

A Fővárosi Ítéletábrla ... ügyvéd (fél címe) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - a ... ügyvéd (fél címe) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, az ... Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: ... ügyvéd) által képviselt **II.rendű alperes neve** (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2017. november 29. napján kelt 66.P.21.351/2015/82-I. számú részítélete ellen a felperes részéről 85. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéletábrla az elsőfokú bíróság részítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az I. rendű alperesnek 500.000 (Ötszázezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárásí költségét, míg - felhívásra - 2.500.000 (Kettőmillió-ötszázezer) forint fellebbezési eljárásí illetéket az állam javára.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő I. emeleti 163 m² alapterületű „egyéb helyiség” megjelölésű 24884/0/A/7 helyrajzi számú (perbeli) ingatlanra vétel jogcímén 2011. január 18-ai hatállyal jegyezték be az I. rendű alperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt megelőzően az ingatlan óvodaként működött, és a II. rendű alperes tulajdonában állt, aki elrendelte annak értékesítését. Erről a lehetőségéről az I. rendű alperes a testvére (a felperes édesanyja) útján szerzett tudomást, majd a vásárlási feltételek teljesítése érdekében bejelentkezett a felperes ismerősének az V. kerületi lakásába. Az I. rendű alperes a 2010. december 2-án megkötött szerződéssel bérbe vette az ingatlant a II. rendű alperestől, majd 2010. december 22-én vevőként adásvételi szerződést kötött a II. rendű alperessel mint eladóval. A szerződések megkötését megelőzően az I. rendű alperes nem tekintette meg az ingatlant, a szerződésekkel kapcsolatos ügyintézését többnyire a felperes édesanyja végezte, ő volt az, aki az adásvételi szerződés megkötését követően átvette a kulcsokat az eladótól.

Az adásvételi szerződésben a vételárat (melyet vételárhátralékként jelöltek meg) 30.834.996 forintban határozták meg akként, hogy az ingatlan 60.000.310 forintos forgalmi értékét csökkentették az ingatlan lakással alakításának a vevő által átvállalt 29.475.004 forintos költségével. A vételárat 2011. február 1-jétől kezdődően 300 hónap (25 év) alatt havi 102.783 forint összegű részletekben kellett teljesíteni. Hat havi elmaradás és a hátralék megfizetésére irányuló eredménytelen felszólítás esetén az eladót megillette az elállás joga. A vevő vállalta, hogy az átalakítást - az átminősítés kötelezettségével - 30 hónapon belül teljesíti. E kötelezettség elmulasztása esetére visszavásárlási jogot kötöttek ki az eladó javára azzal, hogy a visszavásárlás gyakorlásával egyidejűleg köteles megfizetni a vevő részére az addig törlesztett vételárrészleteket.

A szerződés megkötése előtt a felperes fizette meg az eladó által előírt 78.240 forint óvadékot, valamint az átalakítás költségvetésének 161.000 forint összegű díját.

A vételár törlesztését - sem a felperes, sem - az I. rendű alperes nem kezdte meg; az eladó 2011. évi felszólítása alapján az I. rendű alperes rendezte a tartozást, ennek kiegyenlítése céljából a felperes 2012. március 9-én 1.379.669 forintot átutalt részére, ugyanekkor átutalt még 386.967 forint közös költség tartozást, továbbá 50.000 forintot a bankbetétet feltörése miatti kamatveszteség megtérítésére.

A felperes 2011 végén - saját költségén - hozzákezdett az ingatlan lakássá alakításához, ebből a célból fürdőszobát és konyhát alakított ki, valamint jelentős felújítást végzett, majd 2012 első felében beköltözött az azóta lakásként használt ingatlanba. Az I. rendű alperes 2013. április 17-ei keltezésű levelében felszólította a felperest az ingatlan elhagyására, továbbá havi 200.000 forint használati díj megfizetésére. A felperes a felszólításnak nem tett eleget, de ezt követően felhagyott a vételár törlesztésével, a részleteket azóta az I. rendű alperes fizeti.

Az I. rendű alperes az ingatlan kiürítése iránt pert indított a felperes ellen. A ... 17.P.55.052/2013/17. számú - jogerőre nem emelkedett - részítéletében az ingatlan kiürítésére kötelezte a felperest, utóbb a másodfokú bíróság hatályon kívül helyezte az elsőfokú bíróság részítéletét. Az új eljárás során a per felfüggesztésre került jelen per jogerős befejezéséig.

A felperes elsődleges keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján annak tűrésére kérte kötelezni az I-II. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan tehermentes 1/2 részére ráépítés jogcímén bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, egyidejűleg a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjogot átjegyezzék az I. rendű alperes tulajdonában maradó 1/2 részre. Előadta, hogy az I. rendű alperes beleegyezésével ő végezte el az ingatlan lakássá alakításához szükséges beruházásokat. Valójában az I. rendű alperes az ő nevében járt el az ingatlan megvásárlása során, azt részére vette meg.

Vagylagosan érvényesített másodlagos keresetében a régi Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján jogalap nélküli gazdagodás címén 33.620.360 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Nem vitatta, hogy a felperes anyja intézte az ingatlannal kapcsolatos ügyeket, de azt állította, hogy a beruházások elvégzéséhez nem adott hozzájárulást a felperes részére. Álláspontja szerint a felperes nem építette át az ingatlant, nem végzett olyan beruházást, amely az ingatlan szerkezetét érintené. Előadta, hogy a felperes csupán tisztasági festést és olyan munkálatokat végzett, amelyek lehetővé tették, hogy - hozzájárulása nélkül - beköltözzön az ingatlanba.

A II. rendű alperes úgy nyilatkozott, hogy a kereset teljesítéséhez abban az esetben járul hozzá, ha a felperes kiegyenlíti a lejárt vételár tartozást.

Az elsőfokú bíróság részítéletével elutasította a tulajdonjog megállapítása iránti keresetet.

Döntésének jogi indokolása szerint részítéletével az elsődleges keresetet bírálta el. A meghallgatott tanúk vallomása alapján arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan-értékesítési pályázat időszakában bizonyosan született valamilyen egyezség a felperes és az I. rendű alperes között, de annak tartalma a felek elmérgesedett viszonyára figyelemmel nem volt rekonstruálható. Rámutatott: kezdetben az I. rendű alperes nem fizette a vételár törlesztést, és nem tett lépéseket az ingatlan birtokbavétele érdekében. Ugyanakkor a felperes sem fizette a vételár részleteit és a közös költséget; így még ráutaló magatartásukból sem lehet következtetni arra, hogy mi volt a szándékuk az ingatlannal. Tényként állapította meg, hogy a felperes végzett átalakításokat az ingatlanon, de azok csak kisebb mértékű alaprajzi változásokat eredményeztek. Az aggálytalannak tekintett szakértői vélemény alapján egyértelműnek találta, hogy a lakás kialakítása megtörtént. Ugyanakkor az

elvégzett munkák pontos tartalma nem volt felderíthető, mivel a felperes nem rendelkezik építésügyi engedélyekkel és a munkálatokat megelőző állapotfelmérés hiányában nem ismert az ingatlan eredeti állapota. A szakértői vélemény alapján megállapította: a ráépítés sem jogi sem műszaki értelemben nem történt meg, ezért a felperes által használt „lakás” nem forgalomképes. Kifejtette: a Kúria által irányított bírói gyakorlat szerint nem lehet tulajdonjogot keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat. Az ítékezés alapjául szolgáló szakvélemény szerint a felperes által végzett munkálatok műszaki tartalma nem éri el a ráépítés szintjét, ami a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset elutasítását vonta maga után.

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen a felperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását és elsődleges keresete teljesítését, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérte. Álláspontja szerint helytelen az a megállapítás, hogy nem lehet felderíteni a felek ingatlannal kapcsolatos szándékát, amit a meghallgatott tanúk vallomása, a becsatolt megállapodástervezet és a megállapodástervezetet elkészítő ügyvéd vallomása igazolt. Kezdetben egyező volt mindkettejük szándéka, és nagyon egyszerű volt a képlet is, mivel az I. rendű alperes volt a „stróman”. Ezután az I. rendű alperes kihasználva tulajdonosi pozícióját, keresetet indított az ingatlan kiürítése iránt. Az I. rendű alperes által indított perre figyelemmel döntött úgy, hogy nem fizeti tovább a vételár részleteket és a közös költséget. Fenntartotta, hogy az építkezés ellen az I. rendű alperes nem tiltakozott, vagyis a munkálatokat nem rosszhiszeműen végezte, az átalakítás pedig 2012 nyarára befejeződött. Hangsúlyozta: a szakértői vélemények kétségmentesen alátámasztják, hogy az ingatlan lakássá alakítása megtörtént, így nincsen akadálya a használatbavételi vagy fennmaradási engedély kiadásának. Személyes meghallgatása során ... szakértő megerősítette: a közmű engedélyek hiánya nem befolyásolja az ingatlan lakásfunkcióját, a lakássá alakításhoz pedig falazásra is szükség volt. Azt nem lehet a hátrányára értékelni, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan korábbi állapota nem tisztázható. Ebből következően a bizonyítékok alátámasztják, hogy a ráépítés műszakilag befejeződött, az pedig szintén nem írható a hátrányára, hogy az I. rendű alperes nem tanúsít semmiféle együttműködést, így nem történt meg a használatbavételi, illetve fennmaradási engedély beszerzése. Álláspontja szerint a köztudomású tényeknek ellentmond az a megállapítás, hogy az ingatlan nem forgalomképes. A perbeli ingatlant ugyanis még a jelenlegi „rendezetlen” állapotában is minimum 150.000.000 forintért lehetne értékesíteni úgy, hogy a vevőnek kellene megoldania az ingatlan átminősítését lakássá. Kifejtette, hogy a PK 7. számú állásfoglalás szerint tulajdonszerzése megtörtént, mivel az ingatlan jelenleg lakásként funkcionál, a lakássá történő átépítés pedig nem minősíthető karbantartásnak, illetve felújításnak. A lakássá alakítás érdekében végzett munkálatok megfelelnek a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésében foglalt előírásoknak, amennyiben azonban a tulajdoni arányok meghatározásához további szakértői bizonyításra van szükség, úgy ez a körülmény az elsőfokú bíróság részítéletének a hatályon kívül helyezését teszi szükségessé.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság részítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Álláspontja szerint a ráépítés nem fejeződött be, a felperes nem bizonyította, hogy az ingatlan rendeltetése megváltozott. A felperes által végzett korszerűsítési munkálatok nem tekinthetők tulajdonjogot keletkeztető építkezésnek, különös tekintettel azok rossz minőségére.

Az elsőfokú bíróság részítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírált [a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 228. § (4) bekezdése].

A felperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság az elsődleges kereset elbírálása szempontjából jelentőséggel bíró tényállást a részítélet meghozatalához szükséges mértékben felderítette, arra alapított érdemi döntésével a Fővárosi Ítéltábla egyetértett, de az ahhoz fűzött jogi indokolást nem minden tekintetben osztotta, amit ezért a következők szerint módosított.

A Fővárosi Ítéltábla előrebocsátja, hogy a keresetlevél benyújtásának a 2015. évi időpontjára figyelemmel jelen perben a régi Pp. szabályait kell alkalmazni, és a régi Pp. szabályain alapuló bírói gyakorlat szerint vagylagosan érvényesített kereset esetén nincs helye részítélet hozatalának. Vagylagosan előterjesztett több kereseti kérelem esetén ugyanis csupán látszólagos keresethalmazat alakul ki, mivel a felperes vagy az egyik vagy másik kereset elbírálását kéri. A látszólagos keresethalmazatnak a régi Pp. 213. § (2) bekezdése értelmében nincsen olyan önállóan elbírálnak része, amelyben részítélet hozható. Ezen az eljárási szabályon változtatott a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (új Pp.) 341. § (3) bekezdése, amely szerint a bíróság a látszólagos halmazatban álló kereset vagy keresetek elutasításáról részítélettel is határozhat. Mindezek ellenére a felek egyike sem kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság részítélettel döntött az elsődleges kereset elutasításáról, ezért a Fővárosi Ítéltábla sem vizsgálta, hogy a részítélet meghozatala megfelel-e az eljárási szabályoknak, különös tekintettel arra, hogy a 2018. január 1-e után indult ügyekben az új Pp. rendelkezései ezt már lehetővé teszik.

A felperes elsődleges keresetében az általa végzett építkezést ráépítésnek minősítette, és a ráépítés jogkövetkezményeinek levonását kérte. A ráépítésre vonatkozó szabályok a jogosulatlan építkezés következményeit rendezik, melyek a régi Ptk. 137. § (1) értelmében akkor alkalmazhatóak, ha valaki anélkül építkezik, hogy erre jogosult lenne. Ez a főszabály érvényesül a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésének az alkalmazása esetén is, azt - főszabály szerint - épület jogosulatlan átépítése, illetve bővítése esetén kell alkalmazni.

Az elsődleges kereset alapjául megjelölt anyagi jogi szabályozással nem áll összhangban a felperes által előadott tényállás, hiszen a felperes következetesen arra hivatkozott: abban állapodtak meg az I. rendű alperessel, hogy az I. rendű alperes részére vásárolja meg az ingatlant, amit az I. rendű alperes előzetes engedélye illetve hozzájárulása alapján alakított át lakássá. A kereset alapjául előadott tényállás szerint tehát a felperes nem jogosulatlanul építkezett, hanem a tulajdonos hozzájárulásával; vagyis jogot szerzett az ingatlan átépítésére, így jogosultan építkezett.

Az építkezés időszakában még hatályban volt PK 7. számú állásfoglalás, melynek az I. pontjában adott iránymutatás szerint a ráépítés jogkövetkezményeit nem lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. A ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel a felek között létrejött szerződés (megállapodás) esetén jogaikat és kötelezettségeiket a szerződés tartalmából kell levezetni.

A felperes már a keresetlevélben előadta, hogy az ingatlan megvásárlása után ügyvédet keresett fel a tulajdonviszonyok rendezése érdekében. Személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott: a felkeresett ügyvédek olyan tartalmú szerződéstervezetet készítettek (illetve olyan konstrukciót dolgoztak ki), melynek segítségével a tulajdonába került volna az ingatlan. A felperes anyja ugyancsak arra utalt a vallomásaiban, hogy a későbbiekben átruházásra került volna az ingatlan a felperes részére, az e célból felkeresett ügyvédek különböző szerződéses konstrukciókat dolgoztak ki, többek között készült egy opciós szerződéstervezet is (24. sorszámú jegyzőkönyv).

A felek által felkeresett ügyvédek egyike ... volt, aki meghallgatása során megerősítette: az általa készített opciós szerződés szerint a felperes egy későbbi időpontban megvásárolta volna az ingatlant

az I. rendű alperestől (32. sorszámú jegyzőkönyv).

... 17.P.55.052/2013/17. számú részítélete szerint abban a perben - az ott alperesként eljáró - felperes azzal védekezett, hogy az I. rendű alperessel kötött megállapodása szerint az I. rendű alperes a felperes nagymamájának vagy az édesanyjának ajándékozta volna az ingatlant.

Az előzőekben megjelölt bizonyítékok alátámasztják azt a felperesi tényelőadást, miszerint a felperes és az I. rendű alperes között létrejött megállapodásnak az is része volt, hogy a vásárlást követően az I. rendű alperes egy utóbb megkötött szerződéssel átruházza az ingatlan tulajdonjogát a felperesre.

A felperes és az I. rendű alperes közötti szerződés létrejöttének tényét az elsőfokú bíróság is megállapította részítéletében azzal, hogy annak tartalma nem volt felderíthető. Az I. rendű alperes nem jelentett be fellebbezést az elsőfokú bíróság részítélete ellen, és a fellebbezési ellenkérelemben sem utalt arra, hogy kétségbe vonja a megállapodás létrejöttét. Ez azt jelenti: az I. rendű alperes az elsőfokú bíróság részítéletében foglalt ténymegállapításokat nem vitatja.

A felperes fellebbezésében fenntartotta a megállapodás létrejöttére vonatkozó tényelőadását. Ebből következően a fellebbezési eljárás során már nem volt vitás, hogy az ingatlan megvásárlása előtt a felperes szerződést kötött az I. rendű alperessel. A szerződés tartalmára nézve - az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérően - az megállapítható, hogy a felek akkori szándéka szerint a későbbiekben olyan szerződést kötöttek volna, amely magában foglalja az ingatlan tulajdonjogának az átruházását a felperesre (avagy a felperes hozzátartozójára). Erre a szerződési tartalomra figyelemmel a felperes és az I. rendű alperes jogviszonyában a ráépítésre vonatkozó törvényi rendelkezések nem alkalmazhatóak, mivel a felek eltérően állapodtak meg. A kifejtettek szerint az elsődleges kereset elutasításának az a releváns indoka, hogy a felperes ráépítés jogcímén érvényesített tulajdoni igénye anyagi jogilag megalapozatlan.

A Fővárosi Ítéltábla abban egyetértett az elsőfokú bírósággal, hogy a felperes által elvégzett munkálatok nem tekinthetőek tulajdonjogot keletkeztető ráépítésnek. A PK 7. számú állásfoglalás III. pontjában adott iránymutatás szerint nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat. A régi Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy az ingatlan szerkezetét érintő munkálatokat végzett. A felperes azonban nem jelölte meg, hogy pontosan melyek azok a munkálatok, amelyek érintették az ingatlan szerkezetét, és erre irányuló egyértelmű kérdést a szakértőnek sem tett fel. A szakértői vélemény azt tartalmazza, hogy a felperes által végzett építési munkálatok nem érik el a ráépítés szintjét. Az elsőfokú bíróság a régi Pp. 3. § (3) bekezdése értelmében helyesen járt el, amikor az ingatlan szerkezetét érintő átépítés bizonyítatlanságát a felperes hátrányára értékelte, e tekintetben a bizonyítatlanság önmagában is az elsődleges kereset elutasítását vonta maga után.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság részítéletét - a jogi indokolás módosításával - helybenhagyta.

A régi Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező felperes köteles megfizetni az I. rendű alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

Az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26). IM

rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdései szerint ugyancsak a felperes köteles megfizetni.

, 2018. május 9.

. Sághy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró