



Fővárosi Ítéltábla

7.Pf.20.090/2021/5.

A Fővárosi Ítéltábla dr. Szabady Attila ügyvéd (ügyvéd címe¹) által képviselt I.r. felperes (I.r. felperes címe.) I. rendű és II.r. felperes (uo.) II. rendű felpereseknek – dr. Endrész Előd ügyvéd (ügyvéd címe.) által képviselt I.r. alperes (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.r. alperes (uo.) II. rendű, dr. Magyar István ügyvéd (ügyvéd címe.) által képviselt III.r. alperes (I.r. felperes címe. lakás száma) III. rendű, a személyesen eljáró IV.r. alperes (I.r. felperes címe.) IV. rendű, dr. Herman Edit ügyvéd mint ügygondnok (ügyvéd címe.) által képviselt V.r. alperes. (I.r. felperes címe.) V. rendű és dr. Lukácsy Beáta kamarai jogtanácsos által képviselt ELMŰ Hálózati Kft. (VI.r. alperes címe) VI. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. december 9. napján kelt 65.P.24.561/2016/117. számú részítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 119. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán – tárgyaláson kívül – meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi együttesen az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg 15 napon belül az I-II. rendű alperesek részére együttesen 80.000 (Nyolcvanezer) forint, a III. rendű alperes részére 80.000 (Nyolcvanezer) forint fellebbezési eljárási költséget, továbbá az adóhatóság felhívására 724.000 (Hétszázhuszonnégyezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

[1] Az 1990-es évek elején a település, Mikes Kelemen utca 3. szám alatt lévő, helyrajzi számú, lakóház és udvar megjelölésű (perbeli) lakóházas ingatlan 1/2 része személyenként egyenlő arányban az I. rendű felperes szüleinek, további 1/2 része a III. rendű alperes jogelődjének, család1 névnek a tulajdonában állt, amit személy5 javára bejegyzett haszonélvezeti jog terhelt. A két lakásos lakóházat, valamint az azt körülvevő udvart és kertet a társ tulajdonosok elkülönülten, egymás között megosztva használták, a bejárattól balra lévő (1. számú) lakás a III. rendű alperes jogelődjének a kizárólagos használatában állt, míg a bejárattól jobbra lévő (2. számú) lakást az I. rendű felperes szülei (személy3 és házastársa, született személy7) használták.

[2] Az I. rendű felperes és akkori felesége, személy1 1990 elején elhatározták, hogy az I. rendű felperes szüleinek a kizárólagos használatában álló házrész jobboldali tetőterének a beépítésével kialakítanak a maguk számára egy új (3. számú) lakást.

[3] Az ingatlan társtulajdonosa és hasznélvezője az I. rendű felperes szüleivel kötött 1990. április 16-i keltezésű írásbeli megállapodással beleegyezésüket adták ahhoz, hogy az I. rendű felperes szülei és az I. rendű felperes beépítsék az I. rendű felperes szülei birtokában lévő jobboldali épületrész tetőterét, és ott egy 3 és fél szobából álló önálló lakást alakítsanak ki (megállapodás 2. pontja). Megállapodtak abban is, hogy az ifj. személy3 által kialakítandó új, önálló lakás használatbavételi engedélyének kiadását követően a közös tulajdonukat képező ingatlanon társasház alapítanak azzal, hogy a pontos tulajdoni arányokat az alapító okirat elkészítésekor fogják meghatározni. A szerződő felek elismerték az I. rendű felperesnek (ifj. személy3nek) az újonnan kialakítandó lakásra vonatkozóan a ráépítéssel történő tulajdonszerzését. Rögzítették, hogy a bejáratától balra lévő lakás személy2 kizárólagos tulajdonában kerül, a jobbra lévő lakás az I. rendű felperes szüleinek a tulajdonát fogja képezni, míg az újonnan kialakítandó jobboldali épületrész emeletén elhelyezkedő lakás az I. rendű felperes kizárólagos tulajdonában kerül. Rögzítették azt is, hogy az ingatlan kertjének az osztott használatát a „társasházásítás” után is változatlanul fenntartják.

[4] Az építkezéshez az I. rendű felperes és felesége bank kölcsönt vettek fel, kölcsönkérelmük kedvező elbírálása érdekében az I. rendű felperes szüleivel 1991. március 26-án – az bank-nél rendszeresített – írásbeli megállapodást kötöttek, melyben az I. rendű felperes szülei hozzájárultak a tetőtér beépítéséhez. Rögzítették, hogy az ingatlannak az 50%-a áll az I. rendű felperes szüleinek a tulajdonában, és megállapodtak abban, hogy a ráépítéssel az ingatlannak az I. rendű felperes szülei tulajdonában álló részén közös tulajdon keletkezik akként, hogy a ráépítőket az általuk létesített lakásra eső érték arányában illeti meg a tulajdonjog.

[5] Az I. rendű felperes és felesége az 1991-ben kiadott építési engedély alapján kezdték meg az építkezést, az újonnan kialakított háromszintes lakásba 1992 végén költöztek be, azt követően, hogy a tetőtér I. ütemű beépítésére 1992. október 9-én használatbavételi engedélyt adott az építésügyi hatóság.

[6] A beköltözést követően az I. rendű felperes és házastársa életközössége felbomlott, vagyonközösségük megosztásához szükségessé vált az újonnan kialakított 3. számú lakás tulajdonjogának a rendezése. Ennek érdekében az I. rendű felperes szülei, az ingatlan további 1/2 részének a társtulajdonosa és hasznélvezője, valamint az I. rendű felperes és korábbi felesége, személy1 1996. január 21-én, ügyvéd által ellenjegyzett „ingatlan tulajdonjogi és használati szerződést” kötöttek. A háromlakásos házasingatlan tulajdonjogát akként rendezték, hogy az I. rendű felperes és személy1 az ingatlan személyenként 1/8 hányadán szereztek tulajdonjogot, ezáltal az I. rendű felperes szülei tulajdoni hányadának a mértéke személyenként 1/8 hányadra csökkent, míg személy2 változatlanul az ingatlan 4/8 (1/2) részének maradt a társtulajdonosa (szerződés 1. pontja). Rögzítették, hogy az I. rendű felperes és „volt házastársa, személy1” a szerződéssel tulajdonukba kerülő 1/8-1/8 tulajdoni illetőséget ráépítéssel szereztek meg, és az építkezéshez felvett bankkölcsönt, munkáltatói kölcsönt, továbbá önkormányzati támogatást biztosító jelzálogjog kizárólag az ő tulajdoni hányadukat terheli. E szerződés alapján az ingatlan

személyenkénti 1/8 (40/320) hányadára ráépítés jogcímén bejegyezték az I. rendű felperes és korábbi felesége tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba (tulajdoni lap II. részének 4. és 5. sorszámú bejegyzései).

[7] Az I. rendű felperes korábbi felesége a tulajdonába került 1/8 tulajdoni hányadot az 1996. március 8-án megkötött adásvételi szerződéssel eladta az I. rendű felperes jelenlegi feleségének, a II. rendű felperesnek; a II. rendű felperes tulajdonjogát adásvétel jogcímén 1996. augusztus 12-i hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba (tulajdoni lap II/6. sorszámú bejegyzés). Az I-II. rendű felperesek folytatták az 1991-ben megkezdett építkezést, 1999-2000-ben a 3. számú lakáson, illetőleg az lakóház jobboldali részén további beruházásokat végeztek.

[8] Időközben az I. rendű felperes szülei elhunytak, örököseik az I. rendű felperes és az I-II. rendű alperesek voltak; az I. rendű felperes öröksége egy részét a IV. rendű alperesnek ajándékozta; az így bekövetkezett tulajdonváltozást bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. A jelenleg nyilvántartott tulajdoni arányok azt a változást is tükrözik, hogy az I. rendű felperes édesanyja és az I-II. rendű alperesek által megkötött életjáradéki szerződésről a bíróság jogerősen megállapította annak semmisségét, továbbá azt, hogy a szerződés ajándékozást leplez.

[9] A III. rendű alperest (néhai személy2 jogutódjaként) öröklés és vétel jogcímén illeti meg az ingatlan 1/2 (80/320+80/320) hányadának a tulajdonjoga.

[10] Az ingatlan tulajdoni lapján az V. rendű alperes javára feljegyezték a tulajdonjog fenntartással történt eladásának a tényét (tulajdoni lap III/19. számú bejegyzés). A tényfeljegyzés az I-II. rendű felperesek tulajdoni hányadát érinti.

[11] A VI. rendű alperes javára az ingatlan 3 m² nagyságú területét érintően vezetékjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

[12] Az I-II. rendű felperesek a bírósághoz 2014. május 21-én benyújtott keresetlevelükben kérték annak megállapítását, hogy ráépítés jogcímén megszerezték az ingatlan összesen 50/100 hányadának a tulajdonjogát, és igényt tartottak arra, hogy tulajdonjogukat egymás között egyenlő arányban bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba. Kérték az ingatlanon fennálló közös tulajdon megszüntetését is társasházzá alakítás útján.

[13] A bíróság megállapította hatáskörének hiányát és a keresetlevelet áttette az elsőfokú bírósághoz.

[14] Az áttételt követően az elsőfokú bíróság 65.P.20.122/2015/11. számú végzésével a pert megszüntette; a Fővárosi Ítéltábla 7.Pkf.26.685/2016/2. számú végzésével az elsőfokú bíróság végzését részben megváltoztatta, a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset tekintetében mellőzte a per megszüntetését, és ebben a keretben új eljárásra utasította az elsőfokú bíróságot, míg egyebekben helybenhagyta azt.

[15] A tulajdonjog megállapítása iránt folytatódó peres eljárás során az I-II. rendű felperesek többször módosították a keresetet. A keresetmódosításokat követően fenntartott kérelmükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján (7/F/1. sorszámú felperesi beadvány) annak tūrésére kérték kötelezni az I-VI. rendű alpereseket, hogy ráépítés jogcímén az ingatlan 269.962/800.000 hányadára az I. rendű felperes tulajdonjogát, további 238.000/800.000 hányadára a II. rendű felperes tulajdonjogát bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy a bejegyzés következtében az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának a mértéke személyenként 52.509/800.000 részre, a III. rendű alperes tulajdoni hányada 141.360/800.000 részre, míg a IV. rendű alperes tulajdoni hányada 45.660/800.000 részre csökken (90. sorszámú felperesi beadvány).

[16] Előadták, hogy az 1996. január 1-jei szerződés nem tekinthető a ráépítés végleges rendezésének, annak csupán az volt a célja, hogy a válási vagyontfeloosztás megvalósítható legyen, valójában ráépítés közbeni ajándékozási szerződés jött létre. Hangsúlyozták, hogy a II. rendű felperes az I. rendű felperes korábbi házastársa jogutódjának minősül, így az ő tulajdonszerzése egyrészt adásvétel, másrészt hozzáépítés jogcímén alapul. A régi Ptk. 198. §-ára hivatkozással szerződés teljesítése címén is kérték az I-III. rendű alpereseket a keresetben foglaltak teljesítésére kötelezni, mivel az 1990. április 16-i megállapodásban jogelõdek elismerték a felperesi tulajdonszerzést és kötelezettséget vállaltak az ingatlan társasházzá alakítására. A megszerzett tulajdoni hányadok mértékét a ráépítéssel létrehozott ingatlanrész értéke alapján számították ki.

[17] Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.

Előadták: a 2016. január 21-i megállapodás eltérő tartalmú mint a ráépítésre vonatkozó törvényi szabályok, így az utóbbiakat nem lehet alkalmazni.

[18] A III. rendű alperes ellenkérelme ugyancsak a kereset elutasítására irányult.

Védekezése szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban eltérően állapodtak meg. Ilyen eltérő megállapodás az 1996. január 1-jei szerződés, melybõl kitűnik, hogy jogelõdjének továbbra is az ingatlan 4/8 (1/2) tulajdoni hányada maradt a tulajdonában. A szerződés a felek valós akaratát tükrözte, ezért azt nem lehet figyelmen kívül hagyni.

[19] A IV. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő, érdemi nyilatkozatot nem tett.

[20] Az V-VI. rendű alperesek nem ellenezték a kereset teljesítését.

[21] Az elsőfokú bíróság részítéletével a keresetet az 1991-es építkezésre alapított tulajdonjog megállapítási és bejegyeztetési részében, az I. rendű felperes ráépítés, míg a II. rendű felperes adásvételen alapuló jogutódlás címén előterjesztett tulajdoni igénye vonatkozásában elutasította.

[22] Döntésének jogi indokolása szerint részítéletével az építkezés I. ütemére alapított tulajdoni igényeket bírálta el, érdemi döntése nem terjedt ki az építkezés 1996 után kezdődő II. ütemében megvalósult ráépítésre [polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 213. § (2) bekezdés].

[23] Kifejtette: az 1990. évi megállapodással engedélyezett ráépítés folytán a felperesnek és korábbi házastársának jogosultsága keletkezett arra, hogy a megvalósított építkezés befejeztével létrejött tulajdonjogukat bejegyeztessék az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt a célt szolgálta az 1996. január 21-i megállapodás, amely a birtokban tartott ingatlanrészek alapterületéhez viszonyítva kétségtelenül aránytalanságot tükrözött, de ettől függetlenül a felek konszenzusaként jött létre, és rögzítette a ráépítéssel kialakult tulajdoni helyzetet. A régi Ptk. 200. §-a, a 205. §-a, valamint a 4. § (4) bekezdése szem előtt tartásával úgy értékelte a megállapodást, hogy azt a felek kölcsönösen együttműködve hozták létre, és annak „köztes jellegét” nem támasztotta alá semmilyen bizonyíték. Az okirat nem tartalmaz arra vonatkozó utalást, hogy csak részmegállapodás lenne, és nem tekinthető a ráépítéssel létrejött tulajdoni helyzet teljes körű realizálásának. Az ennek bizonyítására előterjesztett felperesi indítvány nem vezethetett eredményre, mivel az I-III. rendű alperesek nem járultak hozzá a szerződést ellenjegyző ügyvéd titoktartás alóli felmentéséhez.

[24] Rámutatott: a felek titkos fenntartása, rejtett indoka közömbös a szerződés érvényessége szempontjából, ezért nem lehet jelentősége annak, hogy az I. rendű felperesnek és korábbi házastársának volt-e valamilyen elképzelése az 1990-es megállapodás alapján, hiszen ezt semmilyen módon nem juttatták kifejezésre. Az I. rendű felperes szülei saját tulajdoni illetőségük terhére engedtek tulajdonjogot az 1996-os szerződésben az I. rendű felperesnek és akkori házastársának, de a III. rendű alperesi jogelőd nem engedett tulajdonjogot a saját illetősége csökkentésével.

[25] Nyomatékkal értékelte azt is, hogy az 1996. évi szerződésen alapuló tulajdonosváltozást átvezették az ingatlan-nyilvántartásba, és ezt követően évekig nem került sor újabb megállapodás megkötésére, a bejegyzett tulajdoni helyzetet az érdekeltek elfogadták. Erre utal az is, hogy a felperes édesanyja a tulajdoni arányok megváltozására figyelemmel kötötte meg az életjáradéki szerződést az I-II. rendű alperesekkel. Ugyancsak a bejegyzett tulajdoni arányok elfogadására utal az, hogy a II. rendű felperes az 1996. évi szerződés alapján bejegyzett tulajdoni hányadot vásárolta meg az I. rendű felperes korábbi feleségétől, és a szerződésben rögzítették: az átruházott tulajdoni hányad megfelel a 3. számú – tetőtérbeépítéssel és pince létesítéssel létrejött háromszintű – lakás 1/2 részének. A II. rendű felperes származékos szerzőként tisztában volt azzal, hogy nem szerezhetsen nagyobb részen tulajdonjogot, mint amivel a jogelődje rendelkezett, és ami megfelelt annak a tulajdoni hányadnak, amit bejegyeztek az ingatlan-nyilvántartásba.

[26] Az 1996. január 21-i megállapodás érvénytelenségét nem látta megállapíthatónak, mivel az I-II. rendű felperesek nem jelöltek meg olyan érvénytelenségi okot, amely a megállapodás semmisségét eredményezné. Az I-II. rendű felperesek ugyan hivatkoztak a szerződés színleltségére, de azt nem ismertették, hogy milyen megállapodást leplezett. Utaltak arra, hogy az valójában ajándékozási szerződésnek minősül, de konkrétan nem részletezték, hogy ki ajándékozott volna az I. rendű felperes korábbi házastársának, és mi volt az ajándékozás tárgya.

[27] Az I-II. rendű felperesek a szerződés teljesítésére irányuló kérelmüket sem konkretizálták, nem adták elő, hogy konkrétan mire kérik kötelezni az I-III. rendű alpereseket.

[28] A perköltségek viseléséről nem rendelkezett, mivel a pernyertesség-pervesztesség aránya a kereset teljes elbírálását követően, az eljárás végleges lezárásakor lesz meghatározható.

[29] Az elsőfokú bíróság részitélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak hatályon kívül helyezését, és az elsőfokú bíróság új határozat hozatalára való utasítását kérték. Indítványozták: a másodfokú bíróság utasítsa arra az elsőfokú bíróságot, hogy vegye figyelembe az 1991. évi építkezés tulajdonjogot keletkeztető hatását mindkettőjük részére. Tartalma szerint ez a fellebbezési kérelem az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatására, és keresetük teljesítésére irányult.

[30] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság nem a valóságnak megfelelően állapította meg, hogy az 1996. évi szerződés az első építkezésből eredeztetett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyeztetésére irányult. A megállapodásra a későbbi hitelfelvételhez volt szükség, ennek érdekében kellett bejegyeztetni az I. rendű felperes és volt házastársa tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az 1/8-1/8 arányú tulajdonszerzésre vonatkozó megállapodás nem tényleges számításokon alapul, annak megjelölése mechanikusan történt, ami azt bizonyítja, hogy nem az építkezés tulajdonjogot keletkeztető hatásának a valóságos elismerésére irányult.

[31] Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság ítélete nem tesz említést arról, miszerint a II. rendű felperes és az I. rendű alperes korábbi felesége 1996. július 31-én módosították az adásvételi szerződésüket, mivel kiderült, hogy az I. rendű felperes korábbi felesége nem tudta áterhelni a kölcsön hátralékát az általa vásárolt ingatlanra, ezért a II. rendű felperestől kapott vételárrészből egyenlítette ki a fennálló tartozást. Ebben a szerződésben kötelezettséget vállaltak arra, hogy ezt az összeget törlesztik az I. rendű felperes korábbi felesége részére. Ez a szerződésmódosítás bizonyítja, hogy az I. rendű felperes korábbi felesége az építkezés költségeinek törlesztésével kapcsolatos jogait és követeléseit teljes egészében átruházta a II. rendű felperesre, és értelemszerűen a II. rendű felperes jelenlegi házastársára, az I. rendű felperesre is.

[32] Fenntartották: az 1996. január 21. napján megkötött szerződés színlelt volt, azt csak azért kötötték meg, hogy az I. rendű felperes és korábbi házastársa tulajdoni hányadot szerezzen az ingatlanban a későbbi kölcsönök felvételéhez. Ezt a tényt megerősíti, hogy a hitelfelvétel valóban megtörtént, amit az elsőfokú bíróság ítélete tényként rögzít.

[33] A színleltség bizonyítatlanságát nem lehet a terhükre értékelni, mivel az I-III. rendű alperesek megtagadták az általa tanúként bejelentett okiratszerkesztő ügyvéd titoktartás alóli felmentését.

[34] Előadták: az 1996. évi szerződésben nem lehetett arról szólni, hogy az nem végleges, hiszen csupán a bank felé kellett igazolni a tehermentes tulajdoni hányad megszerzését. A megállapodást aláíró felek egyébként az 1990. évi szerződést is aláírták, ezért tisztában voltak vele, hogy az 1996. évi megállapodás nem jelenti a jogviszony végleges rendezését. A feleknek tehát nem volt titkos fenntartása, mivel egyértelműen az 1990. évi megállapodást tekintették a jogviszony alapjának.

[35] Az elsőfokú bíróság nem értékelhette volna az 1996-ban kialakult helyzet elfogadásának, hogy az I. rendű felperes édesanyja életjáradéki szerződéssel átruházta a tulajdoni hányadát az unokáira. Az életjáradéki szerződést ugyanis semmisnek minősítette a bíróság, semmis szerződést pedig nyilván nem lehet döntő bizonyítékként értékelni.

[36] Az elsőfokú bíróság indokolatlanul figyelmen kívül hagyta, hogy amíg az építkezés zajlott, addig a megállapodás szóba sem jöhetett. Ráadásul a III. rendű alperes 2014-ig teljesíthette volna esetleges beépítési szándékát, ezt követően erre már nem volt lehetősége a jogszabályok megváltozása miatt, így kénytelenek voltak jelen pert megindítani. Mindeközben rendkívül megromlott a viszony az I. rendű felperes és gyermekei között, ezért az építkezés befejezése után már szóba sem jöhetett semmiféle megállapodás. Ebből megállapítható, hogy az 1996. január 1-jén létrejött színlelt megállapodás nem alkalmas a felek közötti tulajdonviszony végleges rendezésére, ezért azt az elsőfokú bíróságnak ítélettel kell rendeznie.

[37] Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helybenhagyására irányult. Kérték, hogy a másodfokú bíróság az I-II. rendű felpereseket kötelezze a jogi képviselőjük ellátásával felmerülő fellebbezési eljárási költségeik megfizetésére azzal, hogy ügyvédjük nem tartozik áfa-körbe.

[38] Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság megfelelően felderítette a tényállást. Nem értékelhető a terhükre, hogy az okiratszerkesztő ügyvéd részére nem adták meg a titoktartás alóli felmentést, hiszen a bizonyítási teher a szerződés színleltségére hivatkozó I-II. rendű felpereseket terhelte. Rámutattak: a jogvita elbírálása szempontjából nincsen annak jelentősége, hogy a felperes édesanyja milyen jogcímen ruházta át a saját tulajdoni hányadát az unokáira. Az átruházás jogcíme ugyanis nem változtat azon a tényen, hogy a felek az 1996. évi megállapodást magukra nézve elfogadták, és az abban megállapított tulajdoni arányokra figyelemmel rendelkeztek a saját tulajdoni hányadukról. Hangsúlyozták: az I-II. rendű felperesek nem jelöltek meg olyan tény, avagy „következetlen jogi következtetést”, amely alapja lehetne az elsőfokú bíróság részítélete hatályon kívül helyezésének.

[39] A III. rendű alperes ugyancsak az elsőfokú bíróság részítéletének a helybenhagyását kérte azzal, hogy a másodfokú bíróság az I-II. rendű felpereseket kötelezze fellebbezési eljárási költségeinek a megtérítésére, figyelembe véve, hogy jogi képviselője nem tartozik áfa-körbe.

[40] Hangsúlyozta: az I-II. rendű felperesek az elmúlt 25 évben soha nem támadták meg az 1996. évi szerződést, annak színleltségére kizárólag a jelen perben hivatkoztak, de soha nem mondták meg, hogy a színlelt szerződés milyen másik szerződést takart volna. Álláspontja szerint az I-II. rendű felperesek nem akarják tudomásul venni, hogy a felek az 1996. január 21-i szerződéssel végérvényesen rendezték a ráépítés után kialakult tulajdonjogi helyzetet. Hangsúlyozta: tiszteletben tartja a jogelődje által aláírt szerződést, és elfogadta annak a tartalmát, ezért nem adta meg a titoktartás alóli felmentést az okiratot szerkesztő ügyvéd részére. Ebben a helyzetben nem lenne etikus, ha a titoktartás alóli felmentés hiányának a következményeit ráterhelnék.

[41] Az elsőfokú bíróság részítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].

[42] A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezést a rég. Pp. 256/A. § (1) bekezdés f) pontja alapján tárgyaláson kívül bírálta el.

[43] Az I-II. rendű felperesek fellebbezése megalapozatlan.

[44] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, lényegében az érdemi döntéshez fűzött jogi indokolást is osztotta, melyből a fellebbezésre figyelemmel kiemeli a következőket.

[45] Az I-II. rendű felperesek keresete a ráépítés törvényben meghatározott jogkövetkezményeinek a levonására irányult. Ezeket a jogkövetkezményeket – közös tulajdonban álló ingatlanra történő ráépítés esetén – a rég. Ptk. 137. § (3) bekezdése tartalmazza, amely szerint, ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít, vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodása hiányában – közös tulajdon keletkezik.

[46] A felhívott törvényi rendelkezésből kitűnően ezt a szabályt csak abban az esetben lehet alkalmazni, ha a felek között nem jött létre eltérő megállapodás. Ezzel a törvényi szabályozással összhangban – a rég. Ptk. hatályosságának az időszakában irányadó – PK 7. számú állásfoglalás I. pontja is egyértelműen kimondta: a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg.

[47] A jogszabályi háttérre figyelemmel a ráépítés jogkövetkezményeinek levonásakor a felek megállapodása (szerződése) az irányadó, míg a törvényben meghatározott jogkövetkezményeket csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek között nem jött létre eltérő tartalmú megállapodás.

[48] A perbeli esetben a társtulajdonosok még az építkezés megkezdését megelőzően az 1990. április 16-i írásbeli megállapodással rendezték a ráépítés jogkövetkezményeit, abban kifejezésre juttatva, hogy az újonnan kialakítandó 3. számú lakás használatbavételi engedélyének a kiadását követően társasházát alapítanak oly módon, hogy a meglévő (1. és 2. számú) lakások az azokat használó társtulajdonosok külön tulajdonába kerülnek, míg a 3. számú lakás a ráépítő(k) külön tulajdonába kerül.

[49] A társtulajdonosok tehát már az építkezést megelőzően egyetértettek abban, hogy az építkezés jogkövetkezményeként nem a régi Ptk.-nak a ráépítésre vonatkozó szabályait alkalmazzák, hanem az ingatlan társasházzá alakítása után az újonnan épített lakást a ráépítő külön tulajdonába utalják. A megállapodásból kitűnően a ráépítés következtében módosuló tulajdonviszonyok végleges rendezésének az ingatlan társasházzá alakítását tekintették.

[50] Az előzményi megállapodás tükrében az 1996. január 21-i szerződés valóban nem tekinthető a tulajdonviszonyok végleges rendezésének, hiszen a társtulajdonosok nem az ingatlan társasházzá alakításáról rendelkeztek. Azt azonban – az 1990. április 16-i megállapodással összhangban – megerősítették: a ráépítés nem változtat a III. rendű alperes jogelődjének a tulajdonában álló ingatlanhányadnak a mértékén, az – a ráépítéstől függetlenül – továbbra is 1/2 rész marad.

[51] A megállapodásnak ezt a részét az I-II. rendű felperesek utóbb egyoldalúan kifogásolták, azt állítva, hogy ez a kikötés nem felelt meg az I. rendű felperes és korábbi felesége szerződési akaratának, amit azért voltak kénytelenek elfogadni mert, a III. rendű alperes különben nem írta volna alá a szerződést. Ez azt jelenti: a III. rendű alperes ragaszkodott az 1990-es megállapodás rá vonatkozó részének a betartásához, pontosabban ahhoz, hogy – az ingatlan társasházzá alakításáig – tulajdoni hányadának mértéke változatlanul maradjon. A szerződés aláírásával az I. rendű felperes és akkori felesége kifejezésre juttatták: elfogadják a III. rendű alperes jogelődjének a feltételeit. Így a szerződés az azt aláíró felek egybehangzó megállapodását tartalmazta arra nézve, hogy a ráépítés nem változtat(ott) a III. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadának a mértékén [rég. Ptk. 205. § (1) bekezdés].

[52] Az 1996. január 21-i szerződés a III. rendű alperest nem érintő megállapodást is tartalmaz; annak keretében az I. rendű felperes és szülei módosítottak az 1990. április 16-i megállapodásukon, mivel a szülők a ráépítés elismeréseként hozzájárultak ahhoz, hogy személyenként 1/8 hányadra kiterjedően az I. rendű felperes és akkori felesége tulajdonjogát –

saját tulajdoni hányaduk terhére – bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba [régi Ptk. 240. § (1) bekezdés]. Az I. rendű felperes szülei ezt a szándékukat már az bank kölcsön igénybevételéhez szükséges 1991. március 26-i megállapodásban is kifejezésre juttatták, hiszen abban is úgy nyilatkoztak, hogy a ráépítést követően az ingatlannak a tulajdonukban álló 1/2 részén jön létre közös tulajdon.

[53] Az I-II. rendű felperesek az 1996. január 21-i szerződésben meghatározott, a ráépítők javára bejegyezhető tulajdoni hányad személyenként 1/8 részben való meghatározását utóbb azért kifogásolták, mert az nem felel meg a ráépített rész és az ingatlan egésze értékarányának, mivel azt „mechanikusan” állapították meg. Ezt az I-II. rendű felperesek által megjelölt számítási módot a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésének a második mondata tartalmazza, amit – a már kifejtettek szerint – akkor kell irányadónak tekinteni, ha a ráépítés törvényes jogkövetkezményei kerülnek alkalmazásra. Ez a törvényi rendelkezés nem tiltja, hogy az abban foglalt számítási módtól a felek eltérjenek, vagyis nem volt akadálya annak, hogy az I. rendű felperes és akkori felesége, valamint az I. rendű felperes szülei úgy állapodjanak meg, hogy a ráépítők az ingatlannak 1/8-1/8 részén szereznek tulajdonjogot. Ezt a megállapodást a felek, illetve jogutódai a régi Ptk. 240. § (1) bekezdése értelmében csak közös megegyezéssel módosíthatnák, de ehhez hiányzik az I-II. rendű alperesek hozzájárulása.

[54] Az I-II. rendű felperesek nem jelöltek meg olyan okot, amely alapján az 1996. január 21-i szerződés színleltség miatt fennálló semmissége megállapítható lenne [régi Ptk.-nak a szerződéskötés idején hatályos 207. § (4) bekezdése].

[55] Az I-II. rendű felperesek személyes előadása önmagában kizárja a színlelést, hiszen mindketten megerősítették: a szerződés megkötése valós ügyleti akaratot takart, mivel az akkor fennálló körülményekre figyelemmel (többek között az I. rendű felperes válása és a további kölcsönfelvétel szükségessége miatt) szükségessé vált, hogy az I. rendű felperes és korábbi felesége ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonjoggal rendelkezzenek. Ebben a helyzetben nem az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő tulajdoni hányad mértéke volt a főszempont; a bejegyzés pedig a szerződés alapján megvalósult.

[56] Az I-II. rendű felperesek utaltak arra, hogy az 1996. január 21-i szerződés valójában ajándékozási szerződést leplez, de nem jelölték meg a leplezett szerződésnek a tartalmát, és nem fejtették ki: miből állapítható meg, hogy valójában leplezett ajándékozási szerződés jött létre. A leplezett szerződésre vonatkozó releváns tények és jogi érvelés ismertetése nélkül az I-II. rendű felperesek megalapozatlanul hivatkoztak az 1996. január 21-i szerződés színleltségére.

[57] A kifejtettek szerint az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának a bejegyzését megalapozó 1996. január 21-i szerződés a szerződő felek kölcsönös és egybehangzó akaratnyilvánítása alapján érvényesen létrejött; annak tartalma (egyértelmű és világos megfogalmazása folytán) nem szorul értelmezésre, ezért nem volt szükség a szerződést

ellenjegyző ügyvéd tanúkénti meghallgatására. A bizonyítás szükségtelensége okán nem volt jelentősége annak, hogy az I-III. rendű alperesek nem adtak felmentést az ügyvédi titoktartás alól, ezért a felmentés megtagadása nyilvánvalóan nem értékelhető a terhükre.

[58] Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján helybenhagyta.

[59] A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek kötelesek megfizetni az I-III. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségüket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében a fellebbezés értékéből kiindulva határozta meg. Az összeg kiszámításakor azonban eltért az áttételt elrendelő végzésben megjelölt pertárgyértéktől, mivel abban nem került figyelembevételre, hogy az I-II. rendű felperesek már rendelkeznek az ingatlan személyenkénti 1/8 hányadának a tulajdonjogával. A kereset (az I-II. rendű felpereseket megillető 2/8 hányadon felüli) további 2577/10.000 tulajdoni hányad megszerzésére irányul, így a pertárgy értéke – a 2020. május 9-i keltezésű, 65.P.24.561/2016/90. sorszám alatt csatolt felperesi beadványban ismertetett számításból kiindulva – 9.054.031 forint, amely összeggel megegyezik a fellebbezés értéke. Ezt szem előtt tartva a Fővárosi Ítéltábla az IM rendelet 3. § (5) és (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg a III. rendű alperest, valamint az I-II. rendű alpereseket együttesen megillető fellebbezési eljárási költség összegét.

[60] Az I-II. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak az eredménytelenül fellebbező I-II. rendű felperesek kötelesek megfizetni az állam javára.

Budapest, 2021. március 24.

Dr. Sággy Mária s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró

A kiadmány hitelül:

