

A Fővárosi Ítéltábla Pivarnyikné dr. Juhász Emőke ügyvéd (fél címe 2) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Máté Ügyvédi Iroda (fél címe 1, ügyintéző: dr. Máté Szabolcs ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe, levelezési cím: II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe, levelezési cím: IV.rendű alperes címe) IV. rendű, a Máté Ügyvédi Iroda (fél címe 3, ügyintéző: dr. Máté Szabolcs ügyvéd) által képviselt V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe) V. rendű, valamint a jogi képviselő nélkül eljáró VI.rendű alperes neve (VI.rendű alperes címe) VI. rendű alperesek ellen ráépítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. április 9. napján kelt 18.P.21.671/2007/139. számú ítélete ellen a felperes részéről 140. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és az I-VI. rendű alpereseket annak tūrására kötelezi, hogy a ... belterület, ... helyrajzi számú ingatlan 524/1664 hányadára ráépítés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Megkeresi a ... Hivatalát, hogy a ... belterület, ... helyrajzi számú ingatlan 524/1664 hányadára ráépítés jogcímén jegyezze be a felperes (... sz. ... , szül.: ... , an.: ... , ...) tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, ezáltal az I. rendű alperes ... , szül.: ... , an.: ... , ...) tulajdoni hányada 285/1664-re, a II. rendű alperes (... , szül.: ... , an.: ... , ...) tulajdoni hányada 190/1664-re, a III. rendű alperes (... sz. ... , szül.: ... , an.: ... , ...) tulajdoni hányada 190/1664-re, a IV. rendű alperes (... szül. , an.: ... , ...) tulajdoni hányada 190/1664-re, a VI. rendű alperes (... , ...) tulajdoni hányada 285/1664-re módosul.

A felperes perköltségfizetési kötelezettségét mellőzi, és kötelezi együttesen az I-V. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - a felperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegű perköltséget.

A felperes kereseti illetékfizetési kötelezettségét 1.100 (Egyezeregyszáz) forintra leszállítja, míg kötelezi együttesen az I-V. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg - felhívásra - az állam javára 337.500 (Háromszázharminchétezer-öttség) forint kereseti illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi együttesen az I-V. rendű alpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A felperest 75.900 (Hetvenötezer-kilencszáz) forint, míg együttesen az I-V. rendű alpereseket 450.000 (Négyszázötvenezer) forint fellebbezési eljárási illeték megfizetésére kötelezi - felhívásra - az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes testvérek, 1962-ben vétel jogcímén megszerezték a ... helyrajzi számú, természetben a ... szám alatti ikerházas ingatlan személyenkénti 3/12 tulajdoni hányadát. A II-IV. rendű alperesek - akik az ikerház 14/a. szám alatti felét birtokolják - az ingatlan személyenkénti 2/12 tulajdoni hányadát öröklés jogcímén 1976-ban, illetőleg 1999-ben szerezték meg. A felperes a tulajdoni hányadát 2000. szeptember 12-én a perben nem álló gyermekének, ...nak ajándékozta, majd ezen tulajdoni hányadot a VI. rendű alperes 2005. június 16-án vétel jogcímén szerezte meg. A felperes 1979. június 28-án szerződést kötött a perbeli ingatlan tetőtér beépítési munkáira, amelyhez 140.000 forint kölcsönt vett fel az ... fiókjától. Az 1978 és 1981 közötti időszakban a perbeli „ikerház” ingatlannak - abban az időben a felperes, az I. rendű alperes és a szüleik által használt - 14/b. szám alatti része feletti tetőtér beépítésre került. A beépítést követően a földszinti házrész használata az I. rendű alperes, míg a tetőtéri rész a felperes használatába került.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 292/832 tulajdoni hányadát, amelynek következtében az I. rendű alperes tulajdoni hányada 135/832-re, a II. rendű alperes tulajdoni hányada 90/832-re, a III. rendű alperes tulajdoni hányada 90/832-re, a IV. rendű alperes tulajdoni hányada 90/832-re, míg a VI. rendű alperes tulajdoni hányada 135/832-re változott. A felperes kérte az előbbieik szerinti tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, és az alperesek ennek tűrésére kötelezését. A felperes kérte továbbá az I. rendű és az V. rendű alperest 3.450.600 forint lejárt használati díj és kamatai, továbbá 2015. április 30-ától havi 27.000 forint használati díj megfizetésére kötelezni. Állítása szerint a perbeli „ikerházas” ingatlanon belül korábban 2 lakás volt, majd a felperes és az I. rendű alperes használatában lévő „ikerrész” tetőterét a tulajdonostársak hozzájárulásával saját anyagi forrásai felhasználásával beépítette, amely után ebben a házrészben létrejött további egy lakás. További hivatkozása szerint a ráépítés folytán megnövekedett tulajdoni hányadát az I. rendű és az V. rendű alperes használta, amelynek alapján használati díj fizetésére kötelesek.

Az I. rendű és az V. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték. Hivatkozásuk szerint a tetőtér beépítése közös családi összefogással valósult meg, abban mind tevőlegesen, mind anyagi hozzájárulással részt vett a felperes, az I. rendű alperes és a szüleik is. Állításuk szerint az építkezés megkezdése előtt a tulajdonostársak megállapodtak abban, hogy az építkezés nem eredményezi a tulajdoni hányadok módosulását. A II-

IV. rendű alperesek ugyancsak a kereset elutasítását kérték. Hivatkozásuk szerint az építkezés megkezdéséhez jóhiszeműen, ellenérték nélkül adták hozzájárulásukat, az építkezés megkezdése előtt a felperes nyilatkozott arról, hogy a tulajdonostársakra az építkezésből semminemű „anyagi és jogi kár” nem származik, ami azt is jelentette, hogy a tulajdoni hányaduk nem csökken. A VI. rendű alperes érdemi ellenkérelmet nem terjesztett elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a keresetet elutasította. A felperest az I. rendű alperes részére 99.900 forint, egyetemlegesen az I. és az V. rendű alperesek részére 417.449 forint perköltség megfizetésére kötelezte, továbbá rendelkezett 338.640 forint eljárási illeték államnak történő megfizetéséről.

Az elsőfokú bíróság kifejtette, hogy a perben kirendelt igazságügyi szakértő kiegészített véleménye alapján sem tudta ítéleti bizonyossággal megállapítani a felperes által hivatkozott ráépítés tényét és mértékét, továbbá a perbeli ingatlan felperes által hivatkozott ráépítés előtti és utáni állapotát. A felperes tájékoztatás ellenére sem indítványozott további szakértői bizonyítást, így az általa hivatkozott ráépítés ténye és annak műszaki tartalma bizonyítatlan maradt. Utalt arra, hogy a felperes által csatolt építési dokumentáció és a kölcsönszerződés, továbbá a peres feleknek ebben a körben egybehangzóan előadott nyilatkozata alapján nem volt vitás, hogy az építtető a felperes volt. Ugyanakkor a felperes és az I. rendű alperes személyes előadását, továbbá a meghallgatott tanúk vallomását egybevetve úgy foglalt állást, hogy a felperes és az I. rendű alperes, illetőleg szüleik az építkezés megkezdése előtt – az arányok pontos meghatározása nélkül – az építkezés költségeinek közös viselésében állapodtak meg. Különös jelentőséget tulajdonított annak, hogy a per folyamán a felperesnek nem volt két egybehangzó nyilatkozata annak kapcsán, hogy az építkezés költségeit miből finanszírozta, míg az I. rendű alperes ebben a tekintetben változatlan és következetes nyilatkozatokat tett. A felperes abban is ellentmondásosan nyilatkozott, hogy a szülei és az I. rendű alperes anyagilag és tervilegesen támogatta-e az építkezésben. Utalt arra is, hogy a felhasználás módját ugyan nem igazolta, azonban 70.000 forint felperesnek történő átadásáról az I. rendű alperes tényállítását alátámasztotta az általa csatolt kölcsönszerződés. Az a körülmény ugyancsak a közös költségviselést valószínűsítette, hogy az I. rendű alperes által felvett kölcsön engedélyezése 6/12 részilletőség lekötése mellett történt, a felperes hozzájárult, hogy a 6/12 részilletőségre a kölcsön összegének biztosítására jelzálogjog kerüljön bejegyzésre. Az elsőfokú bíróság így nem találta megállapíthatónak a felperes kizárólagos költségviselését, a ráépítés ezen feltételének megvalósulását. Kiemelte: az I-IV. rendű alperesek az építkezés megkezdése előtt a tulajdoni arányok változatlanságára irányuló megállapodás kapcsán egybehangzóan nyilatkoztak. Tényszerű, hogy a felperes írásbeli nyilatkozata nevesítve nem tartalmazta a tulajdoni arányokra vonatkozó rendelkezést, azonban annak megszövegezésében jogi végzettséggel nem rendelkező személyek vettek részt. A peradatok alapján azonban a II-III. rendű alperesek részéről nem volt semmilyen olyan kényszerítő körülmény, amely egyébként indokolta volna, hogy ellenérték nélkül járuljanak hozzá az építkezéshez. Meglehetősen életszerűtlennek és „álnaívnak” tartotta az elsőfokú bíróság azt a felperesi tényállítást, miszerint a tulajdoni arányokra ne terjedt

volna ki a felek megállapodása. A peres felek nyilatkozata és a felperes 1978. október 17-én kelt írásbeli nyilatkozata tartalmának egybevetésével úgy foglalt állást, hogy a felek a perbeli építkezés megkezdése előtt abban állapodtak meg, hogy az építkezés folytán a tulajdoni arányok változatlanok maradnak. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy a felperes az építkezés befejezését és a használati rend kialakulását követő 25 év elteltével terjesztette elő keresetét, továbbá, hogy a felperes a 2000. szeptember 12-én kelt ajándékozási szerződésben akként nyilatkozott, hogy az ingatlan per-, teher- és igénymentes. Az elsőfokú bíróság ezért megalapozatlannak ítélte a felperes ráépítés jogcímén előterjesztett keresetét, és így az arra alapított használati díj igényét is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, elsődlegesen annak megváltoztatásával a keresetének helyt adó döntés meghozatalát, másodlagosan annak hatályon kívül helyezését kérve. A ráépítés megvalósulása kapcsán kiemelte, hogy az épület szerkezetét érintő építkezésre vonatkozó tényállítását az alperesek sem vitatták. Ezen túlmenően a perben kirendelt Domokos Enikő igazságügyi szakértői véleménye is egyértelműen rögzítette, hogy a felperes által elvégzett munkálatok az épület szerkezetét érintették. A ráépítés költségeinek viselése kapcsán kiemelte, hogy a felek azt sem vitatták, hogy a ráépítés valamennyi költségét ő fizette ki, ő állt kapcsolatban a hatóságokkal, a tervezővel, a kivitelezőkkel, szakemberekkel. Állítása szerint nincs jelentősége a közös költségviselés szempontjából annak, hogy 30-40 év távlatából nem emlékezett pontosan a bekerülési költségre. Fenntartotta azon álláspontját, miszerint sem az I. rendű alperestől, sem a szüleitől nem kapott semmilyen anyagi hozzájárulást az építkezéshez. A három éves építkezés során a család által nyújtott néhány órás kétkézi segítség, továbbá az édesapjától 3-4 alkalommal kapott 10.000 forint nem alkalmas a ráépítésben történő közreműködés megállapítására, tekintetbe véve, hogy az I. rendű és az V. rendű alperesek nem bizonyították azon előadásukat, miszerint a szülők 450.000 forintot, az I. rendű alperes pedig 70.000 forintot adott át a felperesnek az építkezésre. Tényként állapítható meg, hogy a felperes fizetett ki minden ráépítéssel felmerült költséget, valamennyi engedélyen és számlán építtetőként szerepelt, a II-IV. rendű alperesi szomszédok kizárólag a felperestől követelték meg, hogy felelősséget vállaljon az építkezéssel okozott valamennyi kárért, következményért. Állítása szerint az elsőfokú bíróság tévedett, amikor úgy foglalt állást, hogy az I. rendű alperessel és a szülőkkel a tulajdoni hányadok változatlanságában állapodott meg, illetőleg, hogy a felperes 1978. október 17-ei nyilatkozata kiterjedt volna a tulajdoni viszonyok változatlanságára is. Kiemelte, hogy a tulajdoni hányadok az építkezés megkezdésekor szóba sem kerültek. Utalt arra is, hogy az alpereseknek semmilyen káruk vagy hátrányuk nem származik a tulajdoni hányadok módosulásából, a kialakult használati rend egyértelműen szabályozza, hogy a II-IV. rendű alperesek tulajdoni hányada mely ingatlanrészek kizárólagos használatát biztosítja a számukra, amely az ingatlan értékesítésekor is irányadó. Álláspontja szerint a nyilatkozat aláírásának idején hatályos, a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 207. § (1) bekezdése szerint fel sem merülhet a dokumentum elsőfokú bíróság által adott értelmezése, a rég. Ptk. 207. § (2) bekezdésében foglaltak szerint azonban a jogról történő lemondást nem lehet kiterjesztve értelmezni, így a perbeli nyilatkozatot a tulajdoni igényéről történő lemondásként nem lehet értelmezni. Az elsőfokú bíróság

megállapításával szemben az általa csatolt, a ... által készített szakértői vélemény a ráépítés ingatlanra gyakorolt értéknövelő hatását mutatta ki, amely bizonyítékként a bírósági eljárásban felhasználható volt, tekintetbe véve azt is, hogy a kirendelt szakértő nagyságrendileg azonos arányokat állapított meg. Sérrelmezte továbbá, hogy az elsőfokú bíróság nem adta ...né és ... tanúk meghallgatása mellőzésének indokát.

Az I. és az V. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Utaltak arra: amennyiben a felperes nem évtizedekkel az építkezést követően kívánt volna igényt érvényesíteni, és amennyiben a valós tényállást kívánta volna felidézni, akkor az nem eredményezett volna olyan mértékű eltérést, illetve ellentmondásokat, mint amilyeneket az elsőfokú eljárásban tett előadásai tartalmaznak. Hivatkozásuk szerint a felperes fellebbezésében ismét ellentmond korábbi elismerésének és azt állítja, hogy az I. rendű alperesnek és szüleinek semmi köze nem volt az építkezéshez. A bizonyított mértékű és jellegű támogatásra, közreműködésre figyelemmel azonban, ez nem felel meg a valóságnak. Kiemelték: az I. rendű felperes és az I. rendű alperes voltak tulajdonosok, a szülők nem, azonban a családi tanács döntött úgy, hogy az I. rendű alperesre jutó megtakarítási összeget - az I. rendű alperes egyetértése mellett - szülői támogatásként adják át a felperes részére azzal, hogy a felperes építkezik a tetőtérben, míg az I. rendű alperes a szülőkről gondoskodva a földszinten él. Állításuk szerint a felperes maga ismerte el az I. rendű alperes által a részére átadott 70.000 forint átvételét, áttételesen az építkezés költségére történt fordítását, ugyanis az alsó lakást érintő villanyszerelési munkálatokra is a tetőtérben megvalósult építkezés következtében került sor, a villanyszerelési munkálatok a felperesi építkezés részét képezték. A felperes értékelése ezért téves az I. rendű alperes által felvett kölcsön tekintetében, ugyanis a perben bizonyította, hogy a tetőtér beépítés mellett ezen időszakban egyéb építési munkák folytak az ingatlanon. Nyilvánvaló, hogy ugyanazon munkákra, amelyekre a felperes kölcsönt vett fel, az I. rendű felperes nem kapott kölcsönt, az igénylési dokumentációban - a családi megállapodásnak megfelelően - ezért kerültek a valóságtól eltérő munkák és költségek feltüntetésre. Utaltak arra is, hogy a felperes állításával szemben az ő tulajdoni hányada is megterhelésre került a kölcsönt biztosító jelzálogjoggal. Hangsúlyozták továbbá, hogy a felperes az eljárás során nem bizonyította az általa állított megtakarítás összecszerűségét, illetőleg rendszeres jövedelmének mértékét. Amennyiben az általa állított saját forrásokkal rendelkezett volna, akkor nem haladt volna olyan lassan az építkezés és nem kellett volna azzal több hónapra leállni. Fenntartott hivatkozásuk szerint az I. rendű alperes tulajdonát képező tulajdoni hányad is megterhelésre került, amelyre az I. rendű alperes hozzájárulása nélkül nyilvánvalóan nem volt mód, ez is alátámasztja a család tagjai között létrejött megállapodást. A felperes beruházásához nem csak saját munkájával járult hozzá tulajdonostársra, az I. rendű alperes és családja, hanem pénzügyi segítséget is nyújtott ahhoz, amelyet a felperes később nem fizetett vissza, így a felperesi építkezés közös családi, tulajdonostársi költségviselés mellett zajlott az általa állított ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzést kizárva. Hangsúlyozták, hogy a tulajdonostársak megállapodása szóban született, azt nem tartalmazza teljes egészében a felperes által utólag kifogásolt nyilatkozat, ugyanakkor igazolja a felek közötti megállapodás tényleges

létrejöttét. Állításuk szerint a felperesnek az évtizedekkel a beruházást követően támasztott tulajdoni igénye rosszhiszemű, az elmúlt 35 évben a tetőtérben kialakított lakástól eltekintve a felperes soha nem viselkedett tulajdonosként a földszinti lakás vonatkozásában, soha semmilyen felújítási költségből nem vette ki a részét, semmilyen formában nem járult hozzá annak állaga megóvásához. Alappal értékelte az elsőfokú bíróság a felperes terhére, hogy igényérvényesítésre évtizedekkel az építkezés befejezése, illetőleg a szülők halála után került sor, holott a szülők vallomása perdöntő jelentőségű lehetett volna az ügyben.

A II. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme ugyancsak az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Továbbra is állította, hogy perbeli ingatlanon nem ráépítés, hanem beépítés történt, és az 1978. októberi nyilatkozat a tulajdoni hányadok változatlanságára is kiterjedt.

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

A felperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges terjedelemben felderítette a tényállást, a Fővárosi Ítéltábla azonban a felperes ráépítés jogcímére alapított kereseti kérelmét elutasító döntésével nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta, a felperes ráépítés jogcímén szerzett tulajdoni igényét túlnyomórészt alaposnak ítélte.

A régi 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 (hozzaépítő) tulajdoni hányadát az egész ingatlanból a hozzáépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

A Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának I. pontja szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg. Az állásfoglalás III. pontja értelmébe a régi 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. A IV. pont szerint 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. Míg az V. pont kimondja: 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.

Kétségtelen, hogy a tulajdonosnak rendelkezési joga [régi Ptk. 112. § (1) bekezdés] van a tulajdon tárgya felett, ezért a régi 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. A ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazása előtt minden esetben körültekintően vizsgálni kell a felek esetleges - akár ráutaló magatartásukban megnyilvánuló - megállapodását.

Az adott esetben azonban az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően az 1978. október 17-ei nyilatkozat nem tekinthető a régi Ptk. ráépítéssel kapcsolatos szabályait, a felperes építkezésére a régi Ptk. 137. §-ának (3) bekezdésében szabályozott jogkövetkezmény alkalmazását kizáró megállapodásnak. A felperes és a II-IV. rendű alperesek között létrejött megállapodásnak az a kitétele, amely szerint a ráépítő felperes vállalta, hogy az „ikertulajdonosok házrészén, az építkezésből eredő mindennemű anyagi és jogi kárt, és következményt visel”, nem értelmezhető akként, hogy a felek szerződési szabadságukból kiindulva kifejezetten a ráépítés törvényi jogkövetkezményeinek kizárásában, a tulajdoni hányadoknak a ráépítés megvalósulását követő változatlanlanságában állapodtak volna meg. A megállapodásból - amelynek megkötésében az I. rendű alperesi tulajdonostárs nem vett részt - kitűnően, annak kifejezetten az volt a célja, hogy az építkezés kapcsán, amely a perbeli ikerház felperes, és az I. rendű alperes, illetőleg szüleik által lakott 14/b. szám alatti részének tetőterét érintette, az ikerházas ingatlan építkezéssel nem érintett részének tulajdonostársait - a II-IV. rendű alpereseket - semminemű hátrány, sem fizikai, sem jogi értelemben ne érje, ezen túlmenően a hozzájárulásukkal megteremtse a ráépítő felperes építési, illetőleg az engedélyezési eljárásban az ügyféli jogosultságát. A Fővárosi Ítéltábla hangsúlyozza, hogy a perbeli ikerházas ingatlan - még akkor is, ha használatának elkülönült rendje évtizedek alatt kialakult és a felek által nem vitatott - osztatlan közös tulajdonban áll, ezért a közös tulajdoni hányad módosulását eredményezheti, ha az egyik tulajdonostárs - az adott esetben a felperes - a közös tulajdonban levő épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít [PK 7. számú állásfoglalás IV. pont]. Ebben az esetben az egyes tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzáépített) rész értéke [PK 7. számú állásfoglalás IV. pont]. A II-IV. rendű alperesek álláspontjával szemben ezért a felperesi ráépítés következtében módosult II-IV. rendű alperesi ingatlanilletőség értékben nem kevesebb, mint a ráépítést megelőzően volt [BH1984. 99.], a II-IV. rendű alpereseket tehát semmilyen kár nem éri tulajdoni hányaduk arányának változása, csökkenése miatt, ugyanis a ráépítés következtében értékesebbé vált osztatlan közös tulajdonú ingatlanból a ráépítésben részt nem vevő tulajdonostársak ráépítést megelőző értékű tulajdoni hányadát immár kisebb mértékű, de értékben változatlan tulajdoni hányad fejezi ki.

Kétségtelen, hogy a közös költségviselés melletti építkezés a közös tulajdonban álló ingatlanon ráépítés címén nem eredményez tulajdonjogot, és 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 [EBH2013. P.5. II. pont]. Az adott esetben azonban a perben feltárt adatokból az elsőfokú bíróság tévesen vonta le azt a következtetést, hogy a felperes és az I. rendű alperes, illetőleg szüleik abban állapodtak volna meg, hogy a birtokukban lévő ikerházfél tetőterét közös költségviselés mellett építik be. A perben nem volt vitatott, hogy az építési engedélyezési eljárásban a felperes volt az építtető, az építkezéshez kapcsolódó számlákon, szállítóleveleken, készpénzátvételi elismervényeken a felperes neve került feltüntetésre, és a felperes igazolta, hogy 1979 júniusában kifejezetten a perbeli ingatlan tetőtér beépítési munkáira kért és kapott 140.000 forint összegű építési kölcsönt. Ezen okirati bizonyítékokkal szemben a közös költségviselés melletti építkezésben való megállapodás igazolására - az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben - nem volt alkalmas a meghallgatott tanúk - ...né, ..., ..., ..., ..., ... - hallomásból szerzett tudomáson alapuló vallomása. Az I. rendű alperes nem bizonyította a perben a Pp. 164. § (1) bekezdésében írt módon azt sem, hogy szüleik valóban 450.000 forintot adtak volna át a felperesnek az építkezés költségeire, és azt sem, hogy az általa a perbeli ingatlan felújítására 1979 júliusában felvett 70.000 forint építési kölcsön teljes összegét átadta testvérének, a felperesnek a tetőtér beépítésének érdekében. Önmagában a közös költségviselés melletti építkezés tényét nem igazolja az sem, hogy az építési kölcsönök folyósítására 6/12 tulajdoni hányad lekötése mellett került sor. Több évtized távlatából nem lehet annak a körülménynek, miszerint a felperes az építkezés bekerülési költségére, illetőleg az építkezés finanszírozásának pontos forrásaira részben eltérő nyilatkozatokat tett, olyan jelentőséget tulajdonítani, mint amilyet az elsőfokú bíróság tulajdonított, ugyanis az a perben az előzőekben már kifejtettek szerint igazolást nyert, hogy a felperes építési kölcsönt vett fel, a kölcsönszerződés szerint rendelkezett 364.000 forint önerővel. Kizárólag a felperes volt az, aki tárgyalta a tervezővel, a kivitelezőkkel, ő fizette ki őket, a II-IV. rendű alperesi szomszédok tulajdonosi hozzájárulását kizárólag ő szerezte be. A felperes kizárólagos költségviselésének megkérdőjelezésére nem alkalmas az sem, hogy a felperes maga sem vitatta, hogy családja fizikailag támogatta az építkezésben, és édesapja 3-4 alkalommal kisebb összeggel maga is hozzájárult a felperes építkezéséhez.

Az elsőfokú bíróság álláspontjával szemben a perben feltárt adatokból kétséget kizáróan megállapítható, hogy a felperes az épület szerkezetét érintő - és nem karbantartási, korszerűsítési, felújítási jellegű -, tulajdonjogot keletkeztető, ráépítési jellegű munkát végzett, amikor a saját, az I. rendű alperes és a szüleik által használt lakrész feletti tetőteret beépítette úgy, hogy a megmaradó földem felé új vasbeton lemez készült új vasbeton koszorúval és vasbeton párkánnyal, a tetőt a hátsókert felé néző homlokzatnál megemelt térdfallal és kisebb hajlásszöggel építették fel, a teherhordó és külső térelhatároló falak 30 cm-es blokktéglából készültek. A perben beszerzett kiegészített szakértői véleményből az is megállapítható, hogy a ráépítést megelőzően 1979-ben a teljes ingatlan forgalmi értéke 2.470.000 forint volt, míg a ráépítés befejezését követően 1981-ben 4.160.000 forint, amelyen belül a felperes által végzett ráépítés a ... szám alatti tetőtér kialakításával 1.310.000 forint forgalmi értéknövekedést eredményezett. Ehhez képest a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésének második fordulata alkalmazásával az volt megállapítható, hogy a felperes 131/416 (524/1664) tulajdoni hányadot

szerzett. Ehhez képest az I. rendű és a VI. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 285/1664-re, míg a II-IV. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 190/1664-re csökkent, ami - amint arra a Fővárosi Ítéltábla korábban is utalt - nem jelenti azt, hogy a megváltozott tulajdoni hányadokhoz ne a korábban kialakult használati rend tartozna, és nem jelenti azt sem, hogy azonos mértékű tulajdoni hányadok piaci értéke ne lehetne más és más.

A Fővárosi Ítéltábla utal arra is, hogy a ráépítő tulajdoni igénye nem kötelmi, hanem dologi hatályú, a régi Ptk. 115. §-ának (1) bekezdése alapján nem évül el, és a 116. §-ának (1) bekezdése alapján - harmadik személy hozzájárulásától függetlenül - igényt tarthat arra, hogy tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse. Az igény érvényesítése a ráépítő által a ráépítéssel ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjoga megállapítása iránt határidő nélkül megindítható tulajdoni perben történhet, az ipso iure ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjog a bíróság ítélete alapján az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzés útján lesz deklaratív hatályú. Önmagában az a körülmény, hogy a ráépítő huzamos ideig nem érvényesíti el nem évülő dologi jogi igényét, nem eredményezheti a kereset elutasítását.

A perbeli ikerháznak a ráépítés befejezését követően kialakult, hosszú évtizedek óta fennálló változatlan használata azt tükrözi, hogy a társtulajdonosok ráutaló magatartásukkal megerősítették, hogy a fennálló használati megosztást tekintik véglegesnek, ami azt is magában foglalja, hogy egyik társtulajdonos sem köteles többlethasználati díj fizetésére. Ez azt jelenti, hogy a társtulajdonosok - a régi Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében ráutaló magatartással létrehozott - szerződéssel szabályozták az ingatlan használatát. Ez a szerződés valamennyi társtulajdonos számára kötelező, egyoldalúan attól a felperes sem térhet el. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság érdemben helytálló döntéssel utasította el a felperes többlethasználati díj megfizetésére irányuló igényét.

Minderre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése értelmében a rendelkező részben foglaltak szerint részben megváltoztatva - az ingatlanügyi hatóság megkeresése mellett - kötelezte az I-VI. rendű alpereseket a felperes ráépítése következtében megváltozott tulajdoni hányadok ingatlan-nyilvántartási bejegyzésének tűrésére, tekintettel arra is, hogy a keresetet nem a Pp. 123. §-ában szabályozott megállapítási keresetként kellett elbírálni; míg az ezt meghaladó rendelkezések tekintetében helybenhagyta.

A Fővárosi Ítéltábla a részben megváltoztató rendelkezés következtében a Pp. 81. § (1) bekezdése, valamint a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja szerint a felperest terhelő elsőfokú perköltség fizetési kötelezettséget mellőzve az I-V. rendű alpereseket kötelezte a perköltség megfizetésére, illetőleg a felperest és az I-V. rendű alpereseket terhelő illetékfizetési kötelezettséget a rendelkező részben foglaltak szerint módosította, tekintetbe véve a pervesztesség-pernyertesség 90% - 10%-os arányát.

A Fővárosi Ítéltábla a felperes nagyobb részben eredményes fellebbezésére tekintettel a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján az I-V.

rendű alpereseket kötelezte a felperes részére jogi képviselete ellátásáért a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2), (5) és (6) bekezdései szerint - a 4/A. § értelmében áfa figyelembevételével - megállapított ügyvédi munkadíjból álló fellebbezési eljárási költség megfizetésére.

A fellebbezési eljárási illetékről szóló rendelkezés - a felperes személyes illetékeljegyzési jogára figyelemmel - a Pp. 81. § (1) bekezdésén, az Itv. 46. § (1) bekezdésén, valamint a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 15. § (1) és (3) bekezdésein alapul.

Budapest, 2016. április 1.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Kincses Attila s. k.	Dr. Mózsik Tímea s. k.
előadó bíró	bíró