

A Fővárosi Ítéltábla dr. Gorondy-Novák Sándor ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Dr. Pászti-Nagy Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Pászti-Nagy András ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (felperes címe) I. rendű, valamint a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2011. december 5. napján kelt 20.P.22.710/2006/50. számú - 55. sorszám alatt kiegészített - részitélete ellen az I. rendű alperes részéről 51. sorszám alatt, valamint a felperes részéről 52. és 54. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság kiegészített részítéletének nem fellebbezett rendelkezését nem érinti, fellebbezett rendelkezését részben megváltoztatja, és annak tűrésére kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy a Budapest, XII. kerület, belterületi 8070/21. hrsz.-ú ingatlanra az ingatlanügyi hatóság a felperes javára további 2027/10000 arányú tulajdonjogot jegyezzen be ráépítés jogcímén.

A földhivatalt az iránt keresi meg, hogy az I. rendű alperes 1/2 (5000/10000) tulajdoni hányadát 3912/10000-re, a II. rendű alperes 1/4 (2500/10000) tulajdoni hányadát 1561/10000-re csökkentse, míg a felperes 1/4 (2500/10000) tulajdoni hányadának érintetlenül hagyása mellett a felperes további 2027/10000 arányú tulajdonjogát ráépítés jogcímén jegyezze be.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 150.000 (Egyszázötvenezer) forint plusz áfa összegű részperköltséget; a felperes részperköltség fizetési kötelezettségét mellőzi.

A felperes kereseti részilletékfizetési kötelezettségét 143.400 (Egyszáznegyvenháromezer-négyszáz) forintra leszállítja, míg az I. rendű alperes kereseti részilletékfizetési kötelezettségét 334.500 (Háromszázharmincnégyezer-öttség) forintra felemeli.

Egyebekben az elsőfokú bíróság kiegészített részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A felperest 199.800 (Egyszázkilencvenkilencezer-nyolcszáz), míg az I. rendű alperest 192.600 (Egyszázkilencvenkettőezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illeték megfizetésére kötelezi - felhívásra - az állam javára.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes végleges keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a ... hrsz.-ú, természetben a ... szám alatti ingatlan 545/1000 tulajdoni hányadát oly módon, hogy ezzel testvére, az I. rendű alperes tulajdoni hányada 304/1000, míg a II. rendű alperes - felperes gyermeke - tulajdoni hányada 152/1000 módosul. Előadása szerint a perbeli ingatlannal kapcsolatos és jelen perben érvényesített ráépítés 1974-1976 között (III. ütem), illetőleg 1980-ban (IV. ütem) zajlott. Az emeletráépítésre korábbi házastársával már 1965-ben építési engedélyt kapott a tulajdonostársak olyan hozzájárulásával, hogy a ráépítést követően saját maga és házastársa tulajdonjoga kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Ezen építési engedély alapján az építkezés ténylegesen nem valósult meg, házassága felbontását követően azonban visszaköltözött a perbeli ingatlanba és újabb építési engedélyt kért. A megadott építési engedély alapján a kivitelezési munkák megkezdését követően derült ki, hogy az ingatlan bauxitbeton födémjét meg kell erősíteni. Az emeletráépítést a saját pénzeszközeiből és az általa felvett hitelből finanszírozta, az I. rendű alperes a földszinten lévő átalakítási munkálatokban vett részt, annak költségeit viselte, míg a födém megerősítésének költségeit a felperes és az I. rendű alperes közösen viselte. A használatbavételi engedélyt 1976-ban kapták meg, tulajdonjoga azonban nem került átvezetésre az ingatlan-nyilvántartáson. További hivatkozása szerint a tetőteret 1980-ban ötvösműterem céljára beépítette, annak költségét kizárólagosan viselte. Másodlagosan annak megállapítását kérte, hogy az emeleti részre eső 1/3 arányú tulajdonjogot elbirtoklás jogcímén szerezte meg, ugyanis azt 1976 óta sajátjaként, szakadatlanul birtokolja. Kérte továbbá, hogy a bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdont társasházzá alakítás útján szüntesse meg. Az I-II. rendű alpereseket a fentiek tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Hivatkozása szerint az 1974-ben megkezdődött átépítés közös családi beruházás volt, amelynek költségeit a felek közösen viselték. A tulajdonostársak az 1974. július 10-én kelt nyilatkozatuk - amelynek kapcsán a felperes azt állította, hogy azt a perben látta először, a nyilatkozat az ő vonatkozásában nem hatályosult - alapján tulajdonjoguk változatlanul hagyása mellett járultak hozzá a felperesi építkezéshez, amely a felperes ráépítés címén történő igényérvényesítését kizárja. Az 1980-ban

végzett építkezés kapcsán nem vitatta, hogy annak költségeit valóban a felperes fedezte, a szakértői vélemény megállapításait elfogadva nem vitatta, hogy az legfeljebb 6/100 mértékű tulajdoni hányadot eredményezett a felperes javára.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság kiegészített részítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés címén megszerezte a perbeli ingatlan további 1100/10000 tulajdoni hányadát, amelynek eredményeként az I. rendű alperes tulajdoni hányada 4175/10000-re, míg a II. rendű alperes tulajdoni hányada 2225/10000-re módosult. Az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. A részítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt a tulajdoni hányadokban bekövetkezett változások átvezetése iránt. Ezt meghaladóan a felperes tulajdonjog megállapítására irányuló kereseti kérelmét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy fizessen meg az I. rendű alperesnek 100.000 forint plusz áfa összegű részperköltséget, továbbá az államnak - felhívásra - 300.000 forint le nem rótt kereseti részilletéket. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az államnak 150.000 forint kereseti részilletéket.

A ténylegesen 1974-1976 között megvalósult építkezés kapcsán megállapította, hogy a felperes ráépítés címén történő tulajdonszerzését kizárja az 1974. július 10-én kelt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozat, amelyben az ingatlan akkori társtulajdonosai ahhoz járultak hozzá, hogy tulajdonjoguk változatlanul hagyása mellett építsen rá emeletet a felperes a meglévő ingatlanra. Álláspontja szerint a perben beszerzett igazságügyi szakértői véleményből is az derül ki, hogy mind az emeletráépítés, mind az alsó szintnek az átépítése a bauxitbeton földem megerősítéséhez kapcsolódott, a munkálatok elvégzése egymással összefüggött. A peres felek egyezően nyilatkoztak úgy, hogy az építkezés költségét a felperes, és az I. rendű alperes közösen viselte, egymással folyamatosan elszámoltak. A bauxitbeton földem megerősítését a felek közösen végezték, az emeletráépítés költségét, valamint az alsó szint költségét a felperes, illetőleg az I. rendű alperes viselte. Hivatkozása szerint a megállapodáson túl a ráépítés iránti igényt kizárja az a tény, hogy a tulajdonostársak megállapodása alapján az építkezés költségének viselése közösen történt, még abban az esetben is, ha a költségeket nem a tulajdoni hányadaiknak megfelelően viselték. Az 1980-ban végzett ráépítés kapcsán az I. rendű alperes sem hivatkozott olyan megállapodásra, amely a felperesi igény előterjesztését kizárja, nem vitatta, hogy ezen munkálatok költségét kizárólag a felperes viselte, így az elsőfokú bíróság a szóban is kiegészített aggálytalan igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a felperes által ekkor végzett munkák az ingatlan forgalmi értékét 260.000 forinttal emelték, amelyek a felperes javára további 1100/10000 arányú tulajdonjogot eredményezett. Az elbirtoklás címén előterjesztett másodlagos kereseti kérelmet az elsőfokú bíróság elutasította. Álláspontja szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás eredményeként csak az volt megállapítható, hogy a tanúk a használati elkülönülés tényére nyilatkoztak, olyan nyilatkozatot azonban nem tettek, amelyből arra lehetne következtetni, hogy a felperes sajátjaként birtokolta volna az ingatlant, illetve a használati megosztást

véglegesnek, a közös tulajdon megszüntetésének szánták volna. Kiemelte: 1976-ot követően a tulajdonostársak három elkülönült lakást használtak a perbeli ingatlanon, ami arra utal, hogy használati megállapodás jött létre a tulajdonostársak között.

Az elsőfokú bíróság részitélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával elsődlegesen a keresetének történő helyt adást, másodlagosan az elsőfokú bíróság részitéletének hatályon kívül helyezését kérve. Hivatkozása szerint az elsőfokú bíróság az 1974-es építkezés kapcsán tévesen állapította meg, hogy az közös családi beruházás volt, és mint ilyen nem vezethetett ráépítéshez, ugyanis attól függetlenül, hogy az építési engedély közös névre szólt, egyidejűleg három elkülönült építkezés folyt. A peres felek együttesen erősítették meg a közös tulajdonban lévő bauxitbeton földémet, az alsó lakásban az I. rendű alperes saját költségén végeztetett átalakításokat, míg az emeleti részen a felperes a saját költségén, illetőleg a jogcím megjelölése mellett igénybe vett OTP hitelből valósította meg az emeletráépítést, amelynek eredményeként a létrejött, műszakilag elkülönült ingatlant mindvégig a sajátjaként, szakadatlanul birtokolta, használati megosztásra vagy tulajdoni igényre a per kezdetéig senki nem hivatkozott. Továbbra is fenntartotta azon álláspontját, hogy a tulajdonosok között nem volt olyan megállapodás, amely kizárná a tulajdonjog ráépítés jogcímén történő megszerzését. Az I. rendű alperes által hivatkozott nyilatkozat vele szemben nem hatályosult. Álláspontja szerint az elbirtoklás jogcímén előterjesztett másodlagos keresete vonatkozásában az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy a felek között használati megállapodás született, és ezért kizárt tulajdonszerzése megállapítása, illetve, hogy hiányzott az a szubjektív elem, amely a tulajdonostársak közötti elbirtoklás esetén megalapozná a sajátjakénti birtoklását, és amely alátámasztotta volna, hogy a használati megosztást a tulajdonostársak a tulajdonközösség végleges megszüntetésének is tekintették volna. A felperes ugyanis a perben bizonyította, hogy az ingatlant az elmúlt 40 év során saját tulajdonának tekintette, és igazolta azt is, hogy az I. rendű alperes és családja maga is a felperes elkülönült tulajdonának tekintette az ingatlant. Ennek kapcsán hivatkozott arra, hogy a hagyatéki eljárásban az I. rendű alperes képviselője - aki egyébként családtag - a ráépítésre vonatkozó elismerő nyilatkozatot tett; dr. ... tanú is előadta, hogy az I. rendű alperes néhai férje éppen azért halasztotta a társasházzá alakítást, mivel a felperes tulajdonjogát át kellene vezetni az ingatlan-nyilvántartáson; peres felek édesanyja is úgy nyilatkozott az adóigazgatási eljárásban, hogy a felperes tulajdonjoggal rendelkezik az emeleti ráépítés kapcsán. Hivatkozott továbbá az 1965-ben kelt nyilatkozatra, amely kifejezetten rögzítette, hogy a létrehozandó ingatlan a felperes, illetőleg az akkori férje közös tulajdonát fogja képezni. Kiemelte továbbá ebben a vonatkozásban ... és ... tanúk nyilatkozatát is.

Az elsőfokú bíróság részitélete ellen az I. rendű alperes is fellebbezést terjesztett elő. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság részitéletének indokolása és jogi következtetései mindenben megalapozottak, azonban a felperes tulajdoni

hányadának számítása során az elsőfokú bíróság hibát vétett, a felperest ténylegesen 810/2460 tulajdoni hányad illeti meg.

A felperes fellebbezése részben megalapozott, az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Fellebbezés hiányában jogerőre emelkedett az elsőfokú bíróság részítéletének a felperes meglévő tulajdoni hányadán túlmenően ráépítés jogcímén megszerzett - az I. rendű alperes fellebbezésében nem vitatott - 790/10000 tulajdoni hányada bejegyzésének tűrésére kötelező rendelkezése [Pp. 228. § (4) bekezdés], a Fővárosi Ítéltábla ezért az elsőfokú bíróság részítéletét a felperes és az I. rendű alperes fellebbezése, valamint a fellebbezési ellenkérelmek korlátai között bírálta felül [Pp. 253. § (3) bekezdés], és megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, érdemi döntésével azonban a következők szerint részben értett csak egyet.

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 (hozzáépítő) tulajdoni hányadát az egész ingatlanból a hozzáépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának I. pontja szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg.

Kétségtelen, hogy a tulajdonosnak rendelkezési joga [Ptk. 112. § (1) bekezdés] van a tulajdon tárgya felett, ezért a Ptk.-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. Az erre vonatkozó megállapodás nincs meghatározott alakhoz kötve. A ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazása előtt minden esetben körültekintően vizsgálni kell a felek esetleges - akár ráutaló magatartásukban megnyilvánuló - megállapodását.

A bizonyítási eljárás során feltárt, rendelkezésre álló peradatok nem támasztják alá, hogy a tulajdonostársak között olyan megállapodás jött létre, amely a felperes ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését kizárná. Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben nem értékelhető ilyen megállapodásként az 1974. július 10-én kelt teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt egyoldalú nyilatkozat. Az ellenkezőjét alátámasztó peradat hiányában úgy kell tekintetni, hogy e nyilatkozatról a felperes nem bírt tudomással, de a ráépítés címén történő tulajdonszerzését az sem zárná ki, ha tudott volna a nyilatkozatról, ebből ugyanis még nem következik, hogy a felek szerződéskötésre irányuló, egybehangzó akarata kétséget kizáróan a felperes tulajdonszerzésének kizárására irányult.

Nem hagyható figyelmen kívül, hogy az emeletráépítésre a felperes a korábbi házastársával már 1965-ben építési engedélyt kapott az akkori tulajdonostársak - köztük az 1974. július 10-i nyilatkozatot is aláíró ..., a felperes és az I. rendű alperes édesanyja - olyan hozzájárulásával, hogy a ráépítést követően saját maga és házastársa tulajdonjoga kerül az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy a későbbiekben (III. ütem), bár új építési engedély alapján, de lényegében az 1965-ben tervezett emeletráépítés valósult meg az időközben szükségessé vált földem megerősítéssel, valamint annak, hogy az I. rendű alperes maga adta elő: a felperes a földem megerősítésének költségeit már nem tudta fedezni; a felperes többet fizetett az építkezés költségeiből, mint az I. rendű alperes. Mindebből az a következtetés vonható le, hogy az építkezés költségeinek viselése folyamatos egymás közti elszámolással, de a tulajdonostársak akkori szándéka szerint nem közös célú beruházásra irányult, az jól körülhatárolhatóan a külön használatban álló, illetőleg kerülő lakrészekhez, és a földem megerősítéséhez kapcsolódóan, a ráépítés szabályainak alkalmazását ki nem záró módon történt. Az emeletráépítést kizárólag a felperes finanszírozta, a földem megerősítésének költségeit közösen viselték, míg a földszinti lakrész átalakításának költségeit az I. rendű alperesi család viselte.

Az elsőfokú bíróság által beszerzett, aggálytalan szakértői véleményből megállapíthatóan a III. ütemben megvalósított építkezés 540.000 forinttal emelte a perbeli ingatlan értékét, amelyből az általuk elvégzett beruházásaik műszaki értékének (felperes 380.000 forint, I. rendű alperes 240.000 forint) arányában a felperes javára 382.000 forint, míg az I. rendű alperes javára 158.000 forint számolható el. A III. ütemben elvégzett építkezés befejezésekor így az 1.790.000 forint forgalmi értékű ingatlanban a felperes 694.500 forint (a korábbi $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadnak megfelelő 312.500 forint + 382.000 forint) értékű $\frac{3880}{10000}$, az I. rendű alperes 470.500 forint (a korábbi $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányadnak megfelelő 312.500 forint + 158.000 forint) értékű $\frac{2628}{10000}$ tulajdoni hányaddal rendelkezett, míg ... korábbi 625.000 forint értékű $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányada a felperes és az I. rendű alperes által megvalósított ráépítés következtében $\frac{3492}{10000}$ -re csökkent.

A IV. ütemben megvalósított építkezés a peres felek által sem vitatottan 2.200.000 forintról 2.460.000 forintra emelte az ingatlan értékét, az értékelkedés kizárólag a felperes beruházásának volt köszönhető. A IV. ütem megkezdésekor a felperes $\frac{3880}{10000}$ tulajdoni hányada 853.600 forintnak felelt meg; kizárólag az ő tulajdoni hányadát növelte az általa megvalósított építkezés eredményezte 260.000 forint összegű értékelkedés, így az építkezés ezen ütemének befejezésekor - az I. rendű alperes fellebbezésében levezetett számítással szemben - tulajdoni hányada $\frac{4527}{10000}$ -re (a $\frac{3880}{10000}$ tulajdoni hányadnak megfelelő 1.113.600 forint / 2.460.000 forint) módosult, míg az I. rendű alperes tulajdoni hányada $\frac{2350}{10000}$ -re (a $\frac{2628}{10000}$ tulajdoni hányadnak megfelelő 578.160 forint / 2.460.000 forint), ... tulajdoni hányada pedig $\frac{3123}{10000}$ -re (a $\frac{3492}{10000}$ tulajdoni hányadnak megfelelő 768.240 forint / 2.460.000 forint) csökkent azzal, hogy ez utóbbi tulajdoni hányadot örökölték meg egymás között egyenlő arányban az I-II. rendű alperesek.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatva - az ingatlanügyi hatóság megkeresése mellett - kötelezte az I-II. rendű alpereseket a tulajdonostársak ráépítés következtében megváltozott tulajdoni hányadai ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének túsására, tekintettel arra is, hogy a keresetet nem a Pp. 123. §-ában szabályozott megállapítási keresetként kellett elbírálni.

Miután a Fővárosi Ítéltábla - illetőleg kisebb részben az elsőfokú bíróság - a felperes eshetőlegesen előterjesztett kereseti kérelmei közül az elsődleges keresetnek részben helyt adott, a másodlagos kereseti kérelem elbírálása szükségtelenné vált, ugyanis az eshetőleges kereset bár - feltételesen - több kereseti alapot foglal magában, nem jelent keresettöbbséget, valódi keresethalmazatot. E látszólagos tárgyi keresethalmazat esetében valójában csak egyetlen kereset van, ezért az eshetőlegesen érvényesített igények csak egységesen bírálhatók el.

Mindezek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatta, míg az ezt meghaladó rendelkezések tekintetében helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a részben megváltoztató rendelkezés következtében a Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint a felperest terhelő elsőfokú perköltség fizetési kötelezettséget mellőzve az I. rendű alperest kötelezte a részperköltség megfizetésére, illetőleg a felperest és az I. rendű alperest terhelő illetékfizetési kötelezettséget a rendelkező részben foglaltak szerint módosította, tekintetbe véve, hogy részítélettel elbírált kereset pertárgy értéke a Pp. 24. § (2) bekezdés e) pontja alapján helyesen: 7.965.000 forint (27.000.000 forint x 2.950/10.000), míg a peresztesség-pernyertesség aránya 70% - 30%.

A Fővárosi Ítéltábla a részítéletével elbírált keresetre tekintettel az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperest - a felperes részben eredményes fellebbezésére is tekintettel - a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében a figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

A fellebbezési eljárási részletéről szóló rendelkezés - a felperes személyes illetékfeljegyzési jogára figyelemmel - a Pp. 81. § (1) bekezdésén, az Itv. 46. § (1) bekezdésén, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdésein alapul, figyelemmel arra, hogy fellebbezési érték: 4.995.000 forint (27.000.000 forint x 1.850/10.000) volt, a peresztesség-pernyertesség aránya között a fellebbezési eljárásban nem alakult ki számottevő különbség, továbbá arra, hogy az I. rendű alperes a szükségesnél (27.000.000 x 0,03 x 0,08) 7.200 forinttal több illetéket rótt le.

Budapest, 2013. április 24.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró