

Alkotmánybíróság
részére

Budapest
Donáti u. 35-45.
1015

ALKOTMÁNYBÍRÓSÁG	
Ügyszám: IV/1550-4/2022	
Érkezett: 2022. SZEPTEMBER 13. Elektronikus	
Peldány: 1	Kezelőiroda:
Melléklet: 2 db	51

Elektronikusan aláírta:

Dr. Takács Béla

Saját

Hiv. szám: IV/1550-3/2022

Elsőfokú ügyszám: 69.P.21.845/2016
Másodfokú ügyszám: 7.Pf.20.429/2020
Felülvizsgálati ügyszám: Pfv.II.20.213/2021

Tisztelt Alkotmánybíróság!

[redacted] indítványozók –
igazolt jogi képviselőjük dr. Takács Béla egyéni ügyvéd [redacted]
[redacted] útján az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLII.
törvény 27. § alapján a IV/1550-3/2022 ikt. számú hiánypótlási felhívásnak megfelelő egységes
szerkezetbe foglalt

alkotmányjogi panaszt

terjesztem elő:

Kérem a tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy állapítsa meg a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.429/2020/15.
számú ítéletének és a Kúria Pfv.II.20.213/2021/ 10. számú ítéletének alaptörvény-ellenességét, és
az Abtv. 43. §-ának megfelelően az(oka)t semmisítse meg.

Kérelmem indokolásaként az alábbiakat adom elő:

1. Az indítvány benyújtásának törvényi és formai követelményei

a) A pertörténet és a tényállás rövid ismertetése, a jogorvoslati lehetőségek kimerítése

Tényállás:

[redacted] felperes a [redacted]
[redacted] alatti ingatlan – többször módosított kereseti kérelme alapján –
ráépítés jogcímén 5/40-ed tulajdoni hányadára vonatkozóan terjesztett elő tulajdonjogi igényt.

Felperes a keresetét csereszerződésre alapította, majd csupán építési tevékenység miatt, ráépítés
jogcímére.

998. augusztus 4. napján

I. r. alperes megvásárolta a

sz. alatti ingatlan 1/1 tulajdoni illetőségét, majd az I. r. alperes a mint II. r. alperessel 2000. december 29-én hasznosítási szerződést kötött: rögzítették, hogy a II. r. alperes mint vállalkozó az I. r. alperes által készített vázlatterv alapján végzi a kivitelezési munkákat. A terven szereplő négy lakásból az 1., 3. és 4. jelűek kulcsrakész állapotúra, míg a 2. jelű lakás szerkezetkész állapotúra készül. A szerkezetkész állapot a szerződés szerint a következő készültségi fokot jelenti: elkészülnek a földmunka, az alapozás, szigetelést védő fal, talajnedvesség elleni szigetelés, a teherhordó falak és a födémszerkezetek, vasbeton lépcsők, a tetőszerkezet a tetőfedéssel és az alatta lévő tetőtéri hőszigeteléssel, az aljzatbeton és a belső válaszfalak, a külső és belső nyílászárók, a külön mérhetőség biztosításával kialakított közműcsatlakozások, az utcafronti kerítés a telek teljes szélességében. A szerződő felek kikötötték, hogy valamennyi lakáshoz osztatlan közös tulajdonú, de külön használatú, és a lakás alapterületét is magában foglaló $\frac{1}{4}$ rész telekhányad tartozik, a gépkocsibejárók és a lakásokba való bejáratok használatát biztosító szolgalmi joggal terhelt. Megállapodtak abban is, hogy az engedélyezési terveket az I. r. alperes készíti el, viseli az engedélyezés költségeit, s az ő tulajdonába kerül a 2. jelű lakás, míg a többi lakást az elvégzendő munka ellenértékéért a vállalkozó II. r. alperes értékesítheti, s az abból befolyó vételár őt illeti meg.

Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala Városfejlesztési Osztálya határozata szerint 2001. július 25. napjától az építető kizárólag a II. r. alperes. A 2001. szeptember 13. napján kelt adásvételi szerződés alapján az I. r. alperestől 15/20 tulajdoni illetőséget megvásárolt a II. r. alperes. A felperes a II. r. alperes alkalmazásában álló jogtanácsos volt, az I. és II. r. alperes által kötött adásvételi szerződést a felperes szerkesztette és látta el ellenjegyzésével. A szerződésben a felek kikötötték, hogy a 16.000.000,- Ft vételár kiegyenlítése akként történik, hogy a II. r. alperes felépíti a szerződés mellékletét képező tervdokumentáció szerinti négylakásos társasház szerkezetkész állapotig, s a 2. sz., pince-földszint-tetőter szintekből álló, 212,07 m² alapterületű lakást az I. r. alperes tulajdonába adja. A felperes és fia, a korábban IX. r. alperesként perben állott 2002. augusztus 10. napján csereszerződést kötöttek a II. r. alperessel. A felperes 5/6 részesiségben tulajdonosai voltak a alatti, 17/817 – 800/817 illetőségben pedig a ingatlannak. A szerződő felek abban állapodtak meg, hogy ezen tulajdoni illetőségek fejében a II. r. alperes átruházza a felperesre és fiára a szerződés szerint a tulajdonába kerülő z. társasházi öröklakást a közös tulajdonú részekből hozzá tartozó 686/2744 tulajdoni illetőséggel akként, hogy a felperes 12/17, pedig 5/17 hányadban szerez tulajdonjogot. A csereszerződés tárgyát a felek akként írták körül, hogy az a z. alatti négylakásos családi ház 4. ajtószámú, elkülönített használatú, 206,4 m² alapterületű, utcafronti, szerkezetkész lakóingatlana. Rögzítették, hogy arra az esetre, ha a földhivatal a társasház alapítását nem jegyezné be, a csere tárgya a hrsz. ingatlan 5/20 tulajdoni illetősége. A felperes és fia vállalták a megkezdett építkezés folytatását. A szerződés elválaszthatatlan részét képezte a 2002. július 25. napján kelt és az ingatlan-nyilvántartás szerint széljegyen szereplő társasház alapító okirat és a teljes műszaki dokumentáció. Az ingatlant az V. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog terhelte, annak törlésére a II. r. alperes kötelezettséget vállalt. A felek a utcai ingatlanrész szerkezetkész értékét 17.000.000,- Ft-ban rögzítették, s a birtokbaadáskor elkészült szerkezetkész műszaki tartalmat az alábbiakban fogadták el: földmunka, alapozás, szigetelést védő fal, talajnedvesség elleni szigetelés, teherhordó falak, födémszerkezet, vasbeton lépcsők, tetőszerkezet, tetőfedés és tető hőszigetelés, aljzatbeton, belső válaszfalak bevakolása, külső-belső nyílászárók behelyezése, közművek bevezetése és kiépítése az ingatlan mindhárom szintjére a felszerelési és berendezési tárgyak nélkül, az ún. csonkig történő kiállításig, a külön mérhetőség biztosításával, utcafronti kerítés engedélyezése és megépítése a telek teljes szélességében, lakóház külső vakolása, egyszínűre festése. A felperes a szerződéskötéssel egyidejűleg birtokba lépett. A csereszerződés folytani

tulajdonjog-bejegyzést mind a [REDACTED] mind a [REDACTED] ingatlan vonatkozásában megtagadták az illetékes földhivatalok, a [REDACTED] ingatlan tekintetében a II. r. alperes tulajdonjoga 2002. augusztus 13. napjára, csere jogcímén bejegyzésre került.

2003. november 13. napján a II. r. alperes használatbavételi engedély iránti kérelmet nyújtott be az építési hatósághoz. A felperes 2004. június 22. napján kelt és június 25. napján érkezett kérelmében ütemezett építési engedélyt kért, tekintettel arra, hogy a társasházi tervezett albetétek közül a [REDACTED] helyrajzi számmal ellátásra kerülő utcafronti lakás önálló, lezárt, a másik három lakástól elkülönítetten használt műszaki és lakhatási egység. Erre tekintettel 2004. július 5. napján a Városfejlesztési Osztály V [REDACTED] z. határozatával az engedélyezett négy lakás megvalósítását két ütemben engedélyezte: „az építési engedély szerinti négylakásos társasház [REDACTED] hrsz. albetétű lakása vonatkozásában” tudomásul vette, hogy a II. r. alperes, az építetők közül kilép, jogutódja a felperes, s az építkezés ütemezése akként történik, hogy az I. ütemben készül el a [REDACTED] hrsz. alatt kialakítandó lakás, a II. ütemben pedig a további három lakásingatlan. Az építési engedély 2004. július 28-án emelkedett jogerőre. Az I. ütemben elkészült lakás vonatkozásában a felperes 2004. október 4. napján benyújtott kérelmére kiadott, 2005. június 7. napján kelt használatbavételi engedély 2006. március 19. napján emelkedett jogerőre. Az épület tartószerkezetét érintő munkálatok – a földmunka, alapozás, betonozás, vasbeton-, kőműves- és ácsmunkálatok 2002. augusztus 10. napját megelőzően 100%-ban elkészültek, az épület 41.43 %-os készültségű volt. Az ekkorra elkészült épületrészekből a tartószerkezetet érintő érték a 25.575.000,- Ft 41,43 %-a, azaz 10.600.000,- Ft volt. A felperes lakrészének befejezéséhez szükséges munkálatok elvégzésének költségei nem ismertek, az ott végzett munkálatok nem érintették az épület tartószerkezetét. A teljes ingatlan forgalmi értéke 2006. október 6. napján a telek 5.000.000,- Ft és a felépítmény 31.900.000,- Ft értékéből adódóan 36.900.000,- Ft volt. 2006. október 6. napján a felperes, a felperes fia [REDACTED] és a II. r. alperes újabb szerződést kötöttek a [REDACTED] utcai ingatlan vonatkozásában, „megállapodás osztatlan közös tulajdon rendezéséről” megnevezéssel. Rögzítették, hogy a II. r. alperes, mint tulajdonos hozzájárulásával a felperes és fia (építők) földszintes, „kétgenerációs” lakást alakítottak ki, „a megállapodás tárgyát képező utcafronti lakás befejezéséhez 2002. augusztus 1. napjától a következő építési munkákat végezték: „3.1.) Mindhárom szinten válaszfalak építése, a szerelőbeton fölé aljzat és kiegyenlítő beton öntése, bejárati és a lakásban lévő ajtók készíttetése, garázsajtó vétele és az ajtók beszerelése. A három szint közötti belső lépcsők újbóli betonozása, lépcsőkre vaskorlát készítése, majd tölgyfa burkolása. 3.2.) Külső, belső villanyvezeték építése, szerelvényezése kapcsolási helyek kialakítása, vízvezeték belső kiépítése, szerelvényezése, vízóra felszerelése, csatorna csatlakozási pontok kiépítése, csatornavezeték felszerelése, a négy lakás bekötése a hálózatba, gázhálózati csatlakozás terveztetése, engedélyezése és bekötése a lakásban lévő fogyasztási helyekre. Központi fűtés terveztetése, engedélyeztetése, gázkazán, konvektorok beépítése szerelvényezése. Kéményseprő Vállalat hozzájárulását beszerezték Építők a kémények bekötéséhez, ehhez kéménynyílást falaztattak be, a tetőn ablakot vágattak ki és az alagsorban falat helyeztek át. 3.3) Konyha kialakítása (víz-, villany-, gáz szereléssel) teljes szerelvényezéssel. Földszinten és a tetőtérben fürdőszoba építési munkái, kád, kézmosó, WC, bidé és mosógéphelyek kialakítása, szerelvényezése, hidegburkolása és az ajtó felső széléig díszítő csempézése. Földszinten a nappali, a háló, a dolgozószoba, előszoba és a tetőtérben a két szoba és nappali laminált parkettázása, festési munkák az összes helyiségben. Tetőzet, tetőtér kialakítása, szigetelése, lambériázása. Alagsori konyha, raktár, terasz és lépcső