

EBH 2013.P.5.

I. Írásba foglalt építőközösségi szerződés hiányában a tulajdonostársakat nem terheli a társasház-alapító okirat aláírásának, mint szerződéskötésnek a kötelezettsége.

II. A közös költségviselés melletti építkezés a közös tulajdonban álló ingatlanon ráépítés címén nem eredményez tulajdonjogot. Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat sem. Az ilyen jellegű munkálatok eredménye nem a tulajdoni hányadok mértékében, hanem az egyes tulajdoni hányadok piaci értékében jut kifejezésre [1959. évi IV. törvény 137. § (3) bekezdés, 1959. évi IV. törvény 205. §, 207. § (4) bekezdés, 578/B. § (2)-(3) bekezdés, PK 7. állásfoglalás].

A felperesek és az alperes jogelődjei 1988. március 21-én egymás közt egyenlő arányban megvásárolták a gy.-i belterületi 3279. helyrajzi számú 1082 m² nagyságú lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlant. Azon jogerős építési engedély alapján átalakítást, bővítést és tetőtér-beépítést végeztek. A tervrajzon az építményt kétlakásos társasházként nevezték meg. Szóbeli megállapodásuknak megfelelően az építkezést a tetőszerkezet elkészültéig közösen végezték, közös költségviselés és elszámolás mellett, majd a válaszfalazástól a lakáson belüli részeket saját költségen építették tovább. A tetőtéri lakás az alperesek jogelődjei, míg a földszinti a felperesek kizárólagos használatába került. Megállapodtak továbbá abban is, hogy a pince mely részét használják kizárólagosan és melyik garázs kinek a kizárólagos használatába kerül. Ez a használati mód a beköltözéstől 2004. évig változatlan volt. Az alperes jogelődjei 2004. áprilisában kezdeményezték az ingatlan társasház-tulajdonná alakítását. A felperesek ettől elzárkóztak, így a társasház-tulajdon létesítésére nem került sor. Az alperes jogelődjei a jelen per alperesével 2004. május 12-én adásvételi szerződést kötöttek, melynek értelmében a vevő az eladók kizárólagos használatában álló lakást a közös használatú részekkel együtt megvásárolta; 2009. évben a szerződést akként pontosították, hogy az adásvétel tárgyát az ingatlannak a jogelődök nevén álló 1/2 tulajdoni hányada képezi.

A felperesek elsődleges kereseti kérelmükben a közös tulajdonnak társasház-tulajdonná való átalakítását kérték arra hivatkozással, hogy köztük és az alperes jogelődjei között - a becsatolt alapító okirat-tervezetnek megfelelően - írásban érvényes építőközösségi szerződés jött létre [1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 578/B. §]. Másodlagosan hivatkoztak a ráépítés jogkövetkezményeit rendező megállapodásukra. Harmadlagosan a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjára alapítottnan a tulajdoni arányok megváltoztatását kérték oly módon, hogy a bíróság az adásvétel tárgyát képező ingatlanrészek műszaki értékarányának megfelelően az alperes tulajdoni illetőségének mértékét 9160/20 000 arányban, míg az övékét az általuk épített lakás és ingatlanrészek műszaki értékének megfelelően, személyenként 5420/20 000 részben állapítsa meg. Azaz az alperest annak türéseire kérték kötelezni, hogy a tulajdonaként nyilvántartott 10 000/20 000 részből személyenként 420/20 000 részt jegyezzenek át a tulajdonukba. Negyedleges kereseti kérelmükben a Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapítottnan ráépítés jogcímén kérték annak megállapítását, hogy az ingatlanon a fenti arányban szereztek tulajdonjogot.

Az elsőfokú bíróság - az alperesek viszontkeresetére tekintettel meghozott - részítéletével valamennyi kereseti kérelmet elutasította.

A felperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyta.

A felperesek a jogerős részítélet ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmüket azzal indokolták,

hogy szerintük az eljáró bíróságok a bizonyítékokat okszerűtlenül mérlegelve, iratellenesen állapították meg a tényállást és az így megállapított tényállásra alapított döntésük jogszabálysértő. Álláspontjuk szerint a lényeges eljárási szabálysértéssel meghozott jogerős részítélet anyagi jogszabályokba is ütközik: a másodfokú bíróság az irányadó jogszabályokból [Ptk. 578/B. §, Ptk. 208. § (3) bekezdés, 137. § (3) bekezdés, 205. § és 207. § (4) bekezdés, 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: Pp.) 206. § (1) bekezdés] és a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú kollégiumi állásfoglalás I. pontjában foglaltakból téves jogi következtetést vont le, amikor ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére egyik jogcímen sem látott jogi lehetőséget. Érvelésük szerint az alperes jogelődeivel kötött megállapodás alapján a tulajdonostársak csak a kizárólagos használatukban lévő ingatlanrészekben gyakorolhatják tulajdonosi jogaikat, márpedig a kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye is alátámasztotta, hogy a tulajdoni hányadok között eltérés van.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Kúriának abban a jogkérdésben kellett állást foglalnia, hogy a másodfokú bíróság a jogszabályok értelmezésével helyesen jutott-e arra a következtetésre, hogy a felek jogviszonyára a Ptk. 578/B. § nem alkalmazható, továbbá a felperesek tulajdoni igénye ráépítés jogcímen - Ptk. 137. § (3) bekezdése - sem alapos.

A kereset tárgyává tett tulajdoni igény elbírálása szempontjából döntő jelentősége van annak, hogy a felperesek a keresetüket elsődlegesen az alperes jogelődeivel írásban kötött építőközösségi szerződésre alapították. Az eljáró bíróságoknak ezért elsősorban abban a kérdésben kellett bizonyítást lefolytatniuk, hogy a felek között létrejött-e írásbeli építőközösségi szerződés.

A Pp. 275. § (1) bekezdés szerint a felülvizsgálati eljárásban bizonyítás felvételének nincs helye, a Kúria a felülvizsgálati kérelem elbírálása során a rendelkezésre álló adatok alapján dönt. Az ügy elbírálására is lényegesen kiható eljárási szabálysértés hiányában nincs lehetőség a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok újabb egybevetésére, az úgynevezett felülmérlegelésre.

Az adott esetben az eljáró bíróságok a rendelkezésre álló bizonyítékok összességében és a Pp. 206. § (1) bekezdés elveinek megfelelő mérlegelésével állapították meg a tényállást. A másodfokú bíróság megítélése szerint a felperesek által a másodfokú eljárás során csatolt okiratok - APEH határozatok - nem alkalmasak annak igazolására, hogy az építkező felek között az építőközösség írásba foglalt szerződéssel a Ptk. 578/B. § (2) bekezdése szerint létrejött. Ennek hiányában azt állapította meg, hogy a feleket szerződéskötési kötelezettség nem terheli a társasház-tulajdon létrehozására, az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett tulajdoni arányoktól eltérőnek tartott tulajdoni viszonyaik rendezésére. Ehhez kapcsolódóan utal arra a Kúria, hogy a Ptk. 578/B. § (3) bekezdése értelmében a felek a szerződésben kötelezettséget vállalnak a tulajdoni viszonyaik rendezésére; így különösen arra, hogy a felépített épületre társasház-tulajdont hoznak létre. Az építőközösségi szerződés létrehozásához a felperesek által felajánlott - közvetett - bizonyítékok alapján azt nem lehetett megállapítani, hogy a felek az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérő tartalommal rendezték a tulajdoni viszonyaikat.

A rendelkezésre álló peradatok szerint a felperesek és az alperes jogelődei szóban abban állapodtak meg, hogy a közösen megvásárolt családi házat átalakítják, bővítik, ennek érdekében együttműködnek, a vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják közös költségviselés és elszámolás mellett. Ennek megfelelően a tetőszerkezet elkészültéig az építkezést közösen végezték. Ez a - szóbeli - megállapodás nem felel meg az építőközösségi szerződésnek, de miután a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjában foglaltak szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg, a tulajdoni hányadok ráépítés jogcímen sem változnak.

Ebből adódóan a Kúria egyetért a másodfokú bíróságnak azzal az álláspontjával, hogy a ráépítés szabályait nem lehet alkalmazni arra az időszakra vonatkozóan, amikor a felperesek és az alperes jogelődjei a házat közös költségviselés és közös elszámolás mellett bővítették, és azon az előzetes megállapodásuknak megfelelően az ingatlan szerkezetét érintő beruházásokat végeztek. Az ügy elbírálása szempontjából ugyanis jelentősége van annak, hogy a ráépítés akkor valósul meg, ha a ráépítő a saját anyagával épít a más tulajdonában álló ingatlanon. A Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazására - a ráépítés további feltételeinek fennállása esetén is - csak akkor kerülhet sor, ha az igényt érvényesítő viselte az építkezés teljes költségét, annak terheit. A tulajdonostársak közös építkezése - amint arra a Legfelsőbb Bíróság az EBH2005. 1303. szám alatt közzétett határozatában elvi érveléssel rámutatott - abban az esetben is kizárta teszi a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását, ha az építkezés egyébként megfelel a PK 7. számú állásfoglalásban foglaltaknak.

A felperesek a perbeli esetben maguk sem állították, hogy a beruházást a tetőszerkezet kialakításáig és a cserepezésig kizárólag saját költségükön végezték volna. Ez olyan körülmény, ami önmagában kizárja a ráépítés címén való tulajdonszerzést.

A ráépítés jogkövetkezményeiről rendelkező PK 7. számú állásfoglalás III. pontjában foglaltak szerint a Ptk. 137. § (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 rendeltetésétől függetlenül keletkeztet közös tulajdont. Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni viszont az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat.

Ehhez mérten a közös építkezést követő, külön-külön történő beruházások viszont a jellegüknél fogva nem alkalmasak a ráépítés (hozzaépítés, átépítés, bővítés) szabályainak alkalmazására, hiszen ebben az időben már az épület szerkezetét nem érintő munkálatok folytak az egyes kizárólagos használatba került lakásokban.

Mindezekben túlmenően a Kúria rámutat a következőkre.

Az utóbbi évtizedekben gyakorlattá vált, hogy a közös tulajdonon belül a tulajdonostársak az ingatlan használati megosztásában tartós jelleggel - a jogutódokra is kiterjedő hatállyal - megállapodnak és ezáltal megállapodásuk tartalma több vonatkozásban is túlmutat a Ptk. 140-143. §-aiban foglaltakra alapított PK 8. számú állásfoglalásban kifejtett elveken. A perben az nem volt vitás, hogy a felperesek és az alperesek jogelődjei között 1988-ban létrejött szóbeli megállapodás szerint a kialakított két lakás használata egymástól teljes egészében elkülönült. Tény, hogy a tulajdonostársak az ingatlant egymástól véglegesen elkülönült használati rend szerint osztották meg, ezért a dolog használatára és az annak érdekében szükséges költségek viselésére is elkülönülten jogosultak és kötelesek. A használat megosztása a véglegesség szándékával történt, a tulajdonostársak a természetben egymástól elkülönített lakóegységeket alakítottak ki. Az ingatlanhasználat ily módon és tartalommal történt rendezése nem hagyható figyelmen kívül a közös tulajdon megszüntetése során sem, ettől csak kirívó súlyú érdeksérelem esetén lehet eltérni (Ptk. 140-143. §, EBH2006. 1502.). Ez az elv ebben az ügyben azt jelenti, hogy amennyiben a kialakított két lakás és a hozzájuk tartozó egyéb ingatlanrészek között a forgalmi értékben különbség van, úgy az nem a tulajdoni hányadok mértékében jut kifejezésre, hanem az egyes tulajdoni hányadok piaci értékében.

Minden alapot nélkülöz a felpereseknek a Pp. 215. §-ának megsértésére való hivatkozása. A másodfokú bíróság nem terjeszkedett túl a kereseti kérelmen annak megállapításakor, hogy a felperesek és az alperes jogelődjei között érvényes adásvételi szerződés jött létre, hiszen amíg a szerződést a bíróság arra vonatkozó kérelem - viszontkereset - alapján nem nyilvánítja érvénytelennek, azt érvényesnek kell tekinteni. Az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen,

ellenérték fejében (visszterhesen) tulajdonjogot szerző alperessel szemben az ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot szerző nem igényelheti tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási feltüntetését (Ptk. 116. §, Inytv. 5. §). Ebben a körben a Kúria a másodfokú bíróság által kifejtettekkel mindenben egyetért, azt megismételni nem kívánja, a jogerős részítélet helyes indokaira csupán visszautal [Pp. 270. § (1) bekezdés, Pp. 254. § (3) bekezdés].

Az előzőekben kifejtettekre tekintettel a Kúria a másodfokú bíróság részítéletét a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott jogszabálysértés hiányában - a Pp. 275. § (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta. (*Kúria Pfv.I.21.922/2011.*)