



Fővárosi Ítéltábla

Az ügy száma: 7.Pf.20.077/2024/7.

A felperes:

felperes1 (Cím1)

A felperes képviselője:

Bódis Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Bódis Pál ügyvéd; ügyvéd címe1.)

Az alperesek:

Alperes1 I. rendű (Cím1)

Alperes2 II. rendű (Cím1)

Alperes3 III. rendű (Cím1)

Az alperesek képviselője:

Dr. Czudar Sándor ügyvéd az I. és a III. rendű alperesek képviselőjében

(ügyvéd címe2)

Dr. Szupuka Gabriella ügyvéd a II. rendű alperes képviselőjében

(ügyvéd címe3)

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása és használat szabályozás

Az elsőfokú bíróság: Balassagyarmati Törvényszék

A fellebbezéssel támadott határozat száma: 27.P.20.124/2023/30. számú ítélet

A fellebbezést benyújtó fél: felperes

Ítélet

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és annak türéseire kötelezi az I-III. rendű alpereseket, hogy a cím/helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlan 930/1000 tulajdoni hányadára – a III. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti jogától mentesen – ráépítés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, amelynek következtében az I-II. rendű alperesek – a III. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti jogával terhelt – tulajdoni hányada személyenként 35/1000 részre csökken.

Megkeresi a benyújtólt, hogy a cím/helyrajzi szám helyrajzi számú ingatlan 930/1000 hányadára – Alperes3 III. rendű alperes (született: születési idő1, an.: név1, Cím1) holtig tartó hasznélvezeti jogától mentesen – ráépítés jogcímén jegyezze be a felperes (székhely: irányítószám1 település 1, utca1., statisztikai azonosító: azonosító1) tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek következtében Alperes1 I. rendű alperes (született: születési idő2, an.: név2, Cím1) és Alperes2 II. rendű alperes (született: születési idő3, an.: név3, Cím1) tulajdoni hányada személyenként 35/1000 részre csökken, amelyeket változatlanul terhel a III. rendű alperes holtig tartó hasznélvezeti joga.

Mellőzi a felperes perköltség fizetésre kötelezését, egyúttal kötelezi az I. és III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 1.316.000 (Egymillió-háromszáztizenhatezer) forint plusz áfa összegű elsőfokú perköltséget, valamint a jogerőre emelkedéstől számított 60 napon belül 1.455.000 (Egymillió-négyszázötvenötezer) forint kereseti illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára. A meg nem fizetett kereseti illetékből 45.000 (Negyvenötezer) forint az állam terhén marad.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. és III. rendű alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 15 napon belül 658.000 (Hatszázötvennyolcezer) forint plusz áfa összegű másodfokú perköltséget, valamint a jogerőre emelkedéstől számított 60 napon belül 2.425.000 (Kétmillió-négyszázhuszonötezer) forint fellebbezési illetéket az állami adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára. A meg nem fizetett fellebbezési illetékből 75.000 (Hetvenötezer) forint az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] A releváns tényállás szerint az I-II. rendű alperesek elvált házastársak, akik a felperesi egyesület tagjai; a III. rendű alperes az I. rendű alperes édesapja. A felperesi egyesület törvényes képviselője a II. rendű alperes.

[2] A irányítószám település, közterület házszám szám alatt lévő, ... helyrajzi számú, lovarda és udvar megjelölésű (perbeli) ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) 1/2-1/2 arányban az I-II. rendű alperesek tulajdonát képezi, az ingatlan egészét a III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga terheli.

[3] Az I-III. rendű alperesek mint bérbeadók, a felperes mint bérlő 2008. december 12. napján bérleti szerződést kötöttek. Az I-III. rendű alperesek a szerződéskötés időpontjától kezdődően 25 évi időtartamra (dátum szerint megjelölve: 2028. december 12. napjáig) bérbe adták az ingatlant a felperesnek. A bérleti díj összegét havi 5.000 forintban határozták meg. A bérbeadók hozzájárultak ahhoz, hogy a bérlő az ingatlanon különböző beruházásokat valósítson meg, így lovardát, istállót, valamint vendégek fogadására és elszállásolására alkalmas szálláshelyeket alakítson ki (szerződés 6. pontja). A bérbeadók kijelentették: a bérlő az üzemeltetési kötelezettség lejáratáig minden eshetőleges körülmény felmerülése esetén is jogosult használni az ingatlant; vállalták, hogy az ingatlanon lévő lakóházat elbontják.

[4] A felperes 2009. január 12. napján támogatási kérelmet terjesztett elő a hivatalnál, az ingatlanon felépítendő idegenforgalmi szálláshely és lovas turisztikai komplexum megvalósításának anyagi támogatása érdekében. Az I-III. rendű alperesek 2009. augusztus 12. napján újabb írásbeli nyilatkozattal hozzájárultak ahhoz, hogy az ingatlanon a felperes lovardát, istállókat, és szállásépületet építsen, illetve működtessen. Az hivatal a támogatási kérelemnek helyt adott, a támogatás összegét 41.386.599 forintban határozta meg.

[5] A felperes mint építtető 2009. augusztus 17. napján építési engedélyt, 2013. szeptember 27. napján használatbavételi engedélyt kapott az új létesítményekre. A 2014. február 13. napján készített változási vázrajz alapján az ingatlanügyi hatóság feltüntette az újonnan épült lovardaépületet az ingatlan-nyilvántartásban.

[6] A felperes 2022-ig üzemeltette a lovardát.

[7] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság az ingatlan 944/1000 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén adja a tulajdonába 600.000 forint megváltási ár megfizetése ellenében, a III. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentesen. Kérte továbbá, hogy a csatolt vázrajzon I. számmal megjelölt ingatlanrész kizárólagos használatára őt, a II. számmal megjelölt ingatlanrész kizárólagos használatára az I-III. rendű alpereseket jogosítsa fel, és keresse meg a benyújtott tulajdonjogának és a használati megosztást tartalmazó vázrajz ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. Perköltség igényét 1.400.000 forint plusz áfa összegben számította fel.

[8] Álláspontja szerint a bérleti szerződés nem szabályozta az általa létrehozott felépítmény jogi sorsát. Az épületet megépítette, arra használatbavételi engedélyt kapott, a felépítmény feltüntetésre került az ingatlan-nyilvántartásba, de az ingatlan tulajdoni állása változatlan maradt, nem került sor a felépítmény, mint önálló ingatlan felperesi tulajdonként történő bejegyzésére. A felépítmény létesítéskori forgalmi értékét 40.000.000, a szénatároló értékét 2.000.000, a telek értékét 1.000.000 forintban határozta meg.

[9] Keresetének jogalapjaként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 137. § (2) és (3) bekezdésére, 97. § (2) bekezdésére és 115. § (1) bekezdésére hivatkozott. Érvelése szerint az ítélezési gyakorlat a ráépítés szabályainak alkalmazását kiterjesztette arra az esetre is, amikor a ráépítés a tulajdonos engedélyével történik anélkül, hogy a felek az építkezést követő tulajdoni helyzetet rendezték volna. A perbeli esetben ez történt, mert a bérleti szerződésben az I-III. rendű alperesek hozzájárultak az építkezéshez, de nem szabályozták az építkezést követő tulajdoni helyzetet. Az I-III. rendű alperesek hozzájárulása feltétel nélküli volt, nem zárták ki a ráépítés útján történő tulajdonszerzését. A felépítmény megvalósuláskori értékére figyelemmel 944/1000 részben határozta meg az őt illető, a III. rendű alperes haszonélvezeti jogától mentes tulajdoni hányadot.

[10] Második keresete a közös tulajdon használatának a szabályozására irányult.

[11] Perköltségét a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet (a továbbiakban: Ükr.) 3. §-a alapján 40.000.000 forintos pertárgyérték alapulvételével határozta meg 1.400.000 forint plusz áfa összegben.

[12] Az I. és a III. rendű alperesek érdemi ellenkérelme a módosított kereset elutasítására és a felperes perköltségben való marasztalására irányult.

[13] Nem vitatták, hogy nem jött létre megállapodás a ráépítést követő tulajdoni helyzetet illetően. A PK 7. számú állásfoglalásra hivatkozással előadták, hogy a régi Ptk.-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeiről nem állapodtak meg. Az erre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve. Erre tekintettel a ráépítés jogkövetkezményének alkalmazása előtt minden esetben körültekintően vizsgálni kell a felek esetleges – akár ráutaló

magatartásukkal létrejött megállapodását. Ezért a feleknek a beruházást lehetővé tevő megállapodás után tanúsított magatartása is értékelendő. Álláspontjuk szerint nem lett volna szükség a bérleti szerződés 6. pontjában a használati jog és üzemeltetési kötelezettség szerződés lejártáig való biztosítására, ha abban állapodtak volna meg, hogy a felperes tulajdonjogot szerez. A 2019. augusztus 12-i hozzájárulás sem értelmezhető a tulajdonszerzéshez való hozzájárulásként. Ebből következően az építkezés jogi következményeként, a bérleti jogviszony fenntartásában és a használat biztosításában állapodtak meg. Szándékuk nem terjedt ki a felperes tulajdonszerzésére. Jogviszonyukra nem a ráépítés, hanem a bérlet szabályai az irányadók.

[14] A felperes tulajdonszerzési szándékának hiányára utal az is, hogy a felperes nem kezdeményezte a felépítmény önálló ingatlanná alakítását, az I-II. rendű alperesek ott alakították ki életvitelszerű lakóhelyüket, azt a sajátjuknak tekintették, jelentősen megterhelték, az életközösség megszakadását követő vagyoni jogi vita során egyezően a házastársi közös vagyoni tartozónak tekintették. A felperes által benyújtott pályázat nem követelte meg a pályázó tulajdonszerzését.

[15] A II. rendű alperes a felperes keresetét elismerte, perköltségigényt nem érvényesített.

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I-III. rendű felpereseknek együttesen 1.800.860 forint perköltséget. Megállapította, hogy a le nem rótt 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam viseli.

[17] Döntésének indokolása szerint abból indult ki, hogy a régi Ptk. 137. §-ának ráépítéssel kapcsolatos szabályai a jogosulatlan ráépítésre vonatkoznak, de azokat az ítélkezési gyakorlat abban az esetben is alkalmazza, ha a ráépítés a tulajdonos engedélyével történik anélkül, hogy a felek az építkezést követő tulajdoni helyzetet rendezték volna. A bérleti szerződés és a felek magatartása erre utal. A bérleti szerződést a támogatási kérelem kedvező elbírálása érdekében kötötték, de a szerződésben nem szerepel olyan megállapodás, hogy az új felépítmények a felperes tulajdonába kerüljenek. Szándékuk arra irányult, hogy a felperes felépítse a lovardát, istállót és a szálláshelyet, de azt csak használni jogosult. Ezt bizonyítja a felperes által készíttetett változási vázrajz is, amelyen önálló ingatlanként nem szerepel a felépítmény; az ingatlan-nyilvántartási helyzetet a felperes hosszú évekig nem kifogásolta. Nem vitatta azt sem, hogy az I. rendű alperessel az ingatlanban alakították ki a családjuk lakhelyét, és közösen terhelték meg azt. A II. rendű alperes nem tagadta, hogy a vagyoni közösség megszüntetése során maga is a házastársi közös vagyoni tartozónak tekintette az ingatlant.

[18] Nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes nyilvántartásaiban saját tulajdonaként tartotta számon az ingatlant. Azt nem támasztotta alá a felperes, hogy a támogatás elnyerésének feltétele lett volna a tulajdonszerzése. Ezzel ellentétben az hivatal úgy adott helyt a felperes újabb támogatási kérelemének, hogy a felépítmény nem volt feltüntetve a felperes tulajdonaként. Ennek alapján arra a következtetésre jutott, hogy a felek akarata nem irányult felperes tulajdonszerzésére. A felperes nem szerzett tulajdonjogot a felépítményen, ezért elutasította a keresetet.

[19] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben a megváltoztatását és a keresetnek helyt adó döntés meghozatalát, valamint az I. és III. rendű alperesek első- és másodfokú perköltségében való egyetemleges marasztalását kérte.

[20] Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen, iratellenesen értékelte a bizonyítékokat, azok tartalmából téves következtetéseket vont le. A BH2018. 333. számú eseti döntésre hivatkozással kifejtette: a jogszerűen építkező jóhiszemű ráépítő nem eshet hátrányosabb megítélés alá, mint az, aki jogosulatlanul építkezik idegen ingatlanon. Téves az elsőfokú bíróság álláspontja abban a tekintetben, hogy csak akkor szerezhett volna tulajdonjogot az épületen, ha ezt a bérleti szerződésben kikötik. A szabályozás lényege az, hogy a ráépítő a földtulajdonos hozzájárulása nélkül is tulajdonjogot szerezhethet. Az eldöntendő jogkérdés szempontjából annak van jelentősége, hogy a bérleti szerződés kizárta-e a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését. Ezt a bérleti szerződés nem zárta ki, az I-III. rendű alperesek tisztában voltak azzal, hogy a csekély értékű ingatlanon nagyértékű beruházást fog végrehajtani, ezért határozták meg mindössze 5.000 forintban a bérleti díjat. Ha az lett volna a szándékuk, hogy a felépítmény az I-II. rendű alperesek tulajdonában kerüljön, úgy attól az időponttól kezdődően nyilván nem 5.000 forint lett volna a bérleti díj. Az I-III. rendű alperesek által nem vitatott telek és felépítményi értékekből látható, hogy a felépítmény értéke lényegesen meghaladja a telek értékét. Az I-III. rendű alperesek nem gondolhatták, hogy ilyen jelentős vagyongyarapodás mindenféle ellentételezés nélkül megilleti őket.

[21] Tulajdonszerzése legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásával megtörtént, az azt követően történeteknek nincs jelentősége, az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte azokat a terhére. Nem vitatta, hogy az I-II. rendű alperesek térítés nélkül, életvitelszerűen laktak az ingatlanban, és az I. rendű alperes jelenleg is ott lakik. Azt azonban vitatta, hogy magánhitellel terhelték volna meg az ingatlant, ilyen teher az általa csatolt tulajdoni lapon nem szerepel.

[22] Másodfokú perköltségét az Ükr. 3. §-a szerint, a 40.000.000 forintos pertárgyértékből kiindulva kérte meghatározni azzal, hogy jogi képviselője áfa körbe tartozik.

[23] Az I. és III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyását és a felperes másodfokú perköltségükben való marasztalását kérték az Ükr. 3. § (5) bekezdése alapján.

[24] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, és az abból levont jogi következtetése is megalapozott. A felperes által a fellebbezésében hivatkozott eseti döntés elvi részének felperes által nem idézett első része éppen azt tartalmazza, hogy amennyiben valaki jogszerűen, a földtulajdonos engedélyével építkezik idegen földre, de a felek nem állapodtak meg az építkezés jogkövetkezményeiről, akkor a ráépítő az építkezés folytán előálló gazdagodás megtérítésre tarthat igényt, de az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg. A felperes által hivatkozott jogeset valójában az ő álláspontjukat támasztja alá.

[25] A kialakult helyzetet hosszú időn keresztül a felperes képviselőjét ellátó II. rendű alperes sem kifogásolta. Ebből következően a helyzet megfelel a felek egyező szándékának. E körülményeket helytállóan értékelte az elsőfokú bíróság. A felperes az építkezés folytán előállott gazdagodás megtérítésére tarthatna igényt, ezzel azonban nem élt. Megjegyezték: a magánhitel felvételét az általuk csatolt teljes tulajdoni lap másolat bizonyítja.

[26] Az elsőfokú ítéletnek nem volt a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 358. § (5) bekezdése értelmében – fellebbezés hiányában – jogerőre emelkedett rendelkezése, ezért a másodfokú felülbírálat annak egészére kiterjedt.

[27] A felperes fellebbezése részben – a tulajdoni igény tekintetében – megalapozott.

[28] A perbeli követelések tartalmára figyelemmel a felperes egymással tárgyi keresethalmazatot alkotó két keresetet érvényesített; a tulajdoni igény elbírálása szempontjából releváns tényállást az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, ezért ebben a részében az elsőfokú bíróság ítéletét – a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján – megváltoztatta.

[29] A felperes az első keresetével érvényesített tulajdoni igényét arra alapította, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan egy részének a tulajdonjogát. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésére figyelemmel első keresete a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésén alapul, amely szerint, ha az ingatlantulajdonos a tulajdonjogot ingatlan-nyilvántartáson kívül szerezte, igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. E törvényi rendelkezésre figyelemmel az ingatlan-nyilvántartási igény elbírálásához azt kellett vizsgálni, hogy a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés bekövetkezett-e, és ha igen, van-e akadálya az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésnek.

[30] A felek között nem volt vitás, hogy a felperes ráépítést valósított meg és az sem, hogy a használatbavételi engedély 2013. szeptember 23-i kiadásakor a ráépítés jogilag is befejeződött. A ráépítés befejezésének időpontjára figyelemmel a tulajdonjogi keresetet – ahogyan azt az elsőfokú bíróság tette – a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény hatályba lépésével összefüggő átmeneti és felhatalmazó rendelkezésekről szóló 2013. évi CLXXVII. törvény (Ptké.) 41. §-a értelmében a régi Ptk. rendelkezései alapján kell elbírálni.

[31] A felperes a ráépítés anyagi jogi alapjaként több jogszabályhelyre hivatkozott, azokat a kereseti kérelemmel és az előadott tényállással egybevetve egyértelmű, hogy tulajdoni igénye – az általa is megjelölt – régi Ptk. 137. § (3) bekezdésén alapul. E rendelkezés kimondja, hogy amennyiben valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha 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.

[32] A ráépítés régi Ptk. szabályain alapuló jogkövetkezményeinek alkalmazására – az azóta hatályon kívül helyezett – PK 7. számú állásfoglalás adott iránymutatást. Annak I. pontja megerősítette: a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése érdekében eltérően állapodtak meg. Ezzel összhangban a III. pont kimondta: a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében említett építkezés – az egyéb törvényes feltételek megléte esetén és a felek megállapodásának hiányában – az épület rendeltetésétől függetlenül keletkeztet közös tulajdont.

[33] Az sem volt vitás a perben, hogy a felperes az I-III. rendű alperesek – bérleti szerződésben és a 2009. augusztusi nyilatkozatban kifejezésre juttatott hozzájárulásával – engedélyével építkezett. A töretlen bírói gyakorlat szerint – ahogyan az a felperes fellebbezésében hivatkozott BH2018. 333. számú eseti döntéséből is kitűnik – a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése – az engedéllyel építkezők hátrányos megkülönböztetésének elkerülése érdekében – alkalmazandó arra az esetre is, ha a ráépítő a földtulajdonos engedélyével építkezik. Az eseti döntés alapját képező jogesetben ugyan más volt a kereseti kérelem és az érvényesített jog, mert abban az építkező a régi Ptk. 137. § (1) bekezdése alapján gazdagodás megtérítésére kérte kötelezni a földtulajdonost, de az I. és III. rendű alperesek érvelésével ellentétben annyiban mégis irányadó, hogy maga az építkezés ott sem jogosultság nélkül, hanem ugyanúgy a földtulajdonos engedélyével történt. Alaptalanul vitatták ezért az I. és III. rendű alperesek annak alkalmazhatóságát.

[34] A felek között lényegében az képezte a vita tárgyát, hogy a ráépítés jogkövetkezményeit illetően létrejött-e közöttük a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésétől eltérő megállapodás. Eltérő megállapodás hiányában ugyanis a ráépítés törvényes következményeit kell alkalmazni, a törvényes jogkövetkezmények érvényesülése azzal gátolható meg, ha a felek egyértelműen kifejezésre juttatják, hogy kizárják a törvényes jogkövetkezmények alkalmazását.

[35] Abban egyező volt a felek előadása, hogy írásbeli megállapodással nem szabályozták a ráépítést követő tulajdonviszonyokat, ezért azt kellett vizsgálni, hogy kizárták-e a ráépítés törvényes jogkövetkezményének az alkalmazhatóságát. Az I. és II. rendű alperesek szerint a felek magatartásából és nyilatkozataiból az a következtetés vonható le, hogy közöttük ilyen tartalmú megállapodás jött létre.

[36] Az eltérő megállapodás létét a Pp. 265. § (1) bekezdés értelmében az I-III. rendű alperesek érdekében állt bizonyítani. Az elsőfokú bíróság a bizonyítékokat a Pp. 279. § (1) bekezdése szerint mérlegelve arra a jogkövetkeztetésre jutott, hogy a felek között létrejött olyan megállapodás, amely kizárta a felperes tulajdonszerzését. Ezzel a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet.

[37] A régi Ptk. 205. § (1) bekezdése kimondja, hogy a szerződés a felek akaratának kölcsönös és egybehangzó kifejezésével jön létre. A (2) bekezdés szerint a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A régi Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében a szerződést jogszabály eltérő rendelkezése hiányában akár szóban, akár írásban meg lehet kötni, a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni.

[38] A Fővárosi Ítéltábla nem találta megállapíthatónak, hogy a felperes és az I-II. rendű alperesek a bérleti szerződésben vagy azt követően kifejezésre juttatták azt a kölcsönös és egybehangzó akaratnyilatkozatot, miszerint kizárják a ráépítés – régi Ptk. 137. § (3) bekezdésén alapuló – jogkövetkezményeinek az alkalmazását. Ez nem következik abból, hogy az I-III. rendű alperesek a bérleti szerződés 6. pontjában, valamint a 2009. augusztus 12-i írásbeli nyilatkozatban biztosították az építkező számára az általa létrehozott építmény használatát. A használat megengedésével egyidejűleg ugyanis nem juttattak kifejezésre olyan akaratnyilatkozatot, miszerint ez a tulajdonviszonyok rendezésére is kihat; ezt a következtetésüket az I. és a III. rendű alperesek kifejezésre juttatott jognyilatkozat nélkül vonták le. A működtetés engedélyezésére vonatkozó nyilatkozatot sem lehet kiterjesztően értelmezni és a tulajdonszerzést kizáró akaratnyilatkozatnak tekinteni. A régi Ptk. 207. § (1) bekezdése ugyanis kimondja: a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

[39] A felperes tulajdonszerzésének kizárására irányuló közös szándék nem következik abból sem, hogy a felperes megengedte az I-II. rendű alpereseknek az ingatlanon létrehozott felépítmény lakás célú ingyenes használatát. Ezt nem lehet a tulajdonszerzésről való lemondásként értékelni. Azt sem lehet ekként értékelni, hogy a felperes hosszú időn keresztül nem kérte tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzőnek ez a régi Ptk. 116. § (1) bekezdésén alapuló joga, de nem kötelessége, hogy tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetését kérje.

[40] Az elsőfokú eljárás során csatolt tulajdoni lap másolat (15/A/3. sorszámú irat) alapján tény, hogy az ingatlanra jelzálogjog volt bejegyezve. Ennek azonban azért nincs ügydöntő jelentősége, mert arra utal: a felperes nem kifogásolta, hogy a bejegyzett tulajdonosok megterheljék az ingatlant.

[41] Nincs jelentősége annak sem, hogy a házassági vagyoni vita kezdetén a II. rendű alperes még nem hivatkozott arra, hogy az ingatlan nem a vagyontársaság része. A II. rendű alperes a felperestől elkülönült, önálló jogalany, magatartása nem tudható be a felperes magatartásának, nem értékelhető a felperes terhére. Az sem életszerű, hogy a támogatási összegből a felperes mint elkülönült jogalany által saját nevében és jogán lebonyolított építkezés eredményét az I-III. rendű alperesek ellenszolgáltatás nélkül ingyenesen és erre vonatkozó kifejezett, egyértelmű megállapodás hiányában, a törvényi rendelkezések ellenében szerezzék meg.

[42] A kifejtettek szerint a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján megállapított tényállásból – az elsőfokú bíróságtól eltérően – csak az a jogi következtetés vonható le, hogy a felek között nincs a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésében felállított főszabálytól eltérő megállapodás a ráépítés jogkövetkezményeire nézve. A felperes, valamint az I-II. rendű alperesek között tehát közös tulajdon keletkezett.

[43] A tulajdoni hányadok megállapításánál a Fővárosi Ítéltábla a felperes által állított és az I-III. rendű alperesek által nem vitatott értékekből indult ki. Az ingatlan teljes értéke 43.000.000 forint, a felperes által felépített felépítmény értéke 40.000.000 forint. A felperes által a keresetében megjelölt 600.000 forintos tételt a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésének relációjában nem lehet értelmezni. Mindezek alapján a felperes – állításával szemben – $930/1000$ ($40.000.000/43.000.000=0,93$) arányban szerzett tulajdonjogot az ingatlanon. Az általa megszerzett tulajdoni hányadot a III. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti joga nem terheli, tekintettel arra, hogy az a 2005. évi alapításkor csak a telekingatlanra terjedt ki, és a csatolt tulajdoni lap (15/A/3. sorszámú irat) szerint erre a bejegyzésre utalással jegyezték vissza.

[44] A másodfokú eljárás során beszerzett tulajdoni lapból kitűnően az ingatlan-nyilvántartási igény teljesítésének nem volt akadálya, ezért a Fővárosi Ítéltábla az első keresetnek túlnyomórészt helyt adó döntésnek megfelelően megkereste az ingatlanügyi hatóságot a felperes tulajdonjogának a bejegyzése iránt.

[45] A felperes második keresetében a közös tulajdon használatának a szabályozását kérte, e körben azonban nem jelölte meg a kereset jogalapját, és nem ismertette a releváns tényállást sem. Nem adta elő, hogy jelenleg ki és milyen módon, milyen megosztásban használja az ingatlant, és azt pontosan miként és milyen okból kéri a bíróságtól a használat szabályozását. A második kereset alapvető érdemi hiányossága a másodfokú eljárás keretein belül nem pótolható, azt a felperes terhére kellett értékelni, ami az elsőfokú bíróság keresetet elutasító rendelkezésének a helybenhagyását vonta maga után.

[46] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján – a rendelkező részben foglaltak szerint – részben megváltoztatta, míg egyebekben helybenhagyta azt.

[47] A felperes fellebbezése túlnyomórészt eredményre vezetett, ezért 97% erejéig pernyertesnek tekinthető. A Pp. 83. § (1) bekezdése alapján a kereset teljesítését ellenző I. és III. rendű alperesek perköltséget is kötelesek fizetni. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a felperes által pernyertessége esetére megjelölt 1.400.000 forint arányos részében látta megállapíthatónak. Ugyanilyen arányban viselik a felperes illetékmentessége folytán meg nem fizetett kereseti illetéket is a Pp. 102. § (1) bekezdése szerint, a fennmaradó kereseti illeték pedig a Pp. 102. § (6) bekezdése alapján az állam terhén marad.

[48] Ugyanilyen arányban vezetett eredményre a felperes fellebbezése is, ezért a másodfokú perköltséget is ugyanilyen arányban kötelesek az I. és III. rendű alperesek megtéríteni és viselni a meg nem fizetett fellebbezési illetéket is [Pp. 364. §].

[49] A Fővárosi Ítéltábla tájékoztatja az I. és III. rendű alpereseket, hogy a fellebbezési illeték az Itv. 78. § (4) bekezdése szerint a határozat jogerőre emelkedését követő 60. napon válik esedékessé. Az illeték megfizetése során közleményként fel kell tüntetni az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett adóazonosító számát [30/2017. (XII. 27.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés e) pont].

Budapest, 2024. május 31.

Dr. Csordás Csilla s.k.

a tanács elnöke

Dr. Örkényi László s.k.

Levek Istvánné dr. s.k.

előadó bíró

bíró

A kiadmány hitelül: