

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Kléber István ügyvéd által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Varga Dóra ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a Dr. Szigligeti Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Szigligeti Tibor ügyvéd) által képviselt II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, valamint III.rendű alperes neve III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. március 16. napján kelt 22.P.23.988/2008/35. számú ítélete ellen a felperes részéről 39. és 42. sorszám, valamint a II-III. rendű alperesek részéről 40. és 41. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet elutasítja.

A felperes perköltségfizetési kötelezettségét 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegre, míg illetékfizetési kötelezettségét 900.000 (Kilencszázezer) forintra felemeli; az I-III. rendű alperesek illetékfizetési kötelezettségét mellőzi. A felperes a perköltséget 15 napon belül köteles megfizetni a II-III. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a II-III. rendű alpereseknek mint együttes jogosultaknak 286.000 (Kettőszáznyolcvanhatezer) forint és ebből 150.000 (Egyszázötvenezer) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - 481.000 (Négyszáznyolcvanegezer) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes és édesanyja, a felperes az 1998. október 22-én kelt és 1999. január 22-én módosított adásvételi szerződéssel egymás között 28/100-72/100 arányban 11.000.000 forint vételárért megvásárolták a ... szám alatti ingatlant.

A kerületi önkormányzat 1999. március 24-én kettejük nevére adott építési engedélyt a telken lévő építmény bővítésére, tetőterének beépítésére. Az elkészült munkálatok 2000. február 28-án kelt használatbavételi engedélye 2000. március 27-én emelkedett jogerőre.

Az I. rendű alperes tulajdoni hányadára a földhivatal 10.590.600 forint plusz járulékaik erejéig 2002. március 13-án a II. rendű alperes javára szóló zárlatot jegyzett be, míg 2006. április 3-án ugyanekkora összegre a III. rendű alperes javára szóló zárlat bejegyzésére került sor. A II. rendű alperes a 2006. október 17-én bejegyzett végrehajtási jog jogosítottja.

A felperes 2007. december 6-án érkezett keresetével annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanon végzett beruházások eredményeként ráépítéssel további tulajdonjogot szerzett, ennek megfelelő teljes tulajdoni hányada a peres eljárásban beszerezett szakvélemény adatai alapján mindösszesen 76/100-ra nőtt, míg az I. rendű alperes tulajdoni hányada 24/100-ra csökkent. Az I-III. rendű alpereseket tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kérte kötelezni. Hivatkozása szerint az építkezés forrását nagyanyai öröksége - látra szóló értékpapírok - képezte. E vonatkozásban a pénzügyi bíróság általi megkereséséhez nem járult hozzá, és hagyatékátadó végzést sem csatolt. Az ítélelhozatal megelőző utolsó tárgyaláson látra szóló osztrák banki értékpapírokat csatolt, előadva, hogy azok jelentették a beruházások pénzügyi fedezetét. Előadta, azért perel, mert az I. rendű alperes tulajdoni hányadára vezetett végrehajtás az általa létrehozott értéknövekményt fenyegeti.

Az I. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, a II. és a III. rendű alperesek annak elutasítását kérték.

A II. és a III. rendű alperesek ellenkérelmükben nem vitatták az építési munkálatok elvégzését, álláspontjuk szerint azonban a felperes nem bizonyította, hogy annak fedezetét saját pénzügyi erőforrásai jelentették, ennek hiányában ráépítés megállapítására nem kerülhet sor. Érvelésük szerint a keresetindítás motivációjára utal, hogy a felperes az építkezés befejezése után több évvel, akkor indított pert, amikor a II-III. rendű alpereseket illető követelés miatt végrehajtás indult. A perlés célja a követelés kielégítési alapját jelentő ingatlan végrehajtás alóli elvonása, ezért a keresetet a Ptk. 4. és 5. §-ai alapján is el kell utasítani. Hivatkoztak a felperes követelésének elévülésére is.

Az elsőfokú bíróság a keresetet részben találta megalapozottnak, ítéletével annak tűrésére kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy a felperes tulajdonjogát az ingatlan 164/10.000 részére ráépítés jogcímén bejegyezzék, ennek következtében a felperes összes tulajdoni illetősége 3.864/10.000-re, míg az I. rendű alperesé 6.136/10.000-re módosul. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. és a III. rendű alperesek részére 100.000 forint plusz áfa, összesen 125.000 forint ügyvédi munkadíjat, míg az államnak felhívásra 540.000 forint le nem rótt illetéket. Rendelkezése szerint a fennmaradó 360.000

forint illetékből az I. rendű alperes 36.000, míg a II. és a III. rendű alperesek 324.000 forintot kötelesek egyetemlegesen megfizetni felhívásra, az állam javára.

Az elsőfokú bíróság ítéletének indokolásában kifejtette: a tulajdoni igények nem évülnek el, a felperes tulajdoni igényét időkorlát nélkül érvényesíthette. A ráépítés címén előterjesztett kereset tekintetében ugyanakkor a felperest terhelte a bizonyítás, hogy a beruházást kizárólag saját anyagi erőforrásaiból valósította meg. Az erre vonatkozó I. rendű alperesi elismerés valódiságát kérdésessé teszi a felperes és az I. rendű alperes közötti rokoni kötelék, és az I. rendű alperes tulajdoni hányadára folyó végrehajtási eljárás. Megállapítható volt ugyanakkor, hogy a II. és a III. rendű alperesek végrehajtási jogának bejegyzését megelőzően az ingatlanon történt ráépítés, azonban a felperes nem bizonyította, hogy a beruházás kizárólag saját pénzeszközeiből létesült, ezzel szemben az volt megállapítható, hogy a beruházást az I. rendű alperessel közösen finanszírozták és szándékuk is közös tulajdon szerzésére irányult. Egyező előadásukon kívül ezt az ingatlan közös vásárlása, az adásvételi szerződés szövegezése, valamint az a körülmény is alátámasztja, hogy az ingatlant egyenlő arányban megosztva használják. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy a felperes és az I. rendű alperes a növekményt egymás között egyenlő arányban szerezték meg, erre vonatkozóan közöttük ráutaló magatartással megállapodás is létrejött. Amennyiben csak az egyikük kívánt volna a beruházás folytán tulajdonjogot szerezni, arról az adásvételi szerződéshez hasonlóan rendelkeztek volna. Mindezek alapján az elsőfokú bíróság a keletkezett többlettulajdont a felperes és az I. rendű alperes között egyenlő arányban számolta el, ennek megfelelően növekedett a felperes és csökkent az I. rendű alperes tulajdoni hányada.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes, valamint a II. és a III. rendű alperesek éltek fellebbezéssel.

A felperes az elsőfokú bíróság ítéletének megváltoztatásával 76/100 arányú - ebből 48/100 ráépítéssel szerzett - tulajdonjoga megállapítását, annak ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, a II. és a III. rendű alperesek annak tűrésére kötelezését kérte. Hangsúlyozta: a felperes és az I. rendű alperes nevére szóló építési engedély közokiratként igazolja, hogy az építető a felperes volt. A II. és a III. rendű alperesek célja, hogy minél nagyobb tulajdoni hányad biztosítson kielégítési alapot a követelésükhöz. Az elévülés tekintetében egyetértett az elsőfokú bíróság álláspontjával, az értékpapírok vonatkozásában azonban kifejtette: a bemutatóra szóló papírok vonatkozásában nem állapítható meg a pénzösszeget felvevő személy kiléte, de álláspontja szerint ennek jelentősége sincs a perben. Vitatta az elsőfokú bíróság azon álláspontját is, hogy az értéknövekmény tulajdonjogát a felperes és az I. rendű alperes egyenlő arányban szerezték meg. Álláspontja szerint bizonyította, hogy kizárólagosan biztosította az építkezés anyagi fedezetét, álláspontja szerint ezért az értéknövekményt teljes egészében a felperes javára kell elszámolni.

A II. és a III. rendű alperesek az ítélet megváltoztatásával a kereset teljes elutasítását kérték, elsősorban a felperes visszaélésszerű joggyakorlása, másodsorban annak bizonyíthatatlansága miatt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság ítélete irat- és valóságellenes, nem felel meg a perben beszerzett bizonyítékoknak, kizárólag az I. rendű alperesi édesanya elismerő nyilatkozatán alapul. Az a körülmény, hogy az építési engedély és egyéb iratok két névre szólnak nem bizonyítja, hogy az építkezés finanszírozása is közösen történt, mert a hatósági iratoknak a tulajdonosok nevére kell szólniuk. A felperes keresetét akkor bizonyíthatta volna, ha igazolja, hogy a bekerülési költség a rendelkezésére állt, azonban sem az örökség igazolása, sem a banki bizonylatok csatolása, illetve a banktitok alóli felmentés nem történt meg, azaz a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek nem tett eleget. Egyebekben osztrák befektetésekkel az I. rendű alperes rendelkezett. Nem tudható mi alapján állapította meg az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes azonos arányú szerzését, mert azt semmi nem támasztja alá, maga a felperes, de az I. rendű alperes sem tett ilyen előadást, a felperes az építkezés körülményeiről egyáltalán nem bírt tudomással. Utaltak arra: a felperes és az I. rendű alperes nyugodt körülmények között, peren kívül rendezhették volna tulajdoni viszonyaikat, erre azonban csak akkor kívántak sort keríteni, amikor végrehajtási árverés kitűzésére került sor. Ez is alátámasztja, hogy a keresetindítás a végrehajtás elkerülését célozza.

Elsődleges kérelmük elutasítása esetére illeték fizetési kötelezettségüknek a pervesztesség arányának megfelelő megállapítását kérték. Hangsúlyozták: a felperes az eredeti kérelméhez képest jóval nagyobb arányban lett pervesztes, mint a II. és a III. rendű alperesek.

A felperes fellebbezése alaptalan, a II-III. rendű alperesek fellebbezése a következők szerint alapos.

Az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, a Fővárosi Ítéltábla azonban arra alapított jogi következtetéseivel a következők miatt csak részben értett egyet.

Kifejezetten a fellebbezésekben foglaltakra tekintettel emeli ki a Fővárosi Ítéltábla a következőket:

A Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint, ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A Pp. 163. § (2) bekezdése alapján a bíróság az ellenfél beismerése, mindkét fél egyező vagy az egyik félnek az ellenfél által bírói felhívás [141. § (2) bekezdése] ellenére kétségbe nem vont előadása folytán valónak fogadhat el tényeket, ha azok tekintetében kételye nem merül fel.

A Pp. 164. § (1) bekezdése szerint a per eldöntéséhez szükséges tényeket általában annak a félnek kell bizonyítania, akinek érdekében áll, hogy azokat a bíróság valónak fogadja el.

A ráépítéssel történő tulajdonszerzés megállapításának feltétele, hogy az idegen földön a ráépítő saját pénzügyi erőforrásaiból létesítsen épületet, illetve a már meglévő, idegen épülethez hozzáépítsen. Ez a törvényi rendelkezés a ráépítőre - egyebek mellett - a saját beruházás bizonyításának terhét rója, a saját ráfordítás, illetve az annak következtében előállt értéknövekmény jelenti tulajdonszerzésének alapját. A II. és a III. rendű alperesek helytálló hivatkozása szerint a felperes - az elsőfokú bíróság bizonyítási teherről való tájékoztatása ellenére - nem bizonyította, hogy az építkezés saját beruházása volt. A közeli hozzátartozó - a felperessel érdeazonosságban, a II-III. rendű alperesekkel érdekellentétben álló - I. rendű alperes elismerése annak alátámasztására - a II-III. rendű alperesi jelzálogjogosultak elismerésének hiányában - egyfelől nem elégséges, másfelől - az elsőfokú bíróság által helyesen felhívott Pp. 163. § (2) bekezdése értelmében - nem aggálytalan. A felperes által hivatkozott, őt építtetőként megnevező építési, illetve használatbavételi engedély közigazgatási szempontok szerint jogosít az építkezésre, illetve az építmény használatbavételére, tulajdonjogot keletkeztető hatásuk azonban nincs. A bemutatóra szóló osztrák értékpapírok nem voltak alkalmasak a saját beruházás alátámasztására, az elsőfokú bíróság arra is helytállóan utalt, hogy a rajtuk lévő dátum szerint a pénz felvételére az építési engedély kiadása előtt sor került, így annak az építkezés céljaira történő felhasználása sem állapítható meg. Mindezek alapján csak azt lehetett tényként megállapítani, hogy a beruházás elkészült. Az abban való felperesi részvétel ténye, annak aránya nem volt feltárható, ezzel ellentétes álláspontját valójában az elsőfokú bíróság meg sem indokolta, csupán az értéknövekménynek megfelelő többlettulajdon tulajdonostársak közötti megoszlásának arányát taglalta. A Fővárosi Ítéltábla egyebekben utal arra: a ráépítési jogcím vizsgálatánál a közös tulajdonnak a hozzátartozó tulajdonostársak általi osztott használata önmagában nem bizonyítja, hogy az ingatlanon megvalósuló beruházást közös pénzügyi ráfordítással hozták létre.

Az előzőekben kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében megváltoztatta, és a keresetet - a II-III. rendű alperesek fellebbezésének helyt adva - teljes egészében elutasította. A Pp. 78. §-a alapján, a megváltoztató rendelkezésnek, a felperes teljes pervesztességének megfelelően módosult a felperes perköltség és illetékfizetési kötelezettségének mértéke, míg a teljes egészében pernyertes a II-III. rendű alperesek illetékfizetési kötelezettségét mellőzte a Fővárosi Ítéltábla.

A II. és a III. rendű alperesek fellebbezése eredményre vezetett, ezért a Pp. 239. §-án keresztül érvényesülő Pp. 78. § (1) bekezdése szerint az alaptalanul fellebbező felperes köteles megfizetni a II-III. rendű alperesek jogi képviselőjével felmerült, a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a

végzett munkával arányosan, a 4/A. § értelmében az áfára is tekintettel meghatározott ügyvédi munkadíjból, valamint a II-III. rendű alperesek által az Itv. 46. § (1) bekezdése szerinti összegben lerótt fellebbezési eljárási illetékből álló fellebbezési eljárási költséget. Ugyancsak az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megfizetni az illetékfeljegyzési jogára tekintettel le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdésében foglaltak szerint felhívásra az állam javára.

Budapest, 2011. november 9.

Dr. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Varga Edit s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró