

A M A G Y A R K Ö Z T Á R S A S Á G N E V É B E N !

A Szegedi Ítéltábla ifj. dr. Hideg Ferenc ügyvéd által képviselt **I.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos I. r. és **II.rendű felperes neve (címe)** szám alatti lakos II. r. felpereseknek - dr. ... pártfogó ügyvéd **(címe)** által képviselt **I.r. alperes neve (címe)** szám alatti lakos I. r., **II.rendű alperes neve (címe)** szám alatti lakos II. r. és dr. Nagy Géza ügyvéd által képviselt ... **BANK RT. (cím)** alatti székhelyű III. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Bács-Kiskun Megyei Bíróság 2007. február 9. napján kelt 11.P.20.800/2006/16. számú ítélete ellen a felperesek 17. és az I. és II. r. alperes 18. sorszám alatt benyújtott fellebbezése folytán lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezését **helybenhagyja.**

A felek a fellebbezési eljárási költségeiket maguk viselik.

Az I-II. r. alperesek pártfogó ügyvédjének díját 6.000.-(Hatezer) Ft-ban állapítja meg, amelyet az állam visel.

Az ítélet megküldésével megkeresi az ítéltábla gazdasági hivatalát, hogy a pártfogó ügyvéd díját a felperes költségmentessége folytán az ellátmányból fizesse ki.

A fellebbezési eljárási illetéket és a pártfogó ügyvéd díját az állam viseli.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS :

A /cím/ ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosai $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban az I. és II. r. alperesek. Az ingatlant a 2001. október 1-jei bejegyzés alapján 1.000.000.-Ft tőke és járulécai erejéig a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog terheli. Az I. és II. r. alperesek házastársak. A felperesek az I. r. alperes szülei. Megállapodásuk szerint a felperesek a tulajdonukat képező tanyaingatlan értékesítéséből származó vételár felhasználásával 2004-2005. években a fenti ingatlanon lakóházat építettek. Ekkor már állt az ingatlanon az I-II. r. alperesek lakóháza. Az építkezés befejezésekor az ingatlan 10.538.000.-Ft forgalmi értéket képviselt, melyből a felperesek által létesített felépítmény 6.381.000.-Ft, az I. és a II. r. alperesek tulajdonát képező, a már korábban meglévő épület 3.583.000.-Ft, míg a telek, a hozzátartozó szántó művelésű mezőgazdasági területtel együttesen 574.000.-Ft forgalmi értékű.

A felperesek keresetükben annak megállapítását kérték, hogy a perbeli ingatlan $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét ráépítéssel tehermentesen megszerezték, ezért a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogot az I. és a II. r. alperesek tulajdoni illetőségére kérték korlátozni. Az alpereseket tulajdonjoguk ily módon történő bejegyzésének tűrésére, valamint perköltség megfizetésére kérték kötelezni.

Az alperesek módosított ellenkérelmükben nem vitatták, hogy a felépítmény a felperesek tulajdonát képezi, a földterület vonatkozásában azonban a tulajdonjog megállapítása iránti kereset elutasítását kérték. Álláspontjuk szerint a felpereseket azon csak használati jog illeti meg. A felperesek perköltségigényével kapcsolatban arra hivatkoztak, hogy a perre okot nem adtak, a felépítmény kapcsán a felperesek tulajdonjogát mindvégig elismerték, peren kívüli megegyezésre törekedtek.

A III. r. alperes a felperesek tulajdonjog megállapítása iránti keresetének teljesítését nem ellenezte azzal azonban, hogy a jelzálogjog változatlanul az egész ingatlant terheli.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperesek ráépítés jogcímén $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányban tulajdonjogot szereztek a per tárgyát képező ingatlanon, és az I. és a II. r. alperesek tulajdoni hányadát $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ részilletőségre módosította. Megkereste a földhivatalt a tulajdonváltás bejegyzése iránt azzal, hogy az alperesek annak tűrésére kötelesek. Az I. és a II. r. alpereseket 120.000.-Ft felperesi perköltség megfizetésére kötelezte. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Megállapította, a perben nem volt vitatott, hogy a felperesek saját anyagi forrásaik felhasználásával az alperesek tulajdonát képező ingatlanra lakóházat építettek. Ezért a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján ráépítéssel közös tulajdon keletkezett. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján nem volt megállapítható olyan megállapodás, amely kizárólag a felépítményen történő tulajdonszerzésre vonatkozik.

A perben beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a felépítmény értéke lényegesen meghaladja a földterület értékét, ezért a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján, utalással a Legfelsőbb Bíróság 7. számú Polgári kollégiumi állásfoglalásának II. és III. pontjában írtakra, a felperesek mint jóhiszemű ráépítők, tulajdonjogot szereztek a földterületen, melyen építkeztek. A ráépítéssel keletkezett épület értéke a teljes ingatlan értékének 60,55 %-át teszi ki, ezért a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetnek helytadott. Nincs azonban mód arra, hogy a felperesek korlátozástól mentes tulajdonjogot szerezzenek, mert a III. r. alperes javára az ingatlan egészére alapítottak szerződéssel jelzálogjogot, így annak korlátozására csak a III. r. alperes hozzájárulása esetén kerülhetne sor.

A Pp. 78. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és II. r. alpereseket a perköltség fizetésére, amelyet a 32/2003. (VIII. 22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a/ pontja alapján, a (6) bekezdés szerint mérsékelt összegben állapított meg. Megállapította, hogy az I. és a II. r. alperesek a keresetet elismerő nyilatkozatukat utóbb módosították, ezért alaptalanul hivatkoznak arra, hogy a perre okot nem adtak. Ugyanakkor a ráépítés tényét elismerték, erre tekintettel a jogszabály szerint megállapítható ügyvédi munkadíj összegét 120.000.-Ft mérsékelt összegben állapította meg.

Az ítélet ellen a felperesek és az I. és a II. r. alperesek éltek fellebbezéssel.

A felperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet részbeni és akként történő megváltoztatását kérték, hogy a bíróság a megállapított tulajdoni illetőséget a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjogtól mentesen adja tulajdonukba, a perköltség összegét pedig a perérték 5 %-a + ÁFA összegre emelje fel. Arra hivatkoztak, hogy a III. r. alperessel kötött hitelszerződésnek nem alanyai, így annak teljesítésére nincs ráhatásuk. A jelzálogjog fenntartása a ráépítéssel szerzett tulajdoni hányadon rendelkezési joguk korlátozását eredményezi. Utaltak arra, hogy a ráépítés eredeti tulajdonszerzési mód, amely azzal jár, hogy az e címen szerző fél tehermentes tulajdont szerez. A III. r. alperest a jelzálogjog korlátozása esetén hátrány nem éri, mert a jelzálogjog alapításakor az általuk épített felépítmény még nem állt, fedezetül kizárólag a jelenleg is az I. és II. r. alperes tulajdonában álló ingatlan szolgált, amelyet az I. és II. r. alperesek időközben korszerűsítettek, tehát az értéknövekedés folytán a fedezet is nagyobb lett. A ráépítés tényének elismerése önmagában nem adhat alapot a perköltség összegének mérséklésére.

Az I. és a II. r. alperesek fellebbezésükben az elsőfokú ítélet megváltoztatásával annak megállapítását kérték, hogy a felperesek csupán az általuk emelt felépítményen szereztek tulajdonjogot, továbbá kérték perköltség fizetése alóli mentesítésüket. Sérelmezték, hogy az elsőfokú bíróság nem folytatott le bizonyítást a felperesekkel létrejött megállapodás tartalmára nézve, mely szerint a felperesek a felépülő házukhoz a földön csak használati jogot szereztek. Előadták, hogy ezt bizonyítani kívánják tanúvallomásokkal.

A másodfokú tárgyaláson tett nyilatkozatuk szerint a fellebbezésük eredménytelensége esetére a földterület értékeként 287.000.-Ft megfizetésére kérték kötelezni a felpereseket.

A III. r. alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

Mindkét fellebbezés **alaptalan**.

A perben nem volt vitatott, hogy a felperesek a saját anyagi forrásaik felhasználásával az I. és a II. r. alperesek ingatlanára történő építkezéssel ráépítés valósult meg, amelyre a Ptk. 137. § (3) bekezdésében írtak az irányadók, mert az építkezés idején a telken már állt az I-II. r. alperesek lakóépülete.

E szerint ha valaki a más tulajdonában lévő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha az idegen földön már épület áll, 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.

Az épület és a földterület elváló tulajdonjogát a Ptk. 97. § (2) bekezdésében írt törvényi tényállás megvalósulása esetén lehet megállapítani, nevezetesen ha a felek erre irányuló írásbeli megállapodást kötöttek. Ez esetben a ráépítés szabályainak alkalmazása fel sem merül. Az I. és a II. r. alperesek maguk sem állítják ilyen írásbeli megállapodás létét.

A Ptk. 137. § (2) bekezdése - amely ráépítés során a föld tulajdonjogának, illetőleg használati jogának megszerzésére vonatkozik - a perbeli esetben nem alkalmazható, ez a rendelkezés akkor irányadó, ha a földön a ráépítéskor épület nem áll.

Ugyancsak nincs jogi lehetőség a Ptk. 138. § (1) bekezdése alkalmazására sem, mert ez a ráépítéssel szerzett föld értékének megtérítésére vonatkozik.

A Ptk. 137. § (3) bekezdés, illetőleg a PK. 7. számú állásfoglalás V. pontja szerint ha a hozzáépítéssel közös tulajdon keletkezik - mint a jelen esetben is - a tulajdoni hányadok értékének megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített (hozzáépített) rész értéke.

Ebből következik, hogy - mivel az egész ingatlan értékében a telek értéke is szerepel, ezért a hozzáépített rész egészhez viszonyított tulajdoni aránya a telek arányos részét is magában foglalja, vagyis nincs lehetőség arra, hogy a bíróság csak a felülepítmény tulajdonjogát állapítsa meg, ahogyan ezt az I-II. r. alperesek kérték. Nem foghat helyt a most írtak miatt az I-II. r. alperesek telek arányos része értékének megtérítésére kötelezése sem.

Ugyancsak alaptalan a felperesek jelzálogjogtól mentes tulajdonszerzésre irányuló követelése az alábbiak miatt.

Pf.II.20.174/2007/7. szám

A Ptk. 261. § (3) bekezdése értelmében jelzálogjog alapítása lehetséges az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként nyilvántartott egész ingatlanra, de a kötelezett tulajdonában lévő egész tulajdoni illetőségre is.

A zálogjog azonban dologi hatályú biztosíték, amely azt jelenti, hogy a zálogjoggal terhelt vagyontárgyon tulajdonjogot csak zálogjoggal terhelten lehet szerezni. A ráépítés folytán a felperesek közös tulajdont keletkeztető tulajdoni illetőséget csak az egész ingatlant terhelő jelzálogjog alapítását követően szereztek. A fentiekből következően a jelzálogjog az így szerzett tulajdoni illetőségen is fennáll.

A felperesek fellebbezésében felhozott egyéb körülmények e tekintetben jelentőséggel nem bírnak.

Az ítéletábra nem látott módot az elsőfokú ítélet perköltséget megállapító rendelkezésének megváltoztatására sem. A felperesek az I. és a II. r. alperesekkel szemben előterjesztett keresetük tekintetében pernyertesek lettek ugyan, azonban, ahogyan azt az elsőfokú bíróság helytállóan megállapította, a felépítmény tekintetében a ráépítés tényét az I. és a II. r. alperesek elismerték, ezért e vonatkozásban a felpereseknek bizonyítást felajánlaniuk nem kellett és pernyertességük is ennek folytán a földterület értékéhez, mint pertárgy értékhez igazodik. A bíróságnak az ügyvédi munkadíj, mint perköltség összegének meghatározásakor figyelemmel kell lennie a pertárgy értékén túl az ügy jogi megítélésének nehézségi fokára, a kifejtett ügyvédi tevékenység munka- és időigényességére. E szempontok figyelembe vételével az elsőfokú bíróság által megállapított ügyvédi munkadíj arányosnak tekintendő.

A fellebbezések eredményre nem vezettek, a felperesek és az I-II. r. alperesek pervesztessége között számottevő különbség nem állapítható meg, ezért a Pp.81. § (1) bekezdése alapján úgy határozott, hogy a felek másodfokú költségeiket maguk viselik.

A fellebbező felek személyes költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket és a pártfogó ügyvéd 7/2002. (III.30.) IM. rendelet alapján megállapított díját a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 14. §-a alapján, a 13. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel, az állam viseli.

S z e g e d, 2007. szeptember 11.

Dr. Sággy László sk.
a tanács elnöke

Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
előadó bíró

Dr. Rakita Zsuzsanna sk.
táblabíró