

A Fővárosi Ítéltábla a fellebbezési eljárásban ... ügyvéd (fél címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a ... Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és II.rendű alperes neve (uo.) II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 16. napján kelt 503.P.25.197/2014/141. számú részítése ellen a felperes részéről 148. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg együttesen az I-II. rendű alpereseknek 40.000 (Negyvenezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A felperest képviselő ... (fél címe) pártfogó ügyvédi díját teljes egészében az állam viseli.

A le nem rótt 309.000 (Háromszázkilencezer) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlan 5/10 hányadának a felperes, 1/10 hányadának az I. rendű alperes, 4/10 hányadának pedig a II. rendű alperes a társ tulajdonosa. Az ingatlant a társ tulajdonosok egymás között megosztva használják; a felperes a 2000. március 23-án megkötött adásvételi szerződéssel vette meg a tulajdoni hányadát, abban rögzítették, hogy az ingatlan utca felőli első részén elhelyezkedő lakóház és a hozzákerített udvar, valamint a telek hátsó részén elhelyezkedő kertész kerül a kizárólagos használatába. Az eladók hozzájárultak ahhoz, hogy a vevő átalakítási és felújítási munkálatokat végezzen a kizárólagos használatába kerülő lakóépületen.

A felperes 2002 szeptemberéig jelentős felújítást és átalakítást végzett lakóházán; e munkálatok közül az épület szerkezetét érintő beruházásnak a következők minősültek: a tető leszedése, koszorú építése, a fagerendák cseréje, új tetőszerkezet kialakítása, fóliázás, tetőfedés, a veranda lezárása, új bejárat kialakítása. Az építésügyi hatóság 2004. március 20. napján jogerőre emelkedett határozatával adott fennmaradási engedélyt az átalakított épületre.

Felperes - az elsőfokú bíróság részítéletével elbírált - másodlagos keresetében annak megállapítását

kérte, hogy ráépítés jogcímén megszerezte az ingatlan 3000/10000 hányadának a tulajdonjogát, így összességében 8000/10000 hányad tulajdonjoga illeti meg.

Az I-II. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontjuk szerint a felperes rosszhiszeműen építkezett, ezért nem szerezhett többlettulajdont. Vitatták, hogy az építési munkálatok érintették az épület szerkezetét.

Az elsőfokú bíróság részítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 375/10000 hányadának a tulajdonjogát. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és megkereste a földhivatalt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetése végett azzal, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada 925/10000, a II. rendű alperes tulajdoni hányada pedig 3700/10000 hányadra csökken. E változások átvezetésének a tûrésére kötelezte az I-II. rendű alpereseket.

Döntésének jogi indokolása szerint a felperes egyértelműen úgy nyilatkozott, hogy 2002 szeptemberére az építkezés befejeződött, így a keresetet a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján bírálta el. A PK 7. számú állásfoglalás iránymutatásait követve, a ráépítés körében kizárólag az épület szerkezetét érintő beruházásokat vette figyelembe, míg a szerkezetet nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat nem tekintette tulajdont keletkeztető építkezésnek. A ráépítés értéknövelő hatását ... igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján határozta meg, mivel azt nem tették aggályossá a felperes által megbízott magánszakértő észrevételei. A bizonyítási eljárás során ugyanis nem merült fel adat arra, hogy a felperes kizárólag új anyagokat használt fel, arra sem, hogy zsáuzást és állványozást végeztek, illetve ideiglenes melléképületet létesítettek. A felperes beadványában maga is úgy nyilatkozott: részben használt anyag felhasználásával került beépítésre a tetőtér; az építkezés következtében az épület alapterülete nem növekedett 104 m²-re. Kifejtette: a szakértői helyszíni szemlére vonatkozó felperesi észrevételek nem utalnak ... elfogultságára, különös tekintettel arra, hogy a felek ellenséges viszonyára figyelemmel nem lett volna célszerű a szemlén való együttes jelenlétük. Mivel a szakértő által alkalmazott indexálást a felek egyike sem vitatta, azt alkalmazva a ráépítés 2017. évi 1.100.000 forintos értéknövelő hatását 2002. III. negyedévére vetítve 647.058 forintban határozta meg. ... szakértő azonban nem adott meggyőző magyarázatot a telek értékének a meghatározására, ezért e tekintetben a ... Kft. véleményét fogadta el az ítékezés alapjául, különös tekintettel arra, hogy a felperes sem vitatta a Kft. szakvéleményének a szántó és a lakótelek értékére vonatkozó megállapításait. Az ingatlan 2002. szeptemberi forgalmi értékének a megállapítására ugyanazt az indexálást alkalmazta, amit a beruházások értéknövelő hatásának a meghatározásánál alkalmazott, és abból indult ki, hogy az ingatlan egészének a 8.629.176 forintos értékén belül 647.058 forint értéknövekedést eredményezett a ráépítés, így a felperes 375/10000 hányadon szerzett tulajdonjogot, minthogy 5000/10000 hányad már eredetileg is a tulajdonában állt. A másodlagos kereset a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján eldönthető volt, ezért mellőzte a felperes által indítványozott további tanúk, valamint a magánszakértő meghallgatását.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és másodlagos keresete maradéktalan teljesítését, másodlagosan a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 252. § (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezését kérte.

Nem vitatta, hogy a ráépítés befejezésekor 8.629.176 forint volt az ingatlan egészének a forgalmi értéke, amely érték már tartalmazta a ráépítés értéknövelő hatását is. Azt azonban vitatta, hogy a ráépítés mindössze 647.058 forint értéknövekedést eredményezett. Álláspontja szerint ... szakértői véleménye e tekintetben is aggályos, ezért az nem fogadható el az ítékezés alapjául. A releváns tények közül kiemelte: 2000 márciusában 1.450.000 forintért vásárolta meg 1/2 tulajdoni hányadát,

ami azt jelenti, hogy akkor 2.900.000 ezer forint volt az ingatlan egészének az értéke. Ehhez képest a ráépítés következtében 2002 őszére 5.729.176 forinttal emelkedett az ingatlan értéke. Ezekből az adatokból kiindulva 8320/10000 résznek vált a tulajdonosává, amely meghaladja a másodlagos keresettel érvényesített (5000/10000 + 3000/10000) tulajdoni követelését.

Amennyiben azonban a Fővárosi Ítéltábla nem találta elégségesnek a rendelkezésre álló adatokat az elsőfokú bíróság részítéletének a megváltoztatásához, úgy a bizonyítás nagy terjedelmű kiegészítésére van szükség. Fenntartotta: ... szakértői véleményét ki kell rekeszteni a bizonyítékok közül, mivel azt elfogultan terjesztette elő. Ettől függetlenül rámutatott: ... szakvéleménye hiányos, homályos és ellentétben áll a rendelkezésre álló bizonyítékokkal. Az általa megbízott magánszakértő által készített észrevételek megcáfolták ... szakvéleményének a megállapításait, így a megalapozott ítélekezéshez további szakértői bizonyításra van szükség. Álláspontja szerint az értékelés során nem a 2002. évi értékviszonyokat kell irányadónak tekinteni, mivel az építésügyi hatósági engedélyek beszerzésére 2004-ben került sor. A tulajdonszerzés feltételei ekkor következtek be, így a tulajdoni arányokat is a 2004. évi értékviszonyok alapján kell meghatározni.

Az I-II. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Előadták: a felperes számára megítélt 3,75%-os tulajdoni hányad a használat megosztása szempontjából nem bír jelentőséggel, így nem terjesztettek elő sem fellebbezést, sem csatlakozó fellebbezést az elsőfokú bíróság részítélete ellen. Megjegyezték: nem minden munkálat minősül szerkezetet érintőnek azok közül, melyeket a szakértő az épület szerkezetét érintőnek minősített. Azt viszont megerősítették, hogy az elsőfokú bíróság ráépítésre vonatkozó számítási módja aggálytalanul helyes és semmilyen ok nincs részítéletének a megváltoztatására.

Az elsőfokú bíróság részítéletének - a hatályon kívül helyezésre irányuló másodlagos fellebbezési kérelemre figyelemmel - jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [rég. Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, lényegében az ahhoz fűzött jogi indokolást is osztotta, amelyből - annak szükségtelen megismétlése nélkül - a fellebbezésre tekintettel kiemeli a következőket.

Az I-II. rendű alperesek nem jelentettek be fellebbezést az elsőfokú bíróság részítélete ellen, így a fellebbezési eljárásban már nem volt vitatott, hogy a ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni kereset anyagi jogilag megalapozott. Ennélfogva a Fővárosi Ítéltábla abból indult ki, hogy a felperes a kizárólagos használatában lévő lakóház átépítésével a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján a megvásárolt 1/2 résznél nagyobb tulajdoni hányadot szerzett a perbeli ingatlanon. A felperes fellebbezése csupán a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad mértékét érintette, ezért a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata annak vizsgálatára korlátozódott, hogy az elsőfokú bíróság helyesen határozta-e meg a felperes által megszerzett többlet tulajdoni hányad nagyságát.

A felperes álláspontja szerint a ráépítés értéknövelő hatását nem az építkezés tényleges befejezésének az időpontjában, hanem a fennmaradási engedély kiadásának az időpontjában fennálló ár- és értékviszonyok alapján kellett volna megállapítani. Ez az érvelés nem áll összhangban a ráépítés időpontjában még hatályban volt PK 7. számú állásfoglalás iránymutatásai talaján kialakult töretlen bírói gyakorlattal. A tulajdoni arányok meghatározására az állásfoglalás V.

pontja vonatkozik, aszerint azt kellett vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzáépített) rész értéke. Ebből következően nincsen annak jelentősége, hogy a ráépítéssel érintett épület fennmaradásának a jogi rendezése az építkezést követően történt meg. Az utólagosan szerzett építésügyi határozat az építkezés befejezésére visszamenő hatállyal rendezte az épület jogi sorsát, így a ráépítés "műszakilag és jogilag" is befejezetté vált. A jogi rendezés a 2002 szeptemberére befejeződött ráépítésre vonatkozik, így helyesen járt el az elsőfokú bíróság, amikor a 2002. szeptemberi ár- és értékviszonyokat tekintette irányadónak.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy a ráépítés értéknövelő hatásának a megállapítása olyan szakkérdés, amelyre vonatkozóan szakértői bizonyítást kell foganatosítani. A felperes nem tett indítványt a ráépítés 2004. évi értéknövelő hatásának a megállapítására, indítványa nélkül viszont a bizonyítás nem foganatosítható, hiszen jelen perben nincs helye hivatalból történő bizonyításnak [rég. Pp. 164. § (2) bekezdés]. Szakértői bizonyítás nélkül a ráépítés értéknövelő hatását az elsőfokú bíróság által alkalmazott indexálással lehetne megállapítani, ezt azonban a felperes nem kérte, és az általa helyesnek tartott értékeket sem jelölte meg. Erre figyelemmel nincsen arra eljárás jogi lehetőség, hogy a fellebbezési eljárás során ingatlan 2004. évi értéke alapján bírálja el a tulajdoni keresetet.

A felperes fellebbezésében megerősítette: nem vitatja, hogy az építési munkálatok befejezésének az időpontjában - 2002 szeptemberében - az ingatlan egészének 8.629.176 forint volt az értéke. Ebből azt a következtetést vonta le, hogy 1/2 ingatlanrésze megvásárlása óta bekövetkezett 5.729.176 forintos értéknövekedést kizárólag az általa végzett építkezés idézte elő. Ez a következtetés azért nem fogadható el, mert a felperes nem rendelkezik olyan szakértelemmel, amely képessé tenné az értéknövekedés okainak a feltárására. A felperes azt is figyelmen kívül hagyta, hogy nem minden építkezés minősül tulajdonjogot keletkeztető ráépítésnek, a ráépítés értéknövelő hatásának a megállapítása során kizárólag az épület szerkezetét érintő beruházásoknak van jelentősége. A PK 7. számú állásfoglalás III. pontjában adott iránymutatás egyértelmű a tekintetben, hogy nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkát.

A felperes lakóháza felújítása során egyszerre végzett az épület szerkezetét érintő átépítést, illetve bővítést, valamint korszerűsítési és karbantartási munkákat. Mivel a munkálatoknak csak egy részét tette ki az épületszerkezetet érintő beruházás, ezért a teljes építkezés jóval nagyobb mértékben emelte az ingatlan értékét, mint önmagukban az épület szerkezetét érintő átalakítások. Ennek ellenére a felperes a fellebbezésében is fenntartotta, hogy valamennyi építési munkálatot tulajdonjogot keletkeztetőnek kell minősíteni; és az ítélezés alapjául nem fogadható el ... szakértői véleménye, aki egyrészt indokolatlanul alacsonyra értékelte a ráépítés értéknövelő hatását, másrészt elfogultan terjesztette elő szakvéleményét.

A Fővárosi Ítéltábla egyetértett abban az elsőfokú bírósággal: a szakértőnek a helyszíni szemlén tanúsított magatartása nem utal arra, hogy elfogult lenne az I-II. rendű alperesek irányában. A helyszíni szemlén a szakértő a teljes ingatlant megtekintette, a szakvélemény elkészítéséhez arra nem volt szükség, hogy a felek együttesen legyenek jelen a másik fél kizárólagos használatában lévő ingatlanrész megtekintésekor. Erre figyelemmel elfogultság okából ... szakértő kizárására, illetve az általa készített szakvélemény bizonyítékok közüli kirekesztésére nem volt ok [rég. Pp. 178. § (1) bekezdés].

Az elsőfokú bíróság ... szakvéleményének nem az egészét, hanem csak egy részét fogadta el az ítélezés alapjául. A szakértő véleménynek ezt a részét érintő felperesi észrevételekre a szakértő

kimerítő írásbeli választ adott; a három alkalommal kiegészített szakvélemény világos, ellentmondásoktól mentes és összhangban áll a bizonyított tényekkel. Így az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor - részben - a ... által készített szakvéleményre alapította az ítéletét.

Az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályokkal teljes összhangban számította ki a ráépítés következtében megváltozott tulajdoni arányokat. Számítás módjának a helyességét a felperes nem vitatta; nem kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a ... szakértő által alkalmazott „indexálással” határozta meg a ráépítés 2002. évi értéknövelő hatását, és nem emelt kifogást az elsőfokú bíróság részletesen levezetett számításaival szemben sem. Ennélfogva a számítás, illetve a számszaki adatok helyességét a Fővárosi Ítéltáblának nem kellett vizsgálnia.

A kifejtettek szerint az érdemi döntés meghozatalához nem volt szükség további bizonyításra, az elsőfokú bíróság a bizonyítékok okszerű értékelésével, az irányadó jogszabályoknak megfelelő, helyes számítás alapján határozta meg a ráépítés jogcímén megszerzett felperesi tulajdoni hányad mértékét. A Fővárosi Ítéltábla ezért a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét - a régi Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megtéríteni az I-II. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján, az ügyvédi tevékenységre figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

A régi Pp. 87. § (2) bekezdése értelmében a Fővárosi Ítéltábla - az összegszerűség meghatározása nélkül - megállapította, hogy a fellebbezési eljárás során a felperes jogi képviselőjét ellátó ügyvéd pártfogó ügyvédi díját teljes egészében az állam viseli.

A felperes teljes személyes költségmentessége folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2018. április 18.

. Ságghy Mária s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró