



Pécsi Ítéltábla

Pf.III.20.042/2022/9. szám

A felperes:

felperes1 (cím1, levelezési cím: levelezési cím)

A felperes képviselője:

ügyvéd1, cím2

Az alperesek:

alperes1 cím3 I. rendű;

alperes2 cím3 II. rendű;

alperes3 (cím4) permegszüntetéssel érintett III. rendű;

alperes4 (cím5, tartózkodási hely: tartózkodási hely) IV. rendű;

alperes5 (cím6) V. rendű

Az alperesek képviselője:

ügyvéd2, cím7 I-II. rendű alperesekért;

ügyvéd3 cím8 V. rendű alperesért

A fellebbezési kérelmet előterjesztő fél:

felperes 54. sorszám alatt

A per tárgya:

tulajdonjog megállapítása

Az elsőfokú bíróság:

Kaposvári Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat:

20.P.21.155/2020/52. számon kiegészített 20.P.21.155/2020/49. számú ítélet

Í t é l e t

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét részben megváltoztatja, és megállapítja, hogy a felperes ráépítés címén megszerezte a helység1 belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, cím5 szám alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 6/80 (hat nyolcvanad) tulajdoni hányadát, ezáltal az I. és II. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 37/80 (harminchét nyolcvanad) mértékre csökken.

Az elsőfokú bíróság útján megkeresi a Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály 3. Földhivatali Osztályát, hogy a helység1 belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, cím5 szám alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan tulajdoni lapjára felperes1 név felperes (szül: születési név név, születési idő., an.: név) tulajdonjogát a fentiek szerint jegyezze be, alperes1 I. rendű és alperes2 II. rendű alperes tulajdonjogát a fentiek szerint módosítsa, míg a Kaposvári Törvényszék 20.P.21.088/2017/2. számú végzésével elrendelt perfeljegyzést törölje.

Az I., II., IV. és V. rendű alpereseket a fentiek túrására kötelezi.

A felperes által az I. és II. rendű alperesek részére fizetendő perköltség összegét 475.700 (négy-százhetvenötezer-hétszáz) forint-ra, a felperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárás-i illeték összegét 858.000 (nyolcszázötvennyolcezer) forint-ra leszállítja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az állam javára – az illetékes állami adóhatóság külön felhívására – 234.000 (kettő-százharminc-négyezer) forint feljegyzett elsőfokú eljárás-i részilletéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az I. és II. rendű alpereseket, hogy tizenöt napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 54.000 (ötvennégyezer) forint másodfokú eljárás-ban felmerült perköltséget.

Megállapítja, hogy a felperes az illetékes állami adóhatóságtól 900.000 (kilenc-száz-ezer) forint átutalással megfizetett fellebbezés-i eljárás-i illeték visszaigénylésére jogosult.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

- [1] Az elsőfokú bíróság által megállapított egyes tényállá-selemek szerint a felperes és a IV. rendű alperes 2008. augusztus 6. napján [helyesen 2008. december 2. napján] kötöttek házasságot, melyet a bíróság 2016 júliusában [helyesen 2016. június 2. napján] bontott fel.
- [2] A IV. rendű alperes szülei, az I. és II. rendű alperesek $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonában áll a helysége1 belterület helyrajzi szám1 helyrajzi számú, helysége1, utcanév utca 4. szám alatti ingatlan (a továbbiakban: perbeli ingatlan), amelyet az V. rendű alperes jelzálogjoga terhel.
- [3] Az ingatlan 2008. évi forgalmi értéke 10.700.000 forint volt. A [2009. évben megkezdett] átalakítási, bővítési munkák, épületszerkezetet érintő műszaki beruházások összes költsége 4.694.529 forintot, az ezen túlmenően végzett karbantartási, korszerűsítési, felújítási munkák bekerülési műszaki értéke 16.150.000 forintot tett ki. Az ingatlan 2011. évi forgalmi értéke 32.550.000 forint-ra emelkedett. Az épületszerkezetet érintő átalakítási és építési munkálatok egész ingatlan-ra vonatkozó értéknövelő hatása 15% mértékű.
- [4] A felperes a többször módosított keresetében (utolsó keresetmódosítás 20.P.21.155/2020/46. szám alatt) elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 1173/10000 tulajdoni hányadát. Kérte az illetékes földhivatal megkeresését annak érdekében, hogy javára a megjelölt tulajdoni hányad bejegyzésre kerüljön, továbbá kérte az alperesek fentiek túrására kötelezését. Másodlagosan megtérítési igényt támasztott, az I. és II. rendű alperesek kötelezését kérte 12.987.500 forint és ennek 2017. augusztus 1. napjától kezdődően járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.
- [5] Az I. és II. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték, mert szándékuk nem irányult arra, hogy a felperes a ráépítéssel tulajdonjogot szerezzen. Állították, hogy az építési engedélyes II. rendű alperes volt az építető, aki az építkezési munkákat felügyelte és nagyobb részben finanszírozta, illetve az építkezés a IV. rendű alperes különvagyonából valósult meg. A IV. rendű alperes maga is a kereset elutasítását kérte. Az V. rendű alperes a kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte. A másodlagos keresettel szemben a II. rendű alperes kérte a felperes 2008. február 20. napján kötött szerződés alapján fennálló kölcsöntartozásának beszámítását.
- [6] Az elsőfokú bíróság a Pécsi Ítéltábla Pf.VI.20.051/2020/5. számú hatályon kívül helyező végzését követő megismételt eljárás-ban a keresetet elutasította, a felperest az I. és II. rendű

alperes részére 750.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte, majd 49. sorszám alatt kiegészítő ítéletet hozott, amelyben a felperest marasztalta 1.500.000 forint kereseti eljárási illetékben.

- [7] Az elsőfokú bíróság vizsgálta az építkezés műszaki tartalmát, rámutatva, hogy ez dönti el, a ráépítőnek lehet-e dologi jogi igénye, vagy a beruházásból származó követelését csak kötelmi jogcímen érvényesítheti. Rögzítette, hogy a szerkezetet nem érintő karbantartás, korszerűsítés, felújítás nem keletkeztet közös tulajdont. A szakvéleményre figyelemmel azt állapította meg, hogy az elvégzett munkák közül az alapozást, a lábazati falat, a külső teherhordó falszerkezetet, külső nyílászáróhidálásokat, a földszint feletti vasbetonfödémeket és vasbetonkoszorút, a lépcsőszerkezetet, a tetőszerkezetet és a külső nyílászárót érintő munkák voltak épületszerkezetet érintő bővítési munkák.
- [8] Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperes az egyes építési munkákhoz tartozóan számlával, teljesítési igazolással és az ehhez csatolt átutalással vagy átvételi elismervénnyel nem bizonyította, hogy milyen összegeket fizetett ki. Az általa a cégtől megrendelt ácsmunkák, tetőfedési, bádогоzási, valamint gipszkartonozási munkák elvégzésére, finanszírozására vonatkozóan hitelt érdemlő okirat, illetve a felperes kizárólagos költségviselését alátámasztó tanúvallomás nem áll rendelkezésre. A felperes a szerződéshez költségvetést bemutatni nem tudott, az általa átadott két építési naplónak hiányzik a nyitóoldala, címlapja, nyilvántartási része, aláíró lapja és mellékletei, emiatt az az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak szerint hiteles építési naplónak nem tekinthető. A 2008. november 24. napján kelt építési engedély és a 2011. január 11. napján kiadott végleges használatbavételi engedély is a II. rendű alperes nevére szól, a csatolt számlák nagy részén őt tüntették fel vevőként.
- [9] Az építési munkákban részt vett tanúk közül tanú1 (cégl) tanúvallomásából azt emelte ki az elsőfokú bíróság, hogy 6.000.000 forint összeget készpénzben a II. rendű alperes fizetett meg a részére, a munka tetőfelújításra vonatkozott. A víz-és gázszerelést végző tanú2 tanú tudomása szerint a vállalkozói díjat a felperes küldte a II. rendű alperesnek, egy díjrészletet a felperestől, a többit a II. rendű alperestől vette át. tanú3 tanú lakatosmunkákat végzett, amit a felperes fizetett ki, a felperes és a II. rendű alperes volt a megrendelője. Az új nyílászárókat beépítő tanú4 emlékezete szerint a végszámlát az I. vagy a II. rendű alperes fizette ki, az átvételi elismervény szerint a IV. rendű alperestől vette át az összeget. A kertépítésben közreműködő tanú5 tanú tudomása szerint a felújítási munkák során a vállalkozókat a felperes fizette. Mindemellett értékelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes anyagi helyzete rendezetlen volt, jövedelme nem követhető nyomon. Az I. és II. rendű alperesek befektetőként pénzt adtak a felperesnek, amit nem kaptak vissza, a felperes ellen pénzügyi bűncselekmények miatt büntető eljárás van folyamatban.
- [10] Az elsőfokú bíróság felhívta a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: 1959. évi IV. törvény) 137.§ (1)-(4) bekezdéseit, és a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjára, a BH1999.62., BH2016.81., EBH2005.1303., BDT2016.3593., BDT2012.2768., BDT2012.2767. és BDT2012.2654. számú eseti döntésekben tükröződő bírói gyakorlatra hivatkozással kitért arra, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. Amennyiben az építkezéshez való jogosultság a felek megállapodásán alapul, akkor a tulajdonszerzésre az abban foglaltak irányadók. Az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a felperesre hárult a bizonyítás abban a körben, hogy a tulajdonos az építkezés lehetőségét azért biztosította a részére, hogy tulajdonjogot szerezhessen. A felek ráutaló magatartással történő megállapodásaként értékelte, hogy az építkezés 2011. évi befejezését követően az abban részt vevők hosszú idő távlatában, több éven keresztül sem változtattak az eredeti tulajdoni

viszonyokon, ami álláspontja szerint arra utal, hogy a felek között a tulajdonjogváltásra irányuló megállapodás nem jött létre.

- [11] Rögzítette, hogy tulajdoni hányadot a tulajdonossal közös összefogással építkező nem tulajdonos csak akkor szerez, ha abban a felek kifejezetten megállapodtak. Ráépítés címén tulajdonjogot csak az építtető vagy építő szerezhet, önmagában a beruházás költségeinek viselése a finanszírozót nem teszi ráépítővé. Annak az építői, építtetői minősége vélelmezhető, akit az építési vagy használatbavételi engedély ekként tüntet fel. A perbeli esetben a felperesnek kellett volna bizonyítania, hogy építtetői minőségben járt el, az építkezés céljait, megvalósulási módját illetően ő rendelkezett döntési jogosultsággal.
- [12] Az elsőfokú bíróság megállapítása szerint a felek között nem volt olyan megállapodás, melynek alapján a felperes ráépítéssel tulajdonjogot szerezhetett volna. A rendelkezésre álló bizonyítékokat mérlegelve arra a következtetésre jutott, hogy a beruházás során az építési és a használatbavételi engedély jogosultja, így az építtető a II. rendű alperes volt. A felperes nem tudta kétséget kizáróan bizonyítani, hogy a ráépítést eredményező építési munkákat az ő beruházásában hajtották végre. Nem volt megállapítható, hogy a munkák közül melyeket rendelte meg és fizette ki építtetőként, a bizonyítatlanság következményeit pedig ő köteles viselni a Polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: 1952. évi III. törvény) 164.§ (1) bekezdése szerint.
- [13] Az elszámolás körében megállapította az elsőfokú bíróság, hogy az I. és II. rendű alperesek által csatolt, 2008. február 20. napján kelt szerződés szerint a II. rendű alperes 15.700.000 forint kölcsönt nyújtott a felperesnek, melyet 2009. február 20. napjáig kellett volna visszafizetnie. A kölcsön visszafizetését a felperes nem bizonyította, nem is állította. Ebből egyrészt azt a következtetést vonta le az elsőfokú bíróság, hogy a felperes nem volt olyan anyagi helyzetben, hogy az építési munkákat finanszírozni tudja, másrészt ebbe a tartozásába kérték az I. és II. rendű alperesek beszámítani az felperes esetlegesen megalapozott elszámolási igényét. Utóbbira figyelemmel az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a felperes 3.500.000 forint elszámolási igényét a II. rendű alperessel szemben fennálló tartozása jelentősen meghaladja, így a felperes követelése az 1959. évi IV. törvény 296.§ (1) és (2) bekezdése alapján beszámítással megszűnt.
- [14] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést.
- [15] A másodfokú tárgyaláson (Pf.III.20.042/2022/8. számú jegyzőkönyv) pontosított fellebbezése elsődlegesen 1173/10000 tulajdoni hányad ráépítés címén történő megszerzésének megállapítására és tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt az illetékes földhivatal megkeresésére irányult. Másodlagos fellebbezési kérelmében – arra az esetre, amennyiben tulajdoni hányadot egyáltalán nem állapít meg részére a másodfokú bíróság – kérte az I. és II. rendű alperesek kötelezését 10.422.264 forint jogalap nélküli gazdagodás és annak 2017. augusztus 1. napjától járó törvényes mértékű késedelmi kamata megfizetésére.
- [16] Fellebbezésének indokolása szerint az elsőfokú bíróság a korábban hatályon kívül helyezett elsőfokú ítélettel azonos tartalommal és indokolással meghozott ítéletében a rendelkezésre álló bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelve téves jogi álláspontra helyezkedett. Az ellene jóval később indult büntető eljárásból következtetett arra, hogy az építkezés során rendezetlen anyagi viszonyai voltak, ami nemcsak iratellenes, de az időrendi logikával is ellentétes. A bizonyítás valós eredménye ennek ellenkezője, banki kimutatásokkal is igazolta a teljesítőképességét, illetve a hitelképességét. Az alperesek hivatkozása az építkezés forrásoldalán a Banktól felvett kölcsönre alaptalan, az időben távol esik az építkezéstől. Az előzményi perben a Budai Központi Kerületi Bíróságon 18.P.20.226/2015. számon folyt eljárásban a teljesítéseket a II. rendű alperes tanúi minőségében elismerte, a megismételt eljárásban új tény, új körülmény nem merült fel. A Budai Központi Kerületi Bíróság előtt tett nyilatkozat félreérthetetlen, aszerint a teljes beruházást ő (felperes) fizette. A megismételt

eljárásban beszerzett új bizonyíték a szakértői bizonyítás során keletkezett szakvélemény, amely nem ellentétes az alapeljárásban beszerzett szakvéleménnyel. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben semmi nem utal arra, hogy megállapodással a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését kizárták. Az elsőfokú bíróság tévesen közelítette meg a felek közötti megállapodás kérdését, mert a ráépítésre alapított közös tulajdon ellenkező megállapodás esetén nem jön létre. Az elsőfokú bíróság által megjelölt eseti döntések eltérő tényálláson alapulnak, többek között olyan eseteket érintenek, amikor a tulajdonosok megállapodtak az építkezés során keletkező tulajdoni hányadokról, vagy a ráépítő rosszhiszeműen járt el. Igényének érvényesítésével nem késedelmeskedett, a tulajdonjog rendezése a házasság fennállása alatt nem merült fel, akkor indított pert, amikor tudomást szerzett az ingatlan érintő értékesítési szándékról.

- [17] Az I. és II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Változatlanul arra hivatkoztak, hogy a felperes nem volt építtető. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes nem tudta bizonyítani az építési munkák megrendelését és kifizetését, nem bizonyította, hogy rendelkezett a szükséges forrással, illetőleg azt az építkezésre használta fel. Változatlanul hangsúlyozták, hogy az építkezési lehetőséget nem azért biztosították, hogy a felperes tulajdonjogot szerezzen, a peres felek között ráépítésre és tulajdonjogszerzésre vonatkozóan megállapodás nem jött létre, a felperes utóbbiakat nem bizonyította. Mindezt alátámasztja, hogy az építtető, az építési és a használatbavételi engedély jogosultja a II. rendű alperes volt.
- [18] A IV. és V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztettek elő.
- [19] A fellebbezés részben alapos.
- [20] Az elsőfokú bíróság a tényállást részben hiányosan állapította meg, ezért azt a másodfokú bíróság az elsőfokú eljárásban lefolytatott bizonyítási eljárás adatai alapján az alábbiak szerint egészíti ki.
- [21] Az I. és II. rendű alperesek a tulajdonukban álló, igényeiknek megfelelő partközeli lakóépületet a felperes és a IV. rendű alperes családalapítását követően közös családi célra biztosították, ennek érdekében elfogadták az felperesnek az ingatlan bővítésére, felújítására vonatkozó szándékát anélkül, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit megállapodással rendezték volna. Az építési engedélyezési eljárás lefolytatását követően az építkezés 2009 őszén kezdődött meg. A meglévő lakóépület átalakítása, bővítése során az épület bejárata módosult, a nyugati oldali külső lépcsőt befedték, az épület tömegébe integrálták, a meglévő tetőablakokat átalakították, a földszinten teraszt, az utcai oldalon tetőtéri erkélyt alakítottak ki. Az épület hasznos alapterülete 26.28 négyzetméterrel növekedett. Generálkivitelező nem volt, az egyes építési munkák megrendelése különböző vállalkozóktól történt, általában a II. rendű alperes járt el a felperes képviseletében, ő ellenőrizte a munkálatok elvégzését és azok ellenértéket a felperes által biztosított pénzeszközökből kifizette. Az épületszerkezetet is érintő munkák kivitelezője, a cég1 vállalkozói díj iránti követelésének egy részét a vele írásban szerződő felperessel szemben peres úton érvényesítette. A II. rendű alperes a végleges használatbavételi engedélyt 2011. januárjában megkapta.
- [22] A másodfokú bíróság a fentiek szerint kiegészített tényállás alapján az elsőfokú bíróságtól eltérő jogi következtetést vont le.
- [23] A felperes ténybelileg keresetét arra alapította, hogy az I. és II. rendű alperesek tulajdonában levő épület bővítésével, átépítésével ráépítőként szerzett tulajdoni hányadot a perbeli ingatlanban. Így az 1959. évi IV. törvény 137.§ (3) bekezdésének alkalmazhatóságához elsődlegesen azt kellett tisztázni, hogy műszaki szempontból a megvalósult beruházás ráépítésnek minősülhet-e, különös figyelemmel arra, hogy a PK 7. számú kollégiumi állásfoglalás III. pontja által is rögzítetten nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek

tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat.

- [24] A perben kirendelt igazságügyi építész és ingatlanforgalmi szakértő, szakértő1 részben a korábban eljáró építész szakértő, szakértő2 szakvéleményére utalással az épületszerkezetet érintő munkák körét megállapította és értékelte, így nem volt kétséges, hogy a beruházás műszaki tartalmát tekintve a ráépítés fogalmi körét kimerítette.
- [25] A fenti műszaki alapfeltétel teljesülésével vizsgálhatóvá vált, hogy ki volt az építtető, a nem tulajdonos felperes építtetőnek minősült-e. A másodfokú bíróság ebben a kérdésben – ahogy azt a Pf.VI.20.051/2020/5. számú végzésében is kifejtette – a rendelkezésre álló bizonyítékokat az elsőfokú bíróságtól eltérően értékelte. A megismételt eljárásban is a hatályon kívül helyezést megelőzően keletkezett bizonyítékokat kellett mérlegelni, aminek alapján a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy az elsőfokú bíróság a keresetet elutasító döntését okszerűtlen következtetésekre alapította.
- [26] Az elsőfokú bíróság elsősorban annak tulajdonított jelentőséget, hogy az építési és ennek megfelelően a használatbavételi engedély jogosultja is a II. rendű alperes volt, a csatolt (hulladékszállításra, burkolóanyagokra, villamossági cikkekre vonatkozó) számlákon [helyesen egy számlán és több szállítólevélen] vevőként, átvevőként őt tüntették fel. A rendelkezésre álló további bizonyítékokat, így elsősorban a részletesen ismertetett tanúvallomásokot nem ítélte alkalmasnak arra, hogy mindezekkel szemben alátámasszák a felperes építtetői minőségét, különösen, mivel a felperes az építkezésre fedezetet nyújtó jövedelmet nem igazolt.
- [27] Mivel a ráépítés címén való tulajdonszerzésnek feltétele az, hogy az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszeresse (BH2002.355.), annak az építői, építtetői minősége vélelmezhető, akit az építési vagy használatbavételi engedély ekként tüntet fel. E vélelem megdönthető, de a bizonyítás arra a félre hárul, aki a vélelmezett tény fenn nem állására hivatkozik. A felperes sem a perbeli ingatlanra kiadott építési engedélyben, sem pedig a használatbavételi engedélyben építtetőként nem szerepel, így ebben a kérdésben a bizonyítás őt terhelte.
- [28] Az elsőfokú bíróság tehát helytállóan indult ki abból, hogy az építési engedélyes személyének jelentősége van, de a rendelkezésre álló további bizonyítékok mérlegelését hiányosan végezte el. A felperes megalapozottan kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság kirekesztette az értékelés köréből a jelen per II. rendű alperesének az előzményi perben 2013. szeptember 6. napján megtartott tárgyaláson tett (és a jelen peranyag részévé vált) tanúvallomását (Budai Központi Kerületi Bíróság 18.P.20.649/2012/12. számú jegyzőkönyv). Ebben a jelen per II. rendű alperese a hamis tanúvallomás törvényes következményeire történt figyelmeztetést követően előadta, hogy amikor a vállalkozó jelezte, hogy előlegre lenne szüksége, akkor a jelen per felperese jött le helység² és hagyott nála 2.000.000 forintot, amit ő adott át a vállalkozó részére. Arra a kérdésre, hogy pótmunkáról megállapodás létrejött-e, a jelen per II. rendű alperese tanúvallomásában úgy nyilatkozott, hogy ő azért sem köthetett ilyen megállapodást, mert azt a finanszírozónak, a vőjének is jeleznie kellett volna. Ugyanitt a tanúvallomásában arról számolt be, hogy semmilyen díj kifizetését nem vállalta, míg az előzményi perben felperes cég¹ törvényes képviselője e tanúvallomásra úgy nyilatkozott, hogy alperes² neki azt mondta, el fog számolni az előzményi per alperesével (a jelen per felperesével), aki *az egész kivitelezést finanszírozza*.
- [29] Figyelemmel arra is, hogy a jelen per II. rendű alperesével szemben a cég¹ részéről semmilyen igény nem fogalmazódott meg, nincs olyan körülmény, ami megkérdőjelezné a II. rendű alperes 2013. évben tett tanúvallomásának elfogulatlanságát, hitelt érdemlőségét. Abból pedig, hogy a II. rendű alperes olyan személynek vallotta magát, aki nem dönthetett a pótmunkák kérdésében, és a teljes kivitelezésre vonatkozó elszámolásról, finanszírozásról tett

említést, az következik, hogy az előzményi perben tett nyilatkozatai - utóbbi hivatkozásaival ellentétben - nem kizárólag a cég1 által elvégzett, perbevitt munkákra vonatkoztak.

- [30] Az elsőfokú bíróság által tanúként meghallgatott, az építési munkákban közreműködő szakemberek, vállalkozók (a 20.P.21.088/2017/40., 44. és 50. számú tárgyalási jegyzőkönyvekbe foglalt) tanúvallomásukban jellemzően arról számoltak be, hogy irányukban a felperes és az I. rendű alperes együtt rendelkeztek az építkezést érintő kérdésekben, mindkettőjüket megrendelőnek tekintették, arról is tudomásuk volt azonban, hogy a vállalkozói díj a felperestől származik. tanú6 szerint arról volt szó, hogy a munkát a felperes fizeti. Amikor a II. rendű alperesnek szólt, hogy igényt tart a vállalkozói díjra, ő azt mondta, hogy feltelefonál Pestre, és amikor a felperes hozza a pénzt, akkor tud fizetni. tanú3 tudomása szerint a felperes fizette az ő vállalkozói díját is, ő úgy tudta, hogy a felperes is tulajdonos. tanú7 úgy emlékezett, hogy részére a felperes vagy felesége adta át a vállalkozói díjat. tanú5 kertépítő munkákat végző vállalkozó is arról számolt be, hogy tudomása szerint a felperes fizette a vállalkozókat. Ezek a tanúvallomások egyrészt bemutatták a II. rendű alperes építkezésben való aktív részvételét, közreműködését, de alapvetően azt is, hogy a vállalkozók által megrendelőnek tekintett felek között lényeges különbség állt fenn; a II. rendű alperesnek a közvetítő, lebonyolító szerep jutott, míg a finanszírozó általában – ahogy azt a II. rendű alperes is elmondta – a felperes volt. Amellett, hogy a felperes készpénzben is teljesített, a 20.P.21.088/2017/53/3. szám alatt csatolt, a R Bank Zrt. által kiállított igazolás szerint a perbeli munkálatokkal, illetve azok kifizetésével érintett időszakban 6.816.000 forintot utalt át a II. rendű alperes számlájára, mely összegek rendeltetésére a felperesétől eltérő előadást a II. rendű alperes nem tett.
- [31] Annak, hogy az építkezés milyen forrásból (adózott, illetve legális jövedelemből) valósult-e meg, a ráépítés polgári jogi jogkövetkezményeit illetően nincs jelentősége. A rendelkezésre álló adatok alapján arra nem lehet következtetni, hogy a felperes építetői minőségét az anyagi források hiánya zárná ki; ezt cáfolják a tanúvallomások, a felperes által igazolt átutalások, de a II. rendű alperes nyilatkozatai is. A peradatok szerint a felperes és házastársa, a IV. rendű alperes a perbeli időszakban kifejezetten jó anyagi körülmények között éltek, a kölcsöntörlesztés mellett jelentős összegű lízingdíjakat vállaltak és teljesítettek (20.P.21.088/2017/32. szám). tanú1 tanú e jelenségről úgy számolt be, hogy „amikor a felperes, illetőleg az alperesek lánya megjelent, az autójukból és másból látszott, hogy hol van a pénz”. Ugyancsak nincs relevanciája a felperes ellen folyamatban lévő büntetőeljárásnak, ami a 20.P.21.088/2017/89/1. számon csatolt tájékoztató szerint 2012 és 2014 évek között elkövetett cselekmények miatt folyik, és aminek a fellebbezésben foglaltakkal ellentétben az elsőfokú bíróság nem is tulajdonított ügydöntő jelentőséget.
- [32] Nincs ügydöntő jelentősége a Fővárosi Törvényszék mint másodfokú bíróság 53.Pf.636.900/2016/3. számú ítéletében írt annak az indokolásrészletnek sem, amely szerint a jelen per felperese 3.500.000 forint vállalkozói díj ellenében rendelt meg építési munkát, a költségvetésben szereplő további munkákat az ingatlan tulajdonosa, alperes2 rendelte meg. A másodfokú bíróság arra a kérdésre keresett választ, hogy 2.000.000 forint alperesi teljesítés a per tárgyává tett (és az előzetesen készített költségvetési összesítőtől jelentősen eltérő) szerződésre történt-e. Miután ezt nem látta igazoltnak, a teljesítés körülményeiből vonta le a II. rendű alperes által jelen perben hivatkozott, de az előzményi perre közvetlenül nem tartozó következtetését, amit célzott bizonyítás nem előzött meg; így pedig a döntés lényegéhez nem tartozó megállapításhoz kötőerő nem fűződik, és a feltárt összefüggésekből kiragadottan nem értékelhető. Valamennyi rendelkezésre álló bizonyítékot összességében mérlegelve a jelen perben az volt megállapítható, hogy a II. rendű alperes a vállalkozókkal való szóbeli tárgyalás és megállapodás során mintegy a felperes helyett és érdekében járt el, amit a II. rendű alperes felperesre vonatkozó hivatkozásai, és a felperes finanszírozói szerepe mellett alátámaszt az is,

hogy az egyetlen írásbeli formába öntött vállalkozói szerződésben megrendelőként a felperest tüntették fel.

- [33] Az építkezés anyagi fedezetének biztosítása lényeges kérdés, önmagában a beruházás költségeinek viselése azonban a finanszírozót nem teszi ráépítővé. Jelentősége emellett annak van, hogy ki rendelkezik döntési jogosultsággal az építkezés célját, rendeltetését, megvalósítási módját illetően (BDT2016.3593). Erre a kérdésre is kitért a II. rendű alperes az előzményi perben tett tanúvallomásában, miszerint nem szerződhetett önállóan, a felperessel való egyeztetés nélkül. Azt, hogy az építkezés célját, megvalósítási módját illetően a felperes (és házastársa, a IV. rendű alperes) rendelkezett döntési jogosultsággal, a II. rendű alperes fenti nyilatkozata mellett az alperesi ellenkérelem is megerősíti, az alábbiak szerint: „2007. év nyarán megérkezett családunk közelébe a felperes, akinek nem tetszett ez az ingatlan, avítnak találta, ezért felvetette, hogy szerinte még kellene rajta újítani. A mi részünkről amondók voltunk, hogy a lányunk családja érezze itt jól magát, ha akarnak rajta valamit szépíteni még, hát tessék, mi engedjük” (20.P.21.088/2017/5. számú ellenkérelem). Ugyanitt adták elő az I. és II. rendű alperesek azt is, hogy a IV. rendű alperes még a házassági életközösséget megelőzően a felújítás érdekében hitelt vett fel, illetve a felperes a tudtukkal, de megbízásuk nélkül kötött vállalkozási szerződést a céggel.
- [34] Az 1959. évi IV. törvény (3) bekezdésének rendelkezése szerint, ha valaki a más tulajdonában levő 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. A közös tulajdon tehát ex lege, a törvény rendelkezése folytán keletkezik, kivéve, ha a felek eltérően állapodtak meg ebben a kérdésben.
- [35] Az 1959. évi IV. törvény 137. § (3) bekezdésében, valamint a Legfelsőbb Bíróság PK 7. állásfoglalásának I. pontjában írtak szerint a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazására csak a felek eltérő megállapodásának hiányában kerülhet sor, kizárt tehát a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazása, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban *a tulajdon rendezésének érdekében* a törvényi szabályozástól eltérően állapodnak meg. A ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel tehát szerződés esetén a felek jogait és kötelezettségeit a szerződésben foglaltak határozzák meg. Az erre irányuló szerződés nincs alakisághoz kötve, azonban annak létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges [1959. évi IV. törvény 205.§ (2) bekezdés]. Ilyen lényeges kérdés elsősorban a tulajdoni viszonyokkal kapcsolatos rendelkezés: nem zárja ki a ráépítés törvényi jogkövetkezményeinek érvényesülését, ha a felek egyező akaratnyilatkozata magában foglalja az építkezést, de nem terjed ki az ahhoz fűződő tulajdonjogi változásokra.
- [36] Az elsőfokú bíróság a BH2016.81. számon közzétett eseti döntés alapján következtetett arra, hogy a felperes csak kifejezetten erre irányuló megállapodás alapján szerezhette volna tulajdoni hányadot. Az eseti döntéssel elbírált ügyben az eljáró bíróságok azonban a perbelitől jelentősen eltérő tényállás alapján határoztak; a kereset elutasítására valójában azért került sor, mert az igényérvényesítő fél nem tudta bizonyítani, hogy a rokoni összefogással megvalósult építkezés a tulajdonos által felvett kölcsön és a részére (is) nyújtott segítség mellett milyen egyéb, általa nyújtott ráfordításból történt; lényegében tehát az építkezésben betöltött szerepe nem felelt meg az 1959. évi IV. törvény 137.§ (3) bekezdése által megkívántaknak.
- [37] A másodfokú bíróság nem értett egyet azzal, hogy a felperes mint ráépítő csak erre irányuló megállapodás alapján szerezhette volna tulajdoni hányadot, az 1959. évi IV. törvény 137.§ (3) bekezdéséből ugyanis ennek ellenkezője következik. Így a tulajdonszerzésre vonatkozó megállapodást bizonyítani nem kell, a megállapodás hiánya a ráépítésre vonatkozó

rendelkezések alkalmazhatóságának feltétele. Az alperesek következetes védekezésére figyelemmel abban a kérdésben kellett tehát állást foglalnia a másodfokú bíróságnak, hogy a felek a közös tulajdon keletkezését kizárták-e, esetlegesen rendelkeztek-e törvény által rendelttől eltérő tulajdoni hányadok keletkezéséről. Mivel az utóbbi a perben nem merült fel, így a vizsgálat arra korlátozódott, hogy létrejött-e a felek között olyan tartalmú megállapodás, miszerint a felperes (és házastársa, a IV. rendű alperes) építkezhet ugyan, de az tulajdonjogot a javukra nem keletkeztet.

- [38] A perbeli esetben nem volt olyan körülmény, amely a feleknek a ráépítés jogkövetkezményeiről kötött megállapodására utalt volna. Nem tekinthető ilyennek az igényérvényesítésig eltelt idő sem. A felperes 2017. július 17. napján, hat és fél évvel a használatbavételi engedély 2011. január 11-i kiállítását, és nem egészen három évvel a házassági életközösség (bontóperi ítéletben rögzített 2014. október 13-i) megszűnését követően keresetlevelét előterjesztette, amihez hozzátartozik, hogy a hozzátartozói jó viszony fennállása alatt szokványosnak mondhatóan a tulajdoni igények rendezése nem kerül előtérbe, a felperes pedig az életközösség megszűnése utáni időben előzetes letartóztatása miatt az igényérvényesítésben akadályozva is volt. Mivel a megállapodás szükségszerűen többoldalú jognyilatkozatot feltételez, nem minősül ilyennek a tulajdonosoknak a tulajdonváltástól történő elzárkózása sem, ha azt a másik fél jóváhagyólag tudomásul nem vette, márpedig utóbbi sem volt igazolható.
- [39] Az 1959. évi IV. törvény 137.§ (3) bekezdésének második mondata szerint a ráépítő (hozzaépítő) tulajdoni hányadát az egész ingatlanból a hozzáépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. A megismételt eljárásra adott iránymutatásnak megfelelően az elsőfokú bíróságnak azt kellett tisztáznia, hogy a ráépítésnek minősülő építési munkák azok befejezésekor az ingatlan forgalmi értékét mennyivel emelték. szakértől igazságügyi szakértő 20.P.21.155/2020/44.számú szakértői véleményében a jelenlegi forgalmi érték és a műszaki ráfordítással keletkezett érték hányadosával szorozta meg a szerkezetet érintő műszaki ráfordítás összegét, így határozta meg az épületszerkezetet érintő építési tevékenység értéknövelő hatását, mely számítási módot a peres felek nem támadták, azt kölcsönösen elfogadták. A ráépítés jogkövetkezményeiről szóló PK.7. számú kollégiumi állásfoglalás V. pontja is egyértelművé teszi azonban, hogy ha a ráépítés (hozzaépítés) folytán közös tulajdon keletkezik, az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál az egész ingatlan és a ráépített (hozzaépített) rész *ráépítéskori* értékét kell vizsgálni. A szakértői véleménynek megfelelően végzett számítás szerint a ráépítésre eső forgalmi értéknövekmény meghatározásához a szakvéleményben megállapított ráépítéskori forgalmi érték és a műszaki érték arányával (32.550.000/31.250.000) kell korrigálni az épületszerkezetet érintő munkák 4.700.000 forint összegű bekerülési műszaki értékét. Ennek eredményeként adódik, hogy a 32.550.000 forint forgalmi értékből 4.895.520 forint, arányaiban 15/100 a ráépítésre eső érték.
- [40] Nem volt vitás a perben, hogy a perbeli ingatlan bejegyzett tulajdonosaival szemben ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni igény a felperes és a IV. rendű alperes házassági életközössége alatt, a házasságról, a családról és a gyámságról szóló 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27.§ (1) bekezdése szerinti házastársi közös szerzéssel keletkezett. A közös szerzéssel, vagyis az ingatlanra történt közös ráépítéssel a felperes és volt házastársa, a IV. rendű alperes közösen szereztek ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogot. Ha a házastársak mindkettőjük számára idegen ingatlanon, egyikük szüleinek ingatlanán építkeznek, kettős jogviszony keletkezik, az egyik a házastársak mint ráépítők és az ingatlan tulajdonosai közötti polgári jogi jogviszony, a másik a házastársak egymás közti családügyi jogviszonya. A ráépítés tulajdonjogot keletkeztető hatásának tisztázását követően kerülhet sor annak vizsgálatára, hogy a megszerzett vagyoni érték (tulajdoni hányad) közös vagyoni, illetőleg különvagyoni ráfordításaikra tekintettel hogyan oszlik meg a házastársak között. Az

ingatlantulajdonos szülők építkezésben való részvétele, a szülői hozzájárulás különvagyonként számolható el. Az alpereseknek az a hivatkozása, hogy az I., II. és IV. rendű alperesek által a Bank Zrt.-től 2007. november 27. napján (a felperes és a IV. rendű alperes házassági életközössége kezdetét megelőzően) felvett 87.500 svájci frank kölcsönt fordították a két évvel későbbi építkezésre, az állítás szintjén maradt, a szerkezetet érintő munkákat végző cég1 vállalkozói díját bizonyítottnak a felperes viselte, a II. rendű alperes személyes közreműködésére, esetleges egyéb hozzájárulására pedig az alperesek különvagyoni igényt nem alapítottak. Ilyen körülmények között az egyenlő arányú közös szerzés Csjt. 27.§-a szerint vélelméből következően a felperesre eső tulajdoni hányad 75/1000. Mivel a tulajdoni hányadot olyan törtszámmal kell kifejezni, amely alkalmas valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadának azonos nevező mellett történő meghatározására, a 75/1000 megfelel 6/80 tulajdoni hányadnak, emellett az I. és II. rendű alperesek tulajdonában maradó rész személyenként 37/80 hányadot tesz ki.

- [41] A másodfokú bíróság a fentiekre figyelemmel az elsőfokú bíróság kiegészített ítéletét az 1952. évi III. törvény 253.§ (2) bekezdés alapján részben megváltoztatta, és megállapította, hogy a felperes ráépítés címén megszerezte a helységi belterület helyrajzi számú helyrajzi számú, című szám alatti lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 6/80 tulajdoni hányadát, miáltal az I. és II. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 37/80-ra csökkent. Rendelkezett az ingatlannyilvántartási hatóság megkeresésének tárgyában (mely megkeresést az elsőfokú bíróságnak kell teljesítenie). Az I., II., IV. és V. rendű felpereseket a fentiek tűrésére kötelezte.
- [42] Az elsődleges fellebbezési kérelem részbeni megalapozottságára figyelemmel a másodfokú bíróságnak a másodlagos fellebbezési kérelmet vizsgálnia nem kellett.
- [43] A másodfokú bíróság döntése folytán a per költségről, illetve a feljegyzett illetékről nem az 1952. évi III. törvény 78.§ (1) bekezdése, hanem a 81.§ (1) bekezdése alapján kellett rendelkezni. A per tárgyának értéke a keresetlevél benyújtásakor 18.200.000 forint volt (52.000.000 forint forgalmi értékű ingatlan 35/100 tulajdoni hányadára formált igényt a felperes, a pert a hatáskör 1952. évi III. törvény 28.§-a alapján bekövetkezett rögzülése alapján tárgyalja a törvényszék).
- [44] A felperes eredetileg 350/1000 tulajdoni hányad megállapítására irányuló keresete 75/1000 tulajdoni hányad vonatkozásában lett alapos, a kereset eredményessége így a 75/350 arálynak megfelelő. A felperes az elsőfokú eljárások során előlegezett 399.119 forint szakértői díjat, majd 391.525 forint szakértői díjat. A jogi képviselővel felmerült költség a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (R.) 3.§ (2) bekezdés b) pontjára, 4/A.§-ára figyelemmel az első elsőfokú eljárásban 947.400 forint, a megismételt eljárásban az R. 3.§ (4) bekezdésére is figyelemmel 473.700 forint volt. A másodfokú bíróság Pf.VI.20.051/2020/5. számú végzésével megállapított másodfokú eljárásban felmerült költség 1.710.000 forintot tett ki. A felperesnek így a jelen eljárásban felülbírált elsőfokú ítélet meghozataláig 3.921.744 forint per költsége merült fel, melyből a pernyertességével arányos 840.400 forint.
- [45] Az alperesek jogi képviselővel felmerülő költség a felperesi jogi képviselővel azonos összegben számítható, az R. felhívott rendelkezései szerint 947.400 forint, illetve 473.700 forint összegben, amelyhez járul a hatályon kívül helyező végzésben megállapított 254.000 forint. A felmerült költségük a jelen fellebbezéssel elbírált elsőfokú ítélet meghozataláig 1.675.100 forint, amelyből a pernyertességükkel arányos 1.316.100 forint.
- [46] A felperesnek és az I-II. rendű alpereseknek járó per költségek különbözeteként a nagyobb részben per vesztés felperes tartozik az 1952. évi III. törvény 81.§ (1) bekezdése alapján az I-II. rendű alpereseknek 475.700 forintot megfizetni.

- [47] A 18.200.000 forint pertárgyérték után feljegyzett elsőfokú eljárási illetékből a felperes pervesztességével arányos 858.000 forint, az I. és II. rendű alperesek pervesztességével arányos 234.000 forint, amit a peres felek a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése, az 1952. évi III. törvény 81.§ (1) bekezdése alapján kötelesek az államnak megfizetni.
- [48] A másodfokú bíróság így a felperes által az I. és II. rendű alperesek részére fizetendő perköltség összegét 475.700 forintra, a felperes által az államnak fizetendő elsőfokú eljárási illeték összegét 858.000 leszállította, és kötelezte az I. és II. rendű alpereseket 234.000 forint feljegyzett elsőfokú eljárási részilleték megfizetésére. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [49] A fellebbezés pertárgyértéke 6.099.600 forint volt, figyelemmel arra, hogy 1173/10000 tulajdoni hányad megállapítását kérte fellebbezésében a felperes. A fellebbezés nagyobb részben, 750/1173 tulajdoni hányad vonatkozásában eredményes, 423/1173 tulajdoni hányad vonatkozásában eredménytelen volt. Az ellenérdekű felek oldalán a felperes, valamint az I. és II. rendű alperesek részéről azonos mértékű, az R. 3.§ (2) bekezdés a) pontja, (5) bekezdése, 4/A.§-a alapján számítandó ügyvédi munkadíj merült fel, a pertárgyérték 28%-ának megfelelő különbözeti pernyertesség arányában számolta az ügyvédi munkadíjat a másodfokú bíróság, így 1.700.400 forint pertárgyértékű eredményességi többlet után 54.000 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelesek az alperesek az 1952. évi III. törvény 81.§ (1) bekezdése szerint.
- [50] Megállapította továbbá a másodfokú bíróság, hogy a felperes az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 51.§ (1) bekezdése alapján a jelen fellebbezésére átutalással megfizetett 900.000 forint fellebbezési eljárási illeték visszaigénylésére jogosult.

Pécs, 2022. október 13.

Dr. Kutasi Tünde s.k. a tanács elnöke, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. előadó bíró, Dr. Kovács János s.k. bíró