

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla dr. Merva Ferenc ügyvéd által képviselt I.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) I. rendű és II.rendű felperes neve (I.rendű felperes címe) II. rendű felpereseknek - dr. Lantos Gyöngyi ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű és a személyesen eljáró II.rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pest Megyei Bíróság 2008. január 15. napján kelt 13.P.23.951/2005/25. számú ítélete ellen az I-II. rendű felperesek részéről 27. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben és akként változtatja meg, hogy az I. rendű alperes által az I-II. rendű felpereseknek fizetendő perköltséget 458.886 (Négyszázötvennyolcezer-nyolcszáznyolcvanhat) forintra felemeli; az I-II. rendű felperesek kereseti illetékfizetési kötelezettségét személyenként 10.500 (Tízezer-ötszáz) forintra mérsékli; az I. rendű alperes kereseti illetékfizetési kötelezettségét 306.300 (Háromszázhaty-ezer-háromszáz) forintra leszállítja, és kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg - felhívásra - az állam javára ugyancsak 306.300 (Háromszázhaty-ezer-háromszáz) forint kereseti illetéket.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helyben hagyja.

Kötelezi az I-II. rendű felpereseket, hogy fizessenek meg - 15 napon belül - az I. rendű alperesnek személyenként 30.000 (Harmincezer) forint fellebbezési eljárási költséget, míg az államnak - felhívásra - személyenként 99.500 (Kilencvenkilencezer-ötszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek a ... 1713 hrsz.-ú, ... szám alatti 728 m² alapterületű lakóház, udvar és gazdasági épület megjelölésű ingatlan tulajdonosai. A felperesek tulajdoni hányada 15/100-15/100, a II. rendű alperes tulajdoni hányada 35/100. A tulajdonjogot mindhárman az 1998. szeptember 19-én megkötött adásvételi szerződéssel

szerezték. Az I. rendű alperes tulajdoni hányada 35/100, melyet öröklés jogcímén 2004-ben szerzett. Az ingatlanon a tulajdonostársak által elkülönülten használt két épület áll. Az ingatlan használati megosztását még a jogelődök alakították ki, és az ingatlant kettéválasztó kerítés is megvolt már a peres felek jogszerzése előtt. Az I. rendű alperes kizárólagos használatában áll az ingatlan ... utcától 17,9 méterre fekvő - az utcához a telek bal oldalán egy 3 méter széles nyéllel kapcsolódó - hátsó része, ahol egy lakóhelyiségből, WC és fürdőhelyiségekből álló, az építésügyi előírások szerint lakóépületnek nem minősülő, de ténylegesen lakás céljára használt épület, továbbá egy kétállásos garázs található. Az ingatlan utca felé eső része - melyet a hátsó résztől kerítés választ el - a felperesek használatában áll akként, hogy arra terjed ki a II. rendű alperest megillető használati jog is. Ezen a 18,35 méter széles, és 17,9 méter hosszú ingatlanrészen eredetileg egy kétszobás, alapincézett földszintes lakóépület állt. Az ingatlan hátsó részéhez vezető nyél és e terület között kerítés húzódik.

A felperesek és a II. rendű alperes az 1998. szeptember 9-i adásvételi szerződés 5. pontjában úgy nyilatkoztak: tudomással bírnak arról, miszerint az 1. pontban jelzett használati jogosultsággal szereznek tulajdoni illetőséget. Az 1. pontban rögzítették: a teljes ingatlan az eladók és ... társulajdonos (I. rendű alperesi jogelőd) által lakott és osztott használatú. Az ... utcával érintkező és a telek jobb oldali határától balra számított 18,35 méter szélességű és arra merőlegesen 17,9 méter mélységű területen 111,6 m² alapterületű felépítmény található. Ehhez a körülhatárolt részhez 330 m² udvarterület került kialakításra. Az ingatlannak így körülhatárolt része - mely az egészhez viszonyított 65/100-nak felel meg - képezte az adásvétel tárgyát. A társulajdonos használatában áll az egészhez viszonyított 35/100 tulajdoni hányad fejében az ingatlan bal oldali telekhatárától a jobb telekhatár felé számított 3x17,9 m-es úton megközelíthető 17,9 métertől kezdődő 15,4x21,35 m-es területrész. Ezen összességében 381 m² területen egy 24,6 m² nagyságú komfortos lakóépület, és egy kb. 54,2 m² nagyságú gazdasági épület található. Az adásvétel tárgyát képező rész a társulajdonos használatában álló résztől derékszögben kialakított, sávalapra helyezett, drótfonatú kerítéssel elhatárolt.

Az I-II. rendű felperesek (a II. rendű alperes képviselésében is eljárva) 1998. december 30-án írásban nyilatkozatot tettek arról, hogy a ... tulajdonostárs használatában álló területrészt nem kívánják igénybe venni, a területét elhatároló kiskaput nem kívánják használni és e nyilatkozatukat a jogutódaik vonatkozásában is fenntartják, miként kötelezettségeiket ... jogutódai felé is elismerik.

A felperesek a használatukba került ingatlanrészen álló épületet felújították, korszerűsítették. Egyebek mellett kicserélték a homlokzati nyílászárókat, utólagosan hőszigetelték az épületet és rákötötték az utcai csatornahálózatra. Ezen túlmenően építési engedéllyel beépítették az épület tetőterét. Az építkezés befejezése után a használatbavételi engedélyt az építésügyi hatóság a 2004. július 9-én jogerőre emelkedett határozattal adta meg. A tetőtérben két szobát, két félszobát és egy fürdőszobát alakítottak ki. Az ingatlan forgalmi értéke a használatbavételi engedély

kiadásakor 24.950.000 forint volt, ezen belül a tetőtér-beépítés 7.230.000 forintos értéknövekedést eredményezett.

Az I-II. rendű felperesek keresetükben egyrészt annak megállapítását kérték, hogy a tetőtér-beépítéssel ráépítést valósítottak meg, melynek következtében a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján a tulajdoni részarányuk külön-külön 237/1000-re, míg az I-II. rendű alperesé külön-külön 263/1000-re módosult. Az igazságügyi szakértői vélemény beszerzését követően a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányadaik mértékének megállapítását úgy kérték, hogy a bíróság a szakértő által megállapított értéknövekményt „arányítsa” az ingatlan egészének a forgalmi értékéhez. Másrészt keresetet terjesztettek elő a Ptk. 141. és 240. §-ai alapján az ingatlan használatának újrendezésére akként, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest az ... utcával párhuzamos kerítés utcától mért 24,85 méter távolságban való elhelyezésére avégett, hogy a használatában lévő terület a tulajdoni hányadával arányos, 191 m² legyen. Előadták, hogy az I. rendű alperes jelentős többlethasználatot valósít meg, amely az 1998-ban kötött adásvételi szerződésben rögzített megállapodáson alapul. Ehhez a többlethasználatához a korábbi társtulajdonos és használó személyére tekintettel járultak hozzá. A jogutód I. rendű alperes a tudomásukra hozta, hogy értékesíteni kívánja a tulajdoni hányadát. A többéves, gyakorlatilag ingyenes többlethasználati hozzájárulás után jelentősen sértené a jogos érdeküket, a tulajdoni hányaduk és birtoklásuk zavartalanságát, ha ez az egyébként tulajdonukat képező „többlethasználati terület” más által, más hasznára értékesítésre kerülne. A perbeli ingatlan keresetlevél benyújtásakor forgalmi értékét 36.463.000 forintban határozták meg. Perköltségigénnyel csak az I. rendű alperessel szemben éltek.

Az I. rendű alperes az érdemi ellenkérelmében először a kereset teljes elutasítását kérte, majd akként nyilatkozott, hogy a ráépítéssel létrejött értéknövekedéssel arányos felperesi tulajdonszerzést nem vitatja. A kerítés áthelyezése, illetve a használat újraszabályozása iránti keresetet azonban elutasítani kérte arra hivatkozással, hogy a használatot a jogutódokra is kiterjedően szabályozták, ezért az újraszabályozás nem indokolt.

A II. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság az ítéletével megállapította, hogy a felperesek ráépítés útján megszerezték a ... hrsz.-ú ingatlan összesen 28/100 hányadának tulajdonjogát egymás között fele-fele arányban. Felhívta a ... Körzeti Földhivatalt, hogy az ingatlan személyenkénti 14/100-14/100 hányadára ráépítés jogcímén jegyezze be az I. és II. rendű felperes tulajdonjogát. A bejegyzés következtében az I-II. rendű felperes és az I-II. rendű alperes tulajdoni hányada külön-külön 25/100-ra módosul. Az I-II. rendű alpereseket e bejegyzés túsására kötelezte. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Az I. rendű alperest a felperesek javára 170.000 forint perköltség, az I-II. rendű felpereseket személyenként 53.550 forint, az I. rendű alperest 428.400 forint le nem rótt kereseti illeték megfizetésére kötelezte.

Az ítélet indokolásában kifejtette, hogy mivel a perbeli ingatlan a tetőtér felperesek általi beépítésekor már közös tulajdonban állt, így a ráépítés elbírálására a Ptk. 137. § (3) bekezdését kell alkalmazni. Hivatkozott továbbá a PK 7. számú állásfoglalás III. pontjában foglaltakra. Megállapította, hogy a tetőtér-beépítés érintette az épület szerkezetét, a ráépítés folytán közös tulajdon keletkezett. Az egyes tulajdoni hányadok mértékének megállapításánál a PK 7. számú állásfoglalás V. pontjára figyelemmel vizsgálta, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített rész értéke. A kirendelt igazságügyi szakértő szakvéleménye alapján végzett számításai szerint az ingatlan egészének az értékén belül 28%-os értéknövekedést eredményezett a tetőtér-beépítés ($7.230.000:24.950.000=0,28$). A ráépítéssel létrehozott 28/100 hányad egyenlő mértékben illeti meg az I-II. rendű felpereseket, azaz a ráépítéssel személyenként az ingatlan egészhez viszonyított 14/100 hányada tulajdonjogát szerezték meg. A ráépítéssel nem érintett 72/100 rész a bejegyzett tulajdoni hányadok arányában oszlik meg a tulajdonostársak között. A ráépítés a felperesek korábban bejegyzett tulajdoni hányadára is kihatással van, a tulajdoni hányaduk emiatt személyenként - ésszerű kerekítéssel - 11/100-ra ($0,72 \times 0,15 = 0,108$) csökken. A ráépítéssel megszerzett 14/100 és a meglévő 11/100 összeadásával a felperesek tulajdoni hányada személyenként 25/100-ra módosult. A ráépítés következtében az alpereseket megillető tulajdoni hányad is 25/100-ra módosult ($0,72 \times 0,35 = 0,252$), így valamennyi társtulajdonost $\frac{1}{4}$ rész illet meg. Az elsőfokú bíróság a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján rendelkezett a felperesek ráépítéssel megszerzett tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről.

A kerítés áthelyezésére, azaz a használat újraszabályozására irányuló keresetet azért utasította el, mert álláspontja szerint a tulajdonostársak tulajdoni hányadának megváltozása nem indokolja az ingatlan használatának újraszabályozását. A Ptk. 241. §-a értelmében a bíróság akkor módosíthatja az ingatlan használatát szabályozó - a jelenlegi társtulajdonosok jogelődei által kötött - szerződést, ha a felek tartós jogviszonyában a szerződéskötést követően beállott körülmény folytán a szerződés valamelyik fél lényeges jogos érdekét sérti. A felperesek nem tártak fel olyan körülményt, amely miatt az ingatlan használatának fennálló rendje sértené az érdekeiket. Valójában semmilyen használattal kapcsolatos körülményváltozást nem adtak elő. A tulajdonviszonyok változása csak annyiban érinti a felperesek ingatlanhasználatát, amennyiben a kizárólagos tulajdonukban lévő lakóház tetőterét is használatba vették. A ráépítéssel megnövelték a használatukban álló lakóteret, így végeredményben a használatuk terjedelme is arányosan nőtt a tulajdoni hányaduk mértékével. A lakott épület hasznos alapterületének bővülésével nem csorbul a használati joguk. Ezzel szemben az I. rendű alperes használati joga sérülne, ha a tetőtér-beépítés miatt a hátrányára szabályozná újra a bíróság a telekhasználatot úgy, hogy a kizárólagos használatában álló rész alapterületét jelentősen csökkentené. Az elsőfokú bíróság utalt a BH1993. 734. és a BH1987. 201. számú eseti döntésekre, melyek arra mutatnak rá, hogy a használat rendezése során a tulajdoni arány csupán az egyik, de nem kizárólagos szempont, ebből pedig az is következik, hogy a tulajdoni arányok megváltozása önmagában nem vonja maga után használat újraszabályozásának szükségességét.

Az elsőfokú bíróság a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján a pernyertesség arányában határozott a perköltség viseléséről, figyelembe véve, hogy a 101.886 forint szakértői díjat a felperesek előlegezték.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I-II. rendű felperesek terjesztettek elő fellebbezést, melyben a tulajdoni hányadukat 29/100-29/100 hányadban kérték megállapítani (ebből 15/100-15/100 a bejegyzett tulajdoni részarány, a ráépítéssel szerzett ezen felüli tulajdoni részarány 14/100-14/100), míg az I-II. rendű alperesek tulajdoni hányadát - a ráépítésre figyelemmel - 21/100-21/100 tulajdoni hányadra kérték csökkenteni, és ennek megfelelően kérték a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését elrendelni. Kérték továbbá, hogy a Fővárosi Ítéltábla az ingatlan használatával kapcsolatos kereseti kérelemnek adjon helyt, a keresetlevél mellékletét képező vázrajzon meghatározott ingatlanhasználat tűrésére kötelezze az I-II. rendű alpereseket. Az I. rendű alperest az első- és másodfokú perköltség megfizetésére kérték kötelezni azzal, hogy számításaik szerint az elsőfokú eljárásban 458.886 forint összegű perköltségre tarthatnak igényt, mivel a ráépítés tekintetében pernyertesek voltak és a szakértői díjat is ők előlegezték. A 7.230.000 forint 5%-ának megfelelő, azaz 375.000 forint összegű ügyvédi munkadíjra jogosultak a 101.886 forint szakértői díj mellett. A pertárgyérték az ingatlanhasználat rendezése iránti kereset vonatkozásában 350.000 forint volt, ehhez képest nem helytálló az elsőfokú bíróság azon ítéleti rendelkezése, mely őket személyenként 53.550-53.550 forint illeték megfizetésére kötelezte. A fellebbezési értéket úgy határozták meg, hogy 24.950.000 forint összegű forgalmi értékből kiindulva a ráépítéssel nem érintett ingatlanérték 17.720.000 forint, ebből a 8/100 tulajdoni illetőségre 1.417.600 forint esik.

A fellebbezés indokolásában kifejtették, egyetértenek azzal, hogy a ráépítés 7.230.000 forint értéknövekedést eredményez. Álláspontjuk szerint, a ráépítéssel - a már meglévő 15/100-15/100 tulajdoni hányadhoz - személyenként 14/100-14/100 tulajdoni hányadot szereztek, így a tulajdoni hányaduk személyenként 29/100-ra módosul, az alpereseké pedig 21/100-21/100-ban határozható meg. Az ingatlan használatával kapcsolatosan előadták, hogy az I. rendű alperes 127,69 m² többtelekhasználattal rendelkezik. Nem vitatták, hogy az alperesi jogelőddel megállapodtak az ingatlan osztott használatában, azonban arra hivatkoztak, hogy a ráépítéssel összefüggő tulajdonjog változás olyan körülmény, amelyre figyelemmel a bíróság a Ptk. 241. §-a értelmében módosíthatja a szerződést. Álláspontjuk szerint a ráépítéssel kapcsolatos tulajdoni részarányok kihatással kell, hogy legyenek az ingatlan használatára. Az ingatlan használatáról az I. rendű alperes édesapjával állapodtak meg, annak korára, egészségi állapotára figyelemmel és olyan időszakban, amikor a ráépítés még nem következett be. A tulajdoni hányadokban, a tulajdonostársak személyi körülményeiben, családi viszonyaiban, valamint a tulajdonostársak személyében bekövetkezett változások indokolják a használat újraszabályozását. Tévedett az elsőfokú bíróság, amikor azt rögzítette, hogy nem tártak fel olyan körülményt, melyre tekintettel az ingatlanhasználat fennálló rendje sértené az érdekeiket. Vitatták azt is, hogy semmilyen használattal kapcsolatos körülményváltozást nem ismertettek. Nem vitásan új tulajdoni hányad illeti meg őket.

és ily módon a tulajdoni hányad arányát meghaladó használat minden körülmények között szabályozandó.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének helybenhagyására irányult. Előadta, érthetetlen számára, hogy milyen perköltségből adódott az általa fizetendő 488.466 forint. A felperesek személyenkénti 29/100 tulajdoni hányadra vonatkozó igényét eltúlzottnak tartotta.

Az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezéssel nem érintett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében bírálta felül.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése részben - a perköltség tekintetében - alapos.

Az elsőfokú bíróság a jogvita elbírálásához szükséges bizonyítási eljárást lefolytatta, a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése és annak jogi indokolása is helytálló.

A 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 PK 7. számú állásfoglalás IV. pontja szerint a közös tulajdoni hányad módosulását eredményezheti, ha az egyik tulajdonostárs ráépít a közös tulajdonban lévő földre, illetve a közös tulajdonban levő épületet bővíti, átépíti, ahhoz hozzáépít. Mivel a közös tulajdon esetében az ingatlan minden részének egy időben tulajdonosa minden egyes tulajdonostárs, a közös tulajdonban levő ingatlanra történő ráépítés annyiban sajátos, hogy az építkező mind a saját, mind pedig a tulajdonostársai ingatlanára is épít. A ráépítés tehát az építkező saját tulajdonát is érinti, és csak a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadát érintő részben növeli az építkező tulajdoni hányadát. Az építkező tulajdonostárs a tulajdonostársai tulajdoni hányadára eső rész tekintetében az egész ingatlanból a ráépített részre eső érték arányában szerez tulajdont. Ennek figyelembevételével helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság a ráépítő felperesek tulajdoni hányadát.

Helytállóan állapította meg azt is, hogy önmagában a tulajdoni hányad ráépítés folytán történő növekedése nem ad alapot a tulajdonostársak megállapodása szerinti használat módosítására, a felperesek pedig további körülményt nem jelöltek meg. A Pp. 235. § (1) bekezdésére figyelemmel a fellebbezésben új tény állítására, illetve új bizonyíték előadására nem kerülhetett sor, az elsőfokú eljárás során kizárólag arra hivatkoztak, hogy a „többtelehasználati terület” I. rendű alperes általi értékesítése sértené a jogos érdeküket. Ehhez kapcsolódóan megjegyzi a Fővárosi Ítéltábla, hogy amennyiben a tulajdonostárs a közös ingatlanból a tulajdoni hányadát meghaladó részt használ, tulajdoni illetőségének átruházása esetén a vevő részére a ténylegesen fennálló birtokállapotnak megfelelő használati jogot csak a tulajdonostársak előzetes hozzájárulása alapján adhat (BH1981. 12.).

Az I-II. rendű felperesek a per tárgyát képező ingatlan keresetlevél benyújtásakor forgalmi értékét 36.463.000 forintban, a ráépítéssel megszerzett tulajdoni hányadukat pedig személyenként 14/100-ban határozták meg, ezért a pertárgyérték mindkettőjük esetében 5.104.820 forint. A használat rendezése iránti keresetet illetően az eljárás tárgyának értéke - figyelemmel az Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontjában foglaltakra - 350.000 forint. A felperesek illetékfeljegyzési joguknál fogva a kereseti illetéket nem rótták le. A ráépítés jogcímén előterjesztett kereset esetében pernyertesek, a használat rendezése iránti kereset esetében pervesztesek lettek. Az előbbi keresethez kapcsolódóan 101.886 forint szakértői díjat előlegeztek. Az elsőfokú bíróság helyesen hivatkozott a Pp. 81. § (1) bekezdésére, a perköltség felőli döntése azonban nem felel meg e jogszabályi rendelkezésnek.

Az első kereset vonatkozásában az I-II. rendű felperesek, a második kereset vonatkozásában az I. rendű felperes igényelhet ügyvédi munkadíjat, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1) bekezdése, (2) bekezdés a) pontja és a 4/A. § (1) bekezdés alapján kell megállapítani. Az I-II. rendű felperesek igényt tarthatnak az általuk előlegezett szakértői díjra is. A fellebbezésükben ezért alappal követelték 375.000 forint összegű ügyvédi munkadíj és az előlegezett szakértői díj megfizetését az I. rendű alperestől. A Fővárosi Ítéltábla ezért a fizetendő perköltség összegét 458.886 forintra felemelte, a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján pedig az I-II. rendű felperes illetékfizetési kötelezettségét személyenként 10.500 forintra mérsékelte, az I. rendű alperes kereseti illetékfizetési kötelezettségét 306.300 forintra leszállította, és a II. rendű alperest is kötelezte - a Pp. 253. § (3) bekezdésében foglaltakra tekintettel - 306.300 forint kereseti illeték megfizetésére.

A Fővárosi Ítéltábla a kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján a perköltség vonatkozásában részben megváltoztatta, egyebekben az elsőfokú ítéletet helybenhagyta.

Az I-II. rendű felperesek fellebbezése csak a perköltséget illetően volt eredményes, ezért a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 239. §-a folytán érvényesülő Pp. 81. § (1) bekezdése és a 82. § (2) bekezdése alapján I-II. rendű felperest az I. rendű alperest képviselő ügyvéd munkadíjának megfizetésére kötelezte, melynek összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (1), (5) és (6) bekezdése alapján összesen 60.000 forintban állapította meg. A felperesek illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illeték viseléséről az Inytv. 74. § (3) bekezdése folytán alkalmazandó 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint 15. § (1) és (3) bekezdése alapján rendelkezett.

Budapest, 2010. március 10.

Dr. Sággy Mária s.k.
a tanács elnöke

Dr. Magosi Szilvia s.k.
előadó bíró

Dr. Hegedűs Mária s.k.
bíró