

A Fővárosi Ítéltábla ... ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű, II.rendű felperes neve (uo.) II. rendű felpereseknek - a ... Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a jogi képviselet nélkül eljáró **II. rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű, a ... Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 13. napján kelt 31.P.22.778/2014/91. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 92. sorszám alatt előterjesztett és Pf/8. sorszám alatt kiegészített fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben, a következők szerint megváltoztatja:

- annak tűrésére kötelezi az I-III. rendű alpereseket, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan 41/100 hányadára ráépítés, további 18/100 hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén - a II-III. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási jogokkal terhelt - az I. rendű felperes, míg 41/100 hányadára ráépítés jogcímén a II. rendű felperes tulajdonjogát bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba;
- annak tűrésére kötelezi az I. rendű felperest és a II-III. rendű alpereseket, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan I. rendű felperes tulajdonaként nyilvántartott 1/4 hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén - tehermentesen - bejegyezzék az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba;
- mellőzi a viszontkeresetet elutasító rendelkezést;
- az I. rendű alperes perköltségfizetési kötelezettségét 694.250 (Hatszázkilencvennégyezer-kettőszázötven) forintra és ebből 660.000 (Hatszázhatvanezer) forint után járó áfa összegre, míg a kereseti illetékfizetési kötelezettségét 720.000 (Hétszázhuszezer) forintra csökkenti;
- kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy - felhívásra - együttesen fizessenek meg 180.000 (Száznyolcvanezer) forint kereseti illetéket az állam javára.

A földhivatal megkeresését a következők szerint módosítja: a ... helyrajzi számú ingatlan 41/100 hányadára ráépítés, további 18/100 hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén jegyezze be - a II-III. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási jogokkal terhelt - az I. rendű felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba; míg a ... helyrajzi számú ingatlan I. rendű felperes tulajdonaként nyilvántartott 1/4 hányadára közös tulajdon megszüntetése jogcímén - tehermentesen - jegyezze be az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg együttesen az I-II. rendű felpereseknek 230.000 (Kettőszázharmincezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 1.922.900 (Egymillió-kilencszázhuszonkettőezer-kilencszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) tetőtéri társasházi lakásingatlan egészének az I. rendű alperes a tulajdonosa; tulajdonjogát a társasházzá alakításra figyelemmel, 2009. december 21-ei hatállyal jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. A kétlakásos társasház ... helyrajzi számon nyilvántartott földszinti lakásának a 3/4 része öröklés jogcímén ugyancsak az I. rendű alperes tulajdonában áll, míg annak 1/4 hányadára 2014. április 4-ei hatállyal kötelesrész kielégítése jogcímén jegyezték be az I. rendű felperes tulajdonjogát. A társasházzá alakítást, illetve a tetőtér beépítését megelőzően az ingatlan közös tulajdonban állt, annak személyenkénti 13/72 hányadát 1985-ben adásvétel útján szerezték meg az I-II. rendű felperesek; ekkor az ingatlan további 46/72 hányada - az I. rendű felperes és az I. rendű alperes édesanyjának - ... a tulajdonában állt. A családon belül az volt a megállapodás, hogy az ingatlant az I. rendű alperes szülei felújítják, az I-II. rendű felperesek beépítik a tetőteret, ami a tulajdonukba kerül, míg a földszinti kisebbik lakás kizárólagos használója az I. rendű alperes lesz. Az I-II. rendű felperesek 1986-ban kaptak építési engedélyt a tetőtéri lakás beépítésére, majd az építkezés befejezése után, 1987 végén megkapták a használatbavételi engedélyt, és beköltöztek a tetőtéri lakásba. Ekkor az ingatlan egészének 3.535.000 forint volt az értéke, melyen belül a tetőtéri lakás kialakítása 1.465.000 forint értéknövekedést eredményezett.

Az I-II. rendű felperesek és ... 2003. május 14-én közjegyzői okiratba foglaltan „használati és ingatlan felosztási” megállapodást kötöttek. Az okiratban rögzítették a társtulajdonosokat megillető tulajdoni hányadok nagyságát azzal, hogy ez a tulajdoni hányad az 1095 m² alapterületű udvarra, a telken található 143 m² alapterületű lakóházra, melléképületre és pincére vonatkozik. Rögzítették azt is, hogy a lakóházra épített 104 m² alapterületű külön bejáratú, 4 szoba összkomfortos tetőtéri lakás teljes egészében az I-II. rendű felperesek finanszírozásában és építésében került kialakításra, ami kettejük 100%-os kizárólagos tulajdonát képezi. Ugyanennek a megállapodásnak egy 2003. április 29-ei keltezésű - nem közjegyzői okiratba foglalt - példányát az I. rendű alperes is aláírta tanúként. Az I-II. rendű felperesek 2003-ban hitelt vettek fel a ... Banktól, a hitel biztosítására alapított jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 13/72-13/72 tulajdoni illetőségükre terhelték; a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányadukat ugyanis az I-II. rendű felperesek nem jegyeztették be az ingatlan-nyilvántartásba. A kölcsönt az I-II. rendű felperesek nem tudták törleszteni, ezért a hitelező pénzintézet 2004 novemberében azonnali hatállyal felmondta a kölcsönszerződést. A jelzálogjogból történő kielégítés érdekében a bank árverés útján értékesítette az I-II. rendű felperesek 13/72-13/72 tulajdoni hányadát, amit a 2009. május 20-án megtartott árverésen az I. rendű alperes vásárolt meg 6.967.516 forintért. Az I. rendű alperes vevőként 2009. június 4-én kötötte meg az ingatlan adásvételi szerződést a ... Bankkal mint zálogjogosulttal és eladóval; a szerződés 2.1. pontja szerint az adásvétel tárgya az ingatlan 26/72 tulajdoni hányada volt. Az I-II. rendű felperesek pert indítottak az adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt. A ... Bíróság ... számú ítéletével elutasította a keresetüket. A Törvényszék számú jogerős ítéletével helybenhagyta az elsőfokú bíróság ítéletét; ítéletének indokolásában rögzítette: a zálogjog terjedelme semmilyen módon nem érintette az I-II. rendű felperesek ráépítéssel esetlegesen

megszerzett tulajdonjogát.

Az I. rendű alperes és ... 2009. december 11-én kétlakásos társasházzá alakították az ingatlant; az alapító okirat szerint a tetőtéri lakás az I. rendű alperes, a földszinti lakás pedig ... tulajdonába került. ... 2013. július 10-én tett egy írásbeli nyilatkozatot, miszerint visszavonja a 2009. december 11-ei alapító okiratba foglalt nyilatkozatát, mert a későbbiekben arra jött rá, hogy a társasház nem a tényleges és a valóságnak megfelelő családon belüli tulajdoni arányokat tartalmazza. ... 2013. október 27-én végintézkedés hátrahagyása mellett elhunyt; a közjegyző a hagyatékába tartozó ... helyrajzi számú földszinti lakás 3/4 részét végrendeleti öröklés jogcímén az I. rendű alperesnek, további 1/4 részét kötelesrész kielégítése jogcímén az I. rendű felperesnek adta át. Az I. rendű felperes tulajdoni hányadát a II. rendű és a III. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási jogok terhelik.

Az I-II. rendű felperesek módosított keresetükben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján annak túsérésére kérték kötelezni az I-III. rendű alpereseket, hogy a tetőtéri lakás személyenkénti 1/2 hányadára ráépítés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Azzal védekezett, hogy az árverés során megvásárolt 26/72 rész megfelel a tetőtéri lakásnak, így az I-II. rendű felperesek nem rendelkeznek tulajdoni hányaddal az ingatlanban. Álláspontja szerint az I-II. rendű felperesek nem adásvétel, hanem ajándékozás jogcímén szereztek meg tulajdoni hányadaikat, hiszen valójában nem fizettek vételárat az eladóknak. Az I-II. rendű felperesek eljárását rosszhiszeműnek minősítette, mivel a ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjogukat nem jegyeztették be az ingatlan-nyilvántartásba [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 5. §].

Vizontkeresetet terjesztett elő, melyben kérte, hogy a bíróság az I. rendű felperes földszinti ingatlanon fennálló 1/4 tulajdoni hányadát 2.362.500 forint lakott megváltási ár ellenében adja a tulajdonába.

A II. és a III. rendű alperesek ellenkérelmet nem terjesztettek elő, nyilatkozatot nem tettek.

Az I. rendű felperes vizontkereseti ellenkérelmében nem ellenezte a közös tulajdon megszüntetését, de azt kérte, hogy a bíróság őt jogosítsa fel az I. rendű alperes tulajdoni hányadának a megváltására különösen akkor, ha a bíróság a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet elutasítja. Másodlagosan a társasház háromlakásos társasházzá alakítását kérte, és azt, hogy a közös tulajdon megszüntetése érdekében a kisebbik alsó szintű lakást a bíróság adja a tulajdonába.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a perbeli tetőtéri lakásingatlan 59/100 részének a tulajdonjogát - a II. és a III. rendű alperesek végrehajtási jogával terhelt - a ráépítés és öröklés jogcímén az I. rendű felperes, további 41/100 részének a tulajdonjogát ráépítés jogcímén a II. rendű felperes szerezte meg. Megállapította, hogy az I. rendű alperes adásvétel és öröklés jogcímén - a II. és a III. rendű alperesek javára bejegyzett végrehajtási jogoktól mentesen, tehermentesen - megszerezte a földszinti társasházi lakás I. rendű felperes javára bejegyzett 1/4 hányadát, ezáltal az ingatlan 1/1 arányú tulajdonosává vált. Megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése iránt; és az átvezetés túsérésére kötelezte az I-III. rendű alpereseket. Kötelezte az I-II. rendű felpereseket, hogy 30 napon belül egyetemlegesen fizessenek meg 676.440 forint értékkülönbséget az I. rendű alperes részére. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet és a vizontkeresetet. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy 30 napon belül fizessen meg az I-II. rendű felperesek mint egyetemleges jogosultak részére 1.988.967 Ft perköltséget, továbbá 1.500.000 forint eljárási illetéket az állam javára.

Döntésének jogi indokolása szerint az I-II. rendű felperesek jogelődje (eladója) és tulajdonostársa nem vitatta, hogy a felperesek adásvétel jogcímén szereztek tulajdonjogot az ingatlanon. Erre figyelemmel a tulajdonszerzés jogcímét az I. rendű alperes sem vitathatja. A korábbi tulajdonostárs hozzájárult a tetőtér beépítéséhez, melynek befejezésekor az I-II. rendű felperesek egymás között 1/2-1/2 arányban megszerezték az ingatlan 41,44 részének a tulajdonjogát. Erre, és a korábban már meglévő tulajdoni hányadukra figyelemmel az ingatlan 62,6 részének váltak tulajdonosává, míg a ráépítés következtében ... tulajdoni hányada 37,25 részre csökkent [régi Ptk. 137. § (3) bekezdés, PK 7. számú állásfoglalás]. Az árverésen az I. rendű alperes nem szerezhette meg a ráépített rész tulajdonjogát, mivel a bank zálogjoga csak az I-II. rendű felperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett 13/72-13/72 tulajdoni hányadára terjedt ki. Az I. rendű alperes ugyanis kizárólag azt a tulajdoni hányadot vásárolhatta meg amire a jelzálogot bejegyezték, azaz a földszinti lakásban megtestesülő felperesi 26/72 tulajdoni hányadot, ami a ráépítést követően a teljes ingatlan 21,19 részének felelt meg. Mivel a régi Ptk. 115. § (1) bekezdése szerint a tulajdoni igények nem évülnek el, az I-II. rendű felperesek a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján alappal tarthatnak igényt arra, hogy tulajdonjogukat az ingatlan-nyilvántartás feltüntesse; ami egyenlő arányú tulajdonszerzésükre figyelemmel személyenként 20,72 résznek felel meg.

A ráépítést követően ... 37,35 részben maradt az ingatlan tulajdonosa, melynek 3/4 részét az I. rendű alperes, 1/4 részét pedig az I. rendű felperes örökölte meg. Ezt figyelembe véve az I. rendű alperes a teljes ingatlan 49,2 részén szerzett tulajdonjogot, míg az I-II. rendű felperesek összesen 50,74 részen szereztek tulajdonjogot.

A tulajdoni viszonyok rendezésekor az ingatlan egészének a jelenlegi 56.370.000 forintos értékéből indult ki, amelyből a földszinti lakás értéke 48%-ot, azaz 27.054.600 forintot tesz ki, míg a tetőtéri lakás értéke 52%-ot, azaz 29.312.400 forintot tesz ki. A tetőtéri lakás megszerzésével az I-II. rendű felpereseknek 1,2%-kal nagyobb értékű ingatlanrész került a tulajdonukba mint amelyre jogosultak lennének, erre figyelemmel a különbözetet kötelesek megfizetni az I. rendű alperes részére. A tulajdoni viszonyok rendezése megfelel a jelenlegi használati viszonyoknak, azt is szem előtt tartva, hogy az I. rendű alperes tulajdonába kerülő ingatlanrész tehermentessé válik. A rendezés következtében az I. rendű felperesnek nincsen tulajdoni hányada a földszinti ingatlanban, így a közös tulajdon megszüntetésére nem kerülhetett sor, ami az erre irányuló I. rendű alperesi viszontkereset elutasítását vonta maga után. A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 78. § (1) bekezdése alapján a pervesztes I. rendű alperest kötelezte az I-II. rendű felperesek ügyvédi költségeinek a megfizetésére, melynek összegét a pertárgyérték 5%-a plusz áfa összegben határozott meg. Ezen felül az I-II. rendű felperesek által előlegezett szakértői díj, valamint a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére is az I. rendű alperest kötelezte.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, a kereset elutasítását és viszontkeresete teljesítését, valamint az általa fizetendő perköltség csökkentését kérte. Másodlagos kérelme a hatályon kívül helyezésre irányult.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül mérlegelte a bizonyítékokat, ezért részben iratellenesen, részben hiányosan állapította meg a tényállást. A családi megállapodás valóságos tartalma az volt, hogy az I-II. rendű felperesek megkapják az egész tetőtér, míg az alsó lakást a szülők teljes egészében neki szánták. A meglévő ház felújítását a szülei saját anyagi forrásaikból, illetve az általuk felvett hitelből finanszírozták, az így létrejött értéknövekedéshez az I-II. rendű felperesek semmivel nem járultak hozzá. Fenntartotta, hogy az I-II. rendű felperesek nem adásvétel jogcímén, hanem ajándékozás útján szereztek meg az ingatlan személyenkénti 13/72 tulajdoni hányadát. Ezt az állítását a 2017. november 13-ai tárgyaláson a nála lévő eredeti feljegyzésekkel kívánta igazolni, de ezt az elsőfokú bíróság nem tette lehetővé. A jegyzőkönyv az ajándékozásra vonatkozó bizonyítási indítvány előterjesztését nem tartalmazza, majd utólag indokolatlanul

elutasították a jegyzőkönyv kijavítására irányuló kérelmét. Álláspontja szerint nincsen annak jelentősége, hogy az eladók nem vitatták a szerződésben megjelölt tulajdonszerzési jogcímet, hiszen abba maguk is beleegyeztek az adásvételi szerződés megkötésével, mivel így akarták elkerülni az illetéket. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság nem tett eleget az indokolási kötelezettségének, mivel nem jelölte meg a jogvita elbírálása során alkalmazott jogszabályokat, és nem foglalt állást valamennyi releváns jogkérdésben.

Vitatta, hogy az I-II. rendű felperesek ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerezhettek. Hangsúlyozta, hogy az I-II. rendű felperesek bejegyzési kötelezettsége 1988-tól fennállt, de ennek nem tettek eleget. Ilyen előzmények után a jelzálogkölcson a tetőtéri lakásra terjed ki, amit okiratok bizonyítanak. A bank ugyanis az I-II. rendű felperesek tulajdonában álló 26/72 tulajdonrésznek a tetőtéri lakást tekintette, ezt értékelte és fogadta el fedezetnek. Az ingatlan-nyilvántartás közhitelessége miatt a banknak nem volt feladata a tulajdoni lapon nem szereplő tények és jogok vizsgálata. Ennek megfelelően a 2009. évi árverést megelőzően ugyancsak a tetőtéri lakás értékével egyezően állapították meg a legkisebb árverési vételárat. A család megállapodásából következően az I-II. rendű felpereseknek a ráépítés után nem maradhatott tulajdonrészük a földszinti lakásban, vagyis az árverésen a tetőtéri lakást vásárolta meg. A fedezet terjedelmét a ... Bank meghallgatásával kívánta bizonyítani, indítványának azonban az elsőfokú bíróság nem adott helyt, de az elutasítás okát nem indokolta.

Fenntartotta azt a védekezését, hogy az Inytv. 5. § (4) bekezdése értelmében vele, mint árverési vevővel szemben, az I-II. rendű felperesek nem léphetnek fel ráépítés jogcímén alapuló tulajdoni igényekkel. Az I-II. rendű felperesek ugyanis elmulasztották tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyeztetését, így ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonosként abszolút és azonnali, teljes védelmet élvez az ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosokkal szemben.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg az általa viselendő perköltség összegét, mivel figyelmen kívül hagyta a pernyertesség arányát, és nem tartotta be az ügyvédi költségek számítására vonatkozó jogszabályi előírásokat. Mindezek figyelembevételével abban az esetben is kérte az általa fizetendő perköltség mérséklését bruttó 676.365 forintra, ha a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Hangsúlyozták, hogy a tulajdoni igények nem évülnek el, ezért határidő nélkül érvényesíthetik a ráépítés jogkövetkezményeit. Kiemelték az elsőfokú bíróság ítéletének az indokolásából, hogy egy korábbi perben már eldőlt, miszerint a jelzálogfedezet nem terjedt ki a ráépítéssel létrehozott tetőtéri lakásra. Mivel a jelzálogjog az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéssel jött létre, az ingatlan-nyilvántartáson kívüli, ráépített tetőtér vonatkozásában fogalmilag kizárt a jelzálogjog érvényes alapítása. Kifejtették: az Inytv. 5. §-a nem alkalmazható, mert az I. rendű alperes nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek. Az I. rendű alperes ugyanis tisztában volt a tényekkel, azt is tudta, hogy a ráépítés jogcímén megszerzett tulajdonjoguk nem került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba. Álláspontjuk szerint az I. rendű alperes fellebbezésében az elsőfokú eljárás során már előadott érveit ismételte meg, amelyek alaptalanságát az elsőfokú bíróság részletesen kifejtette ítéletének az indokolásában.

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

Az I. rendű alperes fellebbezése részben - a perköltség összegét érintően - megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben

kifejtésre kerülő indokok alapján - részben megváltoztatta, egyidejűleg pontosítva az ítéleti rendelkezések megfogalmazását.

A régi Pp. 253. § (1) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltáblának először abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy van-e ok az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére. Erre egyrészt az eljárási szabályok olyan lényeges megsértése esetén kerülhet sor, melyek a másodfokú eljárás keretein belül nem orvosolhatóak [rég Pp. 252. § (2) bekezdés]. Nem minősíthető ilyen szabálysértésnek az elsőfokú bíróság ítéletének az I. rendű alperes által megjelölt hiányosságai, hiszen ezek a hiányosságok a jogi indokolás kiegészítésével orvosolhatóak.

Az I. rendű alperes a jegyzőkönyv kijavítása iránti kérelme elutasítását is eljárási szabálysértésnek minősítette. Érvelésével a Fővárosi Ítéltábla nem értett egyet, mivel - amint azt az elsőfokú bíróság a 96. sorszámú végzésében kifejtette - a 2017. november 13-ai tárgyaláson az I. rendű alperes személyesen előterjesztett kérelmére jegyzőkönyvbe foglalták, hogy az I-II. rendű felperesek nem adásvétel, hanem ajándékozás jogcímén szereztek meg tulajdoni illetőségüket (91. sorszámú jegyzőkönyv). Az I. rendű alperes jogi képviselője is jelen volt a tárgyaláson, és a tárgyalás berekesztésére történő figyelmeztetés után nem jelezte, hogy okirati bizonyítékokat kíván csatolni, hanem úgy nyilatkozott: nincsen további bizonyítási indítványa. A tárgyaláson az I. rendű alperes nem kérte az előtte diktált jegyzőkönyv kiegészítését, ennek utólagos kérésekor - és még a jelen fellebbezési eljárás során - sem jelölte meg, illetve csatolta azokat az iratokat („eredeti feljegyzéseket”), amelyekkel - állítása szerint - megpróbálta bizonyítani a szerződő felek ajándékozási szándékát. Így semmi nem utal a jegyzőkönyv hiányosságára, ezért nem sértette meg az eljárási szabályokat az elsőfokú bíróság azzal, hogy a kiegészítésre irányuló kérelmet elutasította. Ettől függetlenül a jegyzőkönyv esetleges hiányossága sem indokolná az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését, mivel az a másodfokú eljárás keretein belül is eldönthető, hogy teljesíthető-e a jegyzőkönyvezni elmulasztott bizonyítási indítvány. A Fővárosi Ítéltábla itt jegyzi meg - amit az ügy érdemére vonatkozó indokolásban fog részletesen kifejteni - hogy a jogvita elbírálása szempontjából nincsen jelentősége a tulajdonjog átruházás jogcímének, ezért nem volt szükség az ajándékozás bizonyítására.

A ... Bank meghallgatására irányuló indítvány foganatosítása önmagában nem minősül olyan nagy terjedelmű bizonyításnak, amely a régi Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését tenné szükségessé. A tárgyalás berekesztése előtt azonban az I. rendű alperes úgy nyilatkozott: az érvénytelenségi pernek a csatolt iratai a jelzálogfedezetre vonatkozóan minden adatot tartalmaznak. Ez a nyilatkozat arra utal: a csatolt periratokra figyelemmel az I. rendű alperes maga sem tartotta szükségesnek a korábban előterjesztett bizonyítási indítványa foganatosítását. A ... Banknak, illetőleg ügyintézőjének a meghallgatását a Fővárosi Ítéltábla sem tartotta szükségesnek, ennek indokait a következőkben, ítéletének az érdemi részében fog kifejteni.

Az előzőek szerint az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére nem volt ok, a Fővárosi Ítéltábla ezért az ügy érdemében hozta meg a döntését.

Nem volt vitatott a perben, hogy a tetőtér beépítését megelőzően a családi házas ingatlan közös tulajdonban állt, az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát - az általuk kötött két adásvételi szerződés alapján - adásvétel jogcímén jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. Az I. rendű alperes nem az I-II. rendű felperesek tulajdonszerzésének tényét, hanem a tulajdonszerzés jogcímét vitatta. Lényegében az adásvételi szerződés színleltségére hivatkozott, álláspontja szerint azzal ajándékozási szerződést lepleztek a felek [rég Ptk. 207. § (6) bekezdés]. A színlelt szerződés

semmisségére történő hivatkozáshoz az I. rendű alperes részéről nem volt szükség viszontkereset előterjesztésére, erre a régi Ptk. 234. § (1) bekezdésében foglalt anyagi jogi szabály feljogosítja, aszerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. A hivatkozás megalapozottságát abban az esetben kell vizsgálni, ha az érvénytelenségre hivatkozó félnek ehhez jogi érdeke fűződik, mivel az érvénytelenség megállapítása esetén számára kedvezően bírálható el a jogvita. Az I. rendű alperes azonban nem jelölt meg olyan jogi érdeket, amely az adásvételi szerződések érvénytelenségére vonatkozó hivatkozását indokolta.

Az I-II. rendű felperesek tulajdonszerzésének az az I. rendű alperes által megjelölt valóságos jogcíme, az ajándékozás, éppen úgy tulajdonátruházásnak minősül, mint az adásvétel. Ebből következően az I-II. rendű felperesek akkor is megszerezték volna az ingatlan személyenkénti 13/72 hányadának a tulajdonjogát, ha nem adásvételi, hanem ajándékozási szerződést kötnek a korábbi tulajdonosokkal. Az I-II. rendű felperesek tulajdonszerzése a tulajdonjog átruházást tartalmazó szerződésen alapuló tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével bekövetkezett [rég Ptk. 117. § (3) bekezdés]. A jogvita elbírálása szempontjából közömbös, hogy az I-II. rendű felperesek milyen jogcímen szereztek tulajdonjogot, így szükségtelen volt annak vizsgálata, hogy az I. rendű alperes megalapozottan hivatkozott-e az adásvételi szerződések érvénytelenségére.

Az I-II. rendű felperesek társ tulajdonosai voltak annak az ingatlannak, melynek a tetőterét beépítették; a töretlen bírói gyakorlat szerint a közös tulajdonú ingatlanon megvalósult ráépítést a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján kellett elbírálni [PK 7. számú állásfoglalás IV. pontja].

Az I. rendű alperes kétségbe vonta, hogy az I-II. rendű felperesek kizárólag saját anyagi forrásaikból finanszírozták az építkezést, azt állította, hogy a kiadásokhoz szüleik is hozzájárultak, emellett segítettek az építési munkákban is. A szülők által nyújtott segítség önmagában nem gátolja az I-II. rendű felperesek tulajdonszerzését, hiszen az I. rendű alperes sem vitatta, hogy a tetőteret a szülők az I-II. rendű felpereseknek „szánták”. A családon belüli megállapodásnak ezt a részét a 2003. május 14-ei használati és ingatlan felosztási megállapodás is bizonyítja, annak rögzítésével, hogy a ráépített rész az I-II. rendű felperesek tulajdonát képezi. Erre a megállapodásra figyelemmel a szülői segítségnek, illetve anyagi támogatásnak nem volt jelentősége a ráépítés következményeinek a megítélése szempontjából.

A szülők részéről az eredetileg meglévő építmény felújítása még a ráépítés kezdete előtt megtörtént. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság a régi Ptk. 137. § (3) bekezdés második fordulatában meghatározott számítási mód alkalmazásával, helyesen állapította meg a ráépítés értéknövelő hatását akként, hogy kiinduló adatként a felújított épület értékét vette figyelembe. Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy ez a számítási mód kedvező az I. rendű alperesre is, hiszen így a felújítással elért értéknövekedés nem lehetett hatással az I-II. rendű felperesek által megszerzett tulajdoni hányad mértékére. Az I. rendű alperes a fellebbezésében nem kifogásolta az elsőfokú bíróság által használt számszaki adatokat, és a számítások helyességét sem vonta kétségbe. A felek által vitássá nem tett tulajdoni arány számításra figyelemmel a Fővárosi Ítéltáblának nem kellett ellenőrző számításokat végeznie, az elsőfokú bíróság ítéletében részletesen levezetett számításra alapuló I-II. rendű felperesi tulajdonszerzési mértéket vette figyelembe.

A ráépítésen alapuló tulajdonszerzés a törvény erejénél fogva következik be, vagyis ingatlan-nyilvántartáson kívüli (eredeti) szerződmódnak minősül. A régi Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében a ráépítés befejezésekor a tulajdonszerzőknek megnyílik az a joga, hogy tulajdonjoguk ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését igényeljék. Ez a jogosultság nem jelent egyben tulajdonjog bejegyeztetési kötelezettséget is; a tulajdonszerzők nem követnek el kötelezettségszegést, ha a nem

élnek ezzel a jogukkal. A régi Ptk. 115. § (1) bekezdése értelmében az időmúlás önmagában nem gátolja az I-II. rendű felperesek tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését, ezért a jogvita eldöntése érdekében abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy az I. rendű alperes védekezésében megjelölt körülmények megakadályozhatják-e a ráépítés jogkövetkezményeinek az érvényesítését.

Az I. rendű alperes védekezése egyrészt azon alapult, hogy a bankkölcsön biztosítéka a jelzálogjoggal terhelt tetőtéri lakás volt, amely az árverési vétellel a tulajdonába került. Ez a jogkérdés azonban már eldőlt az I-II. rendű felperesek által indított érvénytelenségi perben, melyben jelen per I. rendű alperese II. rendű alperesként vett részt (... Bíróság előtt folyamatban volt ... számú peres eljárás). A per iratanyaga csatolásra került, az tartalmazza a jelzálogkölcsönre vonatkozó okiratokat is; erre figyelemmel a ... Banknak, illetve a bank ügyintézőjének I. rendű alperes által indítványozott meghallgatására nem volt szükség.

Az árverési vevővel megkötött adásvételi szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereset elbírálása érdekében a bíróságnak - a zálogszerződés értelmezése, illetve a megkötésére, felmondására, a zálogjog érvényesítésére, valamint az árverésre vonatkozó tények vizsgálata alapján - állást kellett foglalnia abban a kérdésben, hogy a tetőtéri lakás beletartozott-e az elzálogosított 26/72 ingatlanrészbe. A jogerős ítélet indokolásából kitűnően a bíróság úgy foglalt állást, miszerint egyértelműen megállapítható, hogy a zálogjog semmilyen módon nem érintette az I-II. rendű felperesek ráépítéssel esetlegesen megszerzett tulajdonjogát; az I-II. rendű felperesek tulajdoni igénye a zálogjog fennállását és terjedelmét nem befolyásolta; a zálogjog csupán a zálogszerződés megkötésekor az I-II. rendű felperesek javára már bejegyzett 13/72-13/72 tulajdoni hányadra terjedt ki. Ezzel az okfejtéssel a másodfokú bíróság a másodlagos kereset elutasítását indokolta, vagyis a zálogfedezet terjedelmére vonatkozó megállapítások a jogerős ítélet releváns indokai közé tartoztak. A jogerős ítélethez fűződő anyagi jogerő kiterjed az érdemi döntés alapjául szolgáló releváns tényekre és jogi okfejtésekre, valamint a felek közötti jogviszony minősítésére is [BH.2002.235]. Az érvénytelenségi perben hozott ítélethez fűződő anyagi jogerő ezért kizárja, hogy az I. rendű alperes jelen perben ismét vitássá tegye a zálogfedezet terjedelmét [rég. Pp. 229. § (1) bekezdés].

A kifejtettek szerint - a korábbi jogerős ítéletnek megfelelően - abból kellett kiindulni, hogy a zálogjog az I-II. rendű felperesek ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett személyenkénti 13/72 (összesen 26/72) hányadát terhelte, ezért az árverésen megvett ingatlanrész is ennek a tulajdoni hányadnak felelt meg. Az I. rendű alperes által megkötött adásvételi szerződésben ennek megfelelően határozták meg a szerződés tárgyát; a szerződésben nem található utalás arra, hogy az árverésen megvett 26/72 hányad a tetőtéri lakásnak felelne meg. Ilyen előzmények után az I. rendű alperes védekezésének azt a részét kellett vizsgálni, hogy megalapozottan hivatkozott-e arra, miszerint vele mint árverési vevővel szemben az I-II. rendű felperesek nem léphetnek fel tulajdoni igénnyel.

Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben. Az Inyvtv. 5. § (3) bekezdésének a második fordulata azt határozza meg, hogy az ingatlan-nyilvántartási eljárás során kit kell jóhiszemű jogszerzőnek tekinteni. A polgári jogviszonyokban a jóhiszeműség ennél nagyobb fokú gondosságot feltételez: az az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos tekinthető jóhiszeműnek, aki az ingatlan-nyilvántartástól eltérő, valóságos állapotról nem tud és nem is kell tudnia. Az I. rendű alperes azonban mint az ingatlanban lakó családtag ismerte a tetőtér beépítésének a körülményeit, a tulajdonviszonyokra vonatkozó családi megegyezést, és tudott arról, hogy a tetőtéri lakás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése nem történt meg. Mindezt az I. rendű alperes maga sem tagadta; emellett a „használati és ingatlan felosztási megállapodás”

kétségtelenné teszi, hogy tudott arról, miszerint az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arány az eredetileg meglévő lakóházra (udvarra, melléképületre és pincére) vonatkozik, és a tetőtér beépítését megelőző tulajdoni viszonyokat tükrözi. Az ingatlan-nyilvántartástól eltérő valóságos tulajdoni viszonyok ismeretében az I. rendű alperes nem minősül jóhiszemű jogszerzőnek, így nem részesíthető védelemben az I-II. rendű felperesek tulajdonjog bejegyzési igényével szemben; ezért tűrnie kell, hogy az I-II. rendű felperesek tulajdonjogát bejegyezzék az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I-II. rendű felperesek keresete a ráépítés jogkövetkezményeinek az érvényesítésére irányult, ráépítés jogcímén megszerzett tulajdoni hányaduk ingatlan-nyilvántartásba való feltüntetése iránt léptek fel igénnyel a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján. Kereseti kérelmük tartalmára figyelemmel nem a régi Pp. 123. §-ában szabályozott megállapítási keresetet, hanem teljesítési keresetet terjesztettek elő. Az elsőfokú bíróság ítéletének a rendelkező része nem áll összhangban a kereset tartalmával; ennek az ellentmondásnak a kiküszöbölése végett a Fővárosi Ítéltábla mellőzte az ítélet rendelkező részéből a megállapítást, és teljesítési kereset tartalmához igazodóan pontosította a tulajdoni igényt elbíráló rendelkezések megfogalmazását.

Az elsőfokú bíróság helytelenül határozta meg azt a jogcímet, amely alapján az I. rendű felperes tulajdonába adta a tetőtéri lakás ráépítés jogcímén megszerzett 41/100 tulajdoni hányadot meghaladó részét. Ennek a 18/100 ($59/100 - 41/100 = 18/100$) tulajdoni hányadnak a megszerzése nem alapulhat öröklés jogcímén, hiszen az öröklés nem a bíróság határozatán alapul, hanem az az örökhagyó halálakor következik be [rég. Ptk. 598. §]. ... az I. rendű alperes volt a végrendeleti örökös, az általa megörökölt földszinti lakás 3/4 részére már a per megindítását megelőzően bejegyezték a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Ennek a lakásnak a további 1/4 részét az I. rendű felperes kötelesrész kiadása címén szerezte meg, tulajdonjogát - az I. rendű alperes tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg - ugyancsak már a per megindítását megelőzően bejegyezték az ingatlan-nyilvántartásba. Ezekre az előzményekre figyelemmel az elsőfokú bíróság valójában nem az öröklésről rendelkezett, hanem az öröklés következtében közös tulajdonba kerülő földszinti lakás közös tulajdonát szüntette meg. Az erre irányuló viszontkereset 2015. július 16-ai előterjesztésére figyelemmel a közös tulajdon megszüntetésére a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (új Ptk.) rendelkezéseit kellett alkalmazni; az elsőfokú bíróság által alkalmazott közös tulajdon megszüntetési módozat az új Ptk. 5:84. § (1) bekezdésén alapul. Az elsőfokú bíróság egyrészt a közös tulajdon természetbeni megszüntetését rendelte el tetőtéri lakáson fennálló I. rendű alperesi tulajdoni hányad és a földszinti lakáson fennálló I. rendű felperesi tulajdoni hányad értékarányos cseréjével. A csere azonban nem fedezte az I. rendű alperes tulajdoni hányadának teljes értékét, ezért az I. rendű felperes érték kiegyenlítést (megváltási árat) is köteles fizetni az I. rendű alperesnek.

A kifejtettek alapján a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének a közös tulajdon megszüntetésére vonatkozó rendelkezéseit részben, valós tartalmuknak megfelelően megváltoztatta. A megváltoztatás nemcsak a tulajdonszerzési jogcím megjelölését érintette, hanem egyúttal maga után vonta a viszontkeresetet elutasító rendelkezés mellőzését is, hiszen az elsőfokú bíróság ítéletének rendelkezései azt tükrözik, hogy valójában helyt adott az I. rendű alperes viszontkeresetének. A változtatáshoz igazodóan a Fővárosi Ítéltábla a földhivatal megkeresését is módosította.

A Fővárosi Ítéltábla abban egyetértett az I. rendű alperessel, hogy az elsőfokú bíróság túlzottan magas összegű perköltség viselésére kötelezte.

Az elsőfokú eljárás során felmerült perköltségeket a régi Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a pernyertesség-pervesztesség arányában kell megosztani a felek között. Az I-II. rendű felperesek

ráépítés jogcímén kisebb tulajdoni hányad tulajdonjogát szerezték meg, mint amit a keresetben megjelöltek; ezen kívül azt is a hátrányukra kell értékelni, hogy a pertárgy értékét magasabb összegben jelölték meg, mint a tetőtéri lakás forgalmi értéke. Erre figyelemmel az I-II. rendű felperesek pernyertessége hozzávetőlegesen 80%-os; így az I. rendű alperes 20%-os pernyertességével arányosan köteles megtéríteni az I-II. rendű felperesek ügyvédi költségét, melynek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján a pertárgy értékéhez igazodóan állapította meg 660.000 forintban, amelyhez a 4/A § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

Az I-II. rendű felperesek által előlegezett 271.000 forint szakértői költség megosztásakor a Fővárosi Ítéltábla eltért ettől az aránytól, mivel a szakértői bizonyítás a közös tulajdon megszüntetésére irányuló viszontkereset elbírálása szempontjából is szükséges volt. A viszontkereset előterjesztésekor még hatályban volt az 1/2008. (V. 19.) PK. vélemény, melynek VIII. g) pontja szerint közös tulajdon megszüntetési perekben a perköltség viselésének az az általános szabálya, hogy a készkiadások megosztása mellett mindegyik fél viseli a saját költségét. A főszabálytól való eltérésre a Fővárosi Ítéltábla nem látott indokot, ezért a szakértői költségeket és az I. rendű alperes által lerótt összesen 202.500 forint viszontkereseti illetéket egyenlő arányban osztotta meg az ellenérdekű felek között azzal, hogy e tekintetben a felek maguk viselik a jogi képviselőjük ellátásával felmerült ügyvédi költségeiket.

Az elsőfokú bíróság a kereseti illeték összegének a megállapításakor figyelmen kívül hagyta, hogy a keresetlevél 2010. szeptemberi benyújtásakor 900.000 forint volt a peres eljárás legmagasabb illetéke [Itv. 42. § (1) bekezdés]. A le nem rótt kereseti illetéknek a 20%-át kell megfizetniük az I-II. rendű felpereseknek, míg annak 80%-a az I. rendű alperest terheli [6/1986. (VI. 26.) IM rendelet (Kmr.) 13. § (2) bekezdés, valamint 15. § (1) és (3) bekezdései].

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben - a rendelkező részben foglaltak szerint - megváltoztatta, és egyidejűleg pontosította rendelkezéseinek a megszövegezését; míg egyebekben helybenhagyta azt.

Az I. rendű alperes fellebbezése lényegében a keresetnek részben helyt adó rendelkezések megváltoztatására és a perköltség mérséklésére irányult, de nem érintette a viszontkeresetet elbíráló rendelkezéseket, hiszen az elsőfokú bíróság - az előzőekben kifejtettek szerint - valójában helyt adott az I. rendű alperes viszontkeresetének. Erre figyelemmel per főtárgyát érintően az I. rendű alperes fellebbezése nem vezetett eredményre, ezért a régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében meg kell fizetnie az I-II. rendű felperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja, az (5) és (6) bekezdései alapján a kifejtett ügyvédi tevékenységre figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a Kmr. 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperesnek kell megfizetnie.

Budapest, 2018. április 25.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

Dr. Kincses Attila s.k.

előadó bíró

bíró