

A Fővárosi Ítéltábla a Cserei Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Cserei Anita ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Diószegi Éva ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, a dr. Sárvári Nóra ügyvéd (fél címe 3) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, valamint IV.rendű alperes neve IV. rendű és V.rendű alperes neve V. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2012. július 13. napján kelt 20.P.23.958/2007/85. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 86. és 90. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részítéletnek tekinti, és a felperes ráépítéssel szerzett tulajdoni igényét elbíráló rendelkezés tekintetében az elsőfokú bíróság részítéletét azzal a pontosítással hagyja helyben, hogy az I-III. rendű alpereseket annak tűrésére kötelezi, hogy a felperes ráépítés címén szerzett 4230/10000 tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

Az elsőfokú bíróság részítéletének az I. rendű alperes viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezi, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 1.675.800 (Egymillió-hatszázhetvenötezer-nyolcszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

A hatályon kívül helyezett rendelkezés tekintetében a felperes és az I. rendű alperes fellebbezési eljárási költségét személyenként 5.000 (Ötezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Az I-II. rendű alperesek 1999-ben kötöttek házasságot. A 2008. március 28-án kelt adásvételi szerződéssel egymás között egyenlő arányban vásárolták meg 5.600.000 forintért a perbeli, ... szám alatti telekingatlant. A II. rendű alperes édesanyja - a felperes - és az I-II. rendű alperesek megállapodtak abban, hogy a megvásárolt telekre ikerházat építenek, az egyik házrészt a felperes, míg a másik házrészt az I-II. rendű alperesek fogják használni. Az építési engedély jogosultjai az I-II. rendű alperesek voltak. Az építkezés megvalósításának költsége 35.486.801 forint volt, az építkezés megkezdését megelőzően a telek 2001. évi forgalmi értéke 5.284.723 forint, míg a használatbavételi engedély kiadásakor 7.610.001 forint volt. Az építkezés az ingatlan tekintetében 41.916.046 forint forgalmi érték növekedést eredményezett.

A felperes többször módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 4230/10000 arányú tulajdoni hányadát. Hivatkozása szerint az I-II. rendű alperesek közjegyzői okiratban ismerték el, hogy a felépítmény 1/2 tulajdoni hányadát a felperes finanszírozta, a pert megelőző időszakban az I. rendű alperes is elismerte a felperes tulajdoni igényét. Másodlagosan kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest a felperes által az ingatlanra fordított 25.000.000 forint értékű beruházás felének a megfizetésére. Harmadlagosan a perben kirendelt szakértő által megállapított összegű beruházás felének - 10.456.023 forintnak - a megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Negyedlegesen pedig jogalap nélküli gazdagodás címén kérte az I. rendű alperest 12.500.000 forint megfizetésére kötelezni.

Az I. rendű alperes érdemi ellenkérelmében a felperes tulajdonjogának megállapítását az ingatlan 1/3-a tekintetében nem ellenezte, ezt meghaladóan a kereset elutasítását kérte. Vitatta, hogy a felperes az építés bekerülési költségének a felét fizette volna. Kérte a per tárgyalásának felfüggesztését a szülei - jelen per korábban IV-V. rendű alperesei - által a tulajdonjoguk megállapítása iránt előterjesztett kereset alapján indult per jogerős befejezéséig. Elismerte, hogy a felperes az építési költségeket meghaladóan különböző ingóságokra 5.000.000 forintot adott az I-II. rendű alpereseknek, utóbb azonban vitatta a felperes és a II. rendű alperes által megjelölt építési költségeket. Állítása szerint haszonélvezeti jog alapításáról volt szó a felperesi költségviselés ellenében, azonban a költségviselés hiánya miatt ennek bejegyzése elmaradt. Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő, amelyben annak megállapítását kérte, hogy az ingatlan tulajdonjoga a felperest és az I-II. rendű alpereseket személyenként 1/3 arányban illeti meg, majd ezen tulajdoni hányadokat 12/36, saját esetében 17/36, a II. rendű alperes esetében 7/36 arányra módosította. Kérte továbbá a közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy a felperes váltsa magához az I. rendű alperes tulajdoni hányadát. A II. rendű alperes a felperessel egyezően adta elő az ingatlan szerzésének, az építkezés bekerülésének a költségeit, a költségek viselésének módját. A felperessel egyezően állította, hogy 25.000.000 forintot fektetett a felperes a perbeli ingatlanba. A III. rendű alperes a kereset teljesítését - a javára bejegyzett jelzálogjog változatlanul hagyása mellett - nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli ingatlan 4230/10000 tulajdoni hányadát a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a III. rendű alperes javára bejegyzett jogok változatlanul hagyása mellett, míg az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 2885/10000 módosul, az alpereseket ennek tűrésére kötelezte. Az ítélet jogerőre emelkedését követően megkeresni rendelte a földhivatalt a felperes, valamint az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadában bekövetkezett változások ingatlan-nyilvántartási bejegyzése végett. Az I. rendű alperes viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasította. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 500.000 forint plusz áfa összegű perköltséget. Rendelkezése szerint a le nem rótt kereseti és viszontkereseti illetéket, és az állam által előlegezett költséget az állam viseli. Kiemelte: a közjegyzői okiratból kitűnően az I-II. rendű alperesek haszonélvezeti jogot kívántak juttatni a felperesnek az építkezés költségeinek ellentételezéseképpen, amely önmagában kizárná, hogy a felperes javára ráépítés jogcímén tulajdonjog megállapítására kerüljön sor. Az I-II. rendű alperesek azonban nem vitatták a felperes tulajdoni hányadára vonatkozó igénye jogalapját, csupán a tulajdoni hányad mértéke tekintetében nem volt közöttük egyetértés, ezért a Pp. 163. § (2) bekezdésének alkalmazásával a felperes javára a tulajdonjog megállapítását nem mellőzhette. Álláspontja szerint az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapított forgalmi érték növekedés szolgál a keletkezett közös tulajdoni hányad kiszámításának alapjául, amely a teljes forgalmi értéknek a 84,6%-a. A továbbiakban az elsőfokú bíróság így azt vizsgálta, hogy a forgalmi érték növekedését eredményező beruházás költségét a felperes és az I-II. rendű alperesek milyen arányban viselték. Ennek kapcsán hangsúlyozta, hogy a közjegyzői okirattal mint közokirattal szemben, miszerint az építkezés költségének fele részét a felperes viselte, az I. rendű alperes tartozott a Pp. 164. § (1) bekezdése alapján bizonyítani, hogy a felperes ennél kisebb hányadban járult hozzá az építkezés költségeihez. Ezzel szemben az I. rendű alperes által meghallgatni kért tanúk nem tudtak nyilatkozni a felperesi költségviselésről, az I. rendű alperes személyes előadásán túl további peradat nem állt rendelkezésre, míg ... és ... tanúk a felperessel és a II. rendű alperessel egyezően nyilatkoztak arról, hogy a felperes a bekerülési költség legalább felét viselte, így ennek alapulvételével határozta meg a felperest megillető tulajdoni hányad mértékét.

Az elsőfokú bíróság az I. rendű alperes által előterjesztett viszontkeresetet érdemi vizsgálatra alkalmatlanként utasította el, ugyanis az a Pp. 3. § (2) bekezdése alapján az érdemi ellenkérelme kapcsán elbírálható volt, míg a közös tulajdon megszüntetése tekintetében az igényét valamennyi tulajdonostárral szemben elő kellett volna terjesztenie, amire a jelen perben nem volt mód.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, annak megváltoztatásával a kereset elutasítását, illetve a viszontkereset kapcsán az elsőfokú bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését kérve. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság jogszabályt sértett, amikor a részben képviselő nélkül eljáró I. rendű alperest nem oktatta ki a viszontkereset értékelhető módon történő előterjesztése kapcsán. Nem vette figyelembe azt a tényt, hogy a II. rendű alperes

soha nem akart tulajdoni hányadot biztosítani a felperes részére, illetve, hogy ezt a felperes sem kérte hat éven keresztül. Amennyiben a felperes tulajdoni hányadra tartott volna igényt, akkor ezt a közjegyzői okiratba foglalták volna, és az nem csak a haszonélvezetre vonatkozóan tartalmazott volna rendelkezést. Álláspontja szerint nem nyert bizonyítást, hogy a felperes által a veje nevén lévő bankszámlákról felvett összegeket a ház építésére felhasználták fel. Sérelmezte továbbá, hogy a felperes által hivatkozott banki átutalásokat és pénzkivéteket az elsőfokú bíróság az alperesi tiltakozás ellenére fogadta el minden kétely nélkül hitelt érdemlő bizonyítékként. Figyelmén kívül hagyta az elsőfokú bíróság, hogy az I. rendű alperes csak egy esetleges peren kívüli megegyezés esetére ismerte el a felperes tulajdoni hányadát, azzal az egyik feltétellel, hogy az ingatlant a felek rövid időn belül értékesítik, illetve azzal a másik feltétellel, hogy a felperes elismeri az I. rendű alperes szüleinek a munkáját és befektetését. Elfogadhatatlannak tartotta, hogy az egyik szülői pár támogatását ráépítés címén tulajdonjogot keletkeztető ráfordításként ismerte el az elsőfokú bíróság, míg a másik szülői pár támogatását még költségelszámolás szintjén sem. Utalt arra is, hogy a felperes a fiatalok jobb megélhetésének biztosítását segítően adta a támogatását, nem akart az ingatlanba tulajdonosként beköltözni, a haszonélvezet bejegyzését is csak az esetleges végrehajtás megakadályozása érdekében kívánta bejegyeztetni. Kiemelte, hogy a bizonyítékok láncolatában az összecszerűség megítélésében nincs folyamatosság, tekintetbe véve az események időpontját is.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Hivatkozása szerint az eredeti megállapodás az ikerház 2. számú lakásával kapcsolatban az volt, hogy tulajdonosként azt a felperes szerzi meg, annak tervei is a felperes igényei szerint készültek, a korábbi ingatlana eladását is úgy kellett szervezni, hogy egyidejűleg be tudjon költözni ebbe a lakásba. Az I. rendű alperes sem vitatta, hogy az eredeti cél a tulajdonjog bejegyeztetése volt. Kiemelte, hogy az I. rendű alperes a per során többször elismerte a tulajdonjogát, feltételt nem jelölt meg, csak annak mértékében nem volt egyetértés. Hivatkozott arra is, hogy az I. rendű alperesi szülők közreműködését az építkezésben nem lehet azonos szempontok szerint értékelni, hiszen a felperes célja kezdettől fogva az értékesített ingatlanai helyett új ingatlan biztosítása volt a saját részére, és ezzel együtt az I-II. rendű alperesek likviditásának támogatása, míg az I. rendű alperes szüleinek az volt a célja, hogy a fiatalokat az építkezésben segítsék, illetve a kisebb mértékű anyagi hozzájárulásukat ellensúlyozták fizikai munkájukkal. Utalt arra is, hogy az I. rendű alperesi szülők perben kívánták igényüket ráépítés, majd ajándék visszakövetelése jogcímén érvényesíteni, azonban azt a bíróság ítéletével jogerősen elutasította. Álláspontja szerint amennyiben a felperes haszonélvezeti jogát bejegyezték volna az ingatlan 1/2 kizárólagos használati részére, az még nem zárta volna ki, hogy ráépítés címén szerezzen tulajdont.

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

Az I. rendű felperes fellebbezése a kereset elutasítása kapcsán megalapozatlan, míg a viszontkeresetet érdemi vizsgálat nélküli elutasítása kapcsán az elsőfokú bíróság ítélete érdemben a következők szerint nem volt felülbírálható.

A Pp. 147. § (1) bekezdés második mondata értelmében a bíróság érdemi tárgyalás nélkül végzéssel elutasíthatja a viszontkeresetet, ha nyilvánvaló, hogy a fél azt azért terjesztette elő késedelmesen, hogy a per befejezését hátráltassa.

A Pp. 212. § (1) bekezdése szerint a bíróság a per érdemében ítélettel, a per során felmerült minden más kérdésben - ideértve a per megszüntetését is - végzéssel határoz.

Lényeges eljárási szabálysértésnek minősül ezért, ha bíróság a viszontkereset érdemi vizsgálat nélküli elutasítása tárgyában is ítélettel, és nem végzéssel határoz. Az adott esetben az elsőfokú bíróság a felperes keresete kapcsán érdemi döntést hozott, és az I. rendű alperes viszontkeresetét eljárásjogi okból a Pp. 147. § (1) bekezdése alapján úgy utasította el, hogy ebben a keretben is ítélettel határozott, amivel megsértette a Pp. 212. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezést, ugyanis a „többen a kevesebb” elve alapján nem lehet ítélettel határozni nem érdemi, hanem eljárásjogi kérdésben. A Fővárosi Ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét ezért részítéletnek tekintette [Pp. 213. § (2) bekezdés], az I. rendű alperes viszontkeresetét érdemi vizsgálat nélkül elutasító rendelkezését hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A részítélet keresetet elbíráló érdemi rendelkezései kapcsán a Fővárosi Ítélőtábla a következők szerinti peradatoknak tulajdonított jelentőséget.

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 felperes ráépítés jogcímén szerzett tulajdoni igénye kapcsán a perben rendelkezésre álló adatokból az I. rendű alperes fellebbezési hivatkozásával szemben kétséget kizáróan megállapítható, hogy az I. rendű alperes a per folyamán - mind személyesen, mind jogi képviselője útján - a felperes tulajdoni igényét az ingatlan 1/3 tulajdoni hányadát illetően több alkalommal (2. sorszámú jegyzőkönyv 2. oldal, 7. sorszámú jegyzőkönyv 6-7. oldal, 27. sorszámú jegyzőkönyv 2.) oldal bármiféle feltételhez kötöttség nélkül elismerte. A Fővárosi Ítélőtábla utal arra is, hogy az I. rendű alperes módosított viszontkeresetében is 1/3-ban (12/36-ban) jelölte meg a felperes tulajdoni hányadának mértékét; a kereset elbírálása szempontjából annak nincs jelentősége, hogy korábbi élettársával, a II. rendű alperessel fennálló belső jogviszonyukban a tulajdoni arányokat 17/36-7/36 arányban jelölte meg. Minderre tekintettel az elsőfokú bíróság helytállóan indult ki

abból, hogy a felperes tulajdoni igényének jogalapját nem, csak annak mértékét vitatta az I. rendű felperes. Mindenben egyetértett a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság okfejtésével abban is, hogy a 2002. június 18. napján kelt közjegyzői okirat, mint közokirat [Pp. 195. § (1) bekezdés], azon kitételével szemben, miszerint a két lakásos ikerház 2. számú lakása építési költségeit teljes mértékben a felperes állta, az I. rendű alperest terhelte a bizonyítás a Pp. 195. § (6) bekezdése alapján. A közokirattal, illetőleg ... és ... tanúk vallomásával szemben azonban az I. rendű alperes a saját előadásán túl a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon semmivel nem igazolta, hogy az építkezés bekerülési költségének legalább felét nem a felperes viselte. Jelentőséget kell tulajdonítani annak is, hogy az I. rendű alperes maga sem vitatta, hogy a felperes rendelkezett az építkezés bekerülési költsége fele részének viseléséhez szükséges anyagi forrással. Alaptalanul hivatkozott az I. rendű felperes fellebbezésében arra is, hogy a szakértő az általa, illetőleg a szülei által végzett házilagos kivitelezés értékét nem vette figyelembe a bekerülési költség meghatározásánál, azt ugyanis a szakértő 2.815.000 forint értékben az építési költségek részeként figyelembe vette.

Az elsőfokú bíróság által beszerzett, aggálytalan szakértői véleményből megállapíthatóan a felperes által fele részben finanszírozott 35.486.801 forint bekerülési értékű építkezés 41.912.046 forinttal emelte a perbeli ingatlan értékét, a felperes így az építkezés befejezésekor 49.522.050 forint forgalmi értékű ingatlanban ráépítés jogcímén a hozzáépített részre eső érték arányában szerzett $4230/10000 [(41.912.046/2)/49.522.050]$ tulajdonjogot a perbeli ingatlanon, míg az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának mértéke személyenként 2885/10000-re csökkent.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra, hogy a részítélet rendelkező része azért szorult pontosításra, mivel az elsőfokú bíróság nem a tartalma szerint vette figyelembe a kereseti kérelmet [Pp. 3. § (2) bekezdés]. A keresetindításnak ugyanis az volt a célja, hogy a ráépítés megállapítása esetén a felperes tulajdonjoga bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba. A tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelemre figyelemmel a felperes - tartalma szerint - nem megállapítási [Pp. 123. §], hanem teljesítési keresetet érvényesített. Ebből kiindulva az általa kért megállapítást a jogalap körében kell elbírálni, mivel a tulajdonjog bejegyzésére - azaz a teljesítési keresetnek való helyt adásra - akkor kerülhet sor, ha megállapítható, hogy a felperes az ingatlanban ráépítés címén tulajdont szerzett. A kereset jogalapjára vonatkozó okfejtés azonban a részítélet indokolási részébe tartozik [Pp. 221. § (1) bekezdés], az abból levezetett érdemi döntés helyezkedik el a rendelkező részben. Ennek megfelelően a Fővárosi Ítéltábla a felperes tulajdonjog bejegyzésére irányuló kérelmét teljesítési keresetnek tekintette - és az érdemi döntés tartalmát nem érintve - ahhoz igazodóan pontosította a részítéleti rendelkezést.

A kifejtettekre figyelemmel - a rendelkező rész pontosítása mellett - a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a felperes ráépítéssel szerzett tulajdoni igényét elbíráló rendelkezés tekintetében az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

A másodfokú eljárásban is irányadó Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alpereseknek meg kell térítenie a felperes részére a másodfokú eljárás során a jogi képviselete ellátásával felmerült költségeit. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5)-(6) bekezdései alapján - a 4/A. § (1) bekezdése szerint áfa figyelembevételével - a fellebbezett értékhez igazodóan állapította meg.

Az I. rendű alperes költségmentessége folytán le nem rótt, az Itv. 46. § (1) bekezdésében meghatározott mértékű fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

A hatályon kívül helyezett rendelkezést illetően a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 252. § (4) bekezdése alapján a felperes és az I. rendű alperes jogi képviseletével felmerült költségeket a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdéseiben foglaltak szerint a végzett munkával arányosan, a 4/A. § alapján az áfára is figyelemmel csupán megállapította azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Budapest, 2014. január 24.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.
előadó bíró

Dr. Csordás Csilla s. k.
bíró