben a bíróság részben okirati, részben tanú bizonyítást fogadosított. A felperes által becsatolt adásvételi szerződések a hatálybalépést a közgyűlés jóváhagyásához kötötték. A felperes az 1994-es adásvételi szerződéshez a 37/F/1 szám alatt csatolt okirattal bizonyította a közgyűlés jóváhagyását, míg az 1993-as adásvételi szerződés vonatkozásában a bíróság a közgyűlés jóváhagyásának megtörténtét mérlegeléssel állapította meg, így mérlegelte azt a felszámolási iratok és a felszámolóbiztos tanúvallomása által bizonyított tény, hogy a Szigetcsúcson lévő épületek nem váltak a felszámolási vagyon részévé, azaz a felszámolás időpontjában már nem álltak a felperesi jogelőd tulajdonában, a felperes a vételár kifizetését okirattal igazolta, továbbá hogy az alperes által sem vitatottan az öltözőt a felperes használja.

Vitatott volt továbbá a perben, hogy az 1994-es adásvételi szerződésnek egy vagy két db faház képezte-e a tárgyát. Nem vitásan magából az okirathból az állapítható meg, hogy az adásvétel tárgyát a Bp. Szigetcsúcs telepen lévő „klub-faház” épülete képezte, ami a szerződés szövegezése szerint egy faházat jelent. Magából az okirathból nem lehet következtetni arra, hogy a felperes két db faházat vásárolt meg. A Pp.196.§.(1) bekezdése szerint a magánokirat az ellenkező bizonyításáig teljes bizonyítékul szolgál arra, hogy kiállítója az abban foglalt nyilatkozatot megtette, illetőleg elfogadta, vagy magára nézve kötelezőnek ismerte el, feltéve, hogy az a/-tól f/ pontban írt feltételek valamelyike fennáll.

A magánokirattal szemben a bizonyítás megengedett, a bizonyítás azt a felet terheli, aki az okirat valóságát, az okirat tartalmát, ill. az okirattal bizonyított tényeket vitatja. Perbeli esetben a bizonyító fél a felperes volt. A felperes annak bizonyítására, hogy az 1994-es adásvételi szerződéssel mindkét faházat megvásárolta, becsatolta az eszköznyilvántartó lapját, amelyen a faházat ugyanazzal az alapterülettel tartotta nyilván 1998 óta, mint amit a szakértő a helyszínen felmért. A bíróság a felperes által becsatolt nyilvántartó lapot a bizonyítékok között értékelte, mivel az alperes nem tette vitássá azt a tény, hogy a felperes a faházat az irat által bizonyított adatokkal szerepeltette a nyilvántartásában. Az alperes kizárólag azt vitatta, hogy önmagában a felperesi eszköznyilvántartás alkalmas az átruházás

bizonyítására. Ezzel szemben a bíróság azt állapította meg, hogy az eszköznyilvántartás alkalmas annak bizonyítására, hogy a felperes a faházat/faházakat 180 m² alapterülettel saját tulajdonaként használta és tartotta nyilván 1998. óta, így az 1994-es adásvételi szerződés és azon tény alapján, hogy egyik faház sem vált a felperesi jogelőd felszámolási vagyonának részévé, illetve maga az alperes sem állította, hogy a **B** jelű faházra harmadik személy tulajdont szerzett, a bíróság mérlegeléssel azt állapította meg, hogy mindkét faház, mint egy egység részét képezte az 1994-es adásvételnek. A döntés meghozatala során mérlegelte a bíróság a szakértő által készített vázrajzot is, így a két faház egymáshoz és a felperes által használt többi épülethez viszonyított elhelyezkedését.

Fenti indokok alapján a bíróság a felperes tulajdonszerzését megállapította.

Az alperes pervesztes lett, ezért a Pp.78.§.(1) bekezdése alapján köteles a felmerült perköltség megfizetésére. A bíróság által megállapított perköltség 900.000,- Ft kereseti illetéket, 1.200.000,- Ft első fokú eljárásban felmerült jogtanácsosi munkadíjat, 1.200.000,- Ft másodfokú eljárásban felmerült perköltséget és 4.800,- Ft okirati illetéket tartalmaz. A jogtanácsosi munkadíj mértékét a bíróság a 32/2003.(VIII.22.) IM. rendelet 3.§.(2) bekezdése alapján állapította meg. A bíróság a szakértői költség megfizetésére vonatkozó felperesi igényt elutasította, figyelemmel arra, hogy a változási vázrajz elkészítésével felmerülő költségek nem esnek a Pp.75.§-nak hatálya alá, a vázrajz elkészítése a felperest akkor is terhelte volna, ha a felperes tulajdonszerzését az alperes nem tette volna vitássá.

Budapest, 2007. szeptember 25.

dr. Kisrákói Annamária sk.
bíró

A kiadmány hiánytalanul:

