

A Fővárosi Ítéltábla az Osztrovszky Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Osztrovszky Zoltán ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Csire Balázs ügyvéd (fél címe) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2015. május 13. napján kelt 17.P.23.511/2011/62. számú ítélete ellen az alperes részéről 63. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a rendelkező része megszővegezésének a következő pontosításával hagyja helyben:

- az alperest annak túrésére kötelezi, hogy a felperes tulajdonjogát a ... helyrajzi számú ingatlan 39/100 hányadára - ... és ... ráépítés címén történt közbenső jogszerzésére utalással - öröklés jogcímén bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba;
- a 39/100 tulajdoni igényt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A ... Földhivatali ... megkeresését annyiban pontosítja, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanra a felperes tulajdonjogát 39/100 hányadra - ... és ... ráépítés címén történt közbenső jogszerzésére utalással - öröklés jogcímén jegyezze be.

Kötelezi az alperest, hogy fizessen meg - 15 napon belül - a felperesnek 200.000 (Kettőszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, míg - felhívásra - 1.320.600 (Egymillió-háromszázhuszezer-hatszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az ítékezés alapjául szolgáló tényállás szerint a ... utca 26. szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlannak az alperes a nyilvántartott tulajdonosa. A családi ház tetőterét a felperes szülei 1990-ben beépítették, ott egy háromszobás önálló lakást alakítottak ki. Az építkezéshez az ingatlan akkori tulajdonosa, ... (a peres felek nagyapja) hozzájárult. A felperes szülei az építkezéshez OTP kölcsönt és munkáltatói kölcsönt vettek igénybe, ... a felperes szüleivel együtt egyetemleges adóstársként kötött szerződést a pénzintézettel. Az építési engedélytől eltérően felépített önálló lakás fennmaradására 1991 októberében adott fennmaradási engedélyt az építésügyi

hatóság. ... és a felperes apja, ... írásbeli nyilatkozatban rögzítették, hogy a ráépítést követően az ingatlan 50/100 (1/2) része a tulajdonost, míg további 25/100-25/100 (1/4-1/4) része a ráépítőt illeti meg. A ráépítők tulajdonjoga nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. A felperes szülei azóta meghaltak, egyetlen örökösük a felperes. ... mint jogosult és az alperes édesanyja (a felperes apjának a testvére) mint kötelezett 1991. április 11. napján életjáradéki szerződést kötöttek, melyben ... az életjáradék fejében átruházta a „... helyrajzi szám alatt felvett önálló épület megnevezésű 93 m² területű tulajdonában lévő ingatlant” a kötelezetre. A szerződés alapján 2004. szeptember 17-ei hatállyal az ingatlan egészére bejegyezték az alperes édesanyjának a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az alperes édesanyja azóta meghalt, egyetlen örököse az alperes, akinek 2008-ban jegyezték be tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlan 77/175, azaz 38/87 részének a tulajdonjogát szülei ráépítése folytán öröklés jogcímén megszerezte. Igényt tartott tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint édesanyja az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot az ingatlanon, így vele mint jóhiszemű jogszerzővel szemben a felperes nem léphet fel tulajdoni igényrel. Álláspontja szerint az okiratok nem támasztják alá, hogy a felperes szülei részéről jogi értelemben ráépítés történt, így a felperes követelését nem lehet dologi igénynek tekinteni, hanem kötelmi igényként kell kezelni. A kötelmi igényrel szemben egyrészt elévülésre hivatkozott, másrészt arra, hogy a felperes, illetve szülei „lelakták” az építkezésre fordított pénzt.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés és öröklés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 39/100 hányadának a tulajdonjogát. Megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett, és a bejegyzés tüzésére kötelezte az alperest. Ezen felül kötelezte az alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 920.750 forint perköltséget, továbbá 60.200 forint szakértői díj költséget az állam javára. Megállapította, hogy a le nem rótt 900.000 forint kereseti illetéket az állam viseli, míg az alperes viseli az általa megelőlegezett 56.000 forint szakértői díjat.

Döntésének jogi indokolása szerint a rendelkezésre álló okiratok bizonyítják, hogy ... hozzájárult ahhoz, hogy a tulajdonában álló családi ház tetőterét a felperes szülei beépítsék. A felperes szülei egy önálló lakást alakítottak ki, az általuk végzett építkezés jogilag és műszakilag is befejeződött. A tartós fennmaradásra és használatra alkalmas építmény létrehozásával tulajdoni igényeik keletkeztek. A felperes szülei abban is megállapodtak az ingatlan tulajdonosával, hogy a ráépítést követően a megállapodásban rögzített értékarányok figyelembevételével az ingatlan társtulajdonosaivá válnak. Ez a megállapodás arra utal, hogy a ráépítők jóhiszeműek voltak, ezért a ráépítésre a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (3) bekezdésének a rendelkezései irányadóak. A ráépítésen alapuló tulajdonszerzés még az életjáradéki szerződés megkötése előtt, a törvény erejénél fogva bekövetkezett, ezt követően ... kizárólag a ráépítéssel nem érintett tulajdoni hányadával rendelkezhetett volna [régi Ptk. 117. § (1) bekezdés]. Erre figyelemmel a jogvita szempontjából nem volt jelentősége annak a körülménynek, hogy az alperes jogelődje az ingatlan-nyilvántartás adataiban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot az ingatlanon. A ráépítés útján megszerzett tulajdoni hányad nagyságát a ráépített rész és az ingatlan egésze ráépítéskori értékének az aránya alapján határozta meg. E tekintetben az aggálytalan szakértői vélemény megállapításait fogadta el, miszerint a ráépített rész értéke 4.000.000 forint volt, míg az ingatlan egészének az értéke 10.300.000 forintot tett ki. A ráépítés jogcímén megszerzett tulajdoni hányadot a felperes megörökölte, ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzésére

figyelemmel a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében alappal tartott igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére. A Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján a pervesztes alperest kötelezte a felperes perköltségei és az állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását, és elsődlegesen a kereset elutasítását kérte. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy a bíróság a felperesi jogelőd szerzésénél a telekhányad értékének a figyelmen kívül hagyásával állapítsa meg a szerzési arányokat. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság megsértette az indokolási kötelezettségét, mivel igen röviden indokolta az érdemi döntést, ennél fogva ő sem képes fellebbezése indokainak hosszabb kifejtésére. Hangsúlyozta azonban, hogy az elsőfokú eljárás során előadott tényállításait és jogi okfejtését változatlanul fenntartja. Kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a felperesi oldalon a telekhányad értékével is számolt, azt a felperesi szerzésnél növelő tényezőként vette figyelembe, holott ez a felperes által hivatkozott ráépítési megállapodásból nem tűnik ki. Hangsúlyozta, hogy a telekrész a ráépítéstől független, ezért a számítás során azt kell figyelembe venni, hogy a meglévő telek és a felépítmény értékéhez viszonyítva milyen értéknövekedést okoz a ráépítés. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem indokolta meg, hogy miért nem vette figyelembe jogelődje jóhiszemű jogszerzését, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva ellenérték fejében szerzett tulajdonjogot az ingatlanon. Álláspontja szerint ez olyan fokú hiányossága az elsőfokú bíróság ítéletének, ami hatályon kívül helyezéshez is vezethet. Kifejtette: ez az ítéleti döntés nem reparálja az alperesi jogelőd részéről teljesített tartási szolgáltatásokat, melyek így a felperesi jogelőd részéről ellenszolgáltatás nélkül maradnának, hiszen az alperesi jogelőd a teljes ingatlan megszerzése érdekében, ilyen feltevésben nyújtotta a tartást.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság eleget tett indokolási kötelezettségének, mivel a kellő részletességgel megindokolta döntését. A ráépítés jogcímén megszerzett tulajdoni hányad mértékét a töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően helyesen állapította meg, figyelembe véve az alperes telekhányadra vonatkozó védekezésének a megalapozatlanságát is. Hangsúlyozta, hogy a család tagjaként az alperes édesanyja nyilvánvalóan tudott az építkezésről és arról, hogy ... hozzájárult a felperesi szülők tulajdonjog szerzéséhez.

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

Az alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésének a tartalmával a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, melynek ezért csupán a megszövegezését pontosította - de a tartalmát tekintve - a keresetnek részben helyt adó döntésen nem változtatott. A Fővárosi Ítéltábla lényegében az érdemi döntéshez fűzött jogi indokolást is osztotta, amit - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészít ki a következőkkel.

Az alperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság nem tett eleget indokolási kötelezettségének. Ez az érvelés nem áll összhangban az elsőfokú bíróság ítéletével, hiszen az ugyan tömören kifejtve, de valamennyi indokát tartalmazza az érdemi döntésnek. Az ítélet indokolásából kitűnően az elsőfokú bíróság teljeskörűen figyelembe vette az alperes ellenkérelmét, és - az alperesi fellebbezésben előadottaktól eltérően - kifejtette, hogy miért tekinti megalapozatlannak az alperes jóhiszemű jogszerzésre való hivatkozását. Emellett a felperes által megszerzett ingatlanhányad mértékének a számítási módját is ismertetette, melyből kitűnően az alperes telekhányad figyelmen kívül hagyására

irányuló érvelését is megalapozatlannak találta. Az előzőekben megjelölt, az alperesi fellebbezéssel érintett okfejtés tekintetében a Fővárosi Ítéltábla osztotta az elsőfokú bíróság jogi álláspontját.

Az alperes nem jelölte meg azokat a jogszabályi rendelkezéseket, amelyek alátámasztják a jóhiszemű jogszerzésre alapított védekezését. Ennek a védekezésnek az alapjául szolgálhatnak az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek (Inytv.) az ingatlan-nyilvántartás közhitelességére vonatkozó alapelvi jelentőségű szabályai. Az Inytv. - keresetindításkor hatályos - 5. § (4) bekezdése ugyanis a ráépítővel szemben a jóhiszemű jogszerzőt részesíti védelemben, amennyiben a ráépítő nem jegyezteti be tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Az Inytv. - keresetindításkor hatályos - 5. § (3) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban az minősül jóhiszemű jogszerzőnek, aki az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. A felhívott törvényi rendelkezés megfogalmazásából kitűnően ezt a vélelmet az ingatlan-nyilvántartási eljárás során kell irányadónak tekinteni. A polgári jogviszonyokban azonban az Inytv. szabályait a régi Ptk. 1. § (1) bekezdésének a második fordulata értelmében a régi Ptk.-val összhangban, annak rendelkezéseire figyelemmel kell értelmezni. A régi Ptk. 4. § (1) bekezdése alapelvi jelentőségű követelményként határozza meg a jóhiszemű és tisztességes joggyakorlást. A jóhiszeműség követelményét a 4. § (4) bekezdése tölti ki tartalommal, amely szerint a polgári jogi viszonyokban úgy kell eljárni, ahogy az adott helyzetben általában elvárható. A jogvita elbírálása szempontjából irányadó jogszabályokra figyelemmel ezért azt kellett vizsgálni - ahogy azt az elsőfokú bíróság megtette -, hogy az alperes jogelődje tudott-e a ráépítésről, és elvárható volt-e tőle a ráépítés jogkövetkezményeinek az ismerete, illetve a jogkövetkezmények betartása.

Tény, hogy a ráépítők és az alperes jogelődje közeli rokonságban álltak, és az is tény, hogy a ráépítés időszakában az alperes és az édesanyja abban a lakóházban laktak, amelynek a tetőtérét a felperes szülei beépítették. Az alperes személyes meghallgatása során maga is előadta, hogy tudott a tetőtér beépítéséről, hiszen az ingatlanban lakott, és látta, hogy a nagypapa és más rokonok is segítettek az építkezésben (13. számú jegyzőkönyv).

Az építkezés idején fennálló körülményekből nyilvánvaló, hogy az akkor még kiskorú - „tizenéves” - alperes édesanyja ugyancsak tudott a tetőtér beépítéséről. Abból a tényből pedig, hogy a felperes szüleinek a családja költözött be, majd lakott a ráépítéssel kialakított tetőtéri lakásban, okszerűen következik, hogy a ráépítés a felperesi jogelődök érdekében történik. Az ingatlan egészének az akkori tulajdonosa, ... maga is segített a munkálatokban, ami önmagában is arra utal, hogy hozzájárult a tetőtér felperesi szülők érdekében történő beépítéséhez. Mindezekből a körülményekből az alperes édesanyjának - az építkezésre vonatkozó iratok ismerete nélkül is - tudnia kellett arról, hogy a felperes szüleinek a ráépítése folytán a lakóházban két önálló, egymástól elkülönülő lakás alakult ki. Ebben a helyzetben elvárható volt az alperes édesanyjától, hogy az életjáradéki szerződés megkötése előtt tájékozódjon arról, hogy édesapja és a felperes szülei között milyen megállapodás jött létre a ráépítés befejezését követő tulajdonviszonyokra vonatkozóan. Amennyiben a megfelelő tájékozódást elmulasztotta, úgy magatartása nem felel meg a polgári jogviszonyokban elvárható jóhiszeműségi követelménynek.

