



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

í t é l e t e

Az ügy száma: Pfv.II.20.864/2021/22.

A tanács tagjai: Nyírőné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

dr. Kiss Gabriella előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes (cím)

A felperes képviselője:

dr. Ocskay Zoltán ügyvéd (cím1)

Az alperesek: alperes1 (cím2) I. rendű,

alperes2 (cím3) II. rendű,

alperes3 (cím4) III. rendű,

alperes5 (cím4) IV. rendű,

alperes4 (cím5) V. rendű,

alperes4 (cím4) VI. rendű,

alperes6 (cím6) VII. rendű,

alperes7 (cím7) X. rendű,

alperes8 (cím8) XI. rendű,

alperes8né (cím9) XII. rendű,

alperes9 (cím10) XIII. rendű,

alperes10 (cím11) XV. rendű,

alperes11 (cím12) XVI. rendű,

alperes12 (cím12) XVII. rendű,

alperes13 (cím13) XXI. rendű,

alperes14 (cím14) XXIV. rendű,

alperes15 (cím15) XXV. rendű,

alperes16 (cím15) XXVI. rendű,

alperes17 (cím16) XXVII. rendű,

alperes18 (cím17) XXVIII.

rendű,

alperes19 (cím18) XXX. rendű,

alperes20 (cím19) XXXI. rendű,

alperes21 (cím19) XXXII. rendű,

alperes22 (cím20) XXXIII. rendű,

alperes23 (cím21) XXXIV. rendű,

alperes23né (cím21) XXXV. rendű,

alperes24 (cím22) XXXVIII. rendű,

alperes24né (cím23) XXXIX. rendű,

alperes25 (cím24) XL. rendű,

alperes26 (cím25) XLI. rendű,

alperes27 (cím25) XLII. rendű,

alperes28 (cím26) XLIII. rendű,

alperes29 (cím27) XLIV. rendű,

alperes30 (cím28) XLV. rendű,

alperes31 (cím29) XLVI. rendű,

alperes32 (cím30) XLVII. rendű,

alperes32né (cím30) XLVIII. rendű,

alperes33 (cím31) L. rendű,

alperes33né (cím31) LI. rendű,

alperes34 (cím32) LIV. rendű,

alperes34né (cím33) LV. rendű,

alperes35 (cím34) LVI. rendű,

alperes36 (cím35) LIX. rendű,

alperes36né (cím35) LX. rendű,

alperes37 (cím36) LXI. rendű,

alperes38 (cím37) LXIV. rendű,

alperes39 (cím38) LXV. rendű,

alperes40 (cím39) LXVIII. rendű,

alperes41 (cím40) LXIX. rendű,

alperes42 (cím41) LXX. rendű,

alperes43 (cím42) LXXIII. rendű,

alperes43né (cím42) LXXIV. rendű,

alperes44 (cím43) LXXV. rendű,

alperes44né (cím43) LXXVI. rendű,

alperes45 (cím44) LXXVII. rendű,

alperes46 (cím45) LXXXIV. rendű,

alperes46né (cím45) LXXXV. rendű,

alperes47 (cím46) LXXXVIII.

rendű,

alperes48 (cím47) LXXXIX. rendű,

alperes49 (cím48) XC. rendű,

alperes49né (cím48) XCI. rendű,

alperes50 (cím49) XCII. rendű,

alperes50né (cím49) XCIII. rendű,

alperes51 (cím50) XCIV. rendű,

alperes52 (cím50) XCV. rendű,

alperes53 (cím51) XCVI. rendű,

alperes54 (cím52) XCVII. rendű,

alperes55 (cím51) XCVIII. rendű,

alperes56 (cím53) XCIX. rendű,

alperes57 (cím53) C. rendű,

alperes58 (cím54) CI. rendű,

alperes59 (cím55) CIV. rendű,

alperes60 (cím56) CV. rendű,

alperes61 (cím56) CVI. rendű,

alperes62 (cím57) CVIII. rendű,

alperes63 (cím58) CIX. rendű,

alperes64 (cím59) CX. rendű,

alperes65 (cím60) CXIV. rendű,

alperes66 (cím61) CXV. rendű,

alperes67 (cím62) CXVII. rendű,

alperes68 (cím62) CXVIII. rendű,

alperes69 (cím63) CXIX. rendű,

alperes70 (cím64) CXX. rendű,

alperes71 (cím65) CXXI. rendű,

alperes72 (cím66) CXXII. rendű,

alperes72né (cím66) CXXIII. rendű,

alperes73 (cím67) CXXIV. rendű,

alperes74 (cím68) CXXVI. rendű,

alperes74 (cím69) CXXVI. rendű,

alperes75 (cím70) CXXXI. rendű,

alperes76 (cím70) CXXXII. rendű,

alperes77 (cím71) CXXXIII. rendű,

alperes77né (cím71) CXXXIV. rendű,

alperes78 (cím72) CXXXVII. rendű,

alperes78né (cím72) CXXXVIII. rendű,

alperes79 (cím73) CXXXIX. rendű,

alperes79né (cím73) CXL. rendű,

alperes80 (cím70) CXLI. rendű,

alperes81 (cím74) CXLII. rendű,

kk. alperes82 (cím75) CXLIV. rendű,

alperes83 (cím76) CXLVII. rendű,

alperes84 (cím76) CXLVIII.

rendű,

alperes85 (cím77) CXLIX. rendű,

alperes86 (cím78) CLI. rendű,

alperes87 (cím55) CLIII. rendű,

alperes88 (cím79) CLIV. rendű,

alperes89 (cím80) CLV. rendű,

alperes90 (cím81) CLVI. rendű,

alperes91 (cím82) CLVII. rendű,

alperes92 (cím83) CLVIII. rendű,

alperes93 (cím84) CLIX. rendű,

alperes94 (cím85) CLX. rendű,

alperes95 (cím86) CLXIV. rendű,

alperes96 (cím87) CLXVI. rendű,

alperes97 (cím88) CLXVII. rendű,

alperes98 (cím89) CLXVIII. rendű,

alperes99 (cím90)

CLXIX. rendű,

alperes100 (cím91)

CLXX. rendű,

alperes101 CLXXI. rendű,

alperes102 (cím92) CLXXII. rendű,

alperes103 (cím93)

CLXXIII. rendű,

alperes104 (cím94) CLXXIV. rendű,

alperes105 CLXXVI. rendű,

alperes106 (cím95) CLXXVII. rendű,

alperes107 (cím96) CLXXVIII. rendű,

alperes108

(cím97) CLXXIX. rendű,

alperes109 (cím98)

CLXXX. rendű,

alperes110 (cím99)

CLXXXI. rendű,

alperes111 (cím100) CLXXXII. rendű,

alperes112 (cím101) CLXXXIII. rendű,

alperes113

(cím102) CLXXXIV. rendű,

alperes114 (cím103)

CLXXXVI. rendű,

alperes115 (cím104)

CLXXXVII. rendű,

alperes116 (cím105)

CLXXXIX. rendű,

alperes117 (cím106) CXC. rendű,

alperes118 (cím107

21.) CXCI. rendű,

alperes119 (cím108) CXCII. rendű,

alperes120 (cím109)

CXCIII. rendű,

alperes121 (cím110) CXCVI. rendű,

alperes122 (cím110) CXCVII. rendű,

alperes123 (cím111) CXCVIII. rendű,

alperes124 (cím111) CXCIX. rendű,

alperes125 (cím112) CC. rendű,

alperes126 (cím112) CCI. rendű,

alperes127 (cím113

cím114) CCIII. rendű,

alperes128 (cím115) CCIV. rendű,

alperes129 (cím116) CCV. rendű,

alperes130 (cím117) CCVI. rendű,

alperes131 (cím118) CCVIII. rendű,

alperes132 (cím119) CCIX rendű,

alperes133 (cím120)

CCXIV. rendű,

alperes134 (cím121)

CCXVII. rendű,

alperes135 (cím122) CCXIX. rendű,

alperes136 (cím123) CCXX. rendű,

alperes137 (cím124) CCXXI. rendű,

alperes138 (cím125) CCXXII. rendű,

alperes139 (cím126) CCXXIII. rendű,

alperes140 (cím127) CCXXIV. rendű,

alperes141 (cím128) CCXXV.

rendű,

alperes142 (cím129) CCXXVI.

rendű,

alperes143 (cím129) CCXXVII. rendű,

alperes144 (cím130) CCXXVIII.

rendű,

alperes145 (cím131) CCXXIX. rendű,

alperes146 (cím132) CCXXX.

rendű,

alperes147 (cím133) CCXXXI. rendű,

alperes148 (cím134) CCXXXII.

rendű,

alperes149 (cím135) CCXXXIII. rendű,

alperes50né HÉ (cím136) CCXXXIV. rendű,

alperes129 (cím18) CCXXXV. rendű,

alperes74 (cím137) CCXXXVI. rendű,

alperes150 (cím137) CCXXXVII. rendű,

alperes151 (cím138) CCXXXVIII. rendű,

alperes152 (cím138) CCXXXIX. rendű,

alperes153 (cím139) CCXL. rendű,

alperes154 (cím140) CCXLI. rendű,

alperes155 (cím141) CCXLII. rendű,

alperes156 (cím142) CCXLIII. rendű,

alperes157 (cím143)

CCXLIV. rendű

Az alperesek képviselői:

dr. Szilvási Csaba ügyvéd, mint dr. Cseh Veronika ügyvéd tartós helyettese

(cím144) I-XXVI., XXVIII-CX.,
CXXXI-CXLI., CXLIV-CLV., CLVII-CLX., CLXVI-CLXVII. rendűért,
dr. Rózsahegyi Gabriella Anna jogtanácsos CLXVIII-CLXX. rendűért,
Kft (cím145) CLXXI. rendűért,
dr. Vitári Jenő ügyvéd (cím146) CLXXII.
rendűért,
dr. Szőke Ákos jogtanácsos CLXXIII. rendűért,
dr. Ördög Judit jogtanácsos CLXXIV. rendűért,
KEM Kormányhivatal dr. Petrik Petra Zita jogtanácsos
(cím147) CLXXVI-CLXXVII. rendűért,
Imre Ügyvédi Iroda (cím148,
képv.: dr. Imre András ügyvéd) CLXXVIII-CLXXIX. rendűért,
Neiger és Társa Ügyvédi Iroda (cím149,
ügyintéző: dr. Neiger Tibor ügyvéd CLXXX. rendűért,
Bertók Ügyvédi Iroda (cím150,
ügyintéző: dr. Bertók Gábor ügyvéd) CLXXXI. rendűért,
Burai-Kovács, Perlaki, Stanka, Szikla és Társai Ügyvédi Iroda
(cím151) CLXXXII. rendűért,
Hetyésy Ügyvédi Iroda (cím152,

ügyintéző: dr. Hetyésy Sándor ügyvéd) CLXXXIII. rendűért,

NAV Komárom-Esztergom Megyei Igazgatósága dr. Tüske Attila
jogtanácsos

(cím153) CLXXXIV-CLXXXIX. rendűért,

Baltás Ügyvédi Iroda (cím106) CXC.

rendűért,

dr. Józsa Zsolt ügyvéd (cím154) CXCI-CXCIII.

rendűért,

dr. Vasi Gizella Szilvia ügyvéd (cím155)

CXCVI-CXCIX., CCIII. rendűért,

Mészáros Andrásné törvényes képviselő (cím156

cím156.1) CCVI. rendűért,

dr. Soós Tamás jogtanácsos CCXLIV. rendűért

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Tatabányai Törvényszék 1.Pf.20.150/201744.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Tatabányai Járásbíróság 2.P.20.011/2016/97.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 216.000 (kettőszáztizenhatezer) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység, hrsz helyrajzi számú ingatlan társasházként van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperesek az ingatlanban található lakások tulajdonosai, illetőleg az azokat terhelő jogok jogosultjai.

[2] A felperes a társasházközösséggel 1998. április 3-án megkötött adásvételi szerződés szerint bruttó 850.000 forint vételáron megvásárolta az ingatlan összesen 54,31 m² területű helyiségcsoportját: az alagsorban lévő 3 darab, egyenként 17,43 m² alapterületű, 037-039 megjelölésű közös lomtárat és a 041 megjelölésű, 2,02 m² alapterületű takarítóhelyiséget. Mindezek ellenértékeként ténylegesen 950.000 forintot fizetett meg.

[3] Az illetékes földhivatal bejegyezte a felperes tulajdonjogát, majd 1999-ben jogerősen visszavonta határozatát arra hivatkozva, hogy a szerződést nem írta alá minden tulajdonos.

[4] Az adásvételi szerződés kapcsán közokirathamisítás miatt indult büntetőeljárásban a rendőrkapitányság a felperest megrovásban részesítette. Megállapította, hogy több tulajdonostárs aláírását meghamisították a hozzájáruló nyilatkozaton.

[5] A felperes jogerős építési engedély alapján átalakította a helyiségeket: üzlethelyiségeket alakított ki az addig a lépcsőházból megközelíthető, egymásba nyíló helyiségekből. Az utcafronti rész felől két bejárati ajtót létesített, ennek során az épület statikáját tartópillérekkel és vasszerkezetekkel biztosította. Két lomtárat egy légterűvé alakított. A raktár és az üzlethelyiség közé ajtót helyezett. Bevezettette a vizet, megoldotta a szennyvízelvezetést, a nyílászárókra fémrácsot szerelt, burkolást végeztetett, mosdót, wc-t alakíttatott ki.

[6] A társasház közös képviselője 2003. december 17-én felmondta a felperes használati jogát 2004. január 31-re és – az általa teljesített vételár figyelembevételével – felszólította 170.000 forint használati díj megfizetésére. A felperes nem adta birtokba az ingatlant, ezért a társasház az ingatlan kiürítése és használati díj megfizetése iránt 2004-ben pert indított. A per folyamatban van, tárgyalását a bíróság jelen per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[7] A felperes keresetében kérte a 14009/A társasházi törzslapon felvett, közös tulajdonban álló épületrészből az általa megjelölt hrsz helyrajzi számú ingatlan kialakítását annak megállapítása mellett, hogy az 54,2 m² alapterületű, 114/10114 közös tulajdoni hányadú helyiségcsoport ½ részének tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezte. Kérte az ingatlanügyi hatóság megkeresését tulajdonjogának bejegyzése érdekében és az így létrejövő közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az alperesek közös tulajdonában maradó ½ tulajdoni illetőséget a bíróság 2.160.000 forint megváltási ár ellenében adja a tulajdonába. A megváltási árat részben beszámítás útján kívánta teljesíteni.

[8] Arra hivatkozott, hogy jóhiszeműen építkezett, az ellen a tulajdonostársak egyike sem tiltakozott. Részletezte az általa elvégzett munkálatokat állítva, hogy azok egy része az épület szerkezetét érintette, beruházásai jelentősek voltak, így ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett. Állította, hogy az építményadót is fizette.

[9] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[10] Okfejtésük szerint az elvégzett munkálatok nem keletkeztettek ráépítés jogcímén tulajdonjogot egyrészt azért, mert arra az építményadó megfizetése nem vezethet, másrészt mert a két ajtó behelyezése csak kis mértékben érinti az épület szerkezetét.

Az első- és másodfokú ítélet

[11] Az elsőfokú bíróság a hatályon kívül helyezés folytán megismételt eljárásban meghozott ítéletével a keresetet elutasította.

[12] A felperes tulajdoni igényét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) ráépítésre vonatkozó szabályai és a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalása alkalmazásával bírálta el. Leszögezte, hogy nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási munkákat és a szerkezetet csupán kis mértékben érintő építkezés sem ad alapot a ráépítéssel való tulajdonszerzésre.

[13] P L igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján megállapította, hogy a munkálatok közül kizárólag az épület két homlokzati oldalát érintő ajtó kialakítása tekinthető szerkezetet érintőnek, aminek költsége 390.750 forint volt. Rámutatott: a munkák csak kis mértékben érintették az épület szerkezetét, ezáltal nem teremtettek alapot a tulajdonjog ráépítés jogcímén való megszerzéséhez. A további szakértői bizonyítást szükségtelennek tartotta.

[14] A felperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét a per főtárgya tekintetében helybenhagyta.

[15] Indokolása szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, abból helytálló jogkövetkeztetése jutott. Egyetértett az elsőfokú ítélet indokaival is.

[16] Kifejtette: az elsőfokú bíróságnak kizárólag abban a kérdésben kellett állást foglalnia az eljárás során, hogy a felperes által megvalósított építési munkálatok – figyelembevétel a beruházás volumenét is – érintették-e az ingatlan szerkezetét, így ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerzett-e, mert kötelmi igényt nem terjesztett elő. Hivatkozott a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésére, a PK 7. számú állásfoglalás III. pontjához fűzött indokolásra és a Kúria gyakorlatára annak kapcsán, hogy nem keletkeztethet közös tulajdont az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási vagy más építési munka akkor sem, ha azáltal esetleg az épület beosztása módosul; a szerkezetet csak kis mértékben érintő munka nem ad alapot a tulajdonjog ráépítés jogcímén való megszerzésére. Az építkezés műszaki tartalma dönti el, hogy a ráépítőnek keletkezhetsé dologi jogi igénye, vagy követelését csak kötelmi igényként érvényesítheti.

[17] A másodfokú bíróság álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helyesen alapította ítéletét az igazságügyi szakértő szakvéleményére, mert az elégséges bizonyítékot szolgáltatott arra, hogy a kivitelezés érintette-e az épület szerkezetét. Rámutatott: az elsőfokú bíróság ezt értékelve helytállóan állapította meg, hogy csak az ajtók kialakítása értékelhető kis mértékben szerkezetet érintő munkának, amit az irányadó bírói gyakorlat nem tekint közös tulajdont keletkeztetőnek akkor sem, ha az együtt jár más – az épület szerkezetét nem érintő – korszerűsítési, felújítási munkákkal. Hangsúlyozta: a beruházás forgalmi értékét emelő hatásának vizsgálata során nem a kivitelezéssel érintett helyiségcsoportok megelőző forgalmi értéke a lényeges, hanem a teljes ingatlan értéke.

A felülvizsgálati kérelem

[18] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, kérve annak az elsőfokú ítéletre is kiterjedő hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását.

[19] Megsértett jogszabályhelyként a régi Ptk. 137. §-át, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 3. § (3)-(4) bekezdését, 177. §-át és 252. § (3) bekezdését jelölte meg.

[20] Az állított anyagi jogsértés kapcsán hangsúlyozta, hogy nem egyszerűen ajtóáthelyezést végeztetett, hanem a tízemeletes épület főfalát bontatta meg, amihez a

tartószerkezetben áthidaló kialakítására is szükség volt. Ez a munka komoly műszaki tartalmú, ami az épület statikájának megbontásával és helyreállításával járt. Kiemelte: a bírói gyakorlat nem választja szét tételekre az egyes elvégzett munkanemeket, ahogy azt az eljáró bíróságok tették, hanem azt vizsgálja, hogy mely munkálatok értéknövelőek, és ha ezek között van olyan, ami ráépítést eredményez, akkor azt a többi értéknövelő munkával egységesen kezeli. Véleménye szerint a közös tulajdon keletkezésének nem akadálya, hogy a ráépítőt csupán kisebb értékű tulajdoni hányad illetné meg, mivel az is keletkeztethet közös tulajdont.

[21] A régi Pp. 3. § (3)-(4) bekezdéseinek megsértésével összefüggésben arra hivatkozott, hogy az elsőfokú bíróság szükségtelennek tartotta a bizonyítási indítványainak teljesítését, holott azzal igazolható lett volna, hogy az üzlethelyiség albetétesítése megvalósítható. Hangsúlyozta, hogy az ehhez szükséges eljárási cselekményeket vállalta. Emiatt tartotta sérelmesnek a másodfokú bíróságnak azt az álláspontját, hogy – önálló albetét hiányában – az üzlethelyiség csak a közös tulajdonhoz tartozó ingatlanrészként vehető figyelembe, így annak kialakítása olyan elenyésző beruházásnak minősül, ami tulajdoni igényt nem alapoz meg.

[22] A régi Pp. 177. §-ának és 252. § (3) bekezdésének megsértését abban látta, hogy a per eldöntéséhez nem álltak rendelkezésére azok az adatok, amelyek alapján a ráépítés mértékét megalapozottan meg lehetne határozni.

[23] Az alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[24] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[25] A Kúria a felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegére tekintettel a jogerős ítéletet a régi Pp. 272. § (2) bekezdése és 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelemben megjelölt megsértett jogszabályhelyek, az azokkal összefüggő – állított – jogszabálysértések, valamint a kérelem ehhez kapcsolódó jogi indokai által meghatározott keretek között vizsgálta felül [a felülvizsgálati kérelem hivatalbóli elutasításának egyes kérdéseiről szóló 1/2016. (II.15.) PK vélemény].

[26] A Kúria elöljáróban rámutat: a másodfokú bíróság – ahogy az elsőfokú bíróság is – helyes logika mentén vizsgálta első lépésben azt, hogy a felperes szerzett-e ráépítéssel az alperesek tulajdonában álló ingatlanban tulajdonjogot, mert annak hiányában fel sem merülhetett a közös tulajdon megszüntetése. Ennek indoka, hogy a régi Ptk. 147. §-a alapján a közös tulajdon megszüntetésére irányuló megalapozott követeléssel a tulajdonostárs léphet fel, így az, aki az adott ingatlanban tulajdonjoggal nem rendelkezik, önálló társasházi albetét létrehozását sem kérheti. Ráépítés esetén ugyanis csak az azon alapuló – megalapozott – dologi jogi igény eredményezhet olyan jogváltozást, ami szükségessé teheti a társasház alapító okirat módosítását, a változás ingatlan-nyilvántartásban való átvezetését (hasonlóan: Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.20.313/2009.; megjelent: EBH 2009.2036.), ezzel albetét létrehozását.

[27] A felperes a tulajdonszerzését ráépítés jogcímére alapította. Felülvizsgálati kérelmében a régi Ptk. 137. §-ának másodfokú bíróság általi megsértése kapcsán elsősorban arra hivatkozott, hogy az ajtóáthelyezés komoly műszaki tartalmú, a teljes épület statikai szerkezetét érintő beruházás volt, amelyhez az egyéb munkálatok is szorosan hozzátartoztak, így azok nem választhatók szét. Álláspontja szerint emiatt a teljes kivitelezést egységesen kell figyelembe venni a ráépítés megvalósulása szempontjából.

[28] A régi Ptk.-nak a jogvita elbírálására irányadó 137. § (3) bekezdése szerint, ha valaki a más tulajdonában lévő épületet átépíti – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. Lényeges azonban, hogy nem eredményezhet közös tulajdont az épület szerkezetét nem érintő építési munka elvégzése akkor sem, ha esetleg azáltal az épület beosztása módosul (PK 7. számú állásfoglalás III. pontjának indokolása).

[29] Erre tekintettel helyesen vizsgálták az eljáró bíróságok mindenekelőtt a felperesi beruházás műszaki tartalmát, ennek körében azt, hogy az építkezés mennyiben érintette az épület szerkezetét. Ha ugyanis az szerkezetet érintő munkanemet nem, vagy csak elenyésző mértékben tartalmazott, a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása eleve kizárt. A másodfokú bíróság azt állapította meg, hogy a kivitelezés csak kisebb részben minősült szerkezetet érintőnek. Mérlegelését a felperes nem támadta úgy, hogy azt a Kúria érdemben vizsgálhassa, mert nem jelölte meg a Pp. 206. § (1) bekezdését megsértett jogszabályhelyként. Ezt a tényt értékelve pedig az a következtetés adódik, hogy még ha a teljes kivitelezés nagyobb volumenű, illetőleg költségű volt is, annak az épület szerkezetét érintő része arányaiban elhanyagolható, így dologi jogi igényt nem alapoz meg. Ebből következően az állított jogszabálysértés nem valósult meg.

[30] Alaptalanul hivatkozott a felperes felülvizsgálati kérelmében arra is, hogy az eljáró bíróságoknak kizárólag az általa albetétként meghatározott – azonban az ingatlan-nyilvántartásban így nem szereplő – ingatlanrész értékéhez mérten kellett volna vizsgálniuk az építkezés tulajdonjogot keletkeztető hatását. A jogszabály már idézett rendelkezése egyértelmű, amivel egyezően fogalmaz a PK 7. számú állásfoglalás V. pontja is: a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell meghatározni.

[31] Kiemeli azonban a Kúria, hogy az eljáró bíróságok a ráépítés tényét sem állapították meg, így fel sem merült a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésében írt jogkövetkezmény alkalmazása. Ez látható a jogerős ítélet indokolásának 14. oldal második bekezdés utolsó mondatából: ennek a kérdésnek a másodfokú bíróság a jogalap fennállta hiányában nem tulajdonított jelentőséget.

[32] Nem ellentétes tehát a jogerős ítélet a Ptk. 137. § (3) bekezdésével és az alkalmazása körében irányadó, a ráépítés jogkövetkezményeiről szóló PK 7. számú állásfoglalás III. és V. pontjával sem.

[33] A felperes felülvizsgálati kérelmében állította a régi Pp. 3. § (3) és (4) bekezdéseinek másodfokú bíróság általi megsértését is.

[34] A régi Pp. 3. § (3) bekezdése a peranyagszolgáltatás elvét és a bíróság bizonyítással kapcsolatos tájékoztatási kötelezettségét rögzíti.

[35] A Kúria megítélése szerint ráépítéssel történt tulajdonszerzés hiányában a további bizonyítás az „albetétesítés” megvalósíthatósága körében csak a per szükségtelen elhúzódasához vezetett volna, így az eljáró bíróságokat ezzel kapcsolatban nem terhelte a régi Pp. 3. § (3) bekezdésében írt tájékoztatási kötelezettség sem. Emiatt – ezzel összefüggésben – a felperes peranyagszolgáltatási kötelezettsége sem merült fel. Ez egyben azt is jelenti, hogy a bíróságok eljárása megfelelt a régi Pp. 3. § (4) bekezdésének, mert helytállóan mellőzték a fentiek körében a bizonyítást.

[36] A felperes jogsértést látott abban is, hogy a másodfokú bíróság nem kifogásolta: az elsőfokú bíróság nem hozott közbenső ítéletet az ügyben.

[37] Közbenső ítélet meghozatalának azonban nem volt helye: arra a bíróságnak csak akkor van lehetősége, ha megítélése szerint a keresettel érvényesített jog fennáll és a jogalap, valamint a követelés összege (mennysége) tekintetében a vita elkülöníthető [rég. Pp. 213. § (3) bekezdés]. A keresetet elutasító döntését csak a régi Pp. 213. § (1) bekezdésében szabályozott ítéletében hozhatja meg. Jelen esetben is ez történt: az eljáró bíróságok jogalap hiányában utasították el a keresetet. Megjegyzi a Kúria, a közbenső ítélet meghozatala a bíróság számára akkor sem kötelező, ha annak feltételei egyébként fennállnak.

[38] Ugyancsak nem sérti a jogerős ítélet a régi Pp. 177. §-át és 252. § (3) bekezdését, mert a jogalapról való döntéshez, a kereset ráépítés hiányában való elutasításához elégséges peradat állt rendelkezésre, a további szakértői bizonyítás és emiatt az elsőfokú ítélet hatályon kívül helyezése ezért a ráépítés mértéke körében szükségtelen lett volna.

[39] A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (4) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[40] Az alperes felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztett elő, ezért a Kúria a felülvizsgálati eljárás költségéről való döntést mellőzte.

[41] A felperes felülvizsgálati kérelmének előterjesztésével egyidejűleg 216.000 forint felülvizsgálati eljárási illetéket megfizetett. A felülvizsgálati eljárásban viszont a jogerős ítéletet teljes terjedelmében – az elsőfokú ítéletre is kiterjedően – kérte hatályon kívül helyezni. Kereseti kérelmében pedig két – egy jogviszonyból eredő – igényt érvényesített: tulajdonjogának megállapítását és a közös tulajdon megszüntetését kérte. Ilyen esetben az eljárás tárgya értékének megállapításakor az előterjesztett igények együttes értékét kell figyelembe venni a régi Pp. 25. § (3) bekezdése és az illetékekről szóló 1990. évi XCIII.

törvény (a továbbiakban: Itv.) 40. § (1) bekezdése alapján, ahogy tette azt a másodfokú bíróság is. Ezért a felülvizsgálati kérelemben vitatott érték összesen 4.320.000 forint, amelynek eljárási illetéke az Itv. 50. § (1) bekezdése értelmében 432.000 forint. A Kúria az eredménytelen felülvizsgálati kérelmet előterjesztő felperest ezért a hiányzó illeték megfizetésére kötelezte felhívásra az államnak.

[42] A Kúria a felülvizsgálati kérelmet tárgyaláson kívül bírálta el a régi Pp. 274. § (1) bekezdésének alkalmazásával.

[43] A Kúria ítélete elleni felülvizsgálatot a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. május 11.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gabriella s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró