



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.083/2025/6/I.

A felperes:

Felperes1 (cím2)

A felperes képviselője:

Dr. Hangyál Edit ügyvéd (Cím5)

Az I-III. r. alperesek:

Alperes1 I. r. (Cím1)

Alperes2 II. r. (Cím1)

Alperes3 III. r. (Cím1)

Az I-III. r. alperesek képviselője:

Dr. Sarkantyu Ügyvédi Iroda (dr. Sarkantyu Lajos Márton ügyvéd, Cím6)

A per tárgya:

ráépítés

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Tatabányai Törvényszék 13.P.20.066/2023/94. számú ítélete

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 95. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú ítéletet helybenhagyja.

Megállapítja, hogy a feljegyzett 2.500.000 (kétfélmillió-öttszázezer) forint fellebbezési eljárás i illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló elsőfokú tényállás

[1] Az Helység1 belterület hrsz.1ú, természetben Helység1, cím7. épület, műhely megnevezésű, 1911 m2 területű ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) jelenleg az I. r. alperes kizárólagos tulajdonában áll, és a II-III. r. alperesek holtig tartó haszonélvezeti joga terheli. Az ingatlan korábban, 1992-től II-III. r. alperesek tulajdonát képezte, amelyet 2018-ban ajándékoztak az I. r. alperesnek haszonélvezeti jogukkal terheltén. A felperes az I. r. alperesnek a féltstvére és a II. r. alperesnek a gyermeke.

[2] A felperes 1983-tól az USA-ban élt, onnan 2009. őszén települt haza. 2009-ben a II-III. r. alperesek a tulajdonukat képező ingatlanból kb. 450 m2 területrészt haszonkölcsön jogcímén ingyenesen határozatlan időre a felperes használatába adtak. 2009. és 2012. között az ingatlanon sportcsarnok létesült. A felperes e beruházást szervezte és felügyelte, majd a kialakított sportcsarnokban edzőtermet működtetett.

[3] A II-III. r. alperesek a felperessel kötött haszonkölcsön szerződést 2019. júniusában felmondták a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (továbbiakban: rPtk.) 585.§ (2) bekezdése alapján. A II-III. r. alperesek pert indítottak a felperes ellen az ingatlan birtokbaadása és használati díj megfizetése iránt (a továbbiakban: Kiürítési per), melyben a Tatabányai Törvényszék 2.Pf.20.074/2022/8. számú jogerős ítélete kötelezte jelen per felperesét az általa birtokban tartott területrészt birtokbaadására és használati díj megfizetésére.

A kereset

[4] A felperes végleges keresetében az rPtk. 137.§ (3) bekezdésére alapítottan kérte megállapítani az ingatlan 70/100 tulajdoni hányada tulajdonjoga megszerzését ráépítés címén, és az ingatlanügyi hatóság megkeresését a tulajdonjoga bejegyzése iránt oly módon, hogy a jelenleg bejegyzett I. r. alperes tulajdoni illetősége 30/100 hányadra csökken, valamint az I-

III. alpereseket ennek tűrésére kötelezni. A II-III. r. alperesek javára a teljes ingatlanra bejegyzett haszonélvezeti jogot a kereset nem érintette.

[5] Állítása szerint a II. r. alperes hozzájárulásával és saját pénzügyi forrásai felhasználásával az ingatlanon lévő leromlott állapotú üzemcsarnokot a felperes átépítette sportcsarnokká. A felperes irányításával és a munkákban való személyes közreműködése mellett 50.775.000 Ft értékben elvégzett beruházás az épület szerkezetét érintő, új funkció kialakítását eredményező építési munka volt, ami nem karbantartási, korszerűsítési vagy felújítási munka, így tulajdonjogot keletkeztető ráépítésnek minősül. A sportlétesítményt 2009-től 2012-ig tartó időszakban hozta létre, így azon 2012-ben ráépítéssel tulajdonjogot szerzett. 2012-től a vállalkozási tevékenységét is megkezdte, annak bevételeiből 2014-ig tovább fejlesztette. A beruházást a hazaköltözésekor meglévő megtakarításából és az USA-ban élő apjától kapott összegből finanszírozta. Állította, hogy a II. r. alperes azzal adta át ingyenes használatra az ingatlant, hogy azt használja sajátjaként és saját pénzügyi forrásai felhasználásával alakítson ki sportcsarnokot, hiszen az az ő jövőbeni öröksége. Álláspontja szerint tehát a felperes jóhiszemű volt és a ráépítésre a rPtk. 137.§ (3) bekezdése az irányadó, mert a felek közt sem szóban, sem írásban a tulajdonszerzésre, annak feltételeire, mértékére nem jött létre megállapodás, és a ráépítés jogkövetkezményeit sem zárták ki.

[6] Vitatta, hogy a sportcsarnokot 2009-2012. években a II-III. r. alperesek hozták létre a saját vagy az Bt1 pénzeszközei felhasználásával, illetve a 2009. évet megelőzően bármiféle szerkezetet érintő korszerűsítést végeztek. Azt nem vitatta, hogy korábban (2008. tavaszán) bérbe adták a bérlő által kialakítandó diszkó céljára, de ez rövid időn belül a műszaki állapot elégtelensége és jogvita folytán megszűnt.

Az ellenkérelem

[7] Az alperesek a kereset elutasítását kérték.

[8] Elismerték, hogy a felperes finanszírozott 2013-ban egy 300.000 Ft értékű villamossági munkát, valamint ő szervezte és felügyelte az edzőterem kialakításának munkálatait és ő szerezte be a sporteszközöket. Vitatták azonban, hogy a felperes bármilyen beruházást végzett saját vagyonából, valamint a saját forrás létét és összegét is. Állításuk szerint a felperes a 2009-es hazatelepülését megelőzően tönkrement, a II. r. alperes tartotta el és ezért kívánta őt az ingatlan használatának átengedésével segíteni. A beruházásokat azonban a II-III. r. alperesek végezték el és finanszírozták a saját vagyonukból, illetve a tulajdonukban álló Bt.1-en keresztül. Az ingatlant ők kívánták fejleszteni, hogy a jövőben az üzemeltetésével idős korukra majd a megélhetést biztosítani tudják. Legalább 30.000.000 Ft-ot ruháztak be, melyből az edzőtermet 2009-2012. években ők alakították ki, és azt ingyenes használta a felperes szóbeli, határozatlan idejű haszonkölcsön szerződésük alapján. Az ingatlanon azonban már 2009. előtt is végeztek szerkezetet érintő és korszerűsítési munkákat, mivel diszkót alakítottak ki és azt bérbe adták; így az 2009-ben nem volt leromlott állapotban. Tagadták, hogy a ráépítés és tulajdonszerzés tekintetében megállapodtak, illetve a felperes részéről való beruházáshoz a II. r. alperes hozzájárult, és azt is, hogy a II. r. alperes örökségi várományként, a sportcsarnok általa való kialakítására adták át neki az ingatlant. Álláspontjuk szerint ezért tulajdoni igényt keletkeztető volumenű, valamint saját forrásból végzett felperesi beruházás hiányában a felperes által felhívott jogszabályhely nem alkalmazható. A II-III. r.

alperesek beruházás idején fennállt tulajdonjoga folytán törvényi vélelem áll amellett, hogy a beruházással keletkezett értéknövekedés a tulajdonosé.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[9] Az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította és kötelezte a felperest az alperesek részére 5.340.000 Ft ügyvédi munkadíjból álló perköltség megfizetésére.

[10] A jogvita elbírálására az rPtk.-át tartotta alkalmazandónak, mivel a keresetben állított tulajdonjogot keletkeztető ráépítés 2014. előtt zajlott. Elsődlegesen a felek között létrejött jogviszonyt vizsgálta, mivel azt a felperes tulajdonjogi igénye előkérdésének tartotta. A kiürítési per adataira és a jogerős ítéletre utalással, annak jogi okfejtését elfogadva és bizonyítékként értékelve a felperes és II-III. r. alperesek közötti megállapodást a rPtk. 583.§ szerinti szóbeli, határozatlan idejű haszonkölcsön szerződésnek minősítette. Megállapította, hogy a felek jogait – írásba foglalt szerződés hiányában – ez a szóbeli szerződés határozta meg, melyre a haszonkölcsön rPtk. 583-585. §-ának rendelkezései irányadók.

[11] Leszögezte, hogy a felek között nem jött létre ráépítésre vonatkozó megállapodás (sem szóban, sem írásban, sem egyéb módon), és a rendelkezésre álló bizonyítékokból az sem állapítható meg, hogy a felperes állított beruházása az alperesek engedélyével történt. Álláspontja szerint a felperes által állított ráépítés a szóbeli haszonkölcsön szerződés megszegésével valósult meg, így e felróható magatartására tulajdonjogot keletkeztető értelemben alappal nem hivatkozhat. Az eltérő tartalmú szóbeli megállapodás kizárta a rPtk. 137. § (3) bekezdés szerinti felperesi tulajdonszerzést, ezért a felperes a II-III. r. alperessel szemben tulajdonjogot nem szerzett.

[12] Rögzítette, hogy az alperesek a szóbeli haszonkölcsön szerződés tartalmának igazolásával az rPtk. 137. § (3) bekezdés szerinti főszabálytól eltérő megállapodás tartalmát bizonyították. A felperes viszont nem tudta bizonyítani, a felek közt olyan megállapodás jött létre, mely kiterjedt arra, hogy felperes a perbeli ingatlanon tulajdonjogot keletkeztető beruházást hajthat végre. A kifejezetten eltérő tartalmú megállapodás, a haszonkölcsön szerződés fennállta a tulajdonszerzést kizárta. A felperesnek a haszonkölcsön szerződés alapján az ingatlan használatára volt lehetősége, ugyanakkor a szerződés kizárta tulajdonjogot keletkeztető beruházás végzését és tulajdonjog megszerzését. Utalt arra, hogy PK 7. számú Kollégiumi Állásfoglalás I. pontja szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg. Nézete szerint a haszonkölcsön-szerződés ilyen megállapodásnak is megfeleltetethető.

[13] Nem találta bizonyítottnak azt a felperesi állítást, mely szerint a II-III. r. alperesek azzal az ígérettel adták át az ingatlant, hogy az majd az öröksége lesz, mert ezt a kiürítési perben nem igazolták. A felperes a II-III. r. alperesi használatba adást, a II. r. alperes esetleges vagyoni ígéretét tévesen jövőbeli tulajdonjogi várományként értékelhette ugyan, de ez nem jelenti, hogy ténylegesen tulajdonjogot keletkeztető ráépítésre kapott lehetőséget és ilyet végzett.

[14] Mellőzte a felperes magánszakértő alkalmazása iránti bizonyítási indítványát, mivel álláspontja szerint a ráépítés körében nem lényeges a felperes által állítottan elvégzett munkák köre és az sem, hogy az alpereseknek volt-e elegendő pénze ezekre a beruházásokra. Ezeknek a felek közötti kötelmi jogi perben lehet jelentősége. Ugyanezen okra hivatkozással mellőzte a felperes és alperesek tanúbizonyítási indítványait tanú1, tanú2, tanú3, tanú4, tanú5, tanú6 tanú7, tanú8, tanú9, tanú10, tanú11, tanú12, tanú13, tanú14, tanú15 tanúként történő meghallgatására.

[15] A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 83. § (1) bekezdése és a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 2.§ (1) bekezdés a) pontja alapján kötelezte a pervesztes felperest az alperesek jogi képviselőjével felmerült és megbízási szerződéssel igazolt 5.340.000 Ft ügyvédi munkadíj megtérítésére, mely tartalmazza a két tárgyalás 300.000 Ft díját.

A fellebbezés

[16] A felperes fellebbezésében elsődlegesen az elsőfokú ítélet megváltoztatásával a fent ismertetett kereseti kérelmének megfelelő ítélet meghozatalát kérte. Másodlagos fellebbezési kérelme az alperesek javára megítélt perköltség 1.723.250 Ft-ra való leszállítására irányult.

[17] Az érdemi megváltoztatás iránti elsődleges fellebbezési kérelmében arra hivatkozott, hogy az elsőfokú ítélet tévesen jutott arra, a haszonkölcsön szerződés megszegésével valósult meg a felperes által állított beruházás. Az elsőfokú ítélet szerint figyelembe vett kiürítési perben ugyanis a vita tárgyát a haszonkölcsön szerződés időbelisége képezte és az ítélet [27] bekezdése is rögzítette, hogy ott a bíróság mellőzte az azzal kapcsolatos bizonyítást, hogy melyik fél valósította meg a beruházást. Az alperesek azonban már az előzményi perben sem vitatták, hogy a beruházás a haszonkölcsön szerződés megkötését követően történt és azt a felperes szervezte, irányította. Így az kizárólag az alperesek beleegyezésével történhetett, szerződésszegést sem követhetett el és rosszhiszemű sem lehetett, hisz arról az alperesek mindvégig tudomással bírtak, az ingatlan szomszédságában lévő szállodában laktak és a II. r. alperes mint tulajdonos hozzájárult a használatbavételi és működési engedély kiadásához. A kiürítési per 12. számú jegyzőkönyvében a II. r. alperes maga nyilatkozta, hogy ő ajánlotta a felperesnek az ingatlan egy részén sportcsarnok kialakítását és üzemeltetését. A 25. számú jegyzőkönyvben pedig az I. r. alperes nyilatkozta, hogy ha úgy alakul a helyzetük és megérdemi, akkor az övé lesz a sportcsarnok. A felek viszonya azonban 2015-től kezdődően megromlott.

[18] A fentiek alapján nem lehet vitás, hogy a II. r. alperes hozzájárult a tulajdonában álló csarnok felperes általi átépítéséhez és sportcsarnok kialakításához. Vitás csak az lehet, hogy a beruházást ki finanszírozta, de e körben a felajánlott bizonyítást az elsőfokú bíróság nem folytatta le, mert tévesen a felperest rosszhiszemű ráépítőnek minősítette, aki a haszonkölcsön szerződés megszegésével az rPtk 137. § (4) bekezdése alapján tulajdonjogot nem szerezhett.

[19] Álláspontja szerint azonban a haszonkölcsön szerződés nem minősül a PK. 7. számú állásfoglalás I. pontjában írt eltérő megállapodásnak, amely a ráépítés jogkövetkezményeit kizárja. Abban ugyanis a felek csak a használat átengedéséről rendelkeztek, és a beruházás

csak a szóbeli szerződés után kezdődött a II. r. alperes hozzájárulásával a felek jó kapcsolata mellett, így nem is számoltak azzal, hogy a tulajdonjogot a későbbi ráépítés tekintetében rendezzék. A felperes állítása szerint a felek közt a felperes tulajdonszerzésére, mértékére sem szóban, sem írásban megállapodás nem jött létre, nem zárták ki a ráépítés jogkövetkezményének alkalmazását. A kiürítési per elsőfokú ítéletének [21] bekezdése is megállapította, a felperes (ott alperes) határozott idejű haszonkölcsön szerződést arra hivatkozással állított, hogy a II. r. alperes (ott I. r. felperes) azzal az ígérettel adta használatba az ingatlant, hogy majd az övé lesz, amiről arra következtetett, hogy a használat a haláláig szól, mert ő az örököse. Erre vonatkozó kifejezett megállapodást azonban nem lehetett megállapítani, annak ellenére, hogy több tanú beszámolt arról, a II. r. alperes tett olyan kijelentéseket, az ingatlan majd a felperesé lesz. A kiürítési per ítélete azt is megállapította, hogy előszerződés a felek közt nem jött létre.

[20] Érvelése szerint az rPtk. 137. § (3) bekezdése és a 7. számú Irányelv I. pontja szerinti megállapodásnak a tulajdonjog rendezése kérdésében kell létrejönnie, de a jelen esetben ilyen sem szóban, sem írásban nem jött létre, és e megállapodás egyébként is csak írásban lenne érvényes. A felperes – a BH2003. 232. számon megjelent döntésre is figyelemmel – jóhiszemű volt, hisz a beruházásról az alperesek tudtak, azt 2009-2012. között támogatták és beruházás nélkül haszonkölcsönszerződést sem kötöttek volna, hisz a felperes szándéka nem egy romos, gazdasági tevékenység (főként sporttevékenység) folytatására alkalmatlan csarnok használatára irányult. Véleménye szerint jogi álláspontját alátámasztja a Pfv.22.496/1999., Pfv.21.457/2016/7., Pfv.20.431/2014/6. és Fővárosi Ítéltábla Pf.20.198/2024/9. számú döntése is. Ezért a jóhiszemű felperesnek a tartós fennmaradásra alkalmas építményt létrehozó, műszakilag és jogilag is befejezett, általa finanszírozott építkezésére az rPtk. 137. § (3) bekezdése irányadó és tulajdonjogot szerzett a megjelölt mértékben. A szükséges bizonyítást az elsőfokú bíróság téves jogértelmezése miatt nem folytatta le, így döntése nem megalapozott.

[21] A perköltség leszállítására irányuló másodlagos fellebbezési kérelmében arra hivatkozott, hogy keresetét eredetileg másodlagosan jogalap nélküli gazdagodás címén is előterjesztette 114.679.800 Ft pertárgyértékkel. Az alperesek által csatolt ügyvédi díj megállapodás 2023-ban keletkezett és e keresethalmazatra vonatkozott. A másodlagos igényt azonban az ítéltábla per során hozott végzése nyomán külön perben érvényesíti P.20.056/2024. ügyszám alatt. A jelen perben ráépítés címén érvényesített igény pertárgyértéke azonban csak 50.775.000 Ft, kevesebb mint a fele annak, aminek alapján az alperesi ügyvédi munkadíj megállapodás keletkezett. A módosított kereset vonatkozásában az alperesek azonban nem állapodtak meg a munkadíjról, ezért szerinte az Ükr. 3. § (1) bekezdése vagy (6) bekezdése alkalmazásának van helye.

A fellebbezési ellenkérelem

[22] Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helyes indokai alapján való helybenhagyását kérték.

[23] Érdemben azt hangsúlyozták, hogy az elsőfokú bíróság a ráépítés iránti keresetet jogalap hiányában utasította el, mivel a kiürítési per anyaga alapján megállapította, hogy az állított beruházás 2009-2012. közötti időszakában a felek közt az rPtk. 583. §-a szerinti

határozatlan idejű haszonkölcsön szerződéses jogviszony állt fenn, ami kizárja a ráépítés címén való tulajdonszerzést. A ráépítés szubszidiárius jellegű szabályai folytán a PK. 7. számú állásfoglalás I. pontja szerint az rPtk. 137. § (3) bekezdése nem alkalmazható, ha a felek a tulajdonjog rendezése kérdésben eltérően állapodtak meg, a felek jogait és kötelezettségeit a szerződés határozza meg. A bírói gyakorlat szerint bérlet, jelen esetben az ingatlan használatára vonatkozó szerződés esetén a beruházások akkor sem eredményezhetnek ráépítés címén tulajdonszerzést, ha a beruházások egyébként a közös tulajdont keletkeztető építkezés ismérveinek megfelelnek. Álláspontjuk szerint ezért a felekre az rPtk. 584. § (4) bekezdése irányadó, mely szerint a felperes kölcsönvevőt terhelik az ingatlan fenntartásának költségei, míg egyéb költségeit a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint követelheti.

[24] A perköltséget ért fellebbezésre kifejtették, a kikötött ügyvédi munkadíj attól nem válik eltúlzottá, hogy az ítélet meghozatalakor már csak a ráépítés iránti igény képezte a kereset tárgyát. Hosszú ideig mindkét keresettel szemben védekeztek is és a pertárgy értékének változása nem befolyásolja a munkadíj kikötést.

Az ítéltábla döntése és indokai

[25] A fellebbezés nem alapos.

[26] A felperes kereseti tényállítása szerint a tulajdonjogot keletkeztető építési tevékenység 2012-ben befejeződött és a kialakított sportsarnok üzemeltetését is megkezdte egyéni vállalkozóként a csatolt 2013. februárjában kiadott igazolás szerint. Elszámolásában is 2012-ig bezárólag szerepelnek építési munkák, a számlával igazolt 2013-es mintegy 300.000 Ft költségű villamos munkát maga sem sorolja ide. Az alperesek sem vitatták, hogy – igaz állításuk szerint saját beruházásukban – a sportsarnok kialakítása 2012-re elkészült. Erre tekintettel a jogvita elbírálására a 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 48. §-a alapján az rPtk. rendelkezéseit kellett alkalmazni, mely a felperes igénye alapjául felhívott 137. § (3) bekezdésben a meglévő épülethez kapcsolódó hozzáépítést/átépítést a ráépítés körében szabályozta.

[27] Az elsőfokú elutasító ítéleti döntés azon alapul, hogy a felek jogviszonyára nem alkalmazható az rPtk. 137. § (3) bekezdése, mivel a felek közti haszonkölcsön szerződés fennállta mint eltérő tartalmú megállapodás a felperes tulajdonszerzését kizárta. Erre tekintettel nem vizsgálta, nem foglalt állást az rPtk. 137. § (3) bekezdésében a (közös) tulajdon keletkezése törvényi feltételei megvalósulásáról, és a felek erre vonatkozó összes bizonyítási indítványát is mellőzte.

[28] Az ítéltáblának ezért elsősorban arról kellett dönteni, hogy az rPtk. 137. § (3) bekezdése alkalmazható-e, mivel e jogszabályhely „*a felek eltérő megállapodása hiányában*” rendelkezik a (közös) tulajdon ipso iure keletkezéséről. Ezért a ráépítés rPtk. 137. § (3) bekezdésében írt feltételei fennálltának vizsgálatát és tulajdoni jogkövetkezményének alkalmazását megelőzően kell vizsgálni a felek esetleges – akár ráutaló magatartásukban megnyilvánuló – eltérő megállapodásának létét és tartalmát.

[29] E körben önmagában helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy – a PK. 7. sz. állásfoglalás I. pontjában foglalt irányadó jogértelmezés szerint is – az rPtk. 137. § (3) bekezdésében írt eltérő megállapodás alatt (elsősorban) a *tulajdonjog rendezése kérdésében* való megállapodást kell érteni.

Ez azonban – a felperes álláspontjával ellentétben – nem csak írásban, hanem szóban vagy ráutaló magatartással is történhet. [Kivéve a föld és az épület elváló tulajdonjogában való megállapodást, melyet az rPtk. 97. § (2) bekezdése írásbeli alakhoz köt. Jelen esetben ez utóbbi azért sem merülhet fel, mert a tulajdoni lap szerint 2007-től a perbeli ingatlan önálló épületként szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, amit földhasználati jog illet az alapul fekvő, önálló ingatlanként bejegyzett földön.] Az itt írt megállapodás ugyanis nem minősül tulajdonátruházásnak és nem ez a tulajdonszerzés jogcíme, mivel a ráépítő tulajdonjoga a ráépítés befejeztével törvény erejénél fogva keletkezik (eredeti szerzősmóddal) ingatlan-nyilvántartáson kívül, a törvényben meghatározott tulajdoni arányban. A ráépítő és a tulajdonos megállapodása csupán e törvényi jogkövetkezményt szabályozza a törvénytől eltérő módon: például kizárja a tulajdonjog keletkezését vagy a törvényből következőhöz képest eltérő közös tulajdoni arányt határoznak meg. (Kúria Pfv.21.324/2011. – BH2012. 169.)

[30] Önmagában arra is tényszerűen hivatkozott a felperes, hogy a haszonkölcsön szerződés nem a tulajdonjog, hanem a használat kérdését rendezi. Helyesen utaltak azonban az alperesek arra, hogy az rPtk. 137. § (3) bekezdésében foglaltakból kitűnően a ráépítés szabályai szubszidiárius jellegűek, ezért annak dologi jogi, tulajdonszerzési jogkövetkezményei akkor sem alkalmazhatók, ha felek közt szerződés áll fenn, mely a felek jogait és kötelezettségeit meghatározzák.

A bírói gyakorlat „eltérő megállapodásnak” minősíti azt az esetet is, ha a ráépítő és a tulajdonos között önálló kötelmi jogi szerződéses jogviszony áll fenn, melynek szabályai meghatározzák egy beruházás sorsát. Így bérleti szerződés fennállta alatt a bérlő által az ingatlanban végzett beruházásra következetesen a bérleti szerződés tartalmát és nem a ráépítés szabályait tekinti irányadónak azzal, hogy – a bérleti szerződés kifejezett eltérő rendelkezése hiányában – a bérlő beruházása akkor sem eredményeznek ráépítés címén tulajdonszerzést, ha az egyébként a közös tulajdont keletkeztető ráépítés kritériumainak megfelel. (Fővárosi Bíróság Pf.633.437/2006/3. - BDT2008. 1810.; Győri Ítéltábla Pf.20.156/2009/9. – BDT2010. 2268.; Fővárosi Ítéltábla Pf.21.505/2015/6.)

E jogértelmezést a Kúria Pfv.20.431/2014/6. számú ítéletében a tulajdonjog fenntartással történt adásvételi szerződés keretében az eladó hozzájárulásával a vevő által történt beruházás esetén is alkalmazta, amikor kimondta: *„A ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel tehát abban az esetben, ha a felek között akár szóban, akár írásban vagy ráutaló magatartással [Ptk. 216.§ (1) bekezdés] szerződés jött létre, nem a ráépítés szabályai, hanem a felek szerződésének tartalma az irányadó a jogi vitájuk rendezésére.”* Megállapította, hogy a ráépítés mint tulajdonszerzési jogcím a perbeli esetben szóba sem jöhet, mert a felek között szerződéses jogviszony állt fenn az építkezés időpontjában. Utalt arra is, hogy a felek a ráépítés körében – bár erre lehetőségük volt – nem kötöttek *„ún. ráépítési megállapodást”*, ami alapot ad a ráépítés jogcímén, de a Ptk. ráépítésre vonatkozó jogkövetkezményeitől eltérő tartalmú tulajdonszerzésre. E gyakorlatnak az ún. használati kötelekre (pl. bérlet) való

megegerősítése tűnik ki a Kúria Pfv.21.457/2016/7. számú ítéletének [42] bekezdésében írtakból.

[31] Végül kiemeli az ítéltábla, hogy a Kúria a fenti jogértelmezési kérdésekben Pfv.21.108/2024/8. számú BHGY-ben megjelent precedens határozatának [17] bekezdésében dogmatikailag részletesen levezetett és részletes iránymutatást adott, melyet az ítéltábla a jelen ügyben is irányadónak tekintett. A Kúria leszögezte:

„A bírói gyakorlatnak megfelelő eljárás során sem hagyhatók ugyanakkor figyelmen kívül a konkrét tulajdonosi hozzájárulás keretei: egyszerű, a Ptk. kötelmi különös részében szabályozott szerződés jellemzőit nem mutató hozzájárulás esetén – a tényállás függvényében – indokolt lehet a Ptk. szerinti jogkövetkezmények alkalmazása, amennyiben viszont a tulajdonosi hozzájárulásra a különös részben szabályozott szerződés keretei között kerül sor; az adott szerződéstípus jellegére, az abban foglaltakra és a Ptk. dispozitív szabályaira is figyelemmel kell lenni. A perbeli esetben a peres felek között a használati kötelek egyik alaptípusaként szabályozott bérleti szerződés jött létre, azaz a felek jogaira és kötelezettségeire az egyedi szerződés konkrét rendelkezései mellett a különös részi szabályozás dispozitív rendelkezéseit is alkalmazni kell, amelyek kifejezetten ilyen tartalmú megállapodás hiányában akkor sem teszik lehetővé a bérlő tulajdonszerzését, ha a bérlemény területén a tulajdonos hozzájárulásával beruházásokat végez. Tekintve, hogy a bérlet főszabályától eltérő, a felperes tulajdonszerzését kimondó rendelkezést az egyedi szerződés nem tartalmazott, és az egyedi szerződés a dispozitív szabályokkal együtt a ráépítés szubszidiárius törvényi rendelkezéseivel szemben elsőséget élvez, a törvényi jogkövetkezmények alkalmazásának – a felperes tulajdonszerzésének – a perbeli esetben nincs helye. (...) A perbeli esetben ezzel szemben a felek között az ingatlan használatára jogosító szerződéses kötelek jött létre, amely a felek jogait és kötelezettségeit részletesen szabályozta, és a beruházás elvégzésétől függetlenül, következetesen a bérleti szerződésre jellemző használatra jogosította a bérlőt, a bérlet szabályaitól eltérő tulajdonszerzése fel sem merült. A szerződés „hallgatása” a tulajdonszerzés körében a kifejtettek értelmében nem elengedő ahhoz, hogy a bíróság a bérlet szabályai helyett a Ptk. szubszidiárius rendelkezéseit alkalmazza. (...)”

[32] Mindezekből leszűrhető: Ha a használati kötelek egyik fajtájának minősülő haszonkölcsön szerződés áll fenn a tulajdonos és az építő között, akkor a dolgot ingyenesen használó kölcsönvevő által végzett beruházásra nem lehet a ráépítés szabályait alkalmazni; akkor sem, ha az akár a kölcsönadó hozzájárulásával történt. Amennyiben a haszonkölcsön szerződésben a felek nem kötik ki a kölcsönvevőnek a beruházás elvégeztével bekövetkező tulajdonszerzését (a beruházás sorsáról hallgatnak), akkor a haszonkölcsön szerződésre vonatkozó törvényi szabályok, nevezetesen az rPtk. 584. § (4) bekezdése irányadó a kölcsönvevő ráfordításainak jogkövetkezményeire, míg a ráépítés dologi jogi szabályai alkalmazásának nincs helye.

[33] A jelen ügyben a fentiekre tekintettel a kereset alapjául szolgáló *ráépítési szabály alkalmazhatóságának vizsgálata körében* nincs közvetlen jelentősége, hogy az állított felperesi építkezés alperesi hozzájárulással történt-e, sőt egyáltalán azt ki finanszírozta. Az ugyanakkor a felek egyező előadásából kétségtelen, hogy mindkét fél már 2009-ben egyaránt kívánta az ingatlanon sportcsarnok kialakítását és e munkálatokat a felek kölcsönös egyetértése mellett felperes szervezte, majd a létesítményt ő üzemeltette.

[34] Itt utal arra az ítéltábla, hogy az elsőfokú ítélet szükségtelenül foglalkozott a felek jogviszonyának minősítésével. Egyrészt a jelen perben már a felek egyezően adták elő, hogy közöttük 2009-ben határozatlan idejű haszonkölcsön szerződés jött létre, mely a II-III. r. alperes kölcsönadók 2019. februári felmondásával megszűnt. Másrészt e tekintetben a kiürítési perben hozott jogerős ítélethez a Pp. 360. § (1) bekezdése alapján anyagi jogerőhatás fűződik, tehát nem tehető vitássá a felek részéről és a jelen per bíróságait is köti.

Alappal sérelmezte viszont a fellebbezés az elsőfokú ítéletnek a felperes általi felróható szerződésszegésére vonatkozó megállapítását. Az elsőfokú ítélet nem fejt ki és abból nem is állapítható meg, hogy az elsőfokú bíróság konkrétan mely törvényben előírt vagy a felek által egyedileg kikötött szerződéses kötelezettség felróható megszegését állapította meg, és miből. Az sem derül ki, hogy min alapul azon álláspontja, hogy a felperes e „*felróható magatartására tulajdonjogot keletkeztető értelemben alappal nem hivatkozhat.*” A fellebbezés ugyanakkor megalapozatlanul jut arra, hogy az elsőfokú ítélet az rPtk. 137. § (4) bekezdése szerinti – a tulajdonszerzést kizáró – rosszhiszemű ráépítőnek minősítette a felperest. A fenti ítéleti megállapítások ugyan nem értelmezhetők, de az elsőfokú ítélet ilyet nem tartalmaz és abból az nem is olvasható ki. Az elsőfokú ítéletből az tűnik ki, hogy az elsőfokú bíróság egyáltalán nem vizsgálta a ráépítésnek az rPtk. 137. § (3) bekezdésében írt semelyik feltétele megvalósulását, mivel annak alkalmazását a haszonkölcsön szerződés mint eltérő tartalmú megállapodás folytán kizártnak tartotta.

[35] A fent kifejtett irányadó jogértelmezés alapján azt kellett vizsgálni, hogy a 2009-ben létrejött haszonkölcsön szerződés fennállta alatt történt beruházás tekintetében a felperes és II-III. r. alperes – a haszonkölcsönre irányadó főszabálytól [rPtk. 584. § (4) bekezdés] eltérve – megállapodtak-e a felperes tulajdonszerzésében szóban vagy ráutaló magatartással; függetlenül attól, hogy azt ténylegesen ki finanszírozta.

[36] Ilyen tartalmú megállapodás létét az alperesek következetesen tagadták. Elsősorban azon alapállításukhoz kapcsolódóan, hogy a beruházást is ők végezték. Megjegyzi az ítéltábla, hogy e vitás ténynek e körben nincs jelentősége. Továbbá amint az ingatlant eredetileg, majd sportcsarnokkal együtt is ingyenesen biztosították a felperesnek mint családtagnak éveken keresztül, úgy a beruházás esetleges alperesek általi finanszírozása esetében sem tekinthető kizártnak a felperes javára való tulajdonjuttatási szándék.

[37] Lényegesebb azonban, hogy maga a felperes – elsőfokú eljárásban bírói felhívásra (85. számú beadvány) és fellebbezésében is – azt állítja, a felek közt a felperes tulajdonszerzésére, annak feltételeire, mértékére szóban konkrét megállapodás nem jött létre, és a ráépítés következményeinek alkalmazását nem is zárták ki; a haszonkölcsön szerződés ilyen kikötést nem tartalmazott. A fentiekben kifejtettek szerint egyébként csak annak van jelentősége, hogy a szerződésben (akár megkötésekor, akár később) a felperesi tulajdonjog keletkezését nem kötötték ki. Míg a ráépítés szabályainak kizárásában való megállapodás hiánya irreleváns. Önmagában a felperesi állítás – további bizonyítás nélkül – megalapozatlanná teszi tulajdoni igényét, hisz maga sem állítja, hogy a haszonkölcsön szerződésben a törvény szerinti főszabálytól eltérően a kölcsönvevő felperes állított beruházása tekintetében a tulajdonszerzésében a szerződő felek megállapodtak.

[38] Az ítéltábla kiemeli, mind a kiürítési perben, mind jelen perben a felperes mindvégig azt állította, hogy az ingatlant örökségi várományának tekintette (ezért is ruházott be). Ez pedig valójában azt jelenti, hogy maga is úgy ítélte meg, az ingatlan egészen II. r. alperes haláláig az ő tulajdonában marad, hisz másképp nem lehet a hagyatéka része és örökléssel nem kerülhet a felperes tulajdonába a beruházással együtt. A fellebbezésben idézett kiürítési perben tett II. r. alperesi nyilatkozat, ítéletben szereplő tanúvallomásokra való utalások is azt mutatják, hogy a II. r. alperes legfeljebb a felperesnek való esetleges későbbi, az ő akaratától függő tulajdonba adásra tett utalást vagy ígéretet.

A felek utóbb tanúsított magatartása is arra utal, hogy mindkét fél a beruházás megvalósulását követően is úgy tekintette, hogy a felperes továbbra is csak használó és nem vált tulajdonostárrá. Tehát sem a haszonkölcsön szerződés létesítésekor, sem a beruházás megvalósulását követően sem volt a felperes tulajdonszerzésére vonatkozó megállapodás. Ezt támasztja alá, hogy a haszonkölcsön szerződésben a beruházás megvalósulását követően évekig semmilyen változás egyik fél részéről sem történt. Azt változatlanul fennállónak kezelték, amelynek alapján az ingatlant a felperes változatlanul használta ingyen, illetve amit később az alperesek felmondással meg kívántak szüntetni. A felperes az állított tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetése érdekében 2012-től mintegy 10 évig semmilyen lépést nem tett, de a 2019-es felmondástól számítva is mintegy 4 év telt el a tulajdoni igény jelen perrel való érvényesítéséig. A kiürítési perben is a használati jogosultsága tekintetében a védekezését nem a tulajdonjogára, hanem a II. r. alperes haláláig tartó, ezért határozott idejű haszonkölcsön szerződés létrejöttére és a felmondás emiatti kizártságára alapította. A felmondásra személyesen írt első reakciójában sem tulajdonjogára hivatkozott, hanem a befektetésével kapcsolatos megtérítési igényt fogalmazott meg (45/F/54.). A kiürítési per ítélete szerint ugyan egy – jelen perben nem ismert tartalmú – 2019. júliusi ügyvédi levélben szó volt ráépítésről, de a későbbi ügyvédi levelekben és a perben már nem.

[39] Mindezek alapján az állapítható meg, hogy a haszonkölcsön szerződésben a felek sem kifejezetten, sem ráutaló magatartással nem tértek el az arra irányadó jogszabályi rendelkezésektől és nem kötötték ki a felperes tulajdonszerzését. Ebből következően – ha a beruházást a felperes valósította meg – a felperes jogaira és kötelezettségeire a haszonkölcsön szabályai irányadók. Azaz az rPtk. 584. § (4) bekezdése szerint a dolog fenntartásának költségei a kölcsönvevőt terhelik, míg a dologra fordított egyéb költségeit a megbízás nélküli ügyvitel szabályai szerint követelheti. Tehát tulajdoni igényt nem támaszthat, hanem a kölcsönbeadókkal szemben a szerződésre vonatkozó említett jogszabályi rendelkezés szerinti kötelmi megtérítési igénnyel élhet a megbízás nélküli ügyvitel szabályai (rPtk. 486. §) szerint.

[40] Az elsőfokú bíróság lényegében helytállóan állapította meg, hogy a felek közti haszonkölcsön szerződés és a felperesnek tulajdonjogot keletkeztető megállapodás hiánya kizárja a felperes tulajdoni igényét. Ezért az ítéltábla az érdemben helyes elsőfokú ítéletet helyes indoka alapján – az indoklás fenti pontosításával és kiegészítésével – helyben hagyta a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján, utalva a 386. § (4) bekezdésre.

[41] A perköltséget érintő fellebbezési kérelem tekintetében az ítéltábla rámutat, hogy az Ükr. 2. §-ára, azaz ügyvédi megbízási szerződésre alapított perköltség összege nem a pertárgyérték függvénye, hanem a felek szabad megállapodásának tárgya. A pertárgyértéknek az Ükr. 3. §-a szerinti, vagyis a jogszabályon alapuló perköltség igény esetében van közvetlen jelentősége. Emiatt arra a fellebbezésben hivatkozott Ükr. 3. § (1) és (6) bekezdése sem

alkalmazható, valamint alapvetően nincs jelentősége, ha a kikötött díj meghaladja a jogszabály szerintit és önmagában e tény nem szolgálhat alapul a mérséklésre sem. A megbízási szerződés alapján érvényesített díj az Ükr. 2. § (2) bekezdése alapján csak akkor mérsékelhető, ha az nem áll arányban a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel. Az elsőfokú eljárásban egyébként a felperes a felszámított díjat nem kifogásolta. A fellebbezés az Ükr. 2. § (2) bekezdése szerinti szempontból értékelhető indokot nem tartalmaz, csupán arra hivatkozik, hogy az eredeti kereset pertárgyértéke álláspontja szerint csökkent a másodlagos, jogalap nélküli gazdagodás megtérítése iránti kereset visszavonása és külön perben való érvényesítése folytán.

[42] Nincs azonban arra vonatkozó kötelezettsége a félnek, hogy a kereset változása esetén módosítsa az ügyvédi díjra vonatkozó megállapodást. Kiemeli az ítéltábla, hogy egyrészt a felperes az alperessel megegyező, 5.040.000 Ft összegű ügyvédi megbízási szerződést kötött és érvényesített a perindításkor, és a kereset módosulásakor azt ő sem változtatta, sőt fellebbezésben is változatlanul ezt érvényesítette elsőfokú perköltségként. A kikötött alperesi képviselői díjat a ténylegesen elvégzett ügyvédi tevékenységgel összevetve sem találta az ítéltábla eltúlzottnak. Az előterjesztett kereset alapján az alpereseknek két keresettel szemben, 10-15 évre visszamenőleg, nemigen dokumentált tények tekintetében, több jogkérdést érintő, terjedelmes okirati, tanú- és szakértői bizonyítást előrevetítő perben kellett védekezést előterjeszteni és vezetni. A kereset 2023. júliusi közlésétől a tárgyalás 2025. márciusi berekesztésig eltelt csaknem 2 évig látta el az alperesi képviselő az ügyvédi tevékenységet, ebből mintegy 1 évig, 2024. júniusáig a pernek a másodlagos kereset is tárgya volt. Az ítéletig eltelt idő alatt az alperesi képviselő számos jelentős terjedelmű beadványt, bizonyítékot és indítványt terjesztett elő, megválaszolta a felperes hasonló léptékű beadványait és teljesítette a bíróság felhívásait, a megtartott két tárgyaláson részt vett. Nincs olyan körülmény, amely miatt a kikötött díj eltúlzottnak minősülne az elvállalt és teljesített ügyvédi feladathoz képest. Erre tekintettel az alpereseknek megítélt perköltség csökkentésére az ítéltábla nem látott indokolt, ezért az elsőfokú ítéletet e körben is helybenhagyta a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján.

[43] A másodfokon is pervesztes felperes a felszámított perköltsége megtérítésére a Pp. 83. § (1) és (5) bekezdése értelmében nem tarthat igényt. Az alperesek másodfokú perköltséget nem számítottak fel, így arról az ítéltábla a Pp. 82. § (3) bekezdése alapján nem rendelkezhetett. A felperes által meg nem fizetett 2.500.000 Ft fellebbezési illetéket illetően az ítéltábla megállapította, hogy a fellebbezésben előterjesztett költségkedvezmény iránti kérelmek alapján az elsőfokú bíróság 96. sorszámú végzésében nem létező költségkedvezmény fajtát („*részleges, a fellebbezési illetékre kiterjedő költségmentességet*”) engedélyezett számára. Ez csak úgy volt értelmezhető a másodfokú ítéletben döntést igénylő fellebbezési illeték szempontjából, hogy a felperest költségmentesség illeti. Ezért annak megfizetésére pervesztesként nem kötelezhető, és azt a Pp. 102. § (1) és (6) bekezdése alapján az az állam terhén marad.

Győr, 2025. szeptember 17.

Dr. Maurer Ádám sk.

Dr. Zsitva Ágnes sk.

Dr. Sarmon Hedvig

sk.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró