

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
ítélete**

Az ügy száma: Pfv.I.21.457/2016/7. szám

A tanács tagjai: . Orosz Árpád a tanács elnöke
. Kiss Gábor előadó bíró
. Csentercsné dr. Ágh Bíró Ágnes bíró

A felperes

A felperes képviselője: Dr. Csikós Csaba ügyvéd

Az alperesek: I. rendű
II. rendű
III. rendű
IV. rendű
V. rendű
VI. rendű
VII. rendű

Az alperesek képviselője: Dr. Hornyák Gyula ügyvéd II-III. rendű képviseletében
. Teleki Ágnes jogtanácsos V. rendű képviseletében
. Gál Ferenc Ügyvédi Iroda VI. rendű képviseletében
ügyintéző: dr. Gál Ferenc ügyvéd

A per tárgya: Ráépítés megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó felek: II-III. rendű alperesek

A másodfokú bíróság és a jogerős határozat száma: Fővárosi Ítéltábla
7.Pf.21.505/2015/6.

Az elsőfokú bíróság és a határozat száma: Fővárosi Törvényszék
20.P.21.729/2013/71.

Rendelkező rész

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.505/2015/6. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja;

kötelezi a II-III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül személyenként fizessenek meg a felperesnek 130.000 (százharmincezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget és az államnak felhívásra 1.047.900 (egymillió-negyvenhétezer-kilencszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A 053/7. helyrajzi számú ingatlan a K. Bt. tulajdonában állt, amelynek a tulajdonosai a felperes és az I-III. rendű alperesek voltak. A tagok 1996. december 29-én megállapodtak a társaság jogutód nélküli megszűnésében és határoztak a vagyon felosztásáról is. Abban állapodtak meg, hogy az ingatlan 6.923.000 forint értékben személyenként 1/4 arányban a tulajdonukba kerül.
- [2] A 053/17. és a 053/7. helyrajzi számú ingatlanokat 1997-ben összevonták, és így alakították ki a 053/17. helyrajzi számú ingatlant. A későbbiekben a további telekalakítások folytán jött létre a 053/34. helyrajzi számú, 2 ha 7752 m² területű, ropiüzem és raktár megjelölésű ingatlan, amely helyrajzi száma belterületté minősítés folytán 3750. helyrajzi számra változott. Az ingatlan változatlanul személyenként 1/4 részben a felperes és az I-III. rendű alperesek közös tulajdona.
- [3] A felperes a tulajdonostársai hozzájárulásával 1992 óta egyéni vállalkozóként működteti a perbeli ingatlanon található ropiüzemet. A felperes és az I-III. rendű alperesek 1997. január 6-án megállapodtak abban, hogy az akkori 053/7. és 053/14. helyrajzi számú ingatlanok telekegyesítése érdekében eljárnak, valamint, hogy a ropit gyártó üzemet a felperes a vállalkozása keretében határozatlan ideig működteti. Az I-III. rendű alperesek hozzájárultak ahhoz is, hogy a felperes az élelmiszeripari tevékenység bővítéséhez szükséges építőipari munkákat végezzen az ingatlanban. Az 1997. június 2-án kelt nyilatkozatokkal a II-III. rendű alperesek hozzájárultak a perbeli ingatlanon megvalósítandó építkezéshez. A nagyközség önkormányzat polgármesteri hivatala 1997. július 3-án építési engedélyt adott a felperesnek a 053/17. helyrajzi számú ingatlanon meglévő ropiüzem két ütemben történő bővítésére. Az építkezés befejezését követően kiadta a használatbavételi engedélyt.
- [4] Az építkezést a felperes egyéni vállalkozóként végezte, az építkezéssel kapcsolatos költségeit az egyéni vállalkozása keretében könyvelte el. A IV. rendű alperes javára 20.000.000 forint hitel és járulékaik erejéig jelzálogjog került bejegyzésre a teljes ingatlanra, a jelzálogjog bejegyzéséhez az I-III. rendű alperesek jelzálog-kötelezettként hozzájárultak.
- [5] A felperes, valamint a II-III. rendű alperesek között 1998. december 21-én bérleti szerződés jött létre a perbeli ingatlanra. A határozatlan időre szóló bérlet kezdő időpontja 1999. január 1-je volt, a felek a bérleti díj összegét havi 1.800.000 forintban határozták meg oly módon, hogy a felperes mint bérelő azt havonta a bérbeadóknak fele-fele arányban fizeti meg.
- [6] Ezt követően a város önkormányzat polgármesteri hivatalának jegyzője a ropiüzem újabb bővítésére adott ki építési engedélyt, az I-III. rendű alperesek az építkezéshez 2000 júniusában írásban hozzájárultak. Az építkezés 2006-ban fejeződött be, a használatbavételi engedélyt a jegyző 2011. február 13-án adta meg. A bérleti szerződés alapján a felperes 2006 első negyedév végéig fizette a bérleti díjat az alperesek részére.
- [7] A perbeli építkezéseket követően több alkalommal vált szükségessé az, hogy a felperes a IV. rendű alperestől különböző kölcsönöket vegyen fel. Ennek érdekében a perbeli ingatlan tulajdonosai több alkalommal is kötelezettként keretbiztosítéki jelzálogszerződést kötöttek. A szerződések megkötése során az I-III. rendű alperesek mint zálogkötelezettek a perbeli ingatlanban fennálló tulajdoni hányadukra alapítottak jelzálogjogot a IV. rendű alperes javára. A tulajdoni hányadok a szerződésekben változatlanul 1/4-1/4 arányban kerültek feltüntetésre.
- [8] A perbeli ingatlant terheli az V. rendű alperes vezetékjoga, valamint a VI-VII. rendű alperesek keretbiztosítéki jelzálogjoga.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [9] A felperes keresetében annak a megállapítását kérte, hogy az 1997-1998. között és a 2005-2006.

között végzett építkezéssel ráépítés címén a perbeli ingatlanban további 5751/10000 tulajdoni hányadot szerzett, így az I-III. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 583/10000-re módosult.

[10] Az I. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

[11] A II-III. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték.

Az építkezés tényét nem vitatták, de azt igen, hogy a beruházások folytán a felperes további tulajdoni hányadot szerzett a perbeli ingatlanban.

[12] Hivatkozásuk szerint az építkezési munkálatokra azért került sor, hogy a felperes egyéni vállalkozóként végezhesse a gazdasági tevékenységét. Ők az építkezéshez azonban hozzájárultak, és a megállapodásuk az volt, hogy az ingatlan tekintetében a tulajdoni hányadok nem változnak. Előadásuk szerint 50%-os mértékben hozzájárultak az építkezés költségeihez.

[13] Hangsúlyozták, hogy utóbb bérleti szerződést kötöttek a felperessel. Álláspontjuk szerint az igényérvényesítésig eltelt időmúlás is azt támasztja alá, hogy a felek abban állapodtak meg, hogy a tulajdoni arányok változatlanul maradnak. Hivatkoztak arra is, hogy a különböző, a felperes által felvett bankhitelekhez kezességet, továbbá a perbeli ingatlanban fennálló tulajdoni hányadaikra jelzálog-kötelezettséget vállaltak.

[14] Az V. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy vezetékjoga változatlanul hagyása mellett nem ellenzi a kereset teljesítését.

[15] A VI-VII. rendű alperesek is akként nyilatkoztak, hogy keretbiztosítéki jelzálogjoguk változatlan hagyása mellett nem ellenzik a kereset teljesítését.

Az első- és másodfokú ítélet

[16] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak a tűrésére kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy a 3750. helyrajzi számú ingatlan tulajdoni lapján a felperes által ráépítés jogcímén megszerzett 165549/677148 tulajdoni hányad az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, és ennek alapján a tulajdoni hányadok a következők szerint módosuljanak: a felperest megillető tulajdoni hányad 83709/169286-ra emelkedjen, míg az I. rendű alperest megillető tulajdoni hányad 28526/169287-re, a II. rendű alperest megillető tulajdoni hányad 28526/169287-re és a III. rendű alperest megillető tulajdoni hányad 28526/169287-re csökkenjen. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

[17] A bizonyítási eljárás lefolytatásának eredményeképpen megállapította, hogy sem a bérleti szerződésben, sem a jelzálogszerződésekben foglaltak nem fejezik ki kétséget kizáró módon a felperesnek, illetve az I-III. rendű alpereseknek a ráépítés jogkövetkezményei alkalmazásának kizárására irányuló akaratát. Az elsőfokú bíróság szerint ezeknek az okiratoknak a tartalmából nem vonható le olyan következtetés, amely szerint a felek abban állapodtak meg, hogy a felperes által végzett építkezés ellenére a tulajdoni hányadok ne változzanak és az időmúlásnak sem tulajdonított olyan jelentőséget, amely szintén azt bizonyítaná, hogy a tulajdoni hányadokban a felek nem akartak változást.

[18] Érvelése szerint a 2008. március 3-án kelt telekalakítási megállapodásban, valamint az 1998. december 26-ai épületfeltüntetési vázrajzban foglaltak sem fejezik ki kétséget kizáró módon a felek akaratát. Kiemelte, hogy az I-III. rendű alperesek a felperes ténybeli előadásával azonos tartalmú nyilatkozatot tettek magára az építkezésre. A felperes az építkezések jogi befejezettségét igazolta, így az elsőfokú bíróság álláspontja szerint a ráépítés megvalósult.

[19] Rámutatott: A felperes azt is igazolta, hogy az építkezés költségét ő fedezte, ugyanakkor a II-III. rendű alperesek nem tudták igazolni, hogy az 1997-1998-ban megvalósult építkezéshez az állításuk szerinti 5.000.000 forinttal, a 2005-2006-ban történt építkezéshez 7.000.000 forinttal járultak volna hozzá. Az elvégzett beruházások értéknövelő hatásának a tisztázása érdekében az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást folytatott le, és a beszerzett szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva úgy ítélte meg, hogy az ingatlan felperesre jutó 83709/169286 tulajdoni hányadából 154449/677148

tulajdoni hányad az, amelyet a felperes ráépítés jogcímén megszerzett.

- [20] A II-III. rendű alperesek fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú ítélet nem fellebbezett részét nem érintette, fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta, és annak a tūrésére kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy a 3750. helyrajzi számú ingatlan 2053/10000 tulajdoni hányadára ráépítés címén a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék. Megállapította, hogy a bejegyzés következtében a felperes tulajdoni hányada 4553/10000-re növekszik, a II. rendű alperes tulajdoni hányada 1881/10000-re, míg a III. rendű alperesé 1881/10000-re csökken. Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét azzal a pontosítással hagyta helyben, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada 1685/10000-re módosul.
- [21] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a tényállást az érdemi döntéshez szükséges mértékben feltárta, azonban az abból levont jogi következtetéseivel csak részben értett egyet. Érvelése szerint a II-III. rendű alperesek tévesen hivatkoztak arra, hogy a felperes mint tulajdonostárs által a részben a saját tulajdonában álló ingatlanon megvalósított építkezés első ütemének megkezdése előtt kötött 1997. január 6-ai megállapodás akként lenne értelmezhető, hogy abban a felek a tulajdoni arányok változatlanóságában állapodtak meg. Az ugyanis nem tartalmaz olyan kikötést, amely szerint a tulajdoni hányadok változatlanok maradnak, az I-III. rendű alperesek csupán tulajdonostársként adták a hozzájárulásukat ahhoz, hogy a felperes az ingatlanon építőipari beruházást végezzen. Ez a tény megítélése szerint a felperes rosszhiszeműségét is kizárja.
- [22] A másodfokú bíróság okfejtése szerint a megállapodás nem a felperes által végzett építőipari beruházásnak a tulajdonostársak tulajdonjogára gyakorolt hatását célozta rendezni, hanem azt szolgálta, hogy megalapozza a felperes építetői jogosultságát az építésügyi eljárásban. Az adott esetben az I-III. rendű alperesek nem egy, a tulajdonostársak körén kívül eső harmadik személynek biztosítottak a tulajdonjog tárgya felett olyan használati jogosultságot, amely kizárja a ráépítés címén történő tulajdonszerzést, hanem anélkül járultak hozzá a tulajdonostársuk építkezéséhez, hogy a tulajdoni arányok változatlanóságában állapodtak volna meg.
- [23] Hangsúlyozta: Nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy az építkezés második üteme már valóban a bérleti szerződés hatálya alatt valósult meg, és a következetes bírói gyakorlat szerint a bérleti jogviszony keretében létesített építményen a bérlő nem szerez tulajdonjogot akkor sem, ha az építménnyel kapcsolatos kérdéseket a szerződés kifejezetten nem rendezi.
- [24] Rámutatott: A perben a felperes csatolta azokat a szerződéseket, számlákat, teljesítési igazolásokat, amelyek igazolták, hogy a beruházásra az ő költségviselése mellett került sor, ezzel szemben a II-III. rendű alperesek ellentétes előadásokat tettek az első ütemben nem vitásan a felperes által megvalósított építkezés finanszírozása kapcsán. Azon túlmenően, hogy az építkezés 1997-1998-ban megvalósult első üteméhez kapcsolódóan a II-III. rendű alperesek által csatolt bankszámla-kivonatokat által igazolt befizetések összege sem egyezik az általuk korábban állított 5.000.000 forinttal, a befizetések kapcsán semmilyen adat nem utal arra, hogy azok összefüggésbe hozhatók a perbeli beruházással. A II-III. rendű alperesek érvelésével szemben a felperes tulajdoni igénye elbírálása szempontjából annak sem tulajdonított jelentőséget, hogy a felperes által az építkezéshez felvett kölcsönt ténylegesen ki fizette vissza, a kölcsön törlesztésének ténye ugyanis legfeljebb kötelmi igényt alapol meg a kölcsönbe vevővel szemben.
- [25] Megállapította, hogy az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálása szempontjából jelentős peradatoknak a maguk összességében való értékelése folytán helytállóan foglalt állást úgy, hogy a felperesnek az első ütemben megvalósított építkezése ráépítés címén tulajdonjogot keletkeztetett a részére, a második ütemben megvalósított építkezés azonban nem eredményezte a felperes ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzését.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [26] A jogerős ítélet ellen a II-III. rendű alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak

a hatályon kívül helyezésére és a felperes keresetét elutasító határozat meghozatalára irányult. Másodlagos kérelmük a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett azt célozta, hogy a Kúria utasítsa új eljárásra és új határozat hozatalára a másodfokú bíróságot.

- [27] Arra hivatkoztak, hogy a másodfokú bíróság a bizonyítékok egybevetése során a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon járt el, a becsatolt bizonyítékok egy részét nem értékelte, illetve azok mellőzését nem indokolta.
- [28] Előadták, hogy az első beruházást megelőzően létrejött megállapodás azért minősül a Ptk. 137.§ (3) bekezdése szerinti eltérő megállapodásnak, mert a használati kötelem fogalmi keretei közé vonja mindkét beruházást, és ebből következik, hogy a használati kötelem körében értelmezhető az esetleges jogkövetkezmény is. Az 1997. január 6-án megkötött szerződés érvelésük szerint a használati kötelem terjedelmét meg nem haladva olyan eltérő megállapodásnak minősül, amely a felperes tulajdonszerzését kizárja. Szerintük a másodfokú bíróság nem volt következetes amikor az építkezés második üteme kapcsán úgy ítélte meg, hogy a felek között létrejött bérleti szerződés kizárja, hogy a felperes mint bérlő az építkezés folytán a perbeli ingatlanban tulajdonjogot szerezzen, de a korábbi építkezés kapcsán nem vette figyelembe az 1997. január 6-ai használati megállapodást és azt, hogy a feleket mindkét esetben ugyanaz a szándék vezérelte.
- [29] Emiatt iratellenesnek tartották a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, amely szerint az 1997. január 6-án kelt megállapodás azt a célt szolgálta, hogy megalapozza a felperes építtetői jogosultságát. Arra hivatkoztak, hogy azt az építésügyi eljárásban a tulajdonostársak 1997. június 2-án kelt nyilatkozata biztosította, amelyben hozzájárultak a perbeli ingatlanon megvalósítandó építkezéshez. Állították, hogy a szakhatóság e nyilatkozatra tekintettel adott ki építési engedélyt 1997. július 3-án a ropiüzem bővítésére.
- [30] Szerintük a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy a 2001-ben, 2003-ban és 2008-ban megkötött keretbiztosítási jelzálogszerződésekben a felek kijelentették, hogy a perbeli ingatlan személyenként 1/4 tulajdoni arányban van a tulajdonukban, további, hogy hasonló nyilatkozatot tettek a 2008. március 3-án kelt telekalakítási megállapodásban is. Utaltak a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 5.P.54.474/2013. számú ügyben hozott ítéletben foglaltakra, amelyben szerintük az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy az 1997. január 6-án kötött megállapodás használati kötelemnek minősül és az alapján volt jogosult a felperes a ropiüzemet működtetni.
- [31] Álláspontjuk szerint a másodfokú bíróság téves és megalapozatlan következtetést vont le a felperes jóhiszeműségével kapcsolatban is. A felperes ugyanis egyik beruházást követően sem bízhatott alappal abban, hogy utóbb a beruházás jogkövetkezményeit akként rendezheti velük, hogy a tulajdoni arányok az ő javára megváltoznak.
- [32] Hivatkoztak arra is, hogy a felperes nem igazolta kétséget kizáróan, hogy a beruházás költségeit teljes mértékben ő viselte, mert az eljárás során nyilatkozatát több esetben is megváltoztatta. Szerintük a perben kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleményéből is kitűnik, hogy a beruházásokhoz kapcsolódóan elvégzett munkálatokról a felperes nem rendelkezett teljes körűen számlákkal, így álláspontjuk szerint a felperes az önmagának is ellentmondó nyilatkozatain túl számlákkal sem tudta igazolni, hogy a beruházások költségeit kizárólag ő viselte.
- [33] Sérelmezték, hogy az ügyben eljáró bíróságok nem hívták fel a figyelmüket arra, hogy a beruházások közös finanszírozása, valamint anyagi lehetőségeik igazolására további bizonyítékok becsatolását, illetve megjelölését tartja szükségesnek. Sérelmezték azt is, hogy a jogerős ítélet szerint a felperes az építkezéssel kapcsolatos költségeket az egyéni vállalkozása keretében könyvelte, de az ügyben eljáró bíróságok azt nem vizsgálták és nem értékelték, hogy ennek részbeni pénzügyi fedezetét az általuk a vállalkozás számlájára történt befizetések biztosították. Szerintük szintén nem vizsgálták és nem is értékelték a bíróságok, hogy az általuk becsatolt bizonylatok egyértelműen igazolják, hogy a számlájukról felvett összegek a felperes vállalkozói számlájára befizetésre kerültek a beruházások, illetve a beruházási hitelek törlesztésének időpontjában.
- [34] A felperes elsődlegesen kérte a felülvizsgálati kérelem hivatalból történő elutasítását. Arra

hivatkozott, hogy a felülvizsgálati kérelem azért nem alkalmas érdemi elbírálásra, mert abban a II-III. rendű alperesek csupán a fellebbezési eljárásban előadottakat ismételték meg, továbbá, hogy a kérelem nem tartalmazza azt, hogy a jogerős ítélet mely jogszabályi rendelkezésekbe ütközik. Érdemi ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartását célozta.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [35] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.
- [36] A Kúria előjáróban rámutat, hogy a II-III. rendű alperesek felülvizsgálati kérelme - szemben a felülvizsgálati ellenkérelemben foglaltakkal - megfelel a Pp. 272.§ (2) bekezdésében foglaltaknak. A Pp. 272.§ (2) bekezdése kimondja, hogy a felülvizsgálati kérelemben meg kell jelölni azt a határozatot, amely ellen a felülvizsgálati kérelem irányul, azt, hogy a fél milyen tartalmú határozat meghozatalát kívánja, továbbá elő kell adni - a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése mellett -, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja.
- [37] A II-III. rendű alperesek a felülvizsgálati kérelmükben részletesen adták elő, hogy a jogerős ítéletet milyen okból tartják jogszabálysértőnek, és megjelölték azokat a jogszabályhelyeket is, amelyeket a másodfokú bíróság szerintük eljárása során megsértett vagy tévesen alkalmazott. A Kúria ezért a felülvizsgálati kérelmet érdemben bírálta el.
- [38] A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 137.§ (3) bekezdése szerint, ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, a ráépítéssel - a felek eltérő megállapodása hiányában - közös tulajdon keletkezik. A ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből, a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani. A ráépítésre vonatkozó rendelkezések alkalmazását az nem zárja ki, ha a ráépítő az ingatlanban közös tulajdoni hányaddal rendelkezik.
- [39] Az eljárás során a felek a ráépítés tényét nem vitatták, ezért a II-III. rendű alpereseket terhelte annak a bizonyítása, hogy a tulajdonostársak között volt olyan megállapodás, amely a ráépítő tulajdonszerzését kizárta. A Kúria egyetértett az ügyben eljáró bíróságokkal abban, hogy - kifejezett kikötés hiányában - az 1997. január 6-án kötött megállapodás nem értelmezhető úgy, hogy a szerint a felek kizárták a ráépítés jogkövetkezményeinek az alkalmazását. Téves az alpereseknek az az álláspontja, hogy külön megállapodás kell ahhoz, ha a felek az építkezéssel összefüggésben a tulajdonjognak a fennálló állapothoz képest eltérő rendezését kívánják.
- [40] Önmagában az a körülmény, hogy a perbeli építkezés befejezését követően a felek több olyan szerződést kötöttek, amelyben az őket megillető tulajdoni hányadokat az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotnak megfelelően tüntették fel, nem alkalmas annak a bizonyítására, hogy az építkezéssel összefüggésben a felperes lemondott az őt a törvény szerint megillető tulajdoni igényről, vagy hogy ebben a felek más módon - szóban vagy ráutaló magatartással - megállapodtak.
- [41] A II-III. rendű alperesek hivatkoztak a Pesti Központi Kerületi Bíróság előtt 5.P.54.474/2013. számon folyamatban volt ügyben hozott ítélet indokolásában foglaltakra is. Abban a perben a II-III. rendű alperesek keresete arra irányult, hogy a bíróság kötelezze a felperest a perbeli ingatlan birtokba adására. Eltérő volt a perben érvényesíteni kívánt jog, és magának az ügynek tárgya. Az abban az ügyben hozott 13. sorszámú ítéletben foglalt megállapítások a jelen ügyben eljáró bíróságokat nem kötik. Az a körülmény, hogy ebben a perben a bíróságok eltérő jogi következtetéseket vontak le, nem jelenti azt, hogy „iratellenes” megállapításokat tettek. A Kúria utal arra is, hogy az II-III. rendű alperesek által hivatkozott ítéletben az elsőfokú bíróság csupán azt állapította meg, hogy a felperes a tulajdonostársak megállapodása alapján volt jogosult a perbeli ropiüzemet működtetni, az ingatlanon felújítást, beruházásokat végezni. Azzal nem foglalkozott, hogy a megállapodás érintette-e a beruházások mint ráépítés jogi következményeit.
- [42] Arra is tévesen hivatkoztak, hogy a perbeli megállapodás a közös tulajdonban álló ingatlan használatával kapcsolatos olyan megállapodás: „használati kötelelem”, amely - hasonlóan a bérleti

jogviszonyhoz - fogalmilag kizárja, hogy a felperes mint használó az ingatlan értékét növelő építkezés folytán további tulajdoni hányadot szerezzen. A bérleti szerződés a dolog tulajdonosa és más kívülálló személy közötti megállapodás, amely alapján a bérlő a dolog birtoklására és használatára válik jogosulttá. Közös tulajdon esetében mindegyik tulajdonostárs jogosult a dolog birtoklására és használatára. A használati jog a tulajdonostársakat e minőségükben a törvény erejénél fogva illeti meg. Ez azonban nem zárja ki, hogy a ráépítés szabályai szerint a tulajdonostárs további tulajdoni hányadhoz jusson.

- [43] Az építkező tulajdonostárs tulajdoni részét meghaladó tulajdoni hányadok a számára idegen tulajdonnak tekintendők, más tulajdonában vannak. Ezért az építkező tulajdonostárs a Ptk. 137.§ (3) bekezdése alapján a tulajdonostársai tulajdoni hányadára eső rész tekintetében tulajdont szerezhet az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában. Az építkezés ténye tehát a tulajdonostársakat megillető tulajdoni arányokat ennek megfelelően módosítja, az építkező tulajdonostárs az ezen alapuló igényét - megállapodás hiányában - per útján érvényesítheti (az 1/2014. PJE határozat szerint a Ptk. hatályba lépése előtti ügyekben változatlanul irányadónak tekintendő PK 7. számú állásfoglalás).
- [44] Az ügyben eljáró bíróságok helyesen jutottak arra a következtetésre, is, hogy a felperes az építkezés kapcsán jóhiszeműen járt el, ezért jóhiszemű ráépítőnek minősül. A rosszhiszeműség akkor állapítható meg, ha az építkező tudja, vagy a körülményekből tudnia kellett, hogy az építkezésre nem jogosult (BH 2003.232.). Ebből következően a ráépítő - egyebek mellett - akkor is jóhiszeműnek minősül, ha a tulajdonos (jelen esetben a tulajdonostársak) nyilatkozatával az építkezéshez és az építési engedély megadásához hozzájárult.
- [45] A másodfokú bíróság helyesen mutatott rá: a felperes a perben becsatolt szerződésekkel, számlákkal és teljesítési igazolásokkal bizonyította, hogy az építkezést ő finanszírozta, ezért ennek az ellenkezőjének a bizonyítása a II-III. rendű alperesek terhére esett. Ők ennek az ellenbizonyítási kötelezettségüknek a Kúria álláspontja szerint sem tettek eleget. Ahogy arra a másodfokú bíróság is utalt, a perbeli nyilatkozataik ellentmondásosak voltak, tényelőadásaik alátámasztására csak bankszámlakivonatokat csatoltak, más bizonyítékot nem jelöltek meg. A becsatolt számlakivonatokon szereplő összegek az építkezéshez való hozzájárulásuk összecsúsztatását illetően állításaikat nem támasztották alá, azokból csak a pénzmozgások ténye volt megállapítható, azonban azoknak a rendeltetése nem.
- [46] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275.§ (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [47] A II-III. rendű alperesek pervesztesek lettek, ezért a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelesek a felperes felülvizsgálati eljárási költségének a megfizetésére, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.
- [48] A Kúria kötelezte a II-III. rendű alpereseket, hogy az illetékfeljegyzési joguk folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (2) bekezdése alapján felhívásra az államnak fizessék meg.
- [49] A Kúria a határozatát a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

Budapest, 2017. április 19.

. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró

