

A Fővárosi Ítéletábra a Dr. Zsolnay András Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Zsolnay András ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - I.rendű alperes neve I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű, az elsőfokú eljárás során dr. Varsányi Károly Ferenc pártfogó ügyvéd által képviselt, majd a fellebbezési eljárásban személyesen eljáró III.rendű alperes neve (**III.rendű alperes címe**) III. rendű, a Győző és Lencs Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Lencs Petra ügyvéd) által képviselt IV.rendű alperes neve (**IV.rendű alperes címe**) IV. rendű és V.rendű alperes neve (**V.rendű alperes címe**) V. rendű, VI.rendű alperes neve VI. rendű, VII.rendű alperes neve VII. rendű, a VIII.rendű alperes neve VIII. rendű, a **IX.rendű alperes neve IX. rendű, X.rendű alperes neve X. rendű**, a Dr. Várhegyi Ügyvédi Iroda (fél címe, ügyintéző: dr. Várhegyi Zoltán ügyvéd) által képviselt XI.rendű alperes neve (**XI.rendű alperes címe**) XI. rendű, a személyesen eljáró XII.rendű alperes neve (**XII.rendű alperes címe**) XII. rendű, a **XIII.rendű alperes neve XIII. rendű**, valamint a dr. Pásztor Miklós ügyvéd (fél címe) által képviselt **XIV.rendű alperes neve (XIV.rendű alperes címe)** XIV. rendű alperesek ellen ráépítés iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2020. március 11. napján kelt .../63. számú ítélete ellen a XI. rendű alperes részéről 65. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét a következők szerint pontosítva helybenhagyja.

Annak tőrésére kötelezi a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alpereseket, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanak

- a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 4/100 (400/10000) hányadából 77/10000 hányadra,
- a III. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 9/100 (900/10000) hányadából 174/10000 hányadra és további 4/100 (400/10000) hányadából 77/10000 hányadra,
- a IV. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 10/100 (1000/10000) hányadából 193/10000 hányadra,
- az V. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 10/100 (1000/10000) hányadából 193/10000 hányadra,
- a XI. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 20/100 (2000/10000) hányadából 387/10000 hányadra,
- a XII. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 3/100 (300/10000) hányadából 58/10000 hányadra,
- a XIV. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 10/100 (1000/10000) hányadából 193/10000 hányadra,

azaz összesen annak 1352/10000 eszmei hányadára, ráépítés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A bejegyzés következtében a II. rendű alperes 4/100 tulajdoni hányadának a mértéke 323/10000

hányadra, a III. rendű alperes 9/100 tulajdoni hányadának a mértéke 726/10000 hányadra, a III. rendű alperes 4/100 tulajdoni hányadának a mértéke 323/10000 hányadra, a IV. rendű alperes 10/100 tulajdoni hányadának a mértéke 807/10000 hányadra, az V. rendű alperes 10/100 tulajdoni hányadának a mértéke 807/10000 hányadra, a XI. rendű alperes 20/100 tulajdoni hányadának a mértéke 1613/10000 hányadra, a XII. rendű alperes 3/100 tulajdoni hányadának a mértéke 242/10000 hányadra, a XIV. rendű alperes 10/100 tulajdoni hányadának a mértéke 807/10000 hányadra csökken.

Az ingatlanügyi hatóság megkeresését kiegészíti azzal, hogy - az elsőfokú bíróság által megjelölt - ingatlan 1352/10000 hányadára jegyezze be a felperes tulajdonjogát ráépítés jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba.

Kötelezi a XI. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg 175.000 (Százhetvenötezer) forint fellebbezési eljárási költséget a felperes részére.

Az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

- [1] A ... szám alatt lévő „egyéb épület két étterem, áruház és udvar” megjelölésű 703 m² alapterületű ... helyrajzi számú (perbeli) ingatlan 3/100 hányadának a felperes, 4/100 hányadának a II. rendű alperes, 9/100 és további 4/100 hányadának a III. rendű alperes, személyenként 10/100 hányadának a IV-V. rendű alperesek, 20/100 hányadának a XI. rendű alperes, 3/100 hányadának a XII. rendű alperes, míg 10/100 hányadának a XIV. rendű alperes a jelenlegi társtulajdonosa.
- [2] A társtulajdonosok közül elsőként a felperes jogelődje, ... vásárolta meg az ingatlan 2/10 hányadának a tulajdonjogát; az 1987 januárjában megkötött adásvételi szerződésben megjelölték azt a részt, amely a vevő kizárólagos használatába került, egyúttal az eladók hozzájárultak ahhoz, hogy a vevő a használati határon kerítést létesítsen, és a kizárólagos használatába kerülő épületet felújítsa. A XI. rendű alperes jogelődje, ... (aki haláláig I. rendű alperesként vett részt a perben) az 1987. augusztus 17-én megkötött adásvételi szerződéssel az ingatlan 2/10 (20/100) tulajdoni hányadát vásárolta meg.
- [3] A felperes jogelődje a birtokbavételt követően megkezdte a korábban raktárként használt „B” megjelölésű romos épület újjáépítését és bővítését, melyet a felperesi gazdasági társaság fejezett be 1991 augusztusában, majd ezen az általa kizárólagosan használt ingatlanrészen megnyitotta a ... sörözőt.
- [4] A perbeli ingatlan egészének 2001 augusztusában 66.000.000 forint volt a forgalmi értéke, melyen belül - a szerkezetet érintően - ráépített rész értéke 12.758.703 forintot tett ki.
- [5] A felperes módosított keresetében annak tűrésére kérte kötelezni a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alpereseket, hogy a II. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból 84/10000 tulajdoni arányban, a III. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból összesen 274/10000 tulajdoni arányban, a IV. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból 211/10000 tulajdoni arányban, az V. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból 211/10000 tulajdoni arányban, a XI. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból 422/10000 tulajdoni arányban, a XII. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból 63/10000 tulajdoni arányban, a XIV. rendű alperes javára bejegyzett tulajdonjogból 211/10000 tulajdoni arányban az ingatlan-nyilvántartási hatóság törölje a tulajdonjogot, és ugyanezen tulajdoni arányokban a tulajdonjogot ráépítés jogcímén jegyezze be a javára.

- [6] Előadta, hogy a „B” épületrészen olyan szerkezetet érintő beruházásokat végzett, melyek következtében annak alapterülete növekedett, és létrehozott egy vendéglátóhelyet is. Az építkezésre ugyan nem kapott sem építési, sem használatbavételi engedélyt, de az építkezés befejezése óta már több, mint 10 év eltelt, így nincs helye építéshatósági intézkedésnek, vagyis nem kötelezhetik annak elbontására. A „C” épületrész vonatkozásában a jogelődje által végzett ráépítésre hivatkozással lépett fel tulajdoni igényrel. Hangsúlyozta: a XI. rendű alperes jogelődje - ugyanúgy, ahogy a többi társtulajdonos - tudott az építkezésről, az ellen nem emelt kifogást. Ilyen előzmények után alappal tarthat igényt arra, hogy a ráépítés törvényes jogkövetkezményeként tulajdonjoga feltüntetésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba.
- [7] A II. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.
- [8] A III. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult.
- [9] A IV-V. rendű alperesek a kereset teljesítését nem ellenezték, amennyiben a tulajdonváltás nem érinti az ingatlanon fennálló használati viszonyokat.
- [10] A XI. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes rosszhiszeműen építkezett, mivel jogelődjétől nem kért hozzájárulást az építkezéshez, továbbá építési, használatbavételi és fennmaradási engedélyt sem szerzett be. Az építésügyi hatóság engedélye nélkül az építkezést nem lehet befejezettnek tekinteni, ez a körülmény és a felhasznált anyagok silánysága megkérdőjelezi az épület tartós fennmaradásra való alkalmasságát. Hangsúlyozta: az ingatlan értékelése során figyelembe kell venni az építésügyi engedélyek hiányát, valamint az amortizációt is.
- [11] A XII. rendű alperes ellenkérelmet nem terjesztett elő.
- [12] A XIV. rendű alperes nem ellenezte a kereset teljesítését.
- [13] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tűrésére kötelezte a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alpereseket, hogy a perbeli ingatlan II. rendű alperes javára 4/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 77/10000 tulajdoni arányban, a III. rendű alperes javára 9/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 174/10000 tulajdoni arányban és a III. rendű alperes javára további 4/100 tulajdoni arányban bejegyzett tulajdonjogból 77/10000 tulajdoni arányban, a IV. rendű alperes javára 10/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 193/10000 tulajdoni arányban, az V. rendű alperes javára 10/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 193/10000 tulajdoni arányban, a XI. rendű alperes javára 20/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 387/10000 tulajdoni arányban, a XII. rendű alperes javára 3/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 58/10000 tulajdoni arányban, a XI. rendű alperes javára 10/100 arányban bejegyzett tulajdonjogból 193/10000 tulajdoni arányban ráépítés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.
- [14] Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy az előzőeknek megfelelő arányban törölje a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alperesek tulajdonjogát, és ezzel egyidejűleg a felperes tulajdonjogát ugyanezen tulajdoni arányokban ráépítés jogcímén jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet.
- [15] Kötelezte a XI. rendű alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 437.205 forint perköltséget. Megállapította, hogy a III. rendű alperes képviselőjét ellátó pártfogó ügyvéd díjának a viselésére 8%-ban a felperes, 92%-ban a III. rendű alperes köteles; az állam által előlegezett 104.752 forint költséget az állam viseli. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül - leletezés terhe mellett - rójon le további 421.824 forint illetéket.

- [16] Döntésének jogi indokolása szerint a becsatolt okirati bizonyítékok, valamint a meghallgatott tanúk vallomása, továbbá a felperes törvényes képviselőjének, néhai ...-nek és a III. rendű alperesnek a perben tett egyező nyilatkozatai alátámasztották, hogy 1989 szeptembere és 1991 augusztusa között a felperes és jogelődje a B épületrészen újjáépítést és bővítést végeztek, melynek során kialakították a ... sörözőt. E munkálatok elvégzését a XI. rendű alperes sem vitatta; a szakértői vélemény pedig bizonyította, hogy a munkálatok 55%-a az épület szerkezetét érintette, így a ráépítés megvalósulása megállapítható volt.
- [17] Az építési engedély, illetve fennmaradási engedély hiánya a ráépítésnek a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959 évi IV. törvény (rég. Ptk.) 137. § (3) bekezdésében szabályozott jogkövetkezményei levonását nem gátolja, mivel az építkezés befejezésétől több, mint tíz év eltelté után az építésügyi hatóság már nem rendelheti el a felépítmény lebontását, ezért azt véglegesen fennmaradónak kell tekinteni [az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 48. § (8) bekezdés]. Erre figyelemmel nincsen annak relevanciája, hogy az építkezés megfelelt-e az építkezés idején hatályos építésügyi előírásoknak, illetve a jelenleg hatályos építésügyi szabályoknak, továbbá a tűzvédelmi és élelmiszerbiztonsági előírásoknak, ezért ezt a kérdést nem vizsgálta.
- [18] A felperes nem tekinthető rosszhiszeműnek, mivel sem az eset körülményei, sem a tulajdonostársak magatartása nem utalt arra, hogy (jogelődje) nem jogosult építkezni. A társ tulajdonosok közül a felperes jogelődje szerzett először tulajdonjogot az ingatlanon, és az általa megkötött adásvételi szerződésben már rögzítették, hogy az eladó hozzájárult az épület felújításához. A XI. rendű alperes jogelődje (...) az általa indított másik peres eljárásban maga adta elő: a társ tulajdonosok arról beszéltek, hogy a teljes ingatlant közösen fogják kialakítani, és ennek szemléltetésére a felperes jogelődje még egy makettet is készített. Ezt alátámasztotta a felperes jogelődjének a vallomása is, amiből az következik, hogy a XI. rendű alperes jogelődje tudott az építkezésről, így a felperes és jogelődje alappal bízhattak abban, hogy jogosultak az építkezésre, a XI. rendű alperesi jogelőd azt nem ellenzi.
- [19] Az építkezés befejezését követő tíz év elteltével fennmaradási engedély nélkül is véglegesen fennmaradtnak kell tekinteni az építményt, ezért a 2001. augusztusi időpontra vetítetten kellett megállapítani, hogy a 12.758.703 forint értékű ráépítés miként aránylott az ingatlan egészének akkori 66.000.000 forint értékéhez. A szakértői vélemény az értékelés tekintetében is aggálytalan volt; a szakértő részletesen ismertette, hogy az általa alkalmazott összehasonlító módszer körében az amortizációval nem kell számolni. Az ingatlan egészének értékén belül a ráépített rész aránya 1933/10000 ingatlanhányadot tett ki, melynek a tulajdonjogát a felperes ráépítés jogcímén megszerezte. Ebből a tulajdoni hányadból a tulajdonostársak tulajdoni hányadára vetítetten a II. rendű alperes 4/100 tulajdoni hányadára eső rész 77/10000, a III. rendű alperes 9/100 tulajdoni hányadára eső rész 174/10000, a további 4/100 tulajdoni hányadára eső rész 77/10000, a IV-V. rendű alperesek személyenként 10/100 tulajdoni hányadára eső rész egyenként 193/10000, a XI. rendű alperes 20/100 tulajdoni hányadára eső rész 387/10000, a XII. rendű alperes 3/100 tulajdoni hányadára eső rész 58/10000, a XIV. rendű alperes 10/100 tulajdoni hányadára eső rész 193/10000, ekként a felperes a perbeli ingatlan tulajdonjogát ilyen arányban szerezte meg az egyes alperesektől. A felperes a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján igényt tarthat tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére.
- [20] Ezt meghaladó tulajdoni hányadok tekintetében, illetőleg a „C” megjelölésű épületre vonatkozóan a felperes tulajdoni igényét alaptalannak minősítette, és ebben a részében a keresetet elutasította.
- [21] A perköltségeket a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (rég. Pp.) 81. § (1) bekezdése szerint a pernyertesség-pervesztesség arányában osztotta meg a felek között. A XI. rendű alperest terhelő perköltségek megállapítása során figyelembe vette, hogy a tulajdoni arányokhoz igazodóan a XI. rendű alperessel szemben érvényesített kereset értéke 4.388.800 forint.

- [22] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a XI. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását kérte. Másodlagos kérelme a régi Pp. 252. § (2)-(3) bekezdésein alapuló hatályon kívül helyezésre irányult. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a felperest kötelezze az ügyvédi díjmegállapodásban kikötött megbízási díjának és készkiadásainak megfizetésére azzal, hogy ügyvédje áfa fizetésére köteles.
- [23] Fenntartotta azt az érvelését, hogy a tulajdonostársak egymás között, egymás javára a tulajdoni lapra bejegyezhető jogot nem alapíthatnak, így kizárólagos használati jogot sem, azt csak a tulajdonosi körön kívül álló személy számára tehetik meg. A tulajdonostársak csak a szakember által elkészített engedélyezési tervdokumentáció ismeretében, írásban, az építéshatósági eljárás lefolytatása iránti kérelmen jegyezhetők volna a hozzájárulásukat, tudatva, hogy ismertették velük a szándékozott munkát. Ilyen hozzájárulással a felperes jogelődje nem bírt, különösen nem a perfeljegyzésben megnevezett jogosulttól. Nem róható a terhére jogelődjének jogkövető magatartása, az, hogy a társtulajdonosok hozzájárulása nélkül nem kezdett bele szerkezetet érintő, engedélyköteles építési munkába. Az elsőfokú bíróságnak az általa megjelölt szakértőt kellett volna kirendelnie, aki megfelelő közigazgatási gyakorlattal és építésjogi ismeretekkel rendelkezik, így nagyobb alapossággal véleményezhette volna az építmények jogszerűtlenségéből adódó építési engedélyezési és használati korlátokat, továbbá a konzervált szabálytalanságokat. Hangsúlyozta: az építési, illetve használatba vételi és fennmaradási engedélyt azonban egy megalapozottabb szakértői vizsgálat sem helyettesíthette volna. A kiegészítésre szoruló, aggályos szakértői vélemény alapján az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az épület egészének és a ráépített résznek az értékét, ezért tévedett a tulajdoni arányok megállapításakor is. Rámutatott: az elsőfokú bíróság által kirendelt szakértő nem kereste fel a hatósági osztályt, így nem bizonyosodott meg arról, hogy a kereskedelmi és vendéglátóipari egységeket használatbavételi engedély nélkül vették használatba; emellett figyelemre sem méltatta az építésügy területén tevékenykedő helyettes államtitkár szakmai véleményét. A szakértő nem tényekre alapította véleményét, nem tárta fel a takaró szerkezeteket, így figyelmen kívül hagyta, hogy egy tűzveszélyes tákolmányról van szó, amely nem felel meg sem az országos érvényű, sem a helyi építésügyi szabályoknak. A szakértőnek az összehasonlító módszer alkalmazása esetén is figyelembe kellett volna vennie az amortizációt, hiszen köztudott, hogy ugyanezt a módszert követve a NAV évi 2%-os amortizációval számol.
- [24] A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése, valamint a PK 7. számú állásfoglalás III. pontja értelmében az épület szerkezetét nem érintő munkákat nem lehetett volna tulajdonjogot keletkeztető beruházásként értékelni. A szakszerűtlenül végzett „tákolás” áthág minden szakmai előírást, normát, szabványt, és fennmaradási engedély hiányában nem állapítható meg, hogy az tartós fennmaradásra alkalmas. Ezek a hiányosságok hatással vannak az épület piaci értékére is, ezért használatbavételi, avagy fennmaradási engedély nélkül nem állapítható meg az épület forgalmi értéke.
- [25] A felperes jogelődje nem kért építési engedélyt, és nem szerezte be valamennyi társtulajdonos hozzájárulását az építkezéshez, rosszhiszeműsége pedig kizárja tulajdonszerzését. Hangsúlyozta, hogy az okszerű gazdálkodás beindításához a rosszhiszeműen és szabálytalanul felépített építményrészek elbontandóak.
- [26] A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helybenhagyására irányult. Kérte, hogy a másodfokú bíróság a XI. rendű alperest kötelezze ügyvédi költségeinek a megfizetésére azzal, hogy jogi képviselője nem tartozik áfa körbe.
- [27] Álláspontja szerint a XI. rendű alperesnek a közös tulajdonú ingatlan használatának a szabályozására vonatkozó okfejtése érdemben nem kapcsolódik a per tárgyához, ezért annak nincsen jelentősége a jogvita eldöntése szempontjából. Az elsőfokú bíróság nem róta a XI. rendű alperes jogelődje terhére, hogy nem végzett építési munkát az ingatlanon, ezért ezzel az érveléssel nem támadható az ítélete. További szakértői bizonyításra nem volt szükség, mivel az elsőfokú bíróság

által kirendelt szakértő aggálytalan véleményt adott a tekintetben, hogy a ráépítéssel bővített épület alkalmas a tartós fennmaradásra, és megfelelő módszerrel állapította meg az érdemi döntés szempontjából jelentőséghez jutó értékeket. Hangsúlyozta: a tételes jogszabályok alapján a felépítmények bontását már nem lehet elrendelni, ezért azokat véglegesen fennmaradottnak kell minősíteni; a ráépítés pedig építési engedély nélkül is megvalósulhat. Az építkezés befejezése után 30 év elteltével építésügyi hatósági eljárások már nem indíthatóak a hiányzó építésügyi engedélyek pótlása iránt. A XI. rendű alperes 2014. évi tulajdonszerzése óta számtalan eljárást kezdeményezett a közigazgatási hatóságok előtt az építmények általa állított szabálytalanságai miatt, kérelmeit azonban a megkeresett hatóságok kivétel nélkül elutasították. Nyomatékosan hivatkozott ... tanúvallomására (.../77. számú jegyzőkönyv), amely cáfolja a XI. rendű alperesnek az építettő rosszhiszeműségére vonatkozó érvelését.

- [28] A XI. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.
- [29] Az elsőfokú bíróság a releváns tényállást hiánytalanul felderítette, arra alapított érdemi döntésével - a szövegezés pontosítása mellett - a Fővárosi Ítéltábla lényegében egyetértett, és osztotta az ahhoz fűzött jogi indokolást is. Erre figyelemmel a régi Pp. 253. § (4) bekezdése értelmében visszautal az elsőfokú bíróság által részletesen kifejtett indokolásra, melyből - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a XI. rendű alperes fellebbezésére tekintettel emeli ki a következőket.
- [30] A felperes régi Ptk. 137. § (3) bekezdésére alapított tulajdoni igénye elbírálása érdekében az elsőfokú bíróságnak abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy a felperes építkezése megfelelt-e a törvényi követelményeknek, továbbá van-e olyan körülmény, ami a törvényes jogkövetkezmények levonását meggátolja. Az elsőfokú bíróság az irányadó jogszabályok hiánytalan megjelölése mellett maradéktalanul kifejtette azokat a szempontokat, melyeket érdemi döntése meghozatala során figyelembe vett, ennek körében kimerítő választ adott mindazokra a kérdésekre, melyeket a XI. rendű alperes a fellebbezésében továbbra is vitatottként jelölt meg. A XI. rendű alperesnek azonban nem sikerült olyan érvet feltárnia, amely arra utalna, hogy az elsőfokú bíróság okszerűtlenül mérlegelte a bizonyítékokat, és a ráépítésre vonatkozó szabályokkal összhangban nem álló döntést hozott, mint ahogy arra sem, hogy a megalapozott döntéshez további szakértői bizonyításra lenne szükség.
- [31] A régi Ptk. 137. § (4) bekezdése szerint a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat [rég Ptk. 137. § (2)-(3) bekezdései] nem lehet alkalmazni, ha a ráépítő rosszhiszemű volt, vagy ha a földtulajdonos a ráépítés ellen olyan időben tiltakozott, amikor a ráépítőnek az eredeti állapot helyreállítása még nem okozott volna aránytalan károsodást.
- [32] Az ítélezés alapjául szolgáló tényállásból kitűnően az előzőekben felhívott törvényi rendelkezés alkalmazásának nem volt ténybeli alapja, hiszen a társ tulajdonosok az építkezés megkezdését megelőzően már tudtak a felperes jogelődjének a terveiről, de az építkezés ellen sem akkor, sem a későbbiekben (az építkezés időszakában, illetve az építkezést követően) nem tiltakoztak.
- [33] A XI. rendű alperes maga sem állította, hogy jogelődje tiltakozott volna az építkezés ellen, azt azonban hangsúlyozta, hogy jogelődje az építkezéshez nem adott hozzájárulást. Ettől az érveléstől eltérően a XI. rendű alperes jogelődjének az általa indított perben előadott személyes nyilatkozata arra utal, hogy nem csak tudott az építkezésről, de szándékában állt az is, hogy az ingatlan közös kialakításában részt vegyen (Fővárosi Bíróságon felvett .../51. számú jegyzőkönyv). A XI. rendű alperes jogelődje az építési terveket szemléltető makett megismerését követően semmilyen módon nem fejezte ki, hogy ellenzi az építkezést, és az ellen a későbbiekben sem tiltakozott.

A perben megtett nyilatkozatára, és a XI. rendű alperes jogelődjének az építkezésbe való belenyugvására, illetve az azzal összefüggésben tanúsított passzív magatartására figyelemmel a felperest (és jogelődjét) nem lehet rosszhiszemű építkezőnek minősíteni.

- [34] A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése a már meglévő épület bővítését, átépítését, illetve hozzáépítését nevesíti tulajdonjogot keletkeztető építkezésként. Azt a XI. rendű alperes nem vitatta, hogy az építkezés együtt járt a „B” jelű épület bővítésével, illetve átépítésével; az pedig nyilvánvaló, hogy egy új vendéglátóhely kialakítása a ráépítésnek minősülő beruházások közé tartozik.
- [35] Az ítékezés alapjául szolgáló szakvéleményt elkészítő szakértő személyes meghallgatása során megerősítette: az ingatlan értékelésekor kizárólag az épületszerkezetet érintő munkálatokat vette figyelembe a ráépített rész értékének a meghatározásakor (.../62. számú jegyzőkönyv).
- [36] Személyes meghallgatása során a szakértő arra is aggálymentes választ adott, hogy az általa alkalmazott szakértői módszer (összehasonlító adatokon alapuló értékelés) esetén nincs helye az amortizáció figyelembevételének. A helyszíni szemlén szerzett tapasztalatai pedig alátámasztották, hogy az átépített, illetve ráépített épületrészek tartós fennmaradásra alkalmasak.
- [37] A szakértőnek a XI. rendű alperes kifogásaira adott válaszait, illetve magát a szakvéleményt, a XI. rendű alperes érvelése nem tette aggályossá, ezért a releváns szakkérdések tekintetében nem volt szükség további bizonyításra; így nem volt ok az elsőfokú bíróság ítéletének régi Pp. 252. § (2) avagy (3) bekezdésén alapuló hatályon kívül helyezésére.
- [38] A jogvita eldöntése szempontjából nincsen annak jelentősége, hogy az építkezés megfelelt-e valamennyi építésügyi szabálynak. Ennélfogva az elsőfokú bíróság nem mulasztott azzal, hogy e tekintetben mellőzte a szükségtelen szakértői bizonyítást. Ezzel együtt az elsőfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy az építéshatósági engedélyek nélkül végzett építkezést legkésőbb 2001 augusztusában jogilag is befejezettnek kell tekinteni, mivel az eltelt időre figyelemmel annak elbontását ekkortól már nem rendelhette el az építésügyi hatóság. A ráépített részeket a felperes 1991. óta használja, az újjól kialakított vendéglátóhelyet is üzemelteti, ezek a tények azt jelentik: az épületek alkalmasak a tartós használatra. Az építkezés befejezése és az épületek tényleges használatbavétele óta eltelt több évtized pedig megkérdőjelezhetlenné teszi a ráépített épületrészek tartós fennmaradásra való alkalmasságát.
- [39] Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor ... igazságügyi építési, tartószerkezeti és ingatlanforgalmi szakértő aggálytalan szakvéleménye alapulvételével - a további szakértői bizonyítást mellőzve - hozta meg az érdemi döntését. Ítéletének rendelkező része azonban nem áll teljes összhangban az ingatlan-nyilvántartási eljárásra vonatkozó szabályokkal.
- [40] A 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 6. § (2) bekezdése értelmében, ha a tulajdonszerzés nem az egész ingatlanra vonatkozik, a bejegyzésben fel kell tüntetni a megszerzett eszmei hányadot, illetve a megszerzett rész egész ingatlanhoz viszonyított hányadát. Ez a szabály tartalmi követelményt támaszt a bejegyzés alapjául szolgáló okiratokkal szemben, azokban - köztük a bírósági ítéletekben - egyértelműen fel kell tüntetni annak a tulajdoni hányadnak a nagyságát, amelyre kiterjedően a tulajdonszerző tulajdonjogát be kell jegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.
- [41] Az elsőfokú bíróság ítélete nem felel meg ennek a követelménynek, mivel a rendelkező részében csak az került feltüntetésre, hogy a többi társtulajdonos egymástól elkülönülő tulajdoni hányadából - személy szerint lebontva a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alperesekre - mekkora tulajdoni hányadot szerzett meg a felperes. A felperes javára bejegyzendő eszmei hányad mértékének a

megállapításához össze kell adni a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alperesek tulajdonként nyilvántartott hányadok terhére (azok mértékét ilyen módon csökkentve) bejegyzésre kerülő tulajdoni hányadok mértékét; e számtani művelet elvégzésével megállapítható, hogy az ingatlan egészéhez (10000/10000 részéhez) viszonyítva a felperes által megszerzett és javára bejegyzendő ingatlanrész mértéke mindösszesen 1352/10000 eszmei hányadot tesz ki.

- [42] Az elsőfokú bíróság ítéletének ezt a megfogalmazásbeli hibáját a Fővárosi Ítéltábla akként orvosolta, hogy pontosítás keretében megjelölte azt a teljes eszmei hányadot, melyre kiterjedően a II-V., a XI-XII. és a XIV. rendű alpereseknek tűnniük kell a felperes tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését; egyúttal meghatározta azt is, hogy a bejegyzés következtében a tűrésre kötelezett társtulajdonosok - az előzőekben megjelölt alperesek - hányada milyen mértékűre csökken.
- [43] A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét a régi Pp. 253. § (2) bekezdése alapján - a rendelkező részben foglalt megfogalmazásbeli pontosítással - helybenhagyta.
- [44] A régi Pp. 78.§ (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező XI. rendű alperes köteles megfizetni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdései alapján, a ténylegesen kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére figyelemmel, mérlegeléssel állapította meg.
- [45] A fellebbezés eredménytelensége folytán az általa már megfizetett fellebbezési eljárási illetéket ugyancsak a XI. rendű alperesnek kell viselnie.

Budapest, 2020. október 14.

. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s.k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s.k.
bíró