

A Kúria a dr. Magyar György ügyvéd által képviselt felperesnek az Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Hidas Gábor ügyvéd) által képviselt I. rendű, II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Váci Városi Bíróság előtt 8.P.20.937/2008. szám alatt folyamatban volt és a Pest Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 3.Pf.21.900/2011/4. számú részítéletével részben elbírált perében a - kiegészített - jogerős részítélet ellen az alperes részéről 88. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán - tárgyaláson - meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Kúria a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.21.900/2011/4. számú - kiegészített - jogerős részítéletét hatályon kívül helyezi; az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatja és a felperes keresetét elutasítja, egyéb rendelkezéseit hatályon kívül helyezi és az elsőfokú bíróságot - a használati díj megfizetésére irányuló viszontkereset keretében - új eljárásra és a felperes részére 50.000 (Ötvenezer) forintban, míg az I. rendű alperes részére 175.500 (Egyszázhetvenötezer-ötszáz) forintban megállapított felülvizsgálati eljárási költségre is kiterjedő új határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg 15 napon belül az I. rendű alperesnek 2.000.000 (Kettőmillió) forint együttes első-, másodfokú és felülvizsgálati eljárási rész költséget, valamint az államnak felhívásra 360.000 (Háromszázhatvanezer) forint le nem rótt kereseti illetéket.

Ez ellen a részítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A perbeli beépítetlen területként nyilvántartott ingatlan 1/5 részben a felperes, 4/5 részben az I. rendű alperes közös tulajdona. Az I. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett közvetlen jogelődje az édesapja, **K.L.** volt. A felperessel az I. rendű alperes apja 1967-ben létesített élettársi kapcsolatot, amely a haláláig - 1970. november 19. napjáig - tartott. Törvényes örökös jogcímén az ingatlan tulajdonjogát az akkor még kiskorú I. rendű alperes szerezte meg. 1971-ben az I. rendű alperes által törvényes képviselője útján - a jelen per felperese ellen - ingatlan kiürítése és használati díj megfizetésére irányuló perben a Pest

Megyei Bíróság a Pf.II.21.349/1971/12. számú, a Váci Járásbíróság P.VII.20.697/1971/4. számú ítéletét részben megváltoztató ítéletével a lakás kiürítése iránti keresetet arra hivatkozással utasította el, hogy a tulajdonos halála után a vele fennállott élettársi kapcsolaton alapuló lakáshasználatot csak alapos indokoltság esetén lehet megszüntetni, ilyen ok fennállta azonban nem volt megállapítható. Egyebekben helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletének azt a rendelkezését, amellyel a jelen per felperesét kötelezte 1971. március 1-től kezdődően a kiürítés időpontjáig havi 100 forint használati díj megfizetésére.

Ezt követően a felperes indított pert, tulajdoni igényt érvényesítve az I. rendű alperes ellen. A Fővárosi Bíróság 43.Pf.22.092/1973/33. számú ítéletével helybenhagyott, a Pesti Központi Kerületi Bíróság 17.P.90.286/1971/28. számú ítélete megállapította, hogy a perbeli - **K.L.** örökhagyó nevében álló - házaspár ingatlan 1/5 illetősége nem tartozik a hagyatékhhoz. Annak túrésára kötelezte az I. rendű alperest, hogy az 1/5 tulajdoni illetőségre a tulajdonjog - élettársi vagyonszövetség megszüntetése címén - a felperes javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Az ingatlant azóta folyamatosan a felperes birtokolja és használja.

Az I. rendű alperes 2002. évet megelőzően is többször járt az ingatlanban, de került a találkozást a felperessel.

A hivatkozott jogerős ítéletben foglalt marasztalás ellenére a felperes használati díjat az azóta eltelt időszakban nem fizetett. A felperes - a tulajdonszerzése megállapítását követően - az ingatlanban további beruházásokat végzett: építési engedély nélkül két toldalékot építtetett, azt szoba, konyha, fürdőszoba, előszoba, éléskamra helyiségekkel és tornáccal bővítette.

A felek először 2002-ben találkoztak személyesen, amikor az I. rendű alperes felkereste a felperest, majd ezt követően bejelentette a helyi önkormányzatnál, hogy a felperes által építtetett építmény fennmaradásához tulajdonostársi minőségében nem járul hozzá. A közigazgatási hatóság a fennmaradási engedélyezési eljárást a jelen polgári per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

A felperes keresetében elsődlegesen annak megállapítását kérte, hogy elbirtoklás jogcímén megszerezte a perbeli ingatlannak az I. rendű alperes nevében álló 4/5 tulajdoni illetőségét. Arra hivatkozott, hogy az ingatlant a tulajdonostárs elhagyta, ismeretlen helyen tartózkodik. Előadása szerint 1971-től azt folyamatosan sajátjaként birtokolja és használja, viseli annak terheit, állagát megóvta és jelentős értékű beruházásokat végzett. Másodlagosan ráépítés jogcímén igényelte a tulajdonjoga megállapítását.

Az elsőfokú bíróság az 5.P.21.197/2002/84. számú ítéletével a

felperes elsődleges keresetének helyt adott. A másodfokú bíróság a 2007. június 28. napján meghozott 3.Pf.22.556/2007/4. számú ítéletével az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az I. rendű alperes felülvizsgálati kérelme folytán a Legfelsőbb Bíróság a Pfv.I.21.733/2007/4. számú végzésével a jogerős ítéletet az elsőfokú ítéletre is kiterjedően hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot új eljárásra és a felperes további eshetőleges kereseti kérelme érdemi elbírálására utasította. A határozat indokolása szerint az ügyben eljáró bíróságok a jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatok maguk összességében való értékelésének mellőzése folytán tévesen jutottak arra a következtetésre, hogy a felperesnek a Ptk. 121.§ (1) bekezdésében foglaltakra alapított jogszerzésének valamennyi törvényi feltétele megvalósult.

A jogerős ítélet alapján a felperes tulajdonjogát 1/1 arányban az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. Ezt követően a felperes lánya által felvett kölcsön biztosítására 2007. október 17. napján 27.960 svájci frank és járulékai erejéig önálló zálogjogot jegyeztek be a II. rendű alperes javára. Erre figyelemmel utóbb a felperes a keresetét kiterjesztette a II. rendű alperes mint a zálogjog jogosultjára és kérte, hogy a bíróság a kereseti kérelem teljesítésének tűrésére kötelezze.

Az I. rendű alperes kérte a kereset elutasítását. A másodlagos kereseti kérelem vonatkozásában arra hivatkozott, hogy a felperes olyan munkálatokat végzett, amelyekhez a fennmaradási engedélyt nem szerezte be, így az épület sem jogi, sem műszaki értelemben nincs befejezve. Hivatkozott arra is, hogy a felperes rosszhiszemű ráépítőnek minősül, aki a Ptk. 140.§-a alapján nem szerezhet tulajdonjogot.

Az I. rendű alperes többször módosított viszontkeresetében kérte, hogy a bíróság a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntesse meg, hogy a felperes tulajdoni illetőségét adja az ő tulajdonába. Kérte továbbá, hogy a bíróság jogosítsa fel, hogy az általa fizetendő megváltási ár összegébe a viszontkeresettel érintett időszakot megelőző 30 évre jutó havi 100 forinttal számított, összesen 36.000 forintot beszámíthassa. Arra az esetre, ha a bíróság a közös tulajdont nem szünteti meg, a viszontkereset előterjesztését megelőző hatvan hónapra visszamenőleg kérte a használati díj felemelését. A közös tulajdon megszűntetése esetén kérte, hogy a megváltási árba a bíróság engedje beszámítani a perben bármilyen címen a javára megítélt összeget. Végül kérte, hogy közös értékesítés elrendelése esetén a bíróság jogosítsa fel arra, hogy a felperest illető vételárhányad erejéig valamennyi, a perben a javára megítélt összeget beszédhesse.

A II. rendű alperes a másodlagos kereseti kérelem teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság részítéletével a felperes elsődleges kereseti kérelmét elutasította, a másodlagos kereseti kérelemnek helyt adott és megállapította, hogy a felperes további 38/100 arányban ráépítés címén megszerezte a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az elsőfokú bíróság a Váci Járásbíróság P.VII.20.697/1971/4. számú ítéletével megállapított, a felperest terhelő használati díj összegét megváltoztatta. Kötelezte a felperest, hogy 2003. március 21. napjától kezdődően fizessen meg az ítéletben meghatározott mértékben évente emelkedő összegű, 2010. január 1-től pedig havi 18.000 forint használati díjat. Kötelezte továbbá a felperest, hogy fizessen meg 2003. március 21. napjától 2010. június 30. napjáig lejárt és hátralékos 1.255.500 forint használati díj után 15 napon belül 2006. november 15. napjától kezdődően az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot. Ezt meghaladóan a felperes keresetét és az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította.

Az elsőfokú részítélet indokolása szerint a felperes részéről nem valósult meg a sajátjakénti birtoklás, ezért az elbirtoklás jogcímén tulajdonjogot nem szerzett. A másodlagos kereseti kérelmet azért találta alaposnak, mert a felperes nem minősül rosszhiszemű ráépítőnek. Elfogadta a felperes érvelését, miszerint az I. rendű alperes soha nem tiltakozott az építkezés ellen, holott majdnem harminc év alatt többször is járt az ingatlanon. A lefolytatott szakértői bizonyítás eredményeképpen 54.050 forintos értéknövekedést állapított meg, amely a felperes javára 58/100 arányú tulajdonjogot eredményez. Ezt meghaladóan a felperes tulajdoni igényét alaptalannak találta.

Szintén részben alaposnak találta az I. rendű alperesnek a felperessel szemben előterjesztett használati díj iránti követelését.

Az I. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta. Osztotta az elsőfokú bíróság álláspontját abban, hogy a felperes a ráépítés során nem járt el rosszhiszeműen, mert a perbeli ingatlan biztosította saját és családtagjai kizárólagos lakhatását. Az I. rendű alperes az ingatlan kapcsán tulajdonosi jogait ténylegesen nem gyakorolta. Hivatkozott arra is, hogy a beruházások jellegüknél fogva indokoltak és szükségszerűek voltak, így a felperes alappal tekinthetett ezekre a beruházásokra akként, hogy azokat tulajdonosként az egyébként elérhetetlen tulajdonostársa - az I. rendű alperes - hozzájárulása nélkül is jogszerűen elvégezheti. Utalt arra is, hogy a felperes rosszhiszeműségével kapcsolatban a bizonyítás az I. rendű alperest terhelte, így annak

bizonyítatlansága az ő terhén maradt.

A - kijavított - jogerős részítélet ellen az I. rendű alperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely a jogerős ítélet hatályon kívül helyezését és a keresetet elutasító, illetve a viszontkeresetnek helyt adó határozat meghozatalát célozta. A másodlagos kérelme a jogerős részítélet hatályon kívül helyezésére és az ügyben eljáró bíróságok új eljárás lefolytatásának az utasítására irányult. Hangsúlyozta, hogy a felperes építkezése nem minősül ráépítésnek, mert az jogi értelemben nem befejezett, továbbá, hogy a felperes az építkezés során rosszhiszeműen járt el.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében kérte a jogerős részítélet hatályában történő fenntartását.

A felülvizsgálati kérelem alapos.

A Ptk. 137.§ (3) bekezdése kimondja, hogy ha valaki a más tulajdonában lévő 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 Ptk. 137.§ (4) bekezdése pedig úgy szól, hogy a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat (...) 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.

Az I. rendű alperes a felülvizsgálati eljárásban azt nem tette vitássá, hogy a felperes által a perbeli ingatlanban elvégzett építési munkák egy része jogi értelemben ráépítésnek minősül, ezért a Kúriának abban a két kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az ügy elbírálása szempontjából van-e jogi jelentősége a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyek hiányának, továbbá, hogy a felperes jóhiszeműnek tekinthető-e.

A bírói gyakorlat szerint valóban csak a tartós fennmaradásra szánt építmények alapozhatják meg a ráépítéssel való tulajdonszerzést (BH 2004.57.). A felperes építkezése idején hatályos 1997. évi LXXVIII. törvény 48.§ (8) bekezdése szerint az építésügyi hatóság az építési engedély nélkül, vagy az engedélytől eltérő módon végzett építkezés tudomásra jutásától számított egy éven belül, legkésőbb azonban az építés befejezésétől - ha nem állapítható meg - az építmény használatbavételétől számított tíz éven belül intézkedhet az építmény átalakításáról vagy az építmény lebontásának elrendeléséről. A bizonyítékokból kitűnően az építkezés utolsó szakasza is már több mint tíz évvel korábbra esik, ezért - a hivatkozott jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel - ma már nem

lehet elrendelni a felépítmények bontását, azokat tehát véglegesen fennmaradottnak kell minősíteni. A felperes tulajdonszerzését ezért a fennmaradási engedély hiánya nem akadályozza.

Önmagában annak a tudata, hogy az épület más tulajdonában áll, a ráépítőt nem teszi rosszhiszeművé. A rosszhiszeműség akkor állapítható meg, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kellett, hogy az építkezésre nem jogosult (BH 2003. 232.). Ebből következően a ráépítő akkor minősül jóhiszeműnek, ha abban a hiszemben van, hogy érvényes jogcím alapján az ingatlanon tulajdonjogot szerzett, vagy ha az eset körülményei, a másik tulajdonostárs utaló magatartása folytán alappal bízhat abban, hogy a tulajdonos az építkezést nem ellenzi, nyilatkozatával hozzájárult az építési engedély megadásához vagy esély van arra, hogy utóbb a felek a ráépítés jogkövetkezményeit megállapodással tudják rendezni.

A Kúria kiemeli, hogy közös tulajdon esetében a tulajdonostárs által történő ráépítésnél fokozottan előtérbe lép a jóhiszeműség vizsgálata. Ez következik abból a rendelkezésből is, amely szerint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokhoz a tulajdonostársak egyhangú határozata szükséges (Ptk. 144.§). E rendelkezés figyelmen kívül hagyása esetén az építkező tulajdonostárs jóhiszeműségét nem lehet megállapítani.

A felperes annak a tudatában bővítette a perbeli ingatlant, hogy az közös tulajdonban áll. A felek között már a felperesnek az ingatlanban történő korábbi tulajdonszerzését megelőzően is per volt folyamatban, amelynek eredményeként a bíróság őt használati díj megfizetésére kötelezte. Ennek a kötelezettségének nem tett eleget. A tulajdonostársak között a viszony kifejezetten rossz volt, ezért abban sem bízhatott, hogy az I. rendű alperessel a ráépítésnek minősülő korszerűsítési munkálatoknak a jogkövetkezményeit utóbb megállapodással rendezik. Az építkezés megkezdése előtt a másik tulajdonostársat nem értesítette. A perben csak állította, de bizonyítani nem tudta, hogy utóbbi lakóhelye számára nem volt ismert. A Kúria a Pfv.I.21.733/2007/7. számú végzésében is utalt arra, hogy a felperes az I. rendű alperes ismeretlen helyen tartózkodásának tényét nem valószínűsítette; majd utóbb - a bíróság felhívására - közölte a lakcímet. Az említett határozat indokolása szerint ez a körülmény is arra utal, a felperes bármikor kapcsolatot teremthetett volna az I. rendű alperessel, amit szándékosan nem tett meg, miként azt maga is beismerte.

Miután a felperes az építkezéshez építési engedélyt nem kért, így az I. rendű alperesnek arra sem volt lehetősége, hogy az építkezés ellen időben tiltakozzék. Mindezek alapján eljárása rosszhiszeműnek minősült, így az építkezése révén a perbeli ingatlanban további tulajdoni hányadokat nem szerzett.

A Kúria utal rá, hogy a másodfokú bíróság alaptalanul tulajdonított jelentőséget annak, hogy a felperes által elvégzett munkák indokoltak és szükségszerűek voltak. Indokoltnak csak azok a munkák minősülnek, amelyek az ingatlan állagának megóvásához és fenntartásához feltétlenül szükségesek (Ptk. 142.§), ezek azonban nem minősülnek ráépítésnek. Az ezen a körön kívül eső, és kizárólag a felperes érdekeit szolgáló, a lakhatás és használhatóság feltételeit javító munkák elvégzése a jóhiszeműség körében nem értékelhető a felperes javára.

Szintén megalapozatlan a jogerős ítéletnek az a megállapítása, hogy az I. rendű alperes tulajdonosi jogait ténylegesen nem gyakorolta. Joga gyakorlásának ugyanis alapvetően korlátot szabott, hogy a korábbi ítélet alapján a felperes kizárólagosan használta a perbeli ingatlant, ezért az I. rendű alperestől nem volt elvárható, hogy a tulajdonostárs tevékenységét, illetve az ingatlan használatát folyamatosan ellenőrizze. Az I. rendű alperes részéről a tiltakozás hiányának - a felperes rosszhiszeműsége folytán - egyébként sem volt jelentősége [Ptk. 137.§ (4) bekezdés].

A kifejtettek alapján a Kúria a jogszabálysértő jogerős részítéletet a Pp. 275.§ (4) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte és a felperes kereseti kérelmével kapcsolatos részében az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva a felperes keresetét elutasította. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróságot a használati díj megfizetésére irányuló viszontkereset keretében új eljárásra és új határozat hozatalára utasította.

Az új eljárásban a Kúria határozatára figyelemmel az eredeti tulajdoni hányadokat alapul véve kell - az esetleg szükséges további bizonyítási eljárás lefolytatását követően - elbírálni az I. rendű alperes használati díj igényét, annak összegszerűségét és a fizetési kötelezettség időbeli terjedelmét.

A Kúria a Pfv.I.21.753/2012/5. számú végzésével a Pest Megyei Bíróság 3.Pf.25.611/2010/2. számú jogerős végzését az elsőfokú bíróság végzésére is kiterjedően hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot új eljárás lefolytatására utasította. Ebből következően célszerűen az új eljárásban együtt kell elbírálni az I. rendű alperesnek a közös tulajdon megszüntetése iránt előterjesztett viszontkereseti kérelmét is.

A felülvizsgálati kérelem eredményre vezetett, ezért a Kúria a 4/2009. (XII.14.) PK véleményben foglaltakat figyelembe véve, az ügy véglegesen elbírált részével (ráépítés) összefüggésben a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperest az I. rendű alperesnek az elsőfokú, másodfokú és felülvizsgálati eljárási költségei megfizetésére.

A felperes köteles az államnak megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illetéket a 6/1986. (VI.16.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján.

A használati díj megállapítására irányuló viszontkereset körében elrendelt új eljárásra tekintettel a feleknek a felülvizsgálati eljárásban ezzel összefüggésben felmerült költségének összegét a Kúria csupán megállapította, annak viseléséről az új eljárásra utasított elsőfokú bíróságnak kell határoznia [Pp. 275. § (5) bekezdés].

A felülvizsgálati kérelem tárgyaláson történt elbírálása a Pp. 274.§ (2) bekezdésén alapul.

Budapest, 2013. március 20.

Dr. Orosz Árpád a tanács elnöke s.k., Dr. Kiss Gábor előadó bíró s.k., Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró s.k.

Sipos

a kiadmány hitelével:

bírószági ügyintéző