A Fővárosi Ítéltábla álláspontja szerint azonban az alperes édesanyját nem terheli mulasztás, mivel külön tájékoztatás nélkül is tisztában volt a ráépítők és a az édesapja között létrejött megállapodás tartalmával. Erre utal az életjáradéki szerződés megfogalmazása, amelyben az átruházott épületrész alapterületét összesen 93 m²-ben határozták meg. A nagyság megjelölésénél fogva az átruházott ingatlan kizárólag az az eredetileg is meglévő lakás lehetett, az a lakás amelyben az életjáradéki szerződés megkötésekor a szerződő felek - köztük az alperes édesanyja - benne laktak. A szerződésben nincsen utalás arra, hogy ... - a felperes szülei által lakott - tetőtéri lakást is átruházta

volna az alperes édesanyjára, enélkül - illetve a körülmények ismeretében - az alperes édesanyja nem feltételezhette, hogy a mások által kialakított és lakott tetőtéri lakás tulajdonjogát is megszerezte.

A kifejtettek szerint az alperes édesanyja tisztában volt azzal, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor az ingatlan adatai eltértek az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetett adatoktól, mivel az épületben nem egy, hanem két lakás helyezkedett el. Az adott helyzetben az is elvárható volt az alperes édesanyjától, hogy tudja: az ingatlan nyilvántartott tulajdonosa és a ráépítők abban állapodtak meg, hogy a ráépítéssel kialakított tetőtéri lakás tulajdonjogát a ráépítők szerzik meg. Erre figyelemmel - amint arra az elsőfokú bíróság rámutatott - a jóhiszemű jogszerzők részére biztosított védelem nem illeti meg az alperes édesanyját, enélkül jogutódjának a tulajdonjoga sem terjed ki a ráépített tulajdoni hányadra, függetlenül attól, hogy a ráépítők mindezülig nem jegyeztették be tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad mértékét az irányadó jogszabályoknak és a töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően határozta meg. A régi Ptk. 137. § (3) bekezdésének a második fordulata szerint a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. Ezzel a törvényi rendelkezéssel összhangban a PK. 7. számú állásfoglalás V. pontja azt az iránymutatást adja, hogy 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. Ebből kitűnően a ráépítéssel szerzett tulajdoni hányad meghatározásához nincs szükség annak megállapítására, hogy az ingatlan egészének az értékén belül mennyit tett ki a telek értéke. Ebből következően az ítélezés alapjául szolgáló szakvélemény nem tekinthető aggályosnak, mivel kimerítő választ adott az elsőfokú bíróság által helytállóan feltett szakkérdésre, annak meghatározásával, hogy a ráépítés befejezésekor 10.300.000 forint volt az ingatlan egészének a forgalmi értéke, melyen belül a ráépített rész értéke 4.000.000 forintot tett ki (35. sorszám alatt csatolt szakértői vélemény 20. oldala).

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy az alperes a fellebbezésében nem fejtette ki, hogy a „telekhányad értékének” az általa javasolt figyelmen kívül hagyása esetén milyen módon kellene meghatározni a ráépítés jogcímén megszerzett tulajdoni hányad mértékét. Erre az alapvető hiányosságra figyelemmel a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad csökkentésére irányuló alperesi fellebbezés nyilvánvalóan nem lehet eredményes.

Az elsőfokú bíróság csak részben adott helyt a keresetnek, hiszen módosított kereseti kérelmében a felperes egyértelműen 77/175 azaz 44/100, illetve 38/87 azaz 43/100 hányadra kérte tulajdonjoga megállapítását, és a későbbiekben ezt a kérelmét tartotta fent (43. sorszám alatt csatolt beadvány). A keresetnek részben helyt adó döntés tartalmilag azt is magában foglalja, hogy 39/100 tulajdoni hányadot meghaladóan az elsőfokú bíróság a keresetet elutasította. Ezt a rendelkezést azonban az elsőfokú bíróság elmulasztotta írásba foglalni, amit a Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési eljárás keretein belül pótol.

Az Inyvt. 29. §-a és az Inyvt. végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 87. § (1) bekezdése értelmében az ingatlan-nyilvántartási bejegyzést megalapozó okiratnak tartalmaznia kell a közbenső jogszerzést is, amelyre a bejegyzésben is utalni kell. A felperes szüleinek a ráépítés jogcímén alapuló közbenső jogszerzését azonban az elsőfokú bíróság ítéletének csupán az indokolási része tartalmazza, de az hiányzik a rendelkező részből, továbbá a földhivatali megkeresésből. A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítélete rendelkező része

megszövegezésének a pontosításával ezt a hiányosságot is pótolta.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a rendelkező rész megszövegezésének a pontosítása mellett - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező alperes köteles megfizetni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak az alperes köteles megfizetni az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Budapest, 2016. december 7.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró