

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Kelemen, Mészáros, Sándor & Társai Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sándor István ügyvéd) által képviselt (I.r. felperes neve) I.r., (II.r. felperes neve) II.r. és (III.r. felperes neve) III.r. felpereseknek a Dr. Lőrincz Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Lőrincz Zsolt ügyvéd) által képviselt (I.r. alperes neve) I.r., (II.r. alperes neve) II.r., (III.r. alperes neve) III.r. és a személyesen eljáró (IV.r. alperes neve) IV.r. alperesek ellen szerződés létrehozása és ráépítésből eredő igény érvényesítése iránt indult perében a Fővárosi Bíróság 2007. december 11-én kelt, 54S.P.630686/2005/36. számú ítéletével szemben az I., II. és III.r. alperesek által 38. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, megfellebbezett részét helybenhagyja azzal, hogy az I-III.r. alperesek javára megítélt 6.287.280 (Hatmillió-kettőszáznyolcvanhétezer-kettőszáznyolcvan) Ft megváltási árból az I.r. alperesnek 1.503.480 (Egymillió-ötszázháromezer-négyszáznyolcvan) Ft-ot, a II.r. alperesnek 2.460.240 (Kettőmillió-négyszázhatvanezer-kettőszáznegyven) Ft-ot, a III.r. alperesnek 2.323.560 (Kettőmillió-háromszázhuszontháromezer-ötszázhatvan) Ft-ot kötelesek a I-III.r. felperesek az első fokú ítéletben foglaltak szerint megfizetni, és az első fokú ítélet rendelkező részének második bekezdését akként javítja ki, hogy a II.r. alperes megjelölés helyesen III.r. felperes és a III.r. felperes megjelölése helyesen II.r. felperes.

Kötelezi a bíróság az I.r. alperest, hogy fizessen meg az I., II., és III.r. felperesnek külön-külön 20.000-20.000-20.000 (Húszezer-húszezer-húszezer) Ft-ot; a II.r. alperest, hogy fizessen meg I., II., és III.r. felperesnek külön-külön 30.000-30.000-30.000 (Harmincezer-harmincezer-harmincezer) Ft-ot; a III.r. alperest, hogy fizessen meg I., II., III.r. felperesnek külön-külön 30.000-30.000-30.000 (Harmincezer-harmincezer-harmincezer) Ft másodfokú perköltséget 15 napon belül.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a Budapest ... kerületi, ... hrsz. alatt felvett, természetben a Budapest ... kerület, ... szám alatti ingatlan a 18/100 tulajdoni hányadát az I.r. felperes, 18/100 tulajdoni hányadát a II.r. felperes és

18/100 tulajdoni hányadát a III.r. felperes szerezte meg ráépítés jogcímén. Ezzel az I.r. alperes tulajdoni hányada 11/100 részre, a II.r. alperes tulajdoni hányada 18/100 részre, a III.r. alperes tulajdoni hányada 17/100 részre csökken.

Az elsőfokú bíróság a közös tulajdont oly módon szüntette meg, hogy az alperesek 46/100 tulajdonát a felperesek tulajdonába adta 6.287.280 Ft megváltási ár fejében, melynek megfizetésére 30 napos fizetési határidővel a felpereseket egyetemlegesen kötelezte. Rendelkezett arról, hogy a megváltási ár megfizetése után az ingatlan 1/3-1/3-1/3 részben a felperesek tulajdonába kerül.

Felhívta a földhivatalt, hogy a fenti tulajdonosváltozást jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba, majd pedig a megváltási ár megfizetésének alperesek általi igazolása után a közös tulajdon megszüntetése jogcímén a felperesek 1/3-1/3-1/3 arányú tulajdonjogát jegyezze be, egyben törölve az alperesek tulajdonjogát.

Az elsőfokú bíróság elrendelte a perindítás tényének törlését a Budapest ... kerületi, ... hrsz. alatti, valamint a ... hrsz. alatti ingatlanokra vonatkozóan. Ezt meghaladóan a felperesek keresetét elutasította.

A bíróság kötelezte az alpereseket, hogy 30 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg a felpereseknek 548.300 Ft perköltséget.

Az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy 2000. május 5-én a Budapest ... kerület, ... szám alatti társasház tulajdonosai eladták a társasház padlásterét az I-III.r. alpereseknek három önálló társasházi lakás létesítése végett, melyhez a tulajdonostársak hozzájárulásukat adták. Ennek fejében az I-III.r. alperesek vállalták - részletezve az elvégzendő tevékenységet - a társasház felújítási munkáinak elvégzését. Id. M. A. - az I.r. alperes házastársa és a II-III.r. alperesek édesapja - végezte ténylegesen az építőipari munkákat és néhány esetet kivéve többnyire ő járt el családtagjai helyett a hivatalos ügyek intézésénél is. A felperesek tulajdonában állt a társasházban a fszt. ... szám alatti lakás (a ... hrsz. alatti ingatlan).

2001. február 26-án előszerződésnek nevezett megállapodást kötött az I.r. felperes és id. M. A. Az okiratban rögzítették, hogy az I.r. felperes a II. és III.r. felperesek tudtával állapodik meg, míg id. M. A. az I-II. és III.r. alperesek, mint egyetemleges tulajdonostársak megbízásából jár el. A megállapodás szerint a fszt. ... lakásban a 88 m² területből leválasztanak 29 m²-t, s azt átadják id. M. A-nak „a tulajdoni lap változtatása nélkül”. Id. M. A. pedig arra vállalt kötelezettséget, hogy 2001. májusi átadásra a tetőtérben három lakást alakít ki, amelyből az egyik lakásra a felperesek a vevők. E - pontosan meg nem határozott - lakás vételárába beszámítják a 29 m²-es lakrész értékét. Rögzítették azt is, hogy e megállapodás megkötésekor az I.r. felperes foglalként átadott id. M. A-nak 2.000.000 Ft-ot, s az I.r. felperes vállalta, hogy a felperesek a földszinti lakás eladásakor további 2.000.000 Ft-ot fizetnek id. M. A-nak, a 850.000 Ft-ot pedig az adásvételi szerződés megkötésekor, illetve a lakás használatbavételi engedélyének kiadásakor fizetik meg részére. Az I.r.

felperes vállalta azt is, hogy ezzel egyidőben a leválasztott lakás id. M. A. részére való tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez a felperesek hozzájárulnak. Id. M. A. a kislakás leválasztásának költségeit vállalta. Az I-II. és III.r. alperesek nem adtak meghatalmazást id. M. A. részére a nevükben való szerződéskötésre, s a megállapodást utóbb sem hagyták jóvá.

2002. április 3-án a felperesek a fszt. ... számú lakásból 60/88 tulajdoni hányadot eladtak a IV.r. alperesnek, akinek a tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került. E lakás 28/88 tulajdoni hányadának ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosa az I.r. felperes.

Id. M. A. „az előszerződésben”, valamint átvételi elismervények aláírásával igazolta, hogy 4.800.000 Ft-ot kifizettek részére a felperesek, továbbá ezen felül külön megállapodás alapján galéria kialakítására 1.280.000 Ft-ot fizettek a felperesek id. M. A. részére. Az építkezés idején az I.r. felperes több ízben kölcsönt nyújtott id. M. A.-nak, összességében e címen 2.047.500 Ft-ot adott át, amelyből id. M. A. csupán 100.000 Ft-ot fizetett vissza, így a Budai Központi Kerületi Bíróság által hozott jogerős ítélet 1.947.500 Ft visszafizetésére kötelezte id. M. A.-t.

Az I.r. felperes 2001. decemberében költözött be a tetőtér II.em. számú lakásába, amelynek készültégi foka 91,8 %-os volt. A lakás kialakításával kapcsolatos munkák bruttó bekerülési költsége 10.316.875 Ft volt. Az I.r. felperes által utóbb elvégeztetett munkák bekerülési költsége 1.512.525 Ft. A lakás 2007. évi forgalmi értéke 13.668.000 Ft volt, amelyből a telek értéke 1.300.000 Ft. Az ingatlannak az első fokú ítélet meghozatalakor forgalmi értéke 14.900.000 Ft 100 %-os készültégi fok mellett.

Az elsőfokú bíróság a tényállásból azt a következtetést vonta le, hogy a felperesek és id. M. A. között létrejött szerződés nem minősül adásvételi előszerződésnek, miután az ingatlan tulajdonosaitól származó meghatalmazás nélkül került sor annak megkötésére. Az előszerződés alapján tehát érvényes adásvételi szerződés létrehozására nem volt lehetőség, amit módosított keresetük szerint már a felperesek sem kértek. Az elsőfokú bíróság álláspontja az volt, hogy a felperesek és id. M. A. között létrejött előszerződés tartalma szerint vállalkozási szerződés, ami a lakások felépítésére vállalkozó id. M. A. és a felperesek között jött létre. Megállapította azt is, hogy nagyobb részben a felperesek által átadott pénzüsszegekből került sor a tetőtéri II.em. ... szám alatti lakás felépítésére. Az építkezés további költségeit az alperesi család, köztük id. M. A. biztosította.

Az I-III.r. alperesek nem ismerték el, hogy id. M. A. az I.r. felperestől átvett pénzt a tetőtéri építkezés során használta volna fel. Id. M. A. az első tanúkénti kihallgatásakor egyértelműen azt vallotta, hogy az I.r. felperestől átvett teljes összeget beépítette az ingatlanba. Utóbb úgy módosította a vallomását, hogy az I.r. felperestől átvett pénzt a földszinti kislakás építkezéséhez használta fel. A vallomásai közötti ellentmondást azzal magyarázta, hogy az első kihallgatásakor nem lett tisztázva, hogy melyik ingatlanról van szó, a tetőtéri lakásról vagy pedig a

fölszíni lakásról. Az elsőfokú bíróság nem fogadta el a tanúvallomás utólagos módosítását, arra is figyelemmel, hogy „az előszerződésben” rögzítették, hogy a földszinti lakás leválasztásának költségeit id. M. A. vállalja. Emellett a bíróság figyelemmel volt a felperesek által biztosított és id. M. A. által felhasznált, összesen 6.130.000 Ft összegére is, ami a teljes bekerülési költség 59,4 %-a.

Mindezeket értékelve az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott a Ptk. 137. §-a alapján, figyelemmel a Legfelsőbb Bíróság 7. polgári kollégiumi állásfoglalására is, hogy a felperesek ráépítéssel tulajdonjogot szereztek az ingatlanban.

Az elsőfokú bíróság az ítélet indokolásában kitért arra is, hogy amennyiben a felek másként állapodtak volna meg az építési munkák elszámolásának megítélése tekintetében, az a megállapodás kizárná a ráépítést. Az előszerződésnek nem voltak alanyai az I-II-III.r. alperesek, így a felperesek és id. M. A. megállapodásában foglalt adásvételi szándék nem zárja ki a ráépítést. Azt pedig nem lehetett megállapítani, hogy a tulajdonos alperesek más módon kívánták volna elszámolni a felperesek által finanszírozott építési munkákat.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 137. § (4) bekezdésében foglalt szabály alkalmazására nem látott lehetőséget. A ráépítőt önmagában nem teszi rosszhiszeművé az, ha tudja, hogy az ingatlan más személy tulajdonában van. Azt pedig nem lehetett megállapítani, hogy a felperesek tudták-e vagy tudniuk kellett-e, hogy az építkezésre nem jogosultak. Az id. M. A-val kötött „előszerződés” alapján a felperesek alappal feltételezték, hogy az ő számukra épül az egyik lakás. E körben ... tanúvallomását is értékelve az elsőfokú bíróság arra a következtetésre jutott, hogy az I.r. felperes alappal bízott abban, hogy az ő lakásának jogi sorsa is rendezhető lesz, hasonlóan a ... féle lakásához. Figyelemmel volt az elsőfokú bíróság arra is, hogy az I-II. és III.r. alperesek nem tiltakoztak a felperesek által finanszírozott építkezés ellen.

Az elsőfokú bíróság a II.em. ... szám alatti lakás bekerülési költségét a perben beszerzett és aggálytalannak minősített szakvélemény alapján határozta meg. Ehhez viszonyította az okiratokkal és id. M. A. tanúvallomásával bizonyítottan általa átvett összeget, megállapította, hogy a felperesek ráépítésének aránya 59,4 %-os. A teljes ingatlan (telek és felépítmény együttes értéke) értékéhez viszonyította a felek anyagi hozzájárulását, s arra a következtetésre jutott, hogy a felperesek tulajdoni aránya a ráépítés miatt 54/100 és így az alperesek tulajdoni hányada 46/100-ra csökkent.

Az elsőfokú bíróság helyt adott a felperesek közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetének is a Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján azzal, hogy a felpereseket feljogosította az alperesek tulajdoni hányadának magukhoz váltására. A 2007. évi ingatlanforgalmi érték alapján az alperesek összesen 46/100 tulajdoni hányadának megváltási árát 6.287.280 Ft-ban határozta meg. Kitért arra is az ítélet indokolásában az elsőfokú bíróság, hogy a felperesek teljesítő képességüket az eljárás során 6.000.000 Ft-ot némileg meghaladó összeg erejéig valószínűsítették.

Az elsőfokú bíróság rögzítette azt is ítéletében, hogy az id. M. A. által birtokban tartott földszinti kislakás értékét nem lehetett elszámolni a perben az alperesekkel szemben.

Az elsőfokú bíróság utalt arra is, hogy az ítélet a IV.r. alperesre vonatkozóan nem tartalmaz rendelkezést, a módosított felperesi kereset alapján hozott döntés a IV.r. alperesre nem hat ki.

Az elsőfokú bíróság a perköltség viseléséről a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján határozott, elszámolva a felperesek által lerótt illetéket, a perben felmerült szakértői díjat és a jogi képviselők díját.

Az I-II. és III.r. alperesek fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének részbeni megváltoztatását és a kereset teljes elutasítását kérték.

A felperesek ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást. A felek jogviszonyát érintően a tényállásból levont jogi következtetések helytállóak és az elsőfokú bíróság érdemi döntése - a fellebbezéssel érintett körben - is helyes, kivéve az alperesek javára járó megváltási ár felosztásának a módját. A másodfokú bíróság hangsúlyozza, hogy az elsőfokú bíróság ítéletét a fellebbezéssel és az ellenkérelemmel érintett körben vizsgálta felül a Pp. 253. § (3) bekezdése értelmében.

Az I-III.r. alperesek hivatkoztak arra, hogy az elsőfokú bíróság tévesen minősítette érvénytelennek az előszerződést. Az elsőfokú bíróság ítélete azonban ilyen rendelkezést és indokolást nem tartalmaz. Az ítélet 5. oldal 2. bekezdése rögzíti az elsőfokú bíróság ezzel kapcsolatos okfejtését. Az elsőfokú bíróság csupán arra vont le következtetést, hogy az alperesek meghatalmazása nélküli megállapodás nem volt a felek közötti adásvételi előszerződésnek tekinthető, s ennek hiányában adásvételi szerződés létrehozására nem volt lehetőség. E körben tehát az elsőfokú bíróság az alperesek jogi álláspontját fogadta el. A felperesek és az I-II-III.r. alperesek, mint tulajdonosok között nem jött létre a Ptk. 208. § (1) bekezdése szerinti előszerződés, így nincs mód a Ptk. 208. § (3) bekezdése alapján szerződés bíróság általi létrehozására.

Arra helyesen hivatkoztak az alperesek a fellebbezésben, hogy a felperesek és id. M. A. által kötött megállapodás nem vállalkozási szerződés, hanem annak egyik alfaja, a Ptk. 402. §-ában szabályozott építési szerződés. Ez azonban a felek jogviszonyának megítélését illetően irreleváns, miután az a megállapodás a felperesek és a perben nem álló id. M. A. között jött létre. Jelen perben közömbös, hogy a felperesek és id. M. A. között létrejött építési szerződés érvényes-e vagy

érvénytelen-e. Ez a felek jogviszonyának elbírálására nem hat ki, így a másodfokú bíróság az alperesek ezzel kapcsolatos fellebbezési okfejtése tekintetében mellőzi az indokolást.

A másodfokú bíróság nem fogadta el az alperesek arra való hivatkozását, hogy a felperesek nem támaszthatnak igényt ráépítés jogcímén az alperesekkel szemben azon az alapon, hogy a felperesek id. M. A-val érvényes „előszerződést” kötöttek, ami az alperesek hozzájárulásának hiányában lehetetlenült, s így a felperesek a Ptk. 312. §-ára figyelemmel id. M. A-val szemben érvényesíthetnének igényt. A felperesek a jelen perben id. M. A-val szemben igényt nem érvényesítettek, így a közöttük létrejött jogviszonyból eredően a bíróság nem hozhatott döntést. Önmagában az, hogy a felperesek id. M. A-val szemben a közöttük létrejött jogviszony alapján igényt érvényesíthetnének, nem érinti a felpereseknek azon jogát, hogy az alperesekkel szemben más jogalapon - ráépítésre hivatkozással - ne érvényesíthetnének igényt.

Az I-III.r. alperesek álláspontja szerint az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperesek által id. M. A-nak átadott pénzből épült a lakás. Az alperesek megítélése szerint az elsőfokú bíróság alaptalanul hagyta figyelmen kívül, hogy az alperesek finanszírozták az építkezést saját forrásból és a két másik tetőtéri lakásra kötött előszerződés alapján a vevők által fizetett pénzeszközökből. Az alperesek véleménye szerint az elsőfokú bíróság indokolatlanul nem fogadta el id. M. A. azon tanúvallomását, hogy a felperesektől kapott összeget a földszinti kislakásban használta fel. Az elsőfokú bíróság M. A. tanúvallomásait a felperesek által id. M. A-nak átadott pénzösszeg nagyságát és id. M. A. azon „előszerződésben” foglalt nyilatkozatát - miszerint a kislakás leválasztásával kapcsolatos költségek viselését ő vállalta - értékelve jutott arra a következtetésre, hogy id. M. A. a felperesek által átadott teljes összeget a tetőtéri lakás építésére, s nem a kislakásban végzett munkákra használta fel.

A másodfokú bíróság e körben figyelembe vette id. M. A. által tett - a 13. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt - azon vallomást is, miszerint a kislakásra 2.000.000 Ft-ot költöttek rá. Majd később olyan tanúvallomást tett (30. sorszámú jegyzőkönyv), hogy nem tudja azt, hogy a kislakásba mekkora értéket épített be. A másodfokú bíróság figyelemmel volt a 30. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt - id. M. A. által tett - azon vallomásra is, miszerint az építkezés finanszírozása a család pénzéből, a másik két lakás előszerződésekor átvett pénzből és az I.r. felperestől a szerződésben rögzítettek szerint átvett pénzből történt. A 30. sorszámú jegyzőkönyvből kitűnik az is, hogy az I-II.r. alperesi képviselő azon nyilatkozatának rögzítését követően, hogy a tanú nem mondta azt, hogy a felperesektől átvett pénzt is felhasználta az építkezésnél, vallotta azt a tanú, hogy amit átvett az I.r. felperestől, nagyrészt a földszinti lakásba építette be. Egyrészt e vallomása ellentmond a korábbi vallomásának, másrészt maga vallotta, hogy az 1.280.000 Ft-ot a galéria kialakításához használta fel. Harmadrészt arra nem tett konkrét vallomást, hogyha a korábbi vallomása szerinti 2.000.000 Ft-ot költött a földszinti lakásra, hogyan kerülhetett arra sor, hogy a felperesektől átvett 6.130.000 Ft nagy

részét a kislakás építéséhez használta fel. Az elsőfokú bíróság az I-II-III.r. alperesek előadását csupán a tekintetben nem fogadta el, hogy a 6.130.000 Ft nem a tetőtéri lakás építésébe lett investálva, ugyanakkor 10.316.875 Ft - 6.130.000 Ft tekintetében arra vont le következtetést, hogy ezeket az építési költségeket az I-II-III.r. alperesek és id. M. A. finanszírozták részben saját forrásból, részben a két másik tetőtéri lakás vételár részéből. Azt, hogy a IV.r. alperestől kapott 2.000.000 Ft vételár is a tetőtéri építkezéshez lett felhasználva, alátámasztja a felperesek és a IV.r. alperes által 2002. április 3-án kötött adásvételi szerződés (7. sorszámú jegyzőkönyv melléklete), amely összhangban van a 2001. február 26-ai megállapodással (1/F/3.). Ezt támasztja alá a IV.r. alperes által tett azon előadás is, miszerint a felperesek azért adták el a földszinti lakás egy részét a IV.r. alperes részére, hogy az I.r. felperes pénzhez jusson és finanszírozni tudja id. M. A-n keresztül a tetőtér beépítését (30. sorszámú jegyzőkönyv 9. oldal). Közvetetten ugyanerre vonható következtetés ... tanúvallomásából és ... tanúvallomásából is (30. sorszámú jegyzőkönyv 3. és 8. oldal). Az elsőfokú bíróság tehát a bizonyítékok egybevetésével, azok okszerű mérlegelésével helyesen állapította meg a tényállást.

Az I-II-III.r. alperesek hivatkoztak arra is e körben, hogy a 2003. március 20-ai alapító okirat módosítás aláírásával és az ugyanezen a napon tett nyilatkozattal, miszerint az I.r. felperes hozzájárulását adta az alperesek tulajdonjogának tetőtéri ingatlanok tekintetében az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez, az I.r. felperes elismerte a tetőtéri lakások alperesek általi megépítését, elismerte és megerősítette az alperesek tulajdonjogát és az I.r. felperes szerződéses nyilatkozatait a Ptk. 210. §-ára alapítva érvényesen nem támadta meg, így az I.r. felperes e nyilatkozatai továbbra is érvényesek, hatályosak, s azokat egyoldalú nyilatkozattal nem jogosultak visszavonni. A 2003. március 20-ai nyilatkozatokat csupán az I.r. felperes írta alá, a II-III.r. felperesek nem. Az I.r. felperes által tett nyilatkozatoknak a II-III.r. felperesekre kiható hatálya nincs, e nyilatkozatokból a II-III.r. felperesekre semmilyen kötelezettség nem keletkezett. A 33. sorszámú jegyzőkönyvben I.r. felperes által tett nyilatkozat szerint e nyilatkozatokat annak érdekében írta alá, hogy a tetőtéri lakások ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése megtörténhessen, ezen albetétek ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését nem akarta akadályozni. E nyilatkozatokkal az I.r. felperes sem mondott le az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogának érvényesítéséről. Ezt alátámasztja az is, hogy 2003. július 25-én a felperesek írásban felszólították az alpereseket az adásvételi szerződés aláírására. Ebből nyilvánvalóan következik, hogy az I.r. felperes tulajdoni igényét érvényesíteni kívánta az alperesekkel szemben. Az I.r. felperes nyilatkozatait nem lehet akként értelmezni, hogy a ráépítésből eredő tulajdoni igényről lemondott volna. E nyilatkozatokat nem lehet kiterjesztően értelmezni a Ptk. 207. § (4) bekezdése alapján.

A ráépítéssel kapcsolatos igény tekintetében azt kellett vizsgálni, hogy a Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglalt feltételek fennállnak-e, illetve a ráépítés címén való tulajdonszerzést nem zárja-e ki a Ptk. 137. § (4) bekezdése szerinti valamely feltétel, illetve, hogy e feltételek fennállnak-e vagy sem. Az elsőfokú bíróság kellő indokát adta annak, hogy a peradatok alapján nem lehetett megállapítani azt, hogy

a felperesek beruházása, finanszírozása tekintetében a felek között eltérő megállapodás jött volna létre. A ráépítés szabályának alkalmazását tehát önmagában nem zárja ki a felperesek és id. M. A. között létrejött megállapodás. Id. M. A. ugyanis nem volt tulajdonosa az ingatlannak és a megállapodás létrehozására a tulajdonosoktól nem rendelkezett érvényes meghatalmazással ahhoz, hogy a nevükben megállapodást kössön. Nem vitás, hogy a tetőtér, amelyben a lakás felépült, nem állt a felperesek tulajdonában, tehát az a feltétel is megvalósult, hogy idegen tulajdonban álló épületben szerkezeti változtatással járó építési munkákat végeztek. A bizonyítékok egybevetése alapján pedig az is megállapítható volt, hogy részben saját forrással valósították meg a kivitelezést. A felperesek célja a finanszírozással mindvégig az volt, hogy a tetőtéri II.em. ... szám alatti lakás a tulajdonukba kerüljön. Ezen túl a fszt. ... szám alatti lakás leválasztásával keletkező kislakás id. M. A. részére való tulajdonba adás szolgált volna még ellentételezésül. Ez azonban azért nem valósulhatott meg, mert id. M. A-nak - az általa felperesekkel közöltekkel szemben - nem volt meghatalmazása, megbízása az ingatlanban tulajdonjoggal rendelkező családtagjaitól. A ráépítés szabályának alkalmazását azonban nem zárja ki ez utóbbi megállapodás vagy megbízás, meghatalmazás hiánya. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy id. M. A. perbenállása nélkül a kislakás jogi sorsa nem rendezhető a perben. A ráépítés szabályának alkalmazását nem zárja ki az sem, hogy a felperesek 2006. november 16-án terjesztettek elő keresetet e vonatkozásban. A ráépítés befejezésétől eddig az időpontig 5 év nem telt el, tehát a Ptk. 327. § (1) bekezdésében foglalt elévülési idő az igényérvényesítésig nem telt el.

Helyesen vont le az elsőfokú bíróság következtetést arra nézve is, hogy a Ptk. 137. § (4) bekezdésében foglalt feltételek nem állnak fenn. A perbeli adatok alapján nem volt megállapítható, hogy a felperesek rosszhiszeműen építkeztek. Helyesen utalt az elsőfokú bíróság arra is, hogy önmagában annak tudata, hogy az ingatlan más személy tulajdonában áll, a ráépítőt nem teszi rosszhiszeművé. A ráépítő rosszhiszeműsége akkor állapítható meg, ha tudja, vagy a körülményekből tudnia kell, hogy az építkezésre nem jogosult. A bírói gyakorlat szerint a rosszhiszemű ráépítővel azonosan kell megítélni azt a ráépítőt is, akinek az építkezése ellen a földtulajdonos olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást (BH.2003.232.). Az I-II-III.r. alperes előadásából is egyértelmű következtetés volt vonható arra, hogy a felperesi építkezés ellen nem tiltakoztak. A felperesek pedig annak tudatában adtak 6.130.000 Ft-ot a tetőtéri lakás építésére id. M. A-nak, hogy rendelkezik felhatalmazással az alperesek nevében való eljárásra, annak ellenére, hogy írásbeli meghatalmazást nem kértek tőle, s hogy az adásvételi előszerződést - id. M. A-val közösen való elhatározásból - nem ügyvédi közreműködéssel készítették el. Bízta abban is a felperesek, hogy a lakás jogi sorsa hasonlóan a másik két tetőtéri lakáshoz rendezhető lesz. Megállapítható az is, hogy az alperesek lényegében a három lakás építése céljából a tetőteret azért vásárolták meg, hogy a három lakást tovább értékesítsék (33/A/5. okirat). A másik két lakás tényleges értékesítésére sor került. Mindez ellentmond azon alperesi előadásoknak, miszerint a tetőtéri három lakást azért építették, hogy egy-egy családtag megszerezze egy-egy lakás

tulajdonjogát. Megállapítható az is az alperesek előadásából és id. M. A. tanúvallomásából is, hogy az I-II. és III.r. alperesek az I.r. felperes és id. M. A. által kötött „előszerződés”, mint jogügylet tartalmáról tudtak, csupán az okozott nézeteltérést a családtagok között, hogy keveselték a felperesek által fizetendő összeget és azt, hogy a fszt. ... szám alatti lakáson id. M. A.-nak keletkezzen tulajdonjoga. Ezt támasztja alá a III.r. alperesnek a 7. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt előadása, miszerint a jogügyletről tudott, de nem adott meghatalmazást az előszerződés aláírására apjának. Nem vitatta, hogy volt megállapodás édesapja és az I.r. felperes között, erről tudott, egyébről nem. Id. M. A. 13. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt vallomása szerint nem tudja, hogy családtagjai látták-e az előszerződést, tény, hogy annak tartalmát ismerték. Az I.r. alperes 7. sorszámú jegyzőkönyvbe foglalt vallomásából is megállapítható, hogy az I.r. alperest férje az építkezés ideje alatt tájékoztatta arról, hogy a felperesek meg akarják venni az egyik tetőtéri lakást. Férjénél folyamatosan tiltakozott, hogy a felperesek megvegyék, s az építkezés alatt mondta férjének, hogy nem hagyja jóvá az előszerződést, bár azt abban az évben (2006. január 30-ai tárgyaláson tett nyilatkozat) látta először. E vallomás alapján is arra vonható következtetés, hogy az I.r. alperes is tudott a felperesek és id. M. A. megállapodásáról, a felpereseknél azonban mégsem tiltakozott az építkezés felperesek általi finanszírozása ellen. A III.r. alperes (7. sorszámú jegyzőkönyv) előadása szerint ugyan tanúként aláírta az előszerződést, annak tartalmáról azonban nincs tudomása, mert okirati tanúként írta alá a megállapodást. Arról sincs tudomása, hogy az előszerződés aláírásakor pénzáadás történt volna. Id. M. A. is elismerte, hogy ezen előszerződés aláírásakor történt pénzáadás, így id. M. A. tanúvallomása és a III.r. alperes előadásának tartalma alapján kétséges, hogy az előszerződés tanúkénti aláírásakor jelenlévő II.r. alperes ne tudott volna a jogügylet tartalmáról.

Az I-II-III.r. alperesek a fellebbezésben hivatkoztak arra, hogy számlákkal igazolták a kazán és a szalagparketta beszerzését. Az elsőfokú bíróság ítéletében a gázkazán felszerelését és a felső szinten a szalagparketta lerakását id. M. A. által fedezett munkaként vette figyelembe (ítélet 7. oldal 1. bekezdése).

Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte a szakértői véleményt ellentmondástól mentesnek, megalapozottnak. Az igazságügyi szakértő szakvéleményét kellőképpen megindokolta a lépcső és a konyhabútor vonatkozásában is. Önmagában az, hogy valamely fél a szakértő megállapítását vitatja, nem ad alapot a szakvélemény figyelmen kívül hagyására vagy másik szakértő kirendelésére.

Tévesen hivatkoztak az I-II-III.r. alperesek arra, hogy a felperesek közös tulajdon megszüntetése iránti kérelmet nem terjesztettek elő. A 29. sorszámú jegyzőkönyv 1. és 3. oldalán egyértelműen rögzítve lett, hogy a felperesek ilyen irányú keresetet előterjesztettek. A megváltási árral kapcsolatban kifejezett fellebbezés nem volt, így e vonatkozásban a másodfokú bíróság nem vizsgálta felül az elsőfokú bíróság döntését. Ugyanakkor az alperesek tulajdoni hányaduk arányában jogosultak a megváltási árra, hiszen nem egyetemleges jogosultak.

Téves az alperesek arra való hivatkozása is, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította volna meg, hogy a ... féle lakás kapcsán id. M. A. járt volna el. Az elsőfokú bíróság által e körben megállapított tényállás az id. M. A. és ... által tett tanúvallomásokon alapszik (13. sorszámú jegyzőkönyv és 30. sorszámú jegyzőkönyv).

A másodfokú bíróság észlelte, hogy az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkező részének második bekezdése a II. és III.r. felpereseket tévesen tartalmazza, ezen elírást a Pp. 224. § (1) bekezdése alapján javította ki.

A másodfokú eljárás költségeinek viselésére vonatkozó rendelkezés a Pp. 78. § (1) bekezdésén alapszik. A felperesek javára járó ügyvédi munkadíj összegét a másodfokú bíróság a 32/2003.(VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján határozta meg.

Budapest, 2008. március 12.

. Kovács László s.k.
a tanács elnöke

Dr. Pestovics Ilona s.k.
előadó bíró

Ráczné dr. Gohér Angyalka s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő