

A Fővárosi Ítéltábla dr. Surányi Gyöngyi ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű felperes neve I. rendű és ifjabb II.rendű felperes neve (mindketten: felperesek címe szám alatti lakosok) II. rendű felpereseknek - a Dr. Hidas és Társai Ügyvédi Iroda tagjaként eljáró dr. Hidas Gábor ügyvéd (fél címe 1) által képviselt idősebb I.rendű alperes neve I. rendű és II.rendű alperes nevének (mindketten: alperesek címe szám alatti lakosok) II. rendű, a III.rendű alperes neve III. rendű és az IV.rendű alperes neve IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. szeptember 19. napján kelt 69.P.25.764/2010/34. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 35. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és annak tényszerűsége kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan 75/1000 hányadára az I. rendű felperes, további 75/1000 hányadára a II. rendű felperes tulajdonjoga ráépítés jogcímén bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.

Megkeresi a ... Földhivatalt, hogy jegyezze be a ... helyrajzi számú ingatlan 75/1000 hányadára I.rendű felperes neve I. rendű felperes (született ..., ..., anyja neve: ...), további 75/1000 hányadára ifjabb II.rendű felperes neve II. rendű felperes (született ..., anyja neve: ...) tulajdonjogát ráépítés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba. A bejegyzés következtében az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 705/1000 hányadra, a II. rendű alperes tulajdoni illetősége 145/1000 hányadra módosul.

Mellőzi az I-II. rendű felperesek perköltség fizetési kötelezettségét, és kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - együttesen fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 386.000 (Háromszáznyolcvanhatezer) forint perköltséget.

A le nem rótt kereseti illetékből az I-II. rendű felperesek személyenként 121.500 (Egyszázhuszonegyezer-ötszáz) forintot, az I. rendű alperes 547.500 (Ötszáznegyvenhétezer-ötszáz) forintot, míg a II. rendű alperes 109.500 (Egyszázkilencezer-ötszáz) forintot köteles megfizetni - felhívásra - az állam javára.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy - 15 napon belül - együttesen fizessenek meg az I-II. rendű felpereseknek mint egyetemleges jogosultaknak 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt fellebbezési eljárási illetékből az I-II. rendű felperesek személyenként 168.350 (Egyszázhatvannyolcezer-háromszázötven) forintot, az I. rendű alperes 758.500 (Hétszázötvennyolcezer-ötszáz) forintot, míg a II. rendű alperes 151.700 (Egyszázötvenegyezer-hétszáz) forintot köteles megfizetni - felhívásra - az állam javára

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I-II. rendű felperesek házastársak, együttélésük kezdete óta a perbeli ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú családi házas ingatlanban laktak, melynek 15/18 része az I. rendű alperes, 3/18 része pedig a II. rendű alperes tulajdonaként van nyilvántartva. Az I-II. rendű alperesek hozzájárultak, hogy az akkor még kétlakásos épületet a felperesek bővítsék és a haszonélvezettel rendelkező nagymama lakrésze fölötti tetőtérben önálló lakást alakítsanak ki. Megállapodásukat 1996. február 9-én írásba foglalták, melynek a 3. pontjában rögzítették: a ráépítéssel megvalósuló lakás építési költségeit kizárólag a ráépítők tartoznak viselni, és ennek megfelelően a lakás értéke arányában őket illeti meg a tulajdonjog. A felek közös kötelezettséget vállaltak arra, hogy a használatbavételi engedély kiadásától számított 90 napon belül együttesen kérik a közös tulajdon ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését. Az 1996. április 26-én megkötött kölcsönszerződés alapján az ... Bank Rt. 1.800.000 forint összegű kölcsönt nyújtott az I-II. rendű felperesek részére az építkezéshez. Az 1996. május 30-ai átvételi elismervényben a II. rendű felperes elismerte, hogy édesapjától, az I. rendű alperestől 3.500.000 forintot vett át az építkezés megkezdéséhez, amely a kialakítandó lakás értékének a 2/3 részét teszi ki. Rögzítették, hogy amennyiben a tulajdoni viszonyokkal kapcsolatban vitás helyzet alakul ki, úgy a lakás értékének a 2/3-a a II. rendű felperes részeként számolandó el. Ekkor készpénz átadásra nem került sor, de az I. rendű alperes az okiratban megjelölt összeget az építkezési kiadásokra fordította. A felperesek 1997. június 10-én kapták meg a használatbavételi engedélyt, de tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése azóta sem történt meg. A II. rendű felperes a 2005. október 1-jei keltezésű írásbeli nyilatkozatban elismerte: az 1996. május 30-ai okiratban megjelölt anyagi támogatáson felül a szülei 4.500.000 forinttal járultak hozzá a lakás kialakításához, a nagymama lakrészének a bontásához és felújításához, valamint a berendezési tárgyak megvásárlásához.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan személyenkénti 103/1000

hányadának a tulajdonjogát ráépítés jogcímén megszerezték, és igényt tartottak tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. Követelésüket az 1996. február 9-ei megállapodás alapján érvényesítették, amelyben az I-II. rendű alperesek hozzájárultak a ráépítéshez és annak eredményeként létrejövő közös tulajdon ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez. Állításuk szerint a harmadik lakás kialakításának költségeit teljes mértékben ők finanszírozták megtakarított pénzükből és az ... hitelből, valamint eladott személygépkocsijuk vételárából. A II. rendű felperes írásbeli nyilatkozatainak az érvénytelenségére hivatkoztak: az 1996. május 30-ai tekintetében annak tartalmi valótlanosága miatt fennálló színleltségére, míg a 2005. október 1-jei tekintetében az összecszerűsége vonatkozó tévedésre.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésük szerint az ... Bank által készített formanyomtatványt azért írták alá, mert ez volt a feltétele az építési kölcsön kedvező elbírálásának. A kölcsön összegén felül azonban a felpereseknek egyáltalán nem volt pénzüik, ezért az építkezést túlnyomórészt ők finanszírozták, amit a II. rendű felperes elismert az általa aláírt nyilatkozatokban. Ennélfogva a felperesek nem szereztek tulajdonjogot, mivel nem ők viselték az építési költségeket.

Az elsőfokú bíróság ítéletével elutasította a keresetet, és kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg az I-II. rendű alpereseknek 15 napon belül 500.000 forint perköltséget, míg az államnak felhívásra 885.000 forint le nem rótt kereseti illetéket.

Döntése jogi indokolása szerint a Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében a jogvitát a felek által megkötött megállapodás alapján bírálta el. Értelmezése szerint a szerződés egyértelmű a tekintetben, hogy csak abban az esetben keletkezik az ingatlanon közös tulajdon, ha a ráépítéssel megvalósuló lakás építési költségeit kizárólag a ráépítők finanszírozzák. Ez a feltétel nem valósult meg, mivel az építési költségek nagyobb részét az I-II. rendű alperesek viselték. Ezt alátámasztotta a kihallgatott tanúk vallomása, akik az I-II. rendű alperesek előadásával összhangban megerősítették, miszerint az építkezésre a II. rendű felperes szülei adták a pénzt, míg a szakemberek úgy nyilatkoztak, hogy őket az I. rendű alperes fizette ki. Ezzel ellentétes következtetésre a felperesek nevére kiállított számlák nem adnak alapot, mivel a felperesek a számlák felhasználásával számoltak el a hitelező bankkal, ezért szükségszerű volt, hogy azokon az ő nevük szerepeljen, de ez nem jelenti azt, hogy a költségeket is ők viselték. Így a felpereseknek nem sikerült bizonyítaniuk, hogy a megállapodásnak megfelelően ők viselték a közös tulajdon keletkezésének feltételeként megjelölt építési költségeket, ezért az alaptalan keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek jelentettek be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és keresetük teljesítését kérték. Fenntartották az elsőfokú eljárás során kifejtett érvelésüket, és hangsúlyozták: annak tudatában építkeztek, miszerint az I-II. rendű alperesek hozzájárultak a közös tulajdon keletkezéséhez. Kötelezettségvállalásukat megerősítették az 1996. április 25-ei közjegyzői okiratban, melyben vállalták, hogy a kialakításra kerülő lakás ingatlan-

nyilvántartási átvezetéséről gondoskodnak. Kétségbevonták, hogy az I-II. rendű alperesek hozzájárultak az építési költségekhez, vélekedésük szerint anyagi eszközeiket az ugyanakkor végrehajtott felújítási munkálatokra fordították. Álláspontjuk szerint a II. rendű felperes valótlan nyilatkozataihoz nem fűződik bizonyító erő. Ennélfogva az elsőfokú bíróságnak az 1996. február 9-ei megállapodás alapján meg kellett volna állapítania a közös tulajdon létrejöttét, és helyt kellett volna adni keresetüknek.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

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

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta.

Nem volt vitás a felek között, hogy jogvitájukat az 1996. február 9-én aláírt megállapodásuk alapján kell elbírálni. Abban is egyetértettek, hogy a megállapodás szerint az I-II. rendű alperesek engedélyezték az I-II. rendű felperesek részére, hogy a tulajdonukban álló ingatlanon építkezzenek, és hozzájárultak ahhoz, hogy az általuk létesített lakásra eső érték arányában ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjoguk bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. Jogvitájuk a megállapodás 3. pontja első részének az eltérő értelmezése alapján bontakozott ki, melyben úgy rendelkeztek, hogy „a ráépítéssel megvalósuló lakásépítés költségét kizárólag a ráépítő tartozik viselni”. Az I-II. alperesek álláspontja szerint ez a szerződési feltétel nem teljesült, mivel az építkezés költségeinek a túlnyomó részét ők viselték, míg az I-II. rendű felperesek csak a részükre folyósított ... kölcsönt használták fel erre a célra. A ráépítők részéről a finanszírozás kizárólagosságának a hiányát felfüggesztő feltételként értékelték, míg az I-II. rendű felperesek vitatták ezt a jogi minősítést. A felek eltérő álláspontjára figyelemmel a kereset elbírálásához a megállapodás vitatott részének a tartalmi elemzésére volt szükség.

A Ptk. 228. § (1) bekezdése szerint, ha a felek a szerződés hatályának beálltát bizonytalan jövőbeni eseménytől tették függővé (felfüggesztő feltétel), a szerződés hatálya e feltétel bekövetkeztével áll be. A felfüggesztő feltétel akkor válik a szerződés részévé, ha a felek az ebben való megállapodásukat egybehangzó akaratnyilatkozatukkal világosan kifejezésre juttatják [Ptk. 205 § (1) bekezdés]. Az 1996. február 9-ei megállapodásban azonban felfüggesztő feltételre vonatkozó rendelkezés nem található. A vitatott szövegrészben nincsen utalás arra, hogy a tulajdonosok építkezéshez adott hozzájárulása, illetve az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés tűrésére irányuló kötelezettségvállalásuk hatályát veszti, ha a ráépítők az építési költségeknek nem az egészét, hanem csupán egy részét viselik. Erre utaló megfogalmazás hiányában nem lehet arra következtetni, hogy a felek között függő

hatályú szerződés jött létre, melynek a hatályba lépését a ráépítők kizárólagos költségviselésének a maradéktalan megvalósulásához kötötték.

Az előzőek szerint a megállapodás 3. pontjának a vitatott rendelkezése - az alperesek és az elsőfokú bíróság okfejtésétől eltérően - nem fogható fel felfüggesztő feltételként, valójában ez a kikötés a ráépítők kötelezettségvállalásának a tartalmát határozza meg. A rendelkezés arra ad eligazítást, hogy az építési költségek viselése kizárólag a ráépítők kötelezettsége, de a tulajdonosokat nem terheli ilyen kötelezettség. A kötelezettségvállalás hiánya azonban nem jelent egyben tiltást is, és nem zárja ki, hogy a tulajdonosok kötelezettségvállalás nélkül önként hozzájáruljanak az építési költségekhez. Az adott esetben valójában ez történt: az I-II. rendű alperesek a fiuk részére nyújtott szülői támogatással hozzájárultak az építési költségekhez. E támogatás elismerésére szolgálnak a II. rendű felperes 1996. május 30-án és 2005. október 1-jén tett írásbeli nyilatkozatai. Az egyoldalú nyilatkozatok azonban az 1996. február 9-ei megállapodás tartalmát nem érintik, ezért a jogvita elbírálása szempontjából nincsen jelentőségük. Ettől függetlenül az egyoldalú nyilatkozatok nem alkalmasak a korábbi megállapodás módosítására, mivel ahhoz valamennyi szerződő fél közös megállapodására lenne szükség [Ptk. 240. § (1) bekezdés].

A II. rendű felperesnek nyújtott szülői támogatás végsősoron a ráépítők építkezésre fordítható anyagi forrásait gyarapította. Az I-II. rendű felperesek az építkezés céljára adott szülői támogatás - és az e célra folyósított ... kölcsön, valamint saját megtakarításaik - felhasználásával lényegében eleget tettek az építési költségek viselésére vonatkozó szerződéses kötelezettségvállalásuknak. Tőlük eltérően az I-II. rendű alperesek jogos ok nélkül megtagadták a teljesítést azzal, hogy a használatbavételi engedély kiadása ellenére nem járultak hozzá a felperesek tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez [Ptk. 313. §]. Az alperesi szerződésszegés következményeként a felperesek a Ptk. 300. § (1) bekezdése szerint továbbra is igényt tarthatnak az eredeti megállapodás teljesítésére. Ennek érdekében a Fővárosi Ítéltábla - az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva - az I-II. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát ráépítés jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba

Az I-II. rendű felpereseket megillető tulajdoni hányadok mértékének a meghatározásakor a Fővárosi Ítéltábla a megállapodásból indult ki, melyben a felek a Ptk. 137. § (3) bekezdésére utalással a ráépített lakásra eső értéket jelölték meg viszonyítási alapul a tulajdoni arányok megállapításához. Az aggálytalan - a felek által elfogadott - szakértői vélemény szerint a ráépítést megelőzően az ingatlan értéke 22.302.973 forint volt, amely a ráépítés következtében 26.219.671 forintra növekedett [18.P.25.764/2010/13. szám alatt csatolt szakvélemény 18. oldala]. A 3.916.698 forint értéknövekmény a teljes forgalmi érték 15%-a, amely fele-fele arányban oszlik meg az I-II. rendű felperesek között, azaz személyenként az ingatlan 75/1000 részének a tulajdonjogát szerezték meg a ráépítéssel. A fennmaradó 850/1000 hányad a jelenlegi tulajdoni arányoknak megfelelően oszlik

meg az I-II. rendű alperesek között. A levezetett számítás alapján a Fővárosi Ítéltábla I-II. rendű felperesek személyenként 75/1000 hányadra kiterjedő tulajdonjoga bejegyzése érdekében kereste meg a földhivatalt, míg ezt meghaladó tulajdoni hányad tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének a keresetet elutasító rendelkezését helybenhagyta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatása folytán az I-II. felperesek 73%-ban bizonyultak pernyertesnek. Ebből a mértékből kiindulva a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pervesztesség-pernyertesség arányaihoz igazodóan osztotta meg a felek között az elsőfokú eljárás során felmerült perköltséget, amely a jogi képviselőjük ellátásának a költségeiből és a felperesek által előlegezett 254.820 forint szakértői díjból adódik össze. Ugyanebben az arányban terheli a feleket az I-II. rendű felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték megfizetése.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és megállapította, hogy az I-II. rendű felperesek ráépítés címén személyenként 75/1000 hányadban tulajdonjogot szereztek a perbeli ingatlanon, míg egyebekben helybenhagyta azt.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése 73%-ban vezetett eredményre, ezért ehhez az arányhoz igazodóan kötelezte a Fővárosi Ítéltábla az I-II. rendű alpereseket, hogy térítsék meg az I-II. rendű felperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeik arányos részét [Pp. 81. § (1) bekezdés]. Ennek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és (5), (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg. A felperesi képviselő alanyi áfa-mentessége folytán ezt az összeget nem terheli áfa.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése és 15. § (1), (3) bekezdései értelmében a le nem rótt fellebbezési eljárási illeték ugyancsak a pernyertesség-pervesztesség arányában kell megfizetnie a feleknek.

Budapest, 2013. szeptember 18.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró