



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.21.414/2021/5.

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

dr. Kiss Gabriella előadó bíró

dr. Hajdu Edit bíró

A felperesek: felperes1 (cím1) II. rendű,

felperes2 (cím2) III. rendű,

felperes3 (cím3) IV. rendű

A felperesek képviselője:

dr. Faluhelyi Ágnes ügyvéd (cím4) II. rendűért

Az alperesek: alperes1 (cím1) I. rendű,

alperes2 (cím5) II. rendű,

dr. alperes1 (cím1) III. rendű

Az alperesek képviselője:

Bősze-Magyar Ügyvédi Iroda (cím6,

ügyintéző: dr. Magyar Balázs ügyvéd) I-III. rendűért

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek:

I-III. rendű alperesek

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Veszprémi Törvényszék 2.Pf.20.146/2016/32.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Veszprémi Járásbíróság 16.P.22.008/2013/87/I.

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítéletet hatályában fenntartja.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] A helység, hrsz helyrajzi számú ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) a per megindításakor személyenként 74/400 arányban (összesen 37%-ban) a másodfokú ítélet meghozatalát követően elhunyt I. rendű és a II. rendű felperes; továbbá 126/400 arányban az I. rendű alperes, személyenként 63/400 arányban pedig a II. és III. rendű alperes tulajdona volt. Az alperesek összes tulajdona az egész ingatlan 63%-a volt. A II. és III. rendű alperesek tulajdoni hányadát az I. rendű alperes özvegyi joga terhelte. Az ingatlanon két, 1961-ben kialakított, használatilag elkülönült lakás található; az egyiket a felperesek, a másikat az alperesek használják.

[2] Ingatlanhányadát az alperes családja 1961-ben szerezte meg. Ekkor az ingatlan másik része T I és családja tulajdonában állt, az általuk használt ingatlanrészben két szoba, egy konyha, egy kamra és egy – mennyezet nélküli – tetőcserepes raktárépület volt. Kérésükre az I. rendű alperes és házastársa hozzájárult ahhoz, hogy a lakást bővítsék, kikötve

azonban, hogy a használati határok változatlanul maradnak. A tulajdoni arányokat a 8 m²-es bővítés után sem módosították.

[3] A Ték ingatlanrészét 1967. február 1-jén Ny L vásárolta meg, aki nyitott teraszt kívánt az előszoba elé építeni. Ehhez az I. rendű alperes és a házastársa azzal a feltétellel járult hozzá, hogy a terasz köré járdát létesítsen.

[4] Az ingatlanrész tulajdonjogát az I. és II. rendű felperes – adásvétel útján – 1972. május 30-án szerezte meg.

[5] Az I. és II. rendű felperes 1981-ben a raktárjellegű épületet műhellyé alakította, amihez nem kérte az alperesek hozzájárulását, az építkezést azonban mindegyik fél tudomásul vette. A tulajdonostársak viszonya 1995-ben megromlott. Az I. és II. rendű felperes 2001-ben a teraszt – engedély nélküli építkezés keretében – pilléreken álló előtetővel fedte le, amelyre utóbb fennmaradási és használatbavételi engedélyt kaptak.

[6] A felperesi ingatlanrész jelenlegi tulajdonosai – az I. rendű felperes jogerős ítélet meghozatala után bekövetkezett halála folytán – a II-IV. rendű felperesek. A III-IV. rendű felperesek tulajdoni hányada a II. rendű felperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelt.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[7] Az I. és II. rendű felperesek keresetükben annak a megállapítását kérték, hogy saját, illetve jogelődek ráépítése folytán megszerezték az ingatlan 710/1000-710/1000 részét, így az ingatlan 51%-ának tulajdonosaivá váltak. Kérték az ingatlan-nyilvántartásban a tulajdonjog változás átvezetését és az alperesek tűrésre kötelezését.

[8] Az alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

[9] Arra hivatkoztak, hogy a ráépítés feltételei nem állnak fenn, mert ráutaló magatartással minden építkezés alkalmával olyan tartalmú megállapodás jött létre a tulajdonostársak között, hogy a tulajdoni arányok változatlanul hagyásával, a másik fél sérelme nélkül mindegyikük építkézhet a saját használatában lévő területen. Álláspontjuk szerint a ráépítés szabályai azért sem alkalmazhatók, mert az I. és II. rendű felperesek rosszhiszeműen építkeztek, ezért tulajdonjogot nem szerezhettek. A III. rendű alperes utalt arra is, hogy a ráépítés helyett a beépítés szabályainak alkalmazása lenne indokolt.

Az első- és másodfokú ítélet

[10] Az elsőfokú bíróság a megismételt eljárásban hozott ítéletével megállapította, hogy az I-II. rendű felperesek egymás között egyenlő arányban ráépítés címén (közbenső jogszerzéssel vétel útján) megszerezték az ingatlan egészhez viszonyított 1180/20000 tulajdoni hányadát. Megállapította, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányada személyenként 4290/20000-re növekszik, míg az I. rendű alperesé 5710/20000-re, a II-III. rendű alpereseké pedig személyenként 2855/20000-re csökken. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetése érdekében. Az alpereseket mindezek türéseire kötelezte, ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[11] Határozatának indokolásában az elsőfokú bíróság a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján megállapította, hogy az I. és II. rendű felperesek és jogelődei építkezései – a 2001-es terasz lefedés kivételével – ráépítésnek minősültek, ezáltal tulajdonjog keletkeztető hatásuk volt, mert érintették a meglévő épület szerkezetét és műszakilag befejezettek.

[12] A ráépítéssel keletkezett tulajdonrész meghatározásakor arra volt figyelemmel, hogy az építkezés értékét a teljes épület forgalmi értékéhez viszonyítva kell meghatározni. Az ennek érdekében kirendelt N A szakértő megállapításait elfogadta, így azt a módszerét is, hogy a korabeli szerződésekben megjelölt forgalmi értékek alapján meghatározott, redukált m² értékekkel számolt. Az elsőfokú bíróság kifejtette: az I. és II. rendű felperes új szakértő kirendelésére irányuló kérelmét azért utasította el, mert ahhoz nem elég az az indok, hogy nem tudták elfogadni a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményében foglaltakat. Arra a magánszakértői vélemény sem szolgáltatott okot, mert műszaki költséggel számolt, ami a ráépítés mértékének a meghatározásakor figyelmen kívül marad.

[13] Az elsőfokú bíróság a kirendelt szakértő szakvéleményének adatai alapján a következő számításokat végezte: az 1961. évi bővítés értékét a szakértő 6.500 forintban határozta meg, ennek az alperesek tulajdoni hányadához igazodó 63%-a 4.095 forint. Ezt arányosította az ingatlan befejezés kori 149.000 forintos értékéhez, ami 2,75% tulajdoni aránynak felel meg. A felperesek tulajdoni aránya ezzel 39,75%-ra nőtt, míg az alpereseké 60,25%-ra csökkent.

[14] Megállapította, hogy az 1968-as bővítés értéke 1.500 forint volt. Ennek az alperesek módosult tulajdoni hányadához igazodó 60,25%-a 904 forint, ami 0,36%-os tulajdoni arány módosulást eredményez, arányba állítva a bővítés befejezés kori értékével, vagyis 251.500 forinttal. Ezáltal a felperesek tulajdoni hányada 40,1%-ra, az alpereseké 59,9%-ra módosult.

[15] Az 1982-es bővítés értéke 27.936 forint volt, amiből az alperesek 59,9%-os tulajdoni arányára 16.734 forint jut. Ezt arányosította az építkezés befejezés utáni forgalmi értékéhez, azaz 596.539 forinthez, ezzel – számítása szerint – 2,8%-os tulajdoni arányváltozás következett be.

[16] Mindezeket egybeszámítva az összes tulajdoni arány változást 5,9%-ban határozta meg. Az ingatlan-nyilvántartási rendelkezéseknek megfelelően ezt törtekben is kifejezte: az I. és II. rendű felperesek személyenként 590/20000 tulajdoni hányadot szereztek ráépítés jogcímén, ezzel egyidejűleg az alperesek tulajdoni hányada összesen 1180/20000-del csökkent.

[17] Az I. és II. rendű felperesek és az alperesek fellebbezései folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és az I-II. rendű felperesek ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadát személyenként 56/2000 részben állapította meg, így az I-II. rendű felperesek tulajdoni illetősége az ingatlan egészéhez viszonyítva személyenként 426/2000, az I. rendű alperesé 574/2000, a II-III. alpereseké pedig személyenként 287/2000. Az elsőfokú ítélet ezzel kapcsolatos rendelkezésének mellőzésével egyidejűleg megkereste az ingatlanügyi hatóságot a tulajdonjog változás bejegyzése érdekében. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.

[18] Indokolásában leszögezte, hogy az I. rendű alperes és házastársa – szemben az elsőfokú bíróság megállapításával – 1967-ben szereztek az ingatlanban tulajdonjogot, aminek azonban a per elbírálása szempontjából nem tulajdonított jelentőséget.

[19] Tévesnek ítélte az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását is, hogy az alperesek nem adták kifejezett hozzájárulásukat a műhely kialakításához, mert az az építési engedélyhez szükséges volt.

[20] Ugyanakkor kiemelte: az alperesek alaptalanul hivatkoztak arra, hogy az I. és II. rendű felperesek, illetőleg jogelődök minden érintett építkezés alkalmával rosszhiszeműnek minősültek. Utalt arra, hogy az I. rendű alperes személyes nyilatkozatában (P.22. sorszámú jegyzőkönyv) elismerte: 1961-ben és 1968-ban is hozzájárult a munkálatokhoz, ezért azok jóhiszeműen történtek, a jogelődök jóhiszemű építkezése pedig a felperesek javára tulajdont keletkeztethetett.

[21] Tévesnek tartotta az alpereseknek azt a hivatkozását is, hogy az 1978. március 1-jét megelőzően végzett munkálatokra tulajdoni igény nem alapítható: a Ptk. akkor hatályos rendelkezései ezt lehetővé tették, a bírói gyakorlat elismerte a közös tulajdon keletkezését ráépítés útján.

[22] Megítélése szerint az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg az 1961-ben, 1968-ban és 1982-ben végzett beruházások tulajdonjogot keletkeztető hatását. A tulajdoni igények nem évülnek el, ezért nincs jelentősége annak, hogy a felperesek az igényüket mennyi idővel az építkezések után érvényesítették.

[23] Álláspontja szerint alaptalanul kifogásolták a felperesek az ingatlanrészek pontos felmérésének hiányát: azt az igazságügyi szakértő szakvéleményének kiegészítése alkalmával elvégezte, illetőleg az alperesek ingatlanrészének felmérése rajta kívül álló okból maradt el, ezért azt az eredeti terv szerinti alapterületekkel vette figyelembe. Arra pedig nem merült fel adat, hogy az érintett alperesi lakrészek kialakítása a tervtől eltérő, így a szakvélemény ebben a tekintetben sem kétséges.

[24] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a beruházások tulajdont keletkeztető hatásának elszámolását helyesen végezte el. Kifejtette: az osztatlan közös tulajdon eszmei hányadok szerint meghatározott jogközösség. Az eszmei hányadrész annyit jelent, hogy a tulajdonostársak joga egynemű, a tulajdonjog kiterjed az egész közös dologra, de csak

meghatározott hányad erejéig. Köztük nem a dolog van megosztva, hanem annak tulajdonjoga. Mindebből arra következtetett, hogy az építkező egyidőben a saját és a tulajdonostársai ingatlanára is épít, a ráépítés ezért valamennyiük tulajdoni hányadát gyarapítja olyan arányban, amilyen arányban a ráépítést megelőzően tulajdonosok voltak. Alaptalanul kívánták tehát a felperesek a teljes beruházás tulajdonjogot keletkeztető hatását kizárólag a saját jogukra elszámolni.

[25] Utalt arra is, hogy a ráépítés a befejezésekor keletkeztet tulajdont, tehát a tulajdont keletkeztető hatás mértékének kiszámításánál általában az építkezés befejezésekor értéke az irányadó. Részben alaposnak tartotta azonban az alperesek arra való hivatkozását, hogy a perbeli esetben ez az érték az idő múlására tekintettel már kétséget kizáró módon nem állapítható meg, mert az 1982-es építkezést illetően nem állt rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat. Rámutatott: a bírói gyakorlat szerint ilyen esetben – kivételesen – lehetőség van az ítélelhozatal idején fennálló forgalmi értékből való kiindulásra, amit az összehasonlító adatok hiányán kívül az is indokol, hogy ezáltal a sok évvel ezelőtti építkezés amortizációja is figyelembe vehetővé válik. A másodfokú eljárásban erre tekintettel kiegészítettett szakértői vélemény alapján megállapította, hogy az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 32.200.000 forint, ezen belül a felépítményé 24.300.000 forint. A teljes felépítmény alapterülete 145 m², így 1 m²-re 167.590 forint forgalmi érték jut. Ezáltal az 1961-es bővítés 1.340.720 forinttal, az 1968-as bővítés 167.590 forinttal, az 1982-es bővítés pedig 1.340.720 forinttal emelte az ingatlan forgalmi értékét. A jelenlegi értéken számított forgalmi értéknövekedés ezért összesen 2.849.030 forint. Az alperesek együtt az ingatlan 63%-ának tulajdonosai, így a számított forgalmi értéknövekedés 63%-a az alperesek tulajdoni hányadán való építkezés eredménye. Ennek következtében 1.794.889 forint forgalmi értéknövekedést tartott elszámolhatónak az I. és II. rendű felperesek javára. Ennek aránya az ingatlan teljes forgalmi értékéhez viszonyítottnan kerekítve 5,6%, ami törtekben kifejezve 56/1000 résznek, azaz személyenként 56/2000 tulajdoni hányadnak felel meg. Okfejtése szerint ehhez hozzá kell számítani a felperesek korábban meglévő 37%-ot kitevő tulajdoni hányadát, így tulajdoni illetőségük összesen 42,6%, ami mind az I., mind a II. rendű felperes esetében 426/2000-nek felel meg. Ezzel az alperesek tulajdoni hányada együttesen 57,4%-ra csökken, ami közöttük változatlan arányban oszlik meg: az I. rendű alperest illeti annak 1/2 része, azaz 574/2000, míg a II. és III. rendű alperest illeti annak 1/4-1/4 része, vagyis személyenként 287/2000.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

[26] A jogerős ítélet ellen a I-III. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely – tartalmában – annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatásával a kereset elutasítására irányult. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését, egyben a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérték.

[27] Megsértett jogszabályhelyként a régi Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdését, 5. § (1)-(2) bekezdését, 134. § (4) bekezdését, 137. § (1)-(4) bekezdését, 140. § (2) bekezdését, 144. §-át, a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 163. § (1) bekezdését, 164. § (1)-(2) bekezdését, 177. § (1) és (6) bekezdését, 182. § (2)-(3) bekezdését, 206. § (1) bekezdését, 220. §-át, valamint 221. §-át jelölték meg.

[28] Érvelésük szerint az 1961-es és 1968-as építkezés idején a Ptk.-nak a ráépítésre vonatkozó szabályai nem tették lehetővé, hogy ha az idegen földön épület áll, annak bővítésével ráépítéssel tulajdont lehessen szerezni. Ez csak a Ptk.-t módosító 1977. évi IV. törvény hatálybalépésével vált lehetségessé.

[29] Állították, hogy az építkezéseknek nem volt értéknövelő hatásuk, azok műszaki tartalma nem minősül ráépítésnek. Hivatkoztak arra, hogy az épület szerkezetét nem érintő építési munka elvégzése nem keletkeztet közös tulajdont még akkor sem, ha ezáltal az épület beosztása módosul. Álláspontjuk szerint a perbeli beruházások csupán korszerűsítésként értékelhetők: a két belső fal áthelyezésével az előtérből egy fürdőszobát és egy WC-t, valamint előszobát alakítottak ki, amivel módosult a felperesek lakásának a beosztása, nőtt a komfortfokozata, de mindez nem érintette az épület szerkezetét. Kiemelték: amiatt sem minősülnek a munkálatok szerkezetet érintőnek, mert azokhoz építési engedélyre nem volt szükség.

[30] Vitatták továbbá, hogy a ráépítés folytán előállt értéknövekedés és a tulajdonszerzés mértékének a meghatározásánál az építkezés befejezésekor értékéből kell kiindulni. Azzal érveltek, hogy a bírói gyakorlat szerint abban az esetben, ha az igényérvényesítésre csak jelentős idő elteltével kerül sor, és közben a ráépítő használja az építményt, annak a telekhez viszonyított értéke az elhasználódás következtében jelentősen csökken. Hivatkoztak arra is, hogy az indokolatlanul késedelmes igényérvényesítés joggal való visszaélésnek minősül, sérti a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdését, valamint 5. § (1) és (2) bekezdését.

[31] Állították, hogy az I. és II. rendű felperesek, valamint jogelődök nem jártak el jóhiszeműen, mert nem a tulajdonostársak egyhangú határozata alapján építkeztek, így nem bízhattak alappal abban, hogy a ráépítés következményeit utóbb megállapodással rendezik.

[32] További érvelésük szerint a jogerős ítélet a régi Pp. 163. § (1) bekezdésébe is ütközik, a felek ugyanis egyezően nyilatkoztak arról, hogy az építési munkálatokat az alperesek ellenezték, azokhoz soha nem járultak hozzá. A régi Pp. 164. § (1) bekezdésének megsértését abban látták, hogy a felpereseknek kellett volna bizonyítaniuk a ráépítés mértékét, összecszerúságát és azt, hogy az építkezés során jóhiszeműen jártak el. A jogerős ítélet ugyanakkor a régi Pp. 164. § (2) bekezdésébe is ütközik, mert az elsőfokú bíróság erre irányuló indítvány nélkül hívta fel a kirendelt szakértőt a szakértői vélemény kiegészítésére. Állították, hogy az eljáró bíróságok megsértették a régi Pp. 177. § (6) bekezdését és 182. § (3) bekezdését, mert kérelmük ellenére nem rendeltek ki új szakértőt az ügyben, holott a rendelkezésre álló szakvélemény helyességéhez nyomatékos kétség fért, mert az feltételezéseken alapult. Kifogásolták, hogy a másodfokú eljárásban nem tudtak élni a régi Pp. 182. § (2) bekezdésében rögzített jogukkal, az új szakértő kirendelésének mellőzését az eljáró bíróságok nem indokolták meg. Sérelmezték azt is, hogy az eljáró bíróság meghatározta a szakértői módszert a szakvélemény elkészítéséhez. Az ügyben eljáró bíróságok – megítélésük szerint – megsértették a régi Pp. 206. § (1) bekezdésében foglaltakat is azzal, hogy a bizonyítékok mérlegelése és egybevetése során nyilvánvalóan okszerűtlen következtetéseket vontak le.

[33] A felperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

[34] A felülvizsgálati kérelem alaptalan.

[35] A régi Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelemben elő kell adni – a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett –, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. A felülvizsgálat rendkívüli perorvoslati jellegéből adódóan a Kúria csak a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél által megjelölt, tartalmában is kifejtett anyagi és eljárásjogi jogszabálysértéseket vizsgálhatja. A felülvizsgálat tartalmi és perjogi kereteit a felülvizsgálati kérelem határozza meg [rég. Pp. 275. § (2) bekezdés, 1/2016. (II. 15.) PK vélemény 3., 4.].

[36] A Kúriának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az első- és másodfokú eljárásban történt-e olyan – a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, az ügy érdemi elbírálására kiható – eljárási szabálysértés, amely miatt az ügyben nem hozható érdemi határozat. Eljárási szabálysértés ugyanis a felülvizsgálatot csak akkor alapozza meg, ha az olyan súlyú volt, ami befolyásolta az érdemi döntést [rég. Pp. 275. § (2)-(3) bekezdés].

[37] A Pp. 270. § (2) bekezdésének a Pp. 275. § (3) bekezdésével való összevetéséből adódó helyes értelmezése szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére általában nincs lehetőség. A Kúria a felülvizsgálati eljárásban – annak rendkívüli perorvoslati jellege miatt – csak azt vizsgálhatja, hogy az eljárási bíróság a mérlegelés körébe vont adatok és bizonyítékok megállapítása és azok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen és okszerűtlen következtetésre (Legfelsőbb Bíróság Pfv.21.680/2006., megjelent: EBH 2006.1526.). Nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek pedig az minősíthető, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.474/2011/10., megjelent: BH 2013.119.II.).

[38] A mérlegelés szabályát a régi Pp. 206. § (1) bekezdése rögzíti. Ennek értelmében a bíróság a tényállást a felek előadásának és a bizonyítási eljárás során felmerült bizonyítékoknak az egybevetése alapján állapítja meg; a bizonyítékokat a maguk összességében értékeli és meggyőződése szerint bírálja el. A bíróság tehát többféle mérlegelési tevékenységet fejt ki: megállapítja az egyes bizonyítékok bizonyító erejét, értékét, feltárja azok összefüggéseit és ellentmondásait, majd egymással és a felek előadásával is egybevetve foglал állást arról, hogy a bizonyítandó tények bizonyítást nyertek-e. Azt, hogy mely tények jelentősek az adott per eldöntése szempontjából, azok az anyagi jogi jogszabályok határozzák meg, amelyek ezekhez a tényekhez, illetve fennállásukhoz vagy fenn nem állásukhoz valamilyen jogi hatást fűznek. A bíróság tehát végső soron az irányadó anyagi jogszabályok alkalmazhatóságát vizsgálja az adott, a mérlegelési szabálynak megfelelően megállapított tényállás függvényében. A perben rendelkezésre álló adatok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az ügyben eljáró bíróságok a tényállást a jogvita elbírálásához szükséges mértékben feltárták és abból nem vontak le nyilvánvalóan okszerűtlen következtetéseket.

[39] A Kúria rámutat: a peradatok alapján tényként volt megállapítható, hogy az 1961-es és az 1968-as építkezésekhez az alperesek hozzájárultak. A bíróságok ebben a körben a

tényállást túlnyomórészt az I. rendű alperes személyes nyilatkozatára alapították, aki – szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal – valóban úgy nyilatkozott, hogy az építkezéshez hozzájárultak. A másodfokú bíróság ennek kapcsán helytállóan utalt az I. rendű alperes jegyzőkönyvekben rögzített személyes nyilatkozataira. Ezért valótan – egyúttal iratellenes – az az alperesi állítás, amely szerint részükről nem volt hozzájáruló nyilatkozat. A jogerős ítélet tehát a felülvizsgálati kérelemben megjelölt okból nem sérti a régi Pp. 163. § (1) bekezdését sem. Mindebből következően a döntés nem ellentétes a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott BH 2013.336. számú határozattal sem.

[40] A Kúria hangsúlyozza továbbá: az I. rendű alperes a 2013. február 19-én tartott tárgyaláson nem tett olyan tartalmú nyilatkozatot, miszerint kifejezett megállapodás jött létre arról, hogy az építkezés következtében a tulajdoni hányadok nem változnak. Csupán arra hivatkozott, hogy a kialakult gyakorlat szerint a saját használatában álló területen mindegyik tulajdonostárs a saját költségén építkézhetett. Ez azonban nem jelenti, hogy a mindenkori tulajdonostársak között a Ptk. 137.§ (3) bekezdése szerinti – hivatkozott – „eltérő megállapodás” jött volna létre.

[41] A jogerős ítélet nem ütközik a Pp. 164. § (1) bekezdésébe sem, amelynek alapján a per eldöntéséhez szükséges – állított – tényeket annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valóban fogadja el. Lényeges, hogy ez a kötelezettség nem terheli a feleket azon tények esetében, amelyeket az ellenfél beismert, mindkét fél egyezően adott elő, vagy amelyeket az ellenfél – bírói felhívás ellenére – nem vont kétségbe, ha a bíróságnak e tények tekintetében kételye nem merült fel [rég Pp. 163. § (2) bekezdés].

[42] A perben az I. és II. rendű felperesek kötelezettsége volt annak a bizonyítása, hogy ők és jogelődök a perbeli ingatlanban ráépítésnek minősülő munkákat végeztek, az építkezések során jóhiszeműen jártak el, azoknak volt tulajdont keletkeztető, értéknövelő hatása. Az elsőfokú bíróság a felek indítványára folytatta le a szükséges szakértői bizonyítást. Ehhez képest az alpereseket csak az általuk állított tények bizonyításának kötelezettsége terhelte. Ez alapján bizonyítaniuk azt kellett, hogy az I. és II. rendű felperesekkel, illetőleg jogelődekkel olyan megállapodás jött létre, amely szerint az építkezések nem érintik a meglévő tulajdoni hányadokat. Ennek a bizonyítási kötelezettségnek azonban nem tudtak eleget tenni.

[43] Az alperesek valótanul állították, hogy az ügyben eljár bíróságok eljárásuk során megsértették a Pp. 164. § (2) bekezdésében, 177. § (6) bekezdésében és 182. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezéseket. Az építési munkák műszaki jellegének és azok értéknövelő hatásának a felmérése nem vitásan szakkérdés, ezért helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a felek indítványára szakértői bizonyítást rendelt el, továbbá akkor is, amikor – miután az először kirendelt H F a megbízatást nem vállalta el – más szakértőt rendelt ki.

[44] A Pp. 177. § (6) bekezdése szerint a bíróság a fél kérelmére – ha a bizonyítás szempontjából szükségesnek látszik – a kirendelt szakértő helyett más szakértőt rendel ki. Az adott ügyben azonban ilyen körülmény nem volt; szemben a felülvizsgálati kérelemben foglaltakkal az eljárás során nem született két egymással ellentétes szakvélemény. Önmagában az eredetileg kirendelt szakértő (H F) nyilatkozata, amelyben úgy ítélte meg, hogy az idő múlása folytán számára nem áll rendelkezésre elegendő adat megalapozott szakvélemény elkészítéséhez, nem minősül szakvéleménynek és arra sem ad alapot, hogy a

bíróság a szakértői bizonyítást a továbbiakban mellőzze. Ugyanezen okból alaptalan volt az alperesek másodfokú eljárásban több alkalommal (Pf. 23. sorszámú észrevétel, 25. sorszámú jegyzőkönyv, 27. sorszámú beadvány, 30. sorszámú jegyzőkönyv, 32. sorszámú jegyzőkönyv) kifejtett álláspontja az eljárás szakértő kiegészített szakvéleményének megalapozatlansága, illetve a „két szakértő” együttes meghallgatására tett indítvány tekintetében.

[45] A bíróság eljárása során nem sértette meg a régi Pp. 177. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezést, mert nem a szakértői kompetenciába tartozó, alkalmazandó szakértői módszert írta elő, hanem a ráépítéssel való tulajdonszerzési arány számításának a joggyakorlatban kialakult és alkalmazott releváns szempontjairól tájékoztatta, amelyek alapvetőek a megválaszolandó kérdések feltevésénél.

[46] Nem sérült az eljárás során a régi Pp. 164. § (2) bekezdése sem, amelynek főszabálya szerint a bíróság bizonyítást hivatalból nem rendelhet el. A szakvélemény kiegészítése kapcsán lényeges, hogy a bíróságok kötelesek mindent megtenni a szakvélemény esetleges hiányainak pótlása és ellentmondásainak feloldása érdekében. Mind az első-, mind a másodfokú bíróság ennek megfelelően járt el, nem sértették meg a hivatalbóli bizonyítás tilalmát, amikor a szakvélemény kiegészítéséről döntöttek. Az I. és II. rendű felperesek a P.74. számú jegyzőkönyv szerint erre az elsőfokú eljárásban indítványt tettek, vállalva a költségeket, majd a másodfokú eljárásban a bíróság kérdésére úgy nyilatkoztak (Pf.7. számú jegyzőkönyv), hogy ha a bíróság a bizonyítás kiegészítését indokoltnak tartja, úgy hajlandók a költségeket előlegezni. Ezzel tartalmában a szakvélemény kiegészítését kérték. A bíróság által a nyilatkozatok ismeretében, a költségek előlegezése után elrendelt bizonyítás az eljárási szabályoknak megfelel, a szakvélemény fogyatékoságainak kiküszöbölésére a régi Pp. 182. § (3) bekezdése felhatalmazást ad.

[47] Az alperesek a másodfokú eljárásban kiegészített szakértői véleményt sem fogadták el és új szakértő kirendelését kérték, azonban a fellebbezési szakban sem merült fel olyan körülmény, amely ezt indokolta volna. Ezért e tekintetben is helyesen járt el a másodfokú bíróság, amikor a kiegészített szakvéleményt elfogadta ítélezése alapjául.

[48] Ebből következően a másodfokú bíróság eljárása nem sértette a régi Pp. 182. § (2) bekezdését sem: a szakvélemény kiegészítése a jogvita eldöntéséhez szükséges kérdésekre választ adott, a továbbiakban feloldást igénylő ellentmondás nem volt.

[49] Kétségtelen, hogy a másodfokú bíróság a jogerős ítéletben nem indokolta, miért mellőzte új szakértő kirendelését, de ez – a kiegészített szakvélemény aggálytalan voltára tekintettel – nem olyan eljárási szabálysértés, ami az ügy érdemi elbírálására kihatott volna, egyebekben pedig a másodfokú bíróság eleget tett a régi Pp. 221. § (1) bekezdésében foglalt indokolási kötelezettségének. Az pedig, hogy a jogerős ítélet sértené a régi Pp. 220. §-át, eleve alaptalan, mert az tartalmazza a rendelkező részt és az indokolást is.

[50] Az alperesek anyagi jogi érvélésével összefüggésben a Kúria az alábbiakra mutat rá: a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése kimondja, hogy ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell

megállapítani. Tény, hogy a Ptk. az 1977. évi IV. törvénnyel történt módosítása előtt ilyen rendelkezést nem tartalmazott. Azonban az 1977. évi IV. törvény indokolása is utalt rá, hogy a módosítás a bírói gyakorlatban (BH 1962.819.; Legfelsőbb Bíróság P. törv.II.21.368/1975., megjelent: BH 1976.451.) kialakult megoldást vette át: a közös tulajdon keletkezését mondja ki azzal, hogy a ráépítő tulajdoni hányadát ilyenkor az általa ráépített részre eső érték arányában kell megállapítani. Utalt arra is, hogy az új szabályozás elvi alapját a 134. § (1) bekezdésében foglalt tétel adja. Ezért helyesen foglaltak állást az ügyben eljáró bíróságok abban, hogy a perbeli esetben az 1961-es és az 1968-as építkezés kapcsán is lehetőség volt a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazására.

[51] A Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazása során vizsgálni kell, hogy milyen körülmények között került sor az építkezésre, a felek az építkezés következményeiben megállapodtak-e, és ehhez képest a ráépítő jóhiszeműen járt-e el az építkezés során. Szintén vizsgálni kell az építkezés műszaki tartalmát, annak tulajdont keletkeztető hatását és azt, hogy az jogilag és műszakilag befejezettnek minősül-e.

[52] Az első- és másodfokú bíróság ebben a körben a jogvita elbírásához szükséges mértékben feltárta a tényállást, a lefolytatott szakértői bizonyítás alapján pedig – a fentiekben kifejtettek szerint – nem jutott okszerűtlen következtetésre annak megállapításával, hogy a ráépítés anyagi jogi feltételei megvalósultak.

[53] A másodfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy a perbeli esetben az építkezések befejezésekor érték kétséget kizáró megállapítására – az idő múlása miatt – nem volt mód. Az 1961. évi forgalmi értéket megfelelően alátámasztja az ugyanabban az évben kötött több, az 1968-as értéket pedig az 1967-ben létrejött adásvételi szerződés. Kétségtelen, hogy nem állt rendelkezésre megfelelő összehasonlító adat az 1982-ben lezajlott építkezést illetően. A Kúria azonban abban is egyetértett a másodfokú bírósággal, hogy a bírói gyakorlat ilyen esetben kivételesen lehetőséget ad az ítélethozatal idején fennálló forgalmi értékből való kiindulásra (Legfelsőbb Bíróság Pfv.I.21.735/1997., megjelent: BH 1997.582.), amit az összehasonlító adatok hiányán kívül az is indokol, hogy ezáltal a sok évvel korábbi építkezés amortizációja is figyelembe vehetővé válik. Ehhez szükséges volt a szakértői vélemény kiegészítése a másodfokú eljárásban.

[54] A Kúria megállapította, hogy a jogerős ítélet nem ütközik a Ptk. 4. § (1) és (4) bekezdésébe, valamint az 5. § (1) és (2) bekezdésébe sem. A ráépítésre alapított tulajdoni igény nem évül el, ezért az építető az igényét az építkezés befejezését követő viszonylag hosszabb idő elteltével is érvényesítheti. Önmagában az időmúlás nem eredményezi, a jog késői érvényesítése pedig nem jelenti azt, hogy a jogosult joggyakorlása sérti a jóhiszeműség és tisztesség követelményét; az nem minősül sem joggal való visszaélésnek, sem felróható magatartásnak.

[55] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[56] A felpereseknek a felülvizsgálati eljárásban ismert költsége nem merült fel, ezért erről a Kúriának nem kellett rendelkeznie.

[57] A Kúria a határozatát a Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

[58] Az ítélet elleni felülvizsgálatot a Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2022. június 22.

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