



Fővárosi Törvényszék
22.P.22.507/2014/87.

3. sz. melléklet



A Fővárosi Törvényszék

a dr. Krepesz Edina Ügyvédi Iroda (1013 Budapest, Krisztina tér 3. I/6., ügyintéző: dr. Krepesz Edina ügyvéd) által képviselt

kk. Mayer Bence (

kk. Mayer Evelin

kk. Bereczk Lilla

kk. Bereczk Benjámin (

Bereczk Imréné

), valamint
), felpereseknek,

a dr. Varga Alexandra ügyvéd (1024 Budapest, Lövház u. 24. I/1.) által képviselt
Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. r., valamint

Javítva 97. sorszámú végzéssel.

dr. Gál Zsófia Livia s. k.

bíró

a dr. Szathmáry Norbert ügyvéd (1016 Budapest, Aladár u. 4/B. I/3.) által képviselt
Bereczk Imre (

) II. r. alperes ellen

elbirtoklás és ráépítés iránt indított perében meghozta az alábbi

Ítéletet:

A bíróság annak a tūrésére kötelezi az I.r. alperest (Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat, 1024 Budapest, Mechwart liget 1.), hogy a Budapest II. kerület belterület 12530/15. hrsz. alatt felvett, természetben a 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. szám alatti ingatlanon fennálló 12/24 tulajdoni illetőségéből 4/24 tulajdoni hányadot a földhivatal töröljön és ezen 4/24 tulajdoni hányadot ráépítés jogcímén az V. r. felperes (Bereczk Imréné) számára – bejegyezze az ingatlan-nyilvántartásba.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.

dr. Gál Zsófia Livia s. k.

bíró

A II.r. alperest a fentiek tūrésére kötelezi.

A bíróság kötelezi az V.r. felperest, hogy a tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését követő 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperes részére 23.166.666,- (huszonhárommillió-százhatvanhatezer-hatszázhatvanhat) forintot.

Ezt meghaladóan a keresetet elutasítja.

A bíróság kötelezi az I.r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az V.r. felperesnek 2.140.545,- (kettőmillió-egyszáznegyvenezer-ötszáznegyvenöt) forint perköltséget.

Kötelezi az I., II., III., IV.r. felpereseket, hogy fizessenek meg az I.r. alperesnek 15 napon belül fejenként 785.812,- (hétszáznyolcvanötezer-nyolcszázötvenkettő) forint perköltséget.

Az ítélet jogerőre emelkedését követően a bíróság megkeresi a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatalát az I.r. alperesnek a fenti ingatlanon fennálló 4/24 arányú tulajdonjoga törlése és az V.r. felperes 4/24 arányú tulajdonjogának bejegyzése iránt.

Az ítélet ellen a kézbesítéstől számított 15 napon belül van helye fellebbezésnek a Fővárosi Ítéltáblához, melyet ennél a bíróságnál kell elektronikus úton, vagy nem elektronikus úton kapcsolatot tartó fellebbező fél esetén papír alapon benyújtani.

A fellebbezési határidő lejártá előtt a peres felek kérhetik, hogy a fellebbezést a másodfokú bíróság tárgyaláson kívül bírálja el.

Tájékoztatja a bíróság a feleket, hogy a másodfokú bíróság az ítélet elleni fellebbezést tárgyaláson kívül bírálhatja el, ha a fellebbezés csak a perköltség viselésére, vagy összegére vonatkozik, csupán az ítélet indokolása ellen irányul, vagy ha azt a felek közösen kérik.

Ha a fellebbezés csak a meg nem fizetett illeték megfizetésére vonatkozik, a teljesítési határidővel kapcsolatos, vagy az ítélet indokolása ellen irányul, a fellebbező fél a fellebbezésében kérheti a tárgyalás megtartását.

A Fővárosi Ítéltábla előtti eljárásban az ítélet elleni fellebbezést, valamint csatlakozó fellebbezést előterjesztő fél számára a jogi képviselő kötelező. A jogi képviselő közreműködése nélkül eljáró fél perbeli cselekménye és nyilatkozata hatálytalan.

I n d o k o l á s

A Budapest II. kerület 12530/15 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben Budapest II. kerület Gárdonyi Géza út 35. szám alatti 1226 m² területű udvarból, kertből és rajta lévő romos szerszámos kamra maradványaiból álló ingatlan tulajdonosai 4/8 arányban a Magyar Állam (I.r. alperesi jogelőd), 2/8 – 1/8 – 1/8 arányban pedig Ughi Jánosné, illetve Ughi Sándor és Ughi János voltak.

Az V. r. felperes házastársa volt II. r. alperes. Az V. r. felperes, II. r. alperes, valamint Bessenyei Zoltánné és Bessenyei Zoltán vevők a 1983. augusztus 26. napján kelt adásvételi szerződéssel özv. Ughi Jánosné, Ughi Sándor és Ughi János eladóktól egymás között egyenlő arányban megvásárolták a fenti ingatlan, az eladók tulajdonát képező összesen 1/2 tulajdoni hányadát 1.224.000,- forintos vételáron. Az adásvételi szerződés 4. pontja rögzítette, hogy az ingatlan másik osztatlan 1/2, azaz fele illetőségének tulajdonosa a Magyar Állam.

A perbeli ingatlan vonatkozásában a Magyar Állam vagyonkezelői jogait a Budapesti II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalat (IKV) gyakorolta.

Az V.r. felperes és II. r. alperes 1986. június 9-én kelt adásvételi szerződéssel egymás között egyenlő arányban megvásárolták Bessenyei Zoltán és Bessenyei Zoltánné eladóktól a perbeli ingatlanon fennálló 1/8 – 1/8 tulajdoni hányadukat, Így az ingatlan összesen 4/8 (fejenként 2/8-2/8) tulajdoni hányadának tulajdonosai lettek.

Az V.r. felperes és II. r. alperes, valamint Bessenyei Zoltánné és Bessenyei Zoltán vevők az ingatlant 1983. szeptember 1. napján birtokba vették az adásvételi szerződés szerint, majd kérelemmel fordultak a Budapest Főváros II. Kerületi Ingatlankezelő Vállalathoz a perbeli ingatlanon lévő épület bővítéséhez szükséges építési engedély megszerzéséhez. Tájékoztatták az ingatlankezelőt 1983. december 22-én, hogy az ingatlanon iker lakóházat kívánnak építeni és ennek érdekében elővásárlási jogukkal élve meg kívánják vásárolni az ingatlan állami tulajdonban lévő 4/8 illetőségért. Kérték az ingatlankezelő vállalatot, hogy ehhez tegyenek javaslatot a II. Kerületi Tanács Végrehajtó Bizottságához az ingatlan eladását illetően a vonatkozó jogszabályban rögzített kedvezményes feltételek alapján.

Az IKV 1984. szeptember 26-án az építési engedély iránti kérelemhez hozzájárult. A hozzájárulás rögzítette, hogy az ingatlan, az állam tulajdonában álló 4/8 állami résztulajdona kijelölésre került elidegenítésre. Ezt követően 1985. június 11-én a Fővárosi Ingatlanközvetítő Vállalat arról tájékoztatta a kérelmezőket, hogy az értékesítésre kijelölés tárgyában a Fővárosi Tanács VB Városrendezési és Építészeti Főosztálya határoz, így az ügy oda került felterjesztésre.

A Budapest Főváros Tanácsa Végrehajtó Bizottságának Városrendezési és Építészeti Főosztálya 1986. április 26. napján kelt levelében tájékoztatta az V. r. felperest és II. r. alperest, hogy az ingatlan értékét négyszögölenként 11.000,- forintban állapították meg, melyet a vevő összegben köteles megfizetni. Felhívták az V.r. felperest és II. r. alperest 8 napon belüli nyilatkozatban, hogy fenntartják-e vételi szándékukat.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

Az V.r. felperes, valamint II. r. alperes, valamint az I. r. alperesi jogelőd az ingatlan vételára tekintetében nem tudtak megállapodni, mivel a korábbihoz képest az ingatlankezelő magasabb négyszögölenkénti vételárat állapított meg, ezért nem került sor a szerződéskötésre.

Az 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezései értelmében 1991-ben szeptember 1-jén a törvény erejénél fogva a Magyar Állam tulajdonában álló ingatlanhányad tulajdonosa a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat I. r. alperes lett.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

A Budapest Főváros II. Kerületi Tanács VB Műszaki osztálya 1987. december 9-én az V. r. felperes és II. r. alperes részére kétlakásos lakóépület és 2x2 állásos teremgarázs építésére építési engedélyt adott, majd ez akként módosult, hogy az eredeti kétlakásos lakóépület helyett egy kétgenerációs családi házként jelölték meg az ingatlant. Az ingatlanon az építési engedély szerinti többgenerációs családi ház felépítése 1996-ban befejeződött. A Budapest II. Kerület Önkormányzat Polgármesteri Hivatal 1996. június 16. napján az V.r. felperes és II.r. alperes részére végleges használatbavételi engedélyt adott az épületre. Ezt követően az ingatlanon egyéb, nem építési engedély-köteles építési munkálatokat végezett az V. r. felperes és II. r. alperes. Az építkezés valamennyi költségét az V. r. felperes és II. r. alperes viselték.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

Az V. r. felperes, valamint II. r. alperes 1994. október 31. napján kelt ajándékozási szerződéssel haszonélvezeti joguk fenntartása mellett a tulajdoni hányadukat egyenlő arányban gyermekeik, Bereczk Imola, Bereczk Imre András és Bereczk Ádám részére ajándékozták. 2011. július 1. napján kelt ingatlan ajándékozási szerződésekkel az ingatlan tulajdonhányadait Bereczk Imola, Bereczk Imre András és Bereczk Ádám gyermekeik, illetve V. r. felperes részére ajándékozták. Ezzel V. r. felperes megszerezte az ingatlan 4/24 részének tulajdonjogát. I., II., III. és IV. r. felperesek pedig az ingatlan fejenkénti 2/24 tulajdoni hányadát.

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

Az V.r. felperes és II.r. alperes életközössége időközben 1998-ban megszakadt és házasságukat a bíróság 2013. június 25-én jogerőre emelkedett ítélettel felbontotta. A házastársi vagyonközösség megszüntetésére nem került sor.

Az építmény felépítésekor, 1996-ban az egész ingatlan értéke összesen 55.300.000,- forint volt, ebből a felépítmény értéke 32.900.000,- forint, a telekingatlan értéke pedig 22.400.000,- forint.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 285.700.000,- forint, melyből a telekrész értéke 139.000.000,- forint, az épület és építmények értéke pedig 146.700.000,- forint.

A felperesek 2015. április 1. napján előterjesztett, megváltoztatott keresetük szerint elsődlegesen elbirtoklás, másodlagosan ráépítés jogcímén terjesztettek elő keresetet az alperesekkel szemben.

Elsődlegesen kérték, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a Budapest II. kerület 12530/15 helyrajzi számon felvett, természetben 1026 Budapest, Gárdonyi Géza út 35. szám alatti ingatlanak I. r. alperes tulajdonában lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát a felperesek elbirtokolták $\frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24}$ -ed, illetve $\frac{4}{24}$ -ed tulajdoni arányban. Kérték tulajdonjoguk bejegyzése érdekében a Budapest I. sz. Földhivatal megkeresését.

Vagylagosan kérték annak megállapítását, hogy az I. r. alperes tulajdonában lévő $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadot a felperesek ráépítés jogcímén megszerezték $\frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{2}{24} - \frac{4}{24}$ tulajdoni arányban. Erre tekintettel kérték a tulajdonjog bejegyzése végett a Budapest I. sz. Földhivatal megkeresését.

Elsődleges kereseti kérelmüket a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 121. § (1) bekezdésére alapították. A felperesi hivatkozás szerint a felperesek elbirtokolták a Magyar Állam, illetve később az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlanhányadot, hiszen nem vitásan kizárólagosan birtokolták 1987-től kezdődően, annak költségeit kizárólagosan viselték. Bontási, építési munkálatokat folytattak, arra felépítményt építettek és ebben a felépítményben laktak, illetve laknak jelenleg is. Az elbirtoklási idő 1991. június 9. napján kezdődhetett, az elbirtokláshoz szükséges 15 év 2006. június 19. napján telt le, az elbirtoklás megszakítására nem került sor. A felperesek álláspontja szerint a felperesi jogelődök nyilvánvalóan azzal a szándékkal kezdtek beruházásba, hogy amit felépítenek, az a sajátjuk lesz, ahhoz az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett másik tulajdonosnak semmi köze. A felperesi jogelődök alapos okkal feltételezheték, hogy sajátjukként birtokolták az ingatlant és abban a tudatban voltak, hogy birtoklásukat sem kívülálló személy, sem az önkormányzat jogszerűen nem szakíthatja meg. Méltányolható igényük volt, hogy tulajdonjoguk a tényleges állapotnak megfelelően kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba feltüntetésre.

A felperesek vagylagosan a Ptk. 137. § (2) bekezdése alapján ráépítés jogcímén terjesztették elő keresetüket az alperesekkel szemben. Hivatkozásuk szerint a ráépítés 1996-ban befejeződött, ezt a

használatbavételi engedély igazolja, melynek kelte 1996. június 16. A felperesek az ingatlanon új felépítményt létesítettek, a felperesi jogelődök beruházása folytán a felépítmény értéke jelentős mértékben meghaladja a telekingatlan értékét. Az I. r. alperes tulajdoni hányada elenyészik a felperesek tulajdoni hányadához képest, ezért kérték annak a megállapítását, hogy a felperesek ráépítés folytán megszerezték az I. r. alperes, a telekingatlanon fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát.

A felperesek újabb, 2016. június 17-én 42/F. szám alatt előterjesztett keresetváltoztatását a bíróság a 45. sorszámú tárgyalási jegyzőkönyvbe foglalt végzésével elutasította, erre tekintettel a felperesek keresetét a 2015. április 1. napján előterjesztett keresetváltoztatás szerint bírálta el elsődlegesen elbirtoklás, másodlagosan pedig ráépítés jogcímén. E szerint az V. r. felperes 4/24 tulajdoni arányban terjesztette elő tulajdonjog bejegyzési igényét az alperesekkel szemben.

Az I. r. alperes érdemi ellenkérelmében a kereset elutasítását és a felperesek perköltségben marasztalását kérte mind az elbirtoklás, mind a ráépítés jogcímén előterjesztett kereset vonatkozásában. Álláspontja szerint egyértelműen megállapítható, hogy a Ptk. 121. § szerinti elbirtoklás konjunktív feltételei nem állnak fenn a felperesek esetében. Téves az a hivatkozásuk, hogy a felperesi jogelődök alapos okkal feltételezhették, hogy sajátjukként birtokolták az ingatlant, a 2001. március 6-án kelt levelükben elismerték, hogy az önkormányzat 12/24 tulajdoni hányadban tulajdonos és ajánlatot tettek az önkormányzat tulajdonának megváltásával a közös tulajdon megszüntetésére. A felperesek ezzel igazoltan tudták, hogy I. r. alperes ingatlanban fennálló $\frac{1}{2}$ tulajdonjogát csak adásvételi szerződés útján, az ingatlanrész vételárának megfizetése ellenében szerezhetik meg. 2001. március 6. napjáig sem állt fenn a sajátjukkénti birtoklás, sem a szubjektív, sem az objektív feltételek tekintetében. 1987. november 17-től az elbirtoklás nem valósulhatott meg, tekintettel arra, hogy az 1991. évi XIV. törvény hatályba lépésének napja 1991. június 9., korábban a Ptk. 121. § (3) bekezdése alapján az állammal szemben nem lehetett elbirtoklás útján tulajdont szerezni. Az I. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy nem ellenzi a közös tulajdon megszüntetését, amennyiben a felperesek az I. r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát 96.000.000,- forintos megváltási ár ellenében magukhoz váltják.

A vagylagosan, ráépítés jogcímén előterjesztett kereseti kérelem vonatkozásában az I. r. alperes úgy nyilatkozott, hogy a ráépítő a felperesek előadása szerint is az V. r. felperes, valamint a II. r. alperesek voltak. Az I., II., III., és IV. r. felperesek nem építkeztek az ingatlanon, így ráépítéssel tulajdont nem is szerezhetnek, ezen a jogcímen előterjesztett kereseti kérelemnek legfeljebb V. r. felperes tekintetében lehet relevanciája. Hivatkozott arra, hogy V. r. felperes és II.r. alperes az építkezés során rosszhiszemű volt, ezért a felépítmény tulajdonjogának I. r. alperes $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadával arányos része I. r. alperest illeti meg. Az V. r. felperes nem bizonyította a perben, hogy az adásvételi szerződés megkötése az I. r. alperesi jogelőddel nem az ő felróható hibájából hiúsult meg. Az V. r. felperes rosszhiszeműségét támasztja alá az, hogy a Fővárosi Tanács tájékoztatta arról, hogy az ingatlan forgalmi értékét négyszögölenként 11.000,- forintban állapították meg, felhívta az V. r. felperest és II. r. alperest, hogy 8 napon belül írásban nyilatkozzanak, az V. r. felperes pedig nem igazolta, hogy az ingatlanrészre vonatkozó írásbeli vételi szándékát benyújtotta volna, vagyis az ingatlanrészt a megállapított vételáron meg kívánta volna vásárolni. Ezzel szemben maga is elismerte, hogy 11.000,- forint / négyszögöl összegben megállapított vételárat nem fogadta el, így az adásvételi szerződés megkötése a felperesi jogelődök, illetve V. r. felperesi érdekkörbe tartozó okból maradt el. Ennek ellenére az V.r. felperes nem jelentette be, hogy nem vásárolta meg az ingatlant és az építkezést is folytatta.

Az I. r. alperes hivatkozott arra is, hogy a perben az V. r. felperes nem igazolta, hogy házasságuk megszűnését követően a házastársai vagyonközösséget megszüntette volna akár a bíróság, akár ők közjegyzői okiratba foglaltan akként, hogy a II.r. alperes ráépítéssel szerzett tulajdonáról V.r. felperes

javára lemondott volna, ezért a II. r. alperes ráépítés címén fennálló tulajdoni igényét az V. r. felperes a perben nem érvényesítheti.

Emellett álláspontja szerint mindkét ráépítőnek, így az V.r felperesnek és II.r. alperesnek is felperesként kellene perben állnia, mert a kereset csak valamennyi ráépítő vonatkozásában, egységesen bírálható el, a Ptk. 137. § (2) bekezdése alkalmazásának csak akkor van helye, ha a teljes telekingatlan tulajdonjoga rendezésre kerül a perben.

Amennyiben a Ptk. 137. § (2) bekezdésben foglalt tényállás a perbeli esetben a fentiek ellenére fennállna, úgy a ráépítő V.r. felperes a Ptk. 138. § (1) bekezdése alapján köteles a földterület forgalmi értékét az I. r. alperesnek, mint földtulajdonosnak megtéríteni. Az ingatlan jelenlegi becsült forgalmi értéke 285.700.000,- forint, ebből a telekrész értéke 139.000.000,- forint, a felépítmény értéke pedig 146.700.000,- forint. A szakvélemény alapján az I. r. alperest a földterület ellenértékéért tulajdoni hányadával arányosan 69.500.000,- forint illeti meg. Mivel a perben V. r. felperes 4/24 tulajdoni hányadban történő tulajdon szerzését lehet csak megállapítani a kereseti kérelemhez kötöttségre tekintettel, ezért amennyiben a bíróság megállapítja az V. r. felperes tulajdonszerzését, úgy köteles azzal egyidejűleg 23.166.667,- forintot megfizetni az I. r. alperes részére.

Az I. r. alperes perköltség-igényét a 32/2003. IM rendelet 3. §-a alapján terjesztette elő azzal, hogy áfa fizetésre köteles.

A II. r. alperes a felperesek által előadottakat nem vitatta, a kereset teljesítését nem ellenezte, perköltség-igényt nem terjesztett elő.

A kereset az alábbiak szerint elbirtoklás jogcímén alaptalan, ráépítés jogcímén részben alapos.

A felperesek elbirtoklás, vagylagosan pedig ráépítés jogcímén terjesztettek elő tulajdoni igényt az I. r. alperessel szemben.

A bíróság elsődlegesen az elbirtoklás jogcímén előterjesztett keresetet vizsgálta. A keresetet a 2015. áprilisi keresetváltogatás alapján bírált el, mivel a bíróság felhívására a felperesek határozott elállási nyilatkozatot nem tettek az elbirtoklás jogcímén fennálló keresetük tekintetében, utóbb pedig úgy nyilatkoztak, hogy keresetük fennáll, ezért a bíróságnak nem volt lehetősége a per részbeni megszüntetésére.

A perre a polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (rég Ptk.) rendelkezései voltak irányadók, tekintettel arra, hogy nem vitásan az V.r. felperes és II.r. alperes a telekingatlant 1983-tól birtokolta, a felépítmény pedig 1996-ban készült el.

A régi Ptk. 121. § (1) bekezdése szerint elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot sajátjaként ingatlan esetében tizenöt, más dolog esetében pedig tíz éven át szakadatlanul birtokolja.

Az 1991. június 9. napjáig hatályban volt régi Ptk. 121. § (3) bekezdés szerint nem lehet elbirtoklás útján tulajdonjogot szerezni olyan dolgon, amely társadalmi tulajdonban van, vagy az állam, illetőleg szövetkezet birtokából jogtalanul került ki.

A bíróságnak az elbirtoklás körében előterjesztett keresetre tekintettel azt kellett megítélnie, hogy az elbirtoklás konjunktív, objektív, illetve szubjektív feltételei fennállnak-e a felperesek vonatkozásában.

A perben tényként megállapítható volt, hogy az I. r. alperesi jogelőd tulajdoni hányadát 1991. június 9. napjáig nem lehetett elbirtoklás útján megszerezni a régi Ptk. rendelkezéseire tekintettel. Azt vizsgálta a bíróság, hogy ezt követően a felperesek oldalán fennállt-e a folyamatos, sajátjukkénti, megszakítatlan, háborítatlan birtoklás, avagy sem. E tekintetben a bíróság arra az álláspontra helyezkedett, hogy az elbirtoklás konjunktív feltételei nem állnak fenn, ugyanis a felperesek és jogelődek nem birtokolták az ingatlant sajátjukként.

Az I., II., III., IV. r. felperesek eleve csak 2011-ben kerülhettek a peradatok alapján az ingatlan birtokába, ezt megelőzően az ingatlan tulajdonosai az V. r. felperes, valamint a II. r. alperesek voltak. A bíróság megítélése szerint az V. r. felperes és II. r. alperes vonatkozásában sem állt fenn a sajátjukkénti birtoklás, ugyanis mindvégig pontosan tisztában voltak azzal, hogy a perbeli telekingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadának a tulajdonosa a Magyar Állam, majd később a jogutódlásra tekintettel az I. r. alperes. A felperesek az építkezéskor is mindvégig tudták, hogy a telekingatlan tulajdonosa $\frac{1}{2}$ részben az I. r. alperes és kísérletet tettek annak megváltására.

A felperes keresetleveléhez csatolt, 1983. december 22-én kelt okirat, valamint az I. r. alperes 9. sorszámú ellenkérelméhez I/A/3. sorszám alatt csatolt, az I.r. alpereshez címzett levél, valamint az I.r. alperes 24. sorszámú előkészítő iratához I/A/16. szám alatt csatolt, a földhivatalhoz címzett levél alapján megállapítható, hogy az V. r. felperes, illetve II. r. alperes 1983-ban elővásárlási jogukkal élve meg kívánták vásárolni az I.r. alperes jogelődjének tulajdonrészét, 2001. márciusban úgy nyilatkoztak, hogy szeretnék az ügyet az önkormányzat tulajdonának megváltásával rendezni, illetve hogy a Bereczk család véten abban, hogy még mindig fennáll a tulajdonközösség.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a felperesek és jogelődek, így V.r., felperes és II.r. alperes mindvégig tudomással bírtak arról, hogy a telekingatlan $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonosa az I. r. alperes, sosem gondolták azt, hogy az telekingatlan teljes mértékben a sajátjuk lenne, avagy azt véglegesen birtokolnák. Tisztában voltak vele, hogy a telekingatlan tulajdonosa részben az I.r. alperes, a birtoklásuk csak átmeneti és a tulajdonközösség megszüntetéséhez az I.r. alperesi tulajdoni hányad megváltása szükséges.

Erre tekintettel az elbirtoklás jogcímén előterjesztett keresetet a bíróság valamennyi felperes vonatkozásában elutasította.

Ezt követően a felperesek vagylagos, ráépítés jogcímén előterjesztett keresetét vizsgálta.

A régi Ptk. 137. § (2) bekezdés szerint a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének értékét lényegesen meghaladja.

A (4) bekezdés szerint a ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat [(2)-(3) bekezdés] 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.

A régi Ptk. 138. § (1) bekezdés szerint ha a ráépítő szerzi meg a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének tulajdonjogát, köteles annak forgalmi értékét a földtulajdonosnak megtéríteni; ha pedig a ráépítő földhasználati jogot szerzett, a föld használatáért köteles ellenértéket fizetni.

A ráépítés jogcímén előterjesztett kereset csak azon személyek vonatkozásában lehetett alapos, akik maguk ráépítőnek minősülnek. Egyetértett a bíróság az I. r. alperessel abban, hogy a perbeli tények, így maga a felperesi nyilatkozat alapján is kétség kívül megállapítható volt, hogy a perbeli

telekingatlanon a felépítményt V. r. felperes, valamint II. r. alperes építette. A felperesek részéről tényelőadás sem volt arra nézve, hogy I., II., III. IV. r. felperesek az ingatlanon építkeztek volna, ezért ráépítés címén az ő tulajdoni igényük eleve nem lehetett alapos.

Erre tekintettel a bíróság a továbbiakban az V. r. felperes mint ráépítő keresetét vizsgálta. Mivel a bíróság az V. r. felperes keresetváltoztatását elutasította, így a kereseti kérelemhez kötöttségre tekintettel az V.r. felperes tulajdoni igényét csak 4/24 tulajdoni hányad erejéig bírálhatta el.

Ezen okból nem volt jelentősége annak jelen perben, hogy az V. r. felperes II. r. alperes ráépítés címén fennálló 6/24 tulajdoni igényét érvényesítheti-e vagy sem, tekintettel arra, hogy az V. r. felperest mint ráépítőt a saját jogán megillető tulajdoni hányadhoz (6/24) képest keresete csak 4/24 tulajdoni hányadig terjedt, ezen túl az ítélet sem terjeszkedhetett. Ugyanakkor a bíróság egyetértett az I. r. alperessel abban, hogy az V. r. felperes semmilyen módon nem igazolta, hogy a házastársi közös vagyon megszüntetéséről a II. r. alperessel úgy állapotott volna meg, hogy az ingatlan II.r. alperest megillető 6/24 tulajdoni hányadát az V.r. felperesnek juttatta volna. Bár a II. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, azonban ennek az I. r. alperes vonatkozásában csak akkor van relevanciája, ha irányába igazolja az V. r. felperes, hogy akár a bíróság a közös tulajdont megszüntette és e körben a ráépítés címén fennálló tulajdoni igényt az V. r. felperes érvényesítheti kizárólagosan, avagy a felek ebben közjegyző előtt megállapodtak.

Mindezek alapján a bíróság a továbbiakban azt vizsgálta, hogy V. r. felperes 4/24 arányban előterjesztett igénye ráépítés jogcímén az I. r. alperessel szemben alapos-e vagy sem, e körben azt kellett megállapítania a régi Ptk. rendelkezéseire tekintettel, hogy a perbeli felépítmény értéke lényegesen meghaladta-e a telekingatlan értékét a ráépítés befejezésekor. Tekintettel arra, hogy az ingatlanérték megállapítása szakkérdésnek minősült, ezért a bíróság szakértőt rendelt ki.

A felek között nem volt vitás a perben, hogy az V. r. felperes és II. r. alperes a telekingatlanra felépítményt építettek, így e körben az építkezés ténye körében további bizonyításra nem volt szükség. A szakértő a szakvéleményben azt is megállapította, hogy a ráépítés 1996. júliusban fejeződött be, ekkor kapott az V. r. felperes és II. r. alperes használatbavételi engedélyt az ingatlanra. A szakértőnek a továbbiakban azt kellett megállapítania, hogy a ráépítés befejezésekor, 1996. júliusban milyen értéket képviselt a telekingatlan, illetve a felépítmény, illetve az jelenleg milyen értéket képvisel.

A bíróság által kirendelt Tóth Ferenc igazságügyi szakértő 76. sorszám alatt terjesztette elő szakvéleményét. A bíróság megítélése szerint a szakvélemény hiánytalan volt, aggálytalan, ellentmondásmentes. A szakértő válaszolt a feltett kérdésekre a rendelkezésre álló építési dokumentáció alapján, részletesen megindokolta a válaszait. A felek indítványára a bíróság 2018. szeptember 27-én tartott tárgyaláson meghallgatta személyesen a szakértőt, aki a felek indítványozott kérdéseire válaszolt. E körben kifejtette, hogy az 1996-os, a ráépítés befejezésekor érték megállapításánál az ezt követően a felépítményen végzett munkálatok értékét nem vette figyelembe. Az V. r. felperes kérdésére kitért arra, hogy milyen szempontokat vett figyelembe az összehasonlító adatok értékelése, illetve a korrekció alkalmazása során. Minderre tekintettel a bíróság megítélése szerint a szakvélemény, illetve annak szóbeli kiegészítése aggálytalan és hiánytalan volt és a bíróság érdemi döntése alapjául szolgálhatott. Önmagában az a körülmény, hogy az V. r. felperes vitatta az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét, nem tette a szakvéleményt aggályossá. A perben szakértelemmel kizárólag Tóth Ferenc igazságügyi szakértő rendelkezett, szakmai megállapításait sem a felperesek, sem az alperesek nem vonhatták kétségbe.

Minderre figyelemmel a bíróság a 76. sorszám alatt beterjesztett szakvélemény alapján állapította

meg az ingatlan ráépítés befejezésekor forgalmi értékét és jelenlegi értékét.

A szakvélemény szerint az ingatlan forgalmi értéke 1996-ban, a ráépítés befejezésekor 55.300.000,- forint volt, ebből a telekingatlan értéke 22.400.000,- forint, míg a felépítmény 32.900.000,- forint értéket képviselt. A bíróság ez alapján úgy ítélte meg, hogy a felépítmény értéke a telekingatlan értékét a ráépítés befejezésekor lényegesen meghaladta, mivel a telekingatlan és a felépítmény értéke között több, mint 10 millió forint eltérés volt, mely az 55.300.000,- forintos össz-értékhez képest is számottevőnek tekinthető.

Erre tekintettel a Ptk. 137. § (2) bekezdése alkalmazható volt a perbeli ráépítésre, így az V.r. felperes keresete alapos volt. A bíróság annak a tűrésére kötelezte az ítélet rendelkező részében az I. r. alperest, hogy a tulajdonában álló ingatlanhányad 4/24 tulajdonrészét törölje a földhivatal és ezen részt az V. r. felperes javára jegyezze be az ingatlan-nyilvántartásba. Tekintettel arra, hogy I., II., III. és IV. r. felperesek nem tekinthetők a ténybeli adatok és maga a felperesi előadás szerint sem ráépítőnek, az ő tulajdoni igényük alaptalan volt.

A bíróság a telekingatlan jelenlegi forgalmi értékét is a szakvélemény alapján állapította meg 139.000.000,- forintban. A telekingatlan I. r. alperes tulajdonában álló ½ részének értéke illetné meg az I. r. alperest, ugyanakkor a perben a kérelemhez kötöttség miatt az V. r. felperes keresete 4/24 tulajdoni hányad erejéig volt alapos, így a 139.000.000,- forintos forgalmi érték 4/24 (1/3) része, vagyis 23.166.666,- forint ellenérték megfizetésére köteles az V. r. felperes az I. r. alperes javára, ezért ezen összeg megfizetésére kötelezte az V. r. felperest. A bíróság az ítéletében úgy rendelkezett, hogy mivel az V. r. felperes ráépítés jogcímén szerezte meg a telekingatlan 4/24 részének a tulajdonjogát, ezért a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően köteles a telekingatlan-rész ellenértékét 15 napon belül az I. r. alperes részére kiegyenlíteni. Ennél hosszabb fizetési határidőt nem tartott indokoltnak, tekintettel arra is, hogy a fizetési határidő a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően kezdődik, amely az ítélet meghozatalához képest hosszabb időt jelent. Emellett a per megindulásától számítva hosszabb idő telt el és az V. r. felperes számíthatott arra, hogy amennyiben keresete ráépítés jogcímén alapos lesz, úgy a telekingatlan ellenértékét ki kell egyenlítenie az I. r. alperes javára. Ugyanakkor a bíróság indokoltnak találta azt, hogy csak a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően fizesse ki az ellenértéket az I. r. alperes javára, mivel a tulajdonszerzése nem a telekingatlan I.r. alperes részére történő eladásán alapul, hanem a ráépítés tényén.

A bíróság nem értett egyet az I. r. alperessel abban, hogy amennyiben a teljes, az I. r. alperes tulajdonában álló ingatlanhányad tulajdonjogának rendezésére nem kerül sor a felek között, úgy az V. r. felperes keresete alaptalan lenne, ahogy abban sem, hogy valamennyi ráépítőnek a perben felperesként kellene perben állnia. Ez utóbbi esetben a ráépítő, amennyiben más személlyel együtt épített, el lenne zárva attól a lehetőségtől, hogy tulajdoni igényét perben érvényesítse abban az esetben, ha a másik ráépítő nem kíván pert indítani. Azért sem volt alapos ez a hivatkozás, mert maga a régi Ptk. is úgy rendelkezik, hogy a ráépítő szerzi meg a földnek, illetve a *föld megfelelő részének* a tulajdonjogát, tehát nem szükséges, hogy a teljes telekingadant a ráépítő szerezze meg.

A bíróság nem értett egyet I. r. alperessel abban sem, hogy az V. r. felperes rosszhiszemű ráépítőnek minősülne. Önmagában az a körülmény, hogy korábban a felek között az ingatlan tárgyában az adásvétel meghiúsult azért, mert a felajánlott ingatlan ellenértéket az V. r. felperes és volt házastársa, II. r. alperes nem fogadták el, nem jelenti azt, hogy rosszhiszemű ráépítőnek minősülne. Az V. r. felperes, illetve II. r. felperes építkezéséhez az I. r. alperes hozzájárult, az építési engedély beszerzéséhez szükséges hozzájárulást megadta, az ingatlant értékesítésre kijelölte. Az V.r. felperes II.r. alperessel együtt már 1983-ban bejelentette az I.r. alperesi jogelődnél, hogy az ingatlanrészt meg

kívánja vásárolni, ezen szándékát mindvégig fenntartotta. Az építkezést annak tudatában folytatta, hogy az I.r. alperesi jogelőd, majd I.r. alperes a telekingatlan részbeni tulajdonosa, és annak reményében, hogy a telekingatlan-részt az I.r. alperestől meg fogja vásárolni.

Mindezek alapján a bíróság a rendelkező részben foglaltak szerint határozott. Az I. r. alperest az ingatlanon fennálló tulajdoni illetőségéből 4/24 tulajdoni hányad törlésének tūrására kötelezte azzal, hogy ezen tulajdoni hányadot a földhivatal jegyezze be ráépítés jogcímén V. r. felperes javára az ingatlan-nyilvántartásban, ugyanakkor kötelezte az V. r. felperest, hogy az ingatlanhányad megfelelő részének ellenértékét 23.166.666,- forintot fizessen meg az I. r. alperes részére. A II. r. alperest mindezek tūrására kötelezte.

Az I., II., III., és IV. r. felperesek pervesztesek lettek, az V. r. felperes pedig a ráépítés jogcímén előterjesztett keresete vonatkozásában teljes mértékben pernyertes lett. Erre tekintettel állapította meg a bíróság a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (Pp.) 78. § (1) bekezdése, illetve 81. § (1) bekezdése alapján a perköltséget felperesenként azzal, hogy a teljes keresethez képest az V.r. felperes 33 %-ban lett pernyertes, I.r. alperes pedig 77 %-ban.

67 %

Javítva 97. sorszámú végzéssel.
dr. Gál Zsófia Lívია s. k.
bíró

Tekintettel arra, hogy a felperesek 1,5 millió forint kereseti illetéket leróttak és az V. r. felperes teljes mértékben pernyertes lett, ezért a ráeső 495.000,- forintos kereseti illetéket az I. r. alperes köteles megfizetni az V. r. felperes javára. A fennmaradó lerótt illeték az I., II., III., és IV. r. felperesek terhén marad, melyről a bíróságnak nem kellett külön rendelkeznie. A perköltség része a szakértői díj, amely a 76. sorszám alatt előterjesztett szakvéleménnyel összefüggésben, valamint a szakértő tárgyaláson való meghallgatásával összefüggésben felmerült összesen 224.000,- forintos szakértői díjból és költségből állt, melyet szintén a felperesek előlegeztek. A pernyertesség – perveszteség arányára tekintettel ennek 33%-át, összesen 73.920,- forintot az I. r. alperes köteles megfizetni az V. r. felperes javára, a további szakértői díj az I.,II.,III.,IV. r. felperes terhén marad. Mindezen túl a pertárgy értékéhez viszonyítottan az I. r. alperes V. r. felperes javára 1.571.625,- forint ügyvédi munkadíjat köteles megfizetni, melyet a bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja alapján állapított meg. Minderre figyelemmel az I. t. alperes összesen 2.140.545,- forint (495.000,- forint illeték+73.920,- forint szakértői díj+1.571.625,- forint ügyvédi munkadíj) perköltséget köteles megfizetni az V. r. felperes javára.

Ugyanakkor az I., II., III., és IV. r. felperesek pervesztesek lettek (a pertárgy értékéhez képest összesen 67 %-ban), erre tekintettel az I. r. alperesnek a fenti rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján megállapított ügyvédi munkadíját, összesen 3.143.250,- forintot egymás között egyenlő arányban, fejenként 785.812,- forint összegben kötelesek megfizetni az I. r. alperes részére.

A bíróság úgy rendelkezett, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően keresi meg a földhivaltal az V. r. felperes tulajdonjogának bejegyzése iránt.

Budapest, 2018. november 27.

dr. Gál Zsófia Lívია s. k.

Fővárosi Törvényszék
22.P.22.507/2014/87.

11

bíró