

A Fővárosi Ítéltábla dr. Imre Miklós ügyvéd (fél címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a Gaal és Szabó Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Gaal Szabolcs ügyvéd) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és III.rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű, valamint dr. Sebestyén Zsuzsanna ügyvéd (fél címe) által képviselt IV.rendű alperes neve (IV. rendű alperes címe) IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2018. május 30. napján kelt 66.P.23.699/2015/73. számú ítélete ellen az I-II. rendű alperesek részéről 75. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatja, és a keresetet teljes egészében elutasítja.

Mellőzi az I-III. rendű alperesek perköltségfizetési kötelezettségét, és kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg együttesen az I-III. rendű alpereseknek 921.360 (Kilencszázhuszonegyezer-háromszázhatvan) forint és ebből 300.000 (Háromszázezer) forint után járó áfa összegű elsőfokú perköltséget, továbbá együttesen az I-II. rendű alpereseknek 1.365.400 (Egymillió-háromszázhatvanötezer-négyszáz) forint és ebből 150.000 (Százötvenezer) forint után járó áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A Budapest III. kerület, ... szám alatt lévő, 62742 helyrajzi számú (perbeli) lakóházas ingatlan 2/8 (1/4) részben a IV. rendű alperes, személyenként 3/8 részben pedig az I-II. rendű alperesek közös tulajdonában áll. A IV. rendű alperes tulajdoni hányadát a felperes holtig tartó haszonélvezeti joga, míg az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadát a III. rendű alperes életjáradéki joga terheli.

Az ingatlannak 2003-ban a III. rendű alperes volt a tulajdonosa, aki eladóként 2003. május 29-én „adásvételi szerződés és a ráépítés engedése ingatlanra” megjelölésű szerződést kötött a IV. rendű alperessel mint állagvevővel, valamint a felperessel mint „haszonélvezeti vevővel”. A szerződés szerint az ingatlan átruházott 1/4 részének a vételára, továbbá a tetőtér beépítése engedélyezésének az ellenértéke együttesen 4.500.000 forint volt.

A szerződés 7. pontjában rögzítették: „Szerződő felek tisztában vannak azzal, hogy a tetőtér beépítés elkészültével az értékarányok, így a tulajdoni részarányok is megváltoznak. Felek azonban elhatározták, hogy az építés befejezése után - a használatbavételi engedély kiadásától számított harminc napon belül - a közös tulajdont akként szüntetik meg, hogy az ingatlant társasházzá alakítják, és a két lakás két önálló albetétben fog szerepelni. E megszüntetési móddal az értékaránytalanság kiküszöbölhető, mivel a közös tulajdonban maradó épületrészek tekintetében semmiképpen sem lehetséges a tulajdonközösség megszüntetése, de az elkülönült használat körülírására pl. a melléképületek tekintetében lehetőség lesz. Szerződő felek e pontban körülírt vállalásukat a társasház alapítás tekintetében előszerződésnek tekintik, ami azt jelenti, hogy bármelyik fél jogosult - akár bíróság útján is - kérni a társasház alapító okirat aláírását. Felek éppen azért tették e megállapodás részévé a rajzokat, melyeken már most bejelölték az egyes lakásokat, és a közös tulajdonú részeket.”

A tetőtér beépítésére a felperes kért engedélyt, amit az építésügyi hatóság 2004. február 1-jén meghozott határozatával engedélyezett. A felperes a tetőtérben egy önálló lakást alakított ki, de az építkezés során eltért az engedélyezett tervektől, ezért 2006-ban engedélyt kért fennmaradásra és a továbbépítésre. Az építésügyi hatóság 2008. július 11-én meghozott határozatával adott engedélyt az új lakás használatba vételére.

A 2010. október 13-án megkötött életjáradéki szerződéssel a III. rendű alperes az ingatlannak a

tulajdonában álló 3/4 (6/8) hányadát átruházta az I-II. rendű alperesekre.

A felperes módosított keresetében kérte annak megállapítását, hogy ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan 5495/10000 hányadának a tulajdonjogát, ennek következtében az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadának a mértéke személyenként 1169/10000 részre csökkent, a IV. rendű alperes tulajdoni hányadának a mértéke pedig 1125/10000 részre azzal, hogy a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát a javára bejegyzett haszonélvezeti jog, míg az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadát a III. rendű alperes javára bejegyzett haszonélvezeti jog terheli.

Előadta, hogy eredetileg társasházzá szeretne volna alakítani az ingatlant, de ehhez az I. rendű alperes nem járult hozzá. Az I-II. rendű alperesek a megváltásban érdekeltek, melynek érdekében meg kell állapítani a tetőtér beépítése folytán megváltozott tulajdoni arányokat.

Az I-III. rendű alperesek ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezésük szerint a rosszhiszemű ráépítőnek minősülő felperes nem szerezhethet tulajdonjogot az ingatlanon, mivel megszegte a szerződést azzal, hogy nem a terveknek megfelelően építkezett, és az építkezést nem a szerződésben megjelölt határidőben végezte. Hangsúlyozták, hogy az építkezésnek csak egy töredék része érintette az ingatlan szerkezetét, és a jogszabályok legfeljebb a szerkezetet érintő beruházások arányában teszik lehetővé a tulajdonszerzést. Előadták, hogy a ráépítésre vonatkozó szabályok nem alkalmazhatóak, mivel a szerződésben abban állapodtak meg, hogy a tetőtér beépítése után az ingatlant társasházzá alakítják, amit nem elleneznek. Korábban a felperes indított pert a társasházzá alakítás iránt, de a keresetétől elállt, mivel ők a közös tulajdon megszüntetése iránt nyújtottak be keresetlevelet.

A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte a perbeli ingatlan eszmei 5253/10000 hányadának a tulajdonjogát. Megkereste a földhivatalt a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való átvezetése végett azzal, hogy az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 1789/10000 részre, míg a IV. rendű alperes tulajdoni hányada 1192/10000 részre csökken. A bejegyzés tülésére kötelezte az I-IV. rendű alpereseket. Kötelezte az I-III. rendű alpereseket, hogy 15 napon belül fizessenek meg a felperesnek 1.500.000 Ft kereseti illetéket, valamint 1.000.000 forint plusz áfa összegű ügyvédi munkadíjat; egyúttal megállapította, hogy ezt meghaladóan a felek maguk viselik a perrel felmerült költségeiket.

Döntésének jogi indokolása szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég. Ptk.) 137. § (3) bekezdésének a jóhiszemű ráépítésre vonatkozó szabálya akkor alkalmazható, ha az érdekelt felek között nem jött létre szerződés. Adott esetben azonban a 2003. május 29-i szerződés a felek ráépítésre vonatkozó megállapodását is tartalmazza; ez a szerződés III. rendű alperes jogutódaiként I-II. rendű alpereseket is köti függetlenül attól, hogy a vevők közül csak a felperes élt az építkezés lehetőségével. A felek jogviszonyát a szerződés tartalma alapján kell megítélni, melyben rögzítették, hogy a tetőtér-beépítés elkészültével az értékarányok és ezzel együtt a tulajdoni viszonyok is megváltoznak; ezért jogviszonyukat a régi Ptk. 97. § (2) bekezdése alapján kell megítélni.

Álláspontja szerint az ítélezés alapjául elfogadott szakvélemény ellentmondásmentes aggálytalan választ adott valamennyi jelentőséghez jutó szakkérdésre. A szakvéleményből megállapítható, hogy a ráépítés szerkezeti elemeket is érintett, és a tetőtérben kialakított lakás megfelel az önálló lakásra vonatkozó építésügyi előírásoknak. A szakértői vélemény azt is alátámasztotta, hogy az I-III. rendű alperesek inkább profitáltak a ráépítéssel, hiszen fűtött lett a tetőtér, az épület egységes megjelenést kapott, a korábban szabdalt épületrészek egységes egészzé álltak össze. A kiegészítő szakértői véleményből az is világosan kitűnik, hogy az alapterület miként került felmérésre, és hogy abba a lépcsőház területének az ötven százaléka számít be. A számítógépes programokkal rekonstruált tető állapota azt mutatta, hogy ahhoz mindenképpen hozzá kellett nyúlni. Az is elfogadható volt, hogy a szakértő a hiteles térképmásolaton feltüntetett, a főépülethez hozzáépített melléképületeket értékelte, míg a garázst rendezetlen jogi állapotúnak tekintette. Az eredeti állapothoz képest az ingatlan értéke 22.207.000 forinttal nőtt; ez az értéknövekedés az ingatlan egészének a forgalmi értékéhez viszonyítva 5230/10000 hányadra kiterjedő tulajdonszerzést eredményezett a felperes részére, míg a fennmaradó tulajdoni hányadok az eredeti tulajdoni arány szerint oszlanak meg a társtulajdonosok között.

További szakértői bizonyítást nem látott szükségesnek, mivel a szakértő a PK 7. számú állásfoglalás iránymutatásaiból kiindulva, a ráépítés befejezésekor irányadó ár- és értékviszonyok alapulvételével határozta meg a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányad mértékét. A töretlen bírói gyakorlatnak ez a számítási mód felel meg, a tulajdonszerzés mértéke szempontjából nincsen jelentősége az ún. bekerülési értéknek. Önmagában pedig az a körülmény, hogy az I-III. rendű alperesek a szakvéleménnyel nem értettek egyet, még nem ad alapot a bizonyítás kiegészítésére.

Kifejtette: az I-II. rendű alpereseknek ismerniük kellett azt a szerződést, amely alapján a felperes építkezett, hiszen a korábbi peres eljárásokban az I. rendű és a III. rendű alperesek is részt vettek, így azok iratanyagát megismerték. Ebből az I-II. rendű alpereseknek tudniuk kellett, hogy a III.

rendű alperes hozzájárult az építkezéshez, továbbá a fennmaradási és továbbépítési engedély kiadásához.

A polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (régi Pp.) 78. § (1) és (2) bekezdései alapján a pervesztes felperest kötelezte a perköltségek viselésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű alperesek jelentettek be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérték. Másodlagos kérelmük a hatályon kívül helyezésre irányult. Harmadlagosan az elsőfokú bíróság ítéletének a részbeni megváltoztatását kérték annak megállapításával, hogy a felperes 2500/10000 hányadon szerzett tulajdonjogot, ennek következtében a IV. rendű alperes elvesztette tulajdonjogát, míg az őket megillető tulajdoni hányad mértéke változatlan maradt. Kérték továbbá, hogy a bíróság pervesztességére figyelemmel a IV. rendű alperest is kötelezze perköltség fizetésére. Elsődleges és másodlagos fellebbezésük esetleges eredménytelensége esetén kérték a felperes javára megítélt perköltség mérséklését 300.000 forint plusz áfa összegre.

Álláspontjuk szerint a felperesre nem alkalmazhatóak a jóhiszemű ráépítésre vonatkozó szabályok, mivel jogtalanul, a többségi tulajdonos beleegyezése nélkül, tisztességtelen haszonszerzési szándékkal építkezett, és építésként ezzel tisztában kellett lennie. Utaltak a felperes jogi képviselőjének a - 2008. július 6-i tárgyaláson tett - nyilatkozatára melyben megerősítette: a felperes tisztában volt azzal, hogy meg fogja szegni a szerződésben vállalt kötelezettségét; a tervektől eltérő építkezéshez viszont a III. rendű alperes soha nem járult hozzá.

A ráépítési szerződést elemezve rámutattak: szerződés 7. pontjában a felek a ráépítés jogkövetkezményeit a régi Ptk. rendelkezéseitől eltérően szabályozták, abban állapodtak meg, hogy az ingatlant a használatbavételi engedély kiadásától számított harminc napon belül társasházzá alakítják. Ezt a szerződéses megállapodást az elsőfokú bíróság teljesen figyelmen kívül hagyta, holott a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjában adott iránymutatás szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodnak meg.

Hangsúlyozták, hogy az életjáradéki szerződés megkötése előtt nem ismerték a ráépítési jogvita részleteit, tulajdoni hányadukat az ingatlan-nyilvántartásban bízva, jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezték meg. A szerződéskötés időpontjában a ráépítéssel kapcsolatban az ingatlan-nyilvántartásba semmilyen tény, illetve jog nem volt bejegyezve, így velük szemben a felperes nem hivatkozhat ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonszerzésre.

A másodlagos fellebbezési kérelem mellett azzal érveltek, hogy az ítékezés alapjául elfogadott

szakvélemény teljes mértékben megalapozatlan, és ez a megalapozatlanság kiterjed annak a realitás tartalmára is. A szakvélemény valótlan értékszámításon alapul, így mintegy odaajándékozta a felperesnek a távoli ingatlanok beszámításával létrehozott értékaránytalanságból eredő különbözetet. A szakértői vélemény hibáinak a kiküszöbölése érdekében új szakértőt kellett volna kirendelni, de az erre irányuló indítvány elutasításának az indokait az elsőfokú bíróság nem fejtette ki.

Harmadlagos fellebbezési kérelem alátámasztása érdekében előadták: az ítékezés alapjául elfogadott hibás szakvélemény nem alkalmas a ráépítés értéknövelő hatásának a megállapítására, mivel az a kiegészítés ellenére helytelen számítást tartalmaz a tetőtéri lakás alapterületére vonatkozóan. A garázs rendezetlenségére vonatkozó megállapítás is helytelen, hiszen a ráépítési szerződés szerint a garázs 50%-a a IV. rendű alperes (mint vevő) birtokába és használatába került. Ennek a szerződésnek tükrében a tulajdoni arányok számításának csak az lehet a helyes módja, ha a felperes a IV. rendű alperes tulajdoni hányadát szerzi meg. A beépítési lehetőség, illetve az ingatlan megvásárolt 1/4 része közösen illette meg a vevőket, így a IV. rendű alperes a beépítés lehetőségét, továbbá teljes tulajdoni hányadát odaajándékozta a felperesnek.

Álláspontjuk szerint rájuk nézve méltánytalan, hogy pervesztessége ellenére a IV. rendű alperest nem terheli perköltségfizetési kötelezettség. Előadták, hogy a felperes jogi képviselete ellátása érdekében kifejtett tevékenységre és a beadványok számára, valamint terjedelmére figyelemmel a felperes részére megítélt perköltség eltúlzott összegű.

A felperes fellebbezési ellenkérelme - annak tartalma szerint - az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Előadta, hogy a korábbi peres eljárások során hozott ítéletek és a perek iratanyaga, illetve maga a ráépítési szerződés kizárja a rosszhiszeműségét, hiszen a tulajdonos hozzájárulásával építkezett. A szerződés 7. pontja pedig egyértelműen kimondja, hogy a ráépítést követően módosítani kell a tulajdoni arányokat. Hangsúlyozta: korábban a társasházzá alakítás iránt is folyt egy peres eljárás, amely azért került megszüntetésre, mert a megváltozott tulajdoni arányokat az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza, így kényszerűen meg kellett indítania a jelen peres eljárást. Álláspontja szerint az I-II. rendű alperesek eljárása tekinthető rosszhiszeműnek, mivel annak ellenére indítottak pert a közös tulajdon megszüntetése iránt, hogy tudták: az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni hányadok eltérnek a valóságtól. Kifejtette: az alperesek alaptalanul kifogásolják a szakvéleményt, hiszen a szakértő kimerítő választ adott valamennyi kérdésükre, de az I-II. rendű alperesek folyamatosan olyan kérdéseket tettek fel, amelyek a Kúria korábbi döntései miatt már nem voltak vizsgálhatóak. A részére megítélt ügyvédi munkadíj csökkentésére sem látott okot, különösen azért

nem, mert az I-II. rendű alperesek rendkívül nagyszámú beadványának a megválaszolása komoly jogi munkát igényelt.

A IV. rendű alperes az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyását kérte.

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

Az I-II. rendű alperesek fellebbezése megalapozott.

A releváns tényállást az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével és annak jogi indokolásával a Fővárosi ítéltábla nem értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok alapján - megváltoztatta.

Az I-II. rendű alperesek egyebek mellett azzal is védekeztek, hogy velük szemben a felperes ráépítés jogcímén nem léphet fel tulajdoni igényrel, mivel az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerezték meg tulajdoni hányadukat. Ez a védekezés az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inyvtv.) 5. § (4) bekezdésén alapul, amely szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzővel szemben. Ez az alapelvi jelentőségű szabály beemelésre került az azóta hatályba lépett Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénybe (Ptk.-ba), melynek 5:175. § (1) bekezdése ugyancsak védelemben részesíti az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jóhiszemű jogszerzőt az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogszerzővel szemben.

Az I-II. rendű alperesek jóhiszeműsége kapcsán azt is vizsgálni kell, hogy az életjáradéki szerződés megkötésekor tudtak-e - avagy kellő gondosság esetén tudniuk kellett-e - az akkorra lakássá alakított tetőtér beépítésének az előzményeiről [régi Ptk. 4. § (4) bekezdés]. Az I. rendű alperes személyes előadása arra utal, hogy az életjáradéki szerződés megkötése előtt a III. rendű alperestől már értesültek a felperessel kialakult konfliktusról, és arról, hogy ezt a konfliktust a tetőtér szerződéstől eltérő beépítése idézte elő. Az I. rendű alperes nyilatkozata szerint a III. rendű alperes az építkezés miatt kilátástalannak ítélte meg a helyzetét, ezért tőlük (az I-II. rendű alperesektől) kért segítséget, és ekkor kötötték meg az életjáradéki szerződést (20. sorszámú jegyzőkönyv). Ebből a

nyilatkozatból arra lehet következtetni, hogy a III. rendű alperes tájékoztatta az I-II. rendű alpereseket az építkezésre lehetőséget biztosító 2003. évi szerződésről, hiszen csak a szerződés ismeretében tudták értelmezni a III. rendű alperes által kifogásolt, a szerződéstől eltérő építkezést, illetve csak a szerződés ismeretében tudtak a III rendű alperes részére „segítséget nyújtani”.

A kifejtettek szerint az I-II alperesek tulajdonszerzéséhez nem függik védelem, ezért nincsen ingatlan-nyilvántartási akadálya annak, hogy a felperes tulajdoni igényrel lépjen fel velük szemben, így a kereset elbírálása érdekében abban a kérdésben kellett állást foglalni, hogy a ráépítés jogcímén érvényesített felperesi igény megalapozott-e.

Az elsőfokú bíróság ítéletében rámutatott: a társ tulajdonosok építkezést követő jogviszonyát a ráépítést megengedő 2003. május 29-én megkötött szerződés alapján kell megítélni. Ez a megállapítás teljes összhangban áll az irányadó jogszabályokkal, továbbá a PK 7. számú állásfoglalás I. pontjában adott iránymutatással. A szerződés tartalmának a meghatározása során a régi Ptk. 207. § (1) bekezdésében foglalt értelmezési szabályt kell alkalmazni, amely szerint a szerződési nyilatkozatot vita esetén úgy kell értelmezni, ahogyan azt a másik félnek a nyilatkozó feltehető akaratára és az eset körülményeire tekintettel a szavak általánosan elfogadott jelentése szerint értenie kellett.

A ráépítési szerződésnek a 7. pontja tartalmazza a tulajdonviszonyok rendezésére vonatkozó megállapodást, annak értelmezése során ennek a pontnak a teljes szövegét figyelembe kell venni, de az első fokú bíróság annak csak az első mondatát vonta az értelmezés körébe.

A szerződés 7. pontjának az első mondata lényegében egy ténymegállapítást tartalmaz, amely szerint a felek ismerik a ráépítésnek a tulajdonjogot keletkeztető jogkövetkezményét. A következő mondat megfogalmazásából arra lehet következtetni, hogy a felek az első mondatban megjelölt jogkövetkezményeket nem kívánják, ezért attól eltérően állapodnak meg, az „azonban” szónak az alkalmazásával egyértelműen kifejezésre juttatták: elhatározásukkal módosítani kívánnak a ráépítés - általuk is ismert - jogkövetkezményein. Közös elhatározással létrehozott megállapodásuk szerint arra vállaltak kötelezettséget, hogy az építkezés befejezése után az ingatlant társasházzá alakítják. A szerződéses kikötés megszövegezése szerint a társasházzá alakításnak az volt a célja, hogy kiküszöböljék a tetőtér beépítésével létrejövő értékaránytalanságot. Ennek a célnak az elérése érdekében rögzítették, hogy a két lakás - köztük a tetőtér beépítéssel újjal kialakítandó lakás - két önálló albetétbe kerül. Egyúttal a közös- és különtulajdon elkülönítése végett a szerződés

mellékletét képező rajzokon már akkor bejelölték a külön tulajdonba kerülő lakásokat és a közös tulajdonba maradó ingatlanrészeket. A társasházzá alakításra vonatkozó kötelezettségvállalásukat azzal nyomatékosították, hogy a megállapodásnak ezt a részét előszerződésnek tekintették.

A Fővárosi Ítéletábra álláspontja szerint a felek megállapodása - tartalmának megfelelő értelmezése esetén - nem hagy kétséget afelől, hogy el akarták hárítani a ráépítésnek a tulajdoni arányokat megváltoztató jogkövetkezményét az építkezés következtében két lakásossá váló ingatlan társasházzá alakítása útján. Megállapodásuk alkalmasnak mutatkozott a kívánt cél elérésére, hiszen a lakások külön tulajdonba utalásával az építető tulajdonába kerülne a tetőtéri lakás.

Ennek a szerződéses kötelezettségnek a lehetetlenülésére egyik fél sem hivatkozott; a felperes által a társasházzá alakítás iránt indított per sem a kötelezettségvállalás lehetetlenülése miatt ért véget a társasház létrehozása nélkül, hanem azért fejeződött be érdemi döntés nélkül, mert a felperes elállt a keresettől. Az elállás okáról a felperes ellentmondásosan nyilatkozott, először fellebbezési ellenkérelmében hivatkozott arra, hogy a társasházzá alakítás előtt meg kell határozni a megváltozott tulajdoni arányokat. Ilyen kötelezettséget azonban a ráépítésre vonatkozó anyagi jogi szabályok nem írnak elő, hiszen diszpozitív jellegükre figyelemmel a felek eltérő megállapodása esetén nem kerülhet sor az alkalmazásukra.

Idáig nem merült fel arra adat, hogy a társasházzá alakításról szóló szerződéses megállapodás teljesítésének akadálya lenne, ezért a régi Ptk. 277. § (1) bekezdése szerint a feleknek társasházzá alakítással kell megkísérelniük a tulajdonviszonyok rendezését. Amennyiben nem tudnak megállapodni abban, hogy a társasházi közös tulajdonban maradó ingatlanrészek milyen arányban illetik meg a társasházi tagokat, úgy nincsen akadálya annak, hogy a tulajdoni arányok megállapítását a társasházzá alakítás iránt indított perben a bíróságtól kérjék.

Összefoglalóan megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság nem tulajdonított kellő jelentőséget a felek megállapodásának, mivel a szerződés 7. pontjának csak az első mondatát vette figyelembe, ugyanakkor figyelmen kívül hagyta az építkezést követő tulajdonrendezés módjára vonatkozó megállapodásukat. Ez a megállapodás kizárja a ráépítés régi Ptk. 137. § (3) bekezdésében meghatározott jogkövetkezményének az alkalmazását, ezért a felperes által megjelölt anyagi jogi alapon a kereset nem lehet eredményes.

A kifejtettek szerint az elsődleges fellebbezési kérelem eredményre vezetett, ezért nem volt szükség a másodlagos és harmadlagos fellebbezési kérelemnek vizsgálatára; továbbá abban a kérdésben sem kellett állást foglalni, hogy a szakértői vélemény aggálytalannak minősül-e, illetve az elsőfokú bíróság helyesen számította-e ki a tulajdoni arányokat.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes által megszerzett tulajdoni hányad mértékére vonatkozó rendelkezése azt tükrözi, hogy csak részben adott helyt a keresetnek. Ebből következően az ítélet - tartalmát tekintve - a kereset részbeni elutasításáról szóló rendelkezés nélkül is magában foglalja, hogy a keresetben megjelölt és az ítéleti rendelkezésben meghatározott tulajdoni hányadok különbözete tekintetében a kereset elutasításra került. Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta: a keresetet teljes egészében elutasította, egyúttal mellőzte az I-III. rendű alperesek perköltség fizetési kötelezettségét, és a felperest kötelezte - a rendelkező részben megjelölt összegű - perköltség megfizetésére az I-III. rendű alperesek javára.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében a felperes köteles megfizetni az eredményesen fellebbező I-II. rendű alperesek részére az általuk lerótt 1.215.400 forint fellebbezési eljárási illetékből és az ügyvédi költségeikből összeadódó fellebbezési eljárási költségeiket. Az I-II. rendű alpereseket megillető ügyvédi költségek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése értelmében hozzáadódik az áfa.

Budapest, 2018. november 28.

Dr. Sággy Mária s.k.

a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.

előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.

bíró