

PK 7. szám*

A ráépítés jogkövetkezményei.

I. A ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg.

II. Jóhiszemű ráépítés esetén, ha az épület értéke lényegesen meghaladja a föld, illetve megfelelő részének értékét, akkor lehet megállapítani, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonát szerezte meg, ha ezt a földtulajdonos kéri, vagy ebben a felek írásban megállapodtak, illetőleg a ráépítő ilyen tartalmú kérelmének a teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájárult.

III. A Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében említett építkezés (bővítés, hozzáépítés, átépítés, beépített ingatlanon újabb épület létesítése) - az egyéb törvényes feltételek megléte esetén és a felek megállapodásának hiányában - az épület (épületrész) rendeltetésétől függetlenül keletkeztet közös tulajdont. Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkát.

IV. A közös tulajdoni hányad módosulását eredményezheti, ha az egyik tulajdonostárs ráépít a közös tulajdonban levő földre, illetve a közös tulajdonban levő épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít.

V. Ha a ráépítés (hozzaépítés) folytán közös tulajdon keletkezik, az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzaépített) rész értéke.

A ráépítés által történt tulajdonszerzés vagy földhasználati jogszerzés folytán fizetendő térítés összegét, továbbá ha a bíróság a ráépítőt a föld megváltására kötelezi, az ellenértéket az elszámolás (ítélethozatal) időpontjában irányadó forgalmi érték alapján kell meghatározni.

I. A tulajdonosnak rendelkezési joga [Ptk. 112. § (1) bek.] 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.

Erre tekintettel a ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazása előtt minden esetben körültekintően vizsgálni kell a felek esetleges - akár ráutaló magatartásukban megnyilvánuló - megállapodását.

Természetesen figyelemmel kell lenni a Ptk. 137. §-ának (4) bekezdésében foglalt rendelkezésre is, amely szerint a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat [(2)-(3) bek.] nem lehet alkalmazni, ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást.

II. A Ptk. 137. §-a (2) bekezdésének második mondata értelmében jóhiszemű ráépítés esetén - megfelelő feltételek mellett - azt is meg lehet állapítani, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonát szerezte meg, a földön pedig földhasználati jog illeti. A törvény határozott rendelkezése szerint ezt a bíróság kifejezetten csak a földtulajdonos kérelmére állapíthatja meg. A ráépítő ezt nem kérheti.

Ez a szabály azonban anyagi jogi és nem eljárásjogi jellegű. Ezért a bíróság döntéséhez nincs szükség arra, hogy a földtulajdonos keresetben vagy viszontkeresetben kérje a tulajdonszerzésnek az épületre történő korlátozását. Ilyen rendelkezésre a perben a földtulajdonos ellenkérelme alapján is sor kerülhet. Lehetőség van arra is hogy a felek a Ptk. 97. §-a (2) bekezdése értelmében ebben a kérdésben írásban megállapodjanak. De elegendő az is, ha a ráépítő ilyen irányú keresetének (viszontkeresetének) a teljesítéséhez a földtulajdonos a perben hozzájárul. A földtulajdonos perbeli hozzájárulása pótolja a Ptk. 97. §-a (2) bekezdésében meghatározott írásbeli megállapodást.

III. A Ptk. 137. §-ának (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 Ptk-nak ez a szabálya nem korlátozódik a lakóépületekre, alkalmazása független az épület rendeltetésétől. Ezért a közös tulajdon keletkezését - a felek eltérő rendelkezése hiányában - akkor is meg kell állapítani, ha a bővítés, átépítés, hozzáépítés melléképületekre vonatkozik, illetve melléképületet építenek rá olyan ingatlanra, amelyen már volt épület.

A Ptk. 137. §-a (3) bekezdésének második mondata szerint a ráépítő (hozzáépítő) tulajdoni hányadát az egész ingatlanból a hozzáépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. Nem indokolt azonban tulajdonjogot keletkeztető hatást fűzni az egész ingatlan használhatósága és értéke szempontjából lényegtelen építkezéshez.

Nem lehet bármiféle építési munkát közös tulajdon keletkezését eredményező bővítésnek, hozzáépítésnek, átépítésnek tekinteni. Nem eredményezhet közös tulajdont az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási vagy más építési munka elvégzése, mégpedig akkor sem, ha esetleg ezáltal az épület beosztása módosul (pl. ajtóáthelyezés).

IV. A gyakorlatban sokszor előfordul, hogy közös tulajdonban levő ingatlanra az egyik tulajdonostárs ráépít, illetve a közös épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít.

Ha az építkezést közös háztartásban élő hozzátartozók (élettársak) egyikének a telkén végzik, akkor a felek jogviszonya a Ptk. 578/G. §-a alapján rendezhető. A házastársak közötti jogviszony rendelkezésére pedig elsősorban a Csjt. szabályait kell alkalmazni. Lehetséges azonban, hogy a tulajdonostársak nem házastársak, nem élettársak s nem is közös háztartásban élő egyéb

hozzátartozók.

Közös tulajdon esetében az ingatlan minden egyes részének egyidőben tulajdonosa minden egyes tulajdonostárs. Ezért a közös tulajdonban levő ingatlanra történő ráépítés annyiban sajátos, hogy az építkező egyidőben mind a saját, mind pedig a tulajdonostársai ingatlanára is épít. A ráépítés tehát az ingatlan minden része tekintetében valamennyi tulajdonostárs tulajdoni hányadát egyidőben gyarapítja.

A Ptk. 137. §-ának a szabályai az idegen földre történő építésről, a más tulajdonában levő épület bővítéséről, átépítéséről, az ahhoz való hozzáépítésről rendelkeznek. Közös tulajdonnál a tulajdonjog több személyt illeti, mindegyik tulajdonostársat tulajdoni hányada arányában. Az építkező tulajdonostárs tulajdoni részét meghaladó tulajdoni hányadok a számára idegen tulajdonnak tekintendők, más tulajdonában vannak. Ezért az építkező tulajdonostárs a Ptk. 137. §-ának a (3) bekezdése alapján a tulajdonostársai tulajdoni hányadára eső rész tekintetében tulajdont szerezhet az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában. Az építkezés ténye tehát a tulajdonostársakat megillető tulajdoni arányokat ennek megfelelően módosítja, s az építkező tulajdonostárs az ezen alapuló igényét – megállapodás hiányában – per útján érvényesítheti.

E téren sem hagyható azonban figyelmen kívül a Ptk. 137. §-ának (4) bekezdésében foglalt – előbb már említett – rendelkezés. Közös tulajdon esetében a tulajdonostárs által történő ráépítésnél fokozottan lép előtérbe a jóhiszeműség vizsgálata. Ez következik a Ptk. 144. §-ának a) pontjában foglalt abból a rendelkezésből is, amely szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges. E rendelkezés figyelmen kívül hagyása esetén az építkező tulajdonostárs jóhiszeműségét nem lehet megállapítani.

Amennyiben a közös tulajdonban levő ingatlanon végzett építkezés folytán a tulajdoni arányok módosulása a fentiek szerint nem állapítható meg az építkező tulajdonostárs a közös tulajdon megszűnésekor a jogalap nélküli gazdagodás szabályai szerint érvényesítheti az esetleges igényét a tulajdonostársaival szemben.

V. A Ptk. 137. §-ának (3) bekezdése alapján a tulajdonszerzés a ráépítéssel következik be. Az említett rendelkezés szerint ugyanis ráépítés esetén a ráépítéssel keletkezik közös tulajdon, a ráépítő tulajdoni hányadát pedig az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Ebből következően tehát a tulajdoni hányadok meghatározásánál is a ráépítéskori értékeket kell figyelembe venni.

A Ptk. 138. §-ának (1) bekezdése szerint: ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni. A törvény tehát a földön ráépítés útján történő tulajdonszerzés esetére kifejezetten a forgalmi érték megtérítését írja elő. Ez valójában azt is jelenti, hogy az említett esetekben a bírósági

határozat meghozatala idején kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni. Az elszámolásnak (megtérítésnek) tehát a határozathozatal idején irányadó forgalmi érték alapján kell történnie.

A Ptk. 138. §-ának (1) bekezdése szerint: ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni. A törvény tehát a földön ráépítés útján történő tulajdonszerzés esetére kifejezetten a forgalmi érték megtérítését írja elő. Ez valójában azt is jelenti, hogy az említett esetekben a bírósági határozat meghozatala idején kialakult forgalmi értéket kell figyelembe venni. Az elszámolásnak (megtérítésnek) tehát a határozathozatal idején irányadó forgalmi érték alapján kell történnie.

* Az 1/2014. PJE határozat szerint a Polgári Kollégium az új Ptk. eltérő rendelkezése miatt az új Ptk. alkalmazása körében nem tartotta irányadónak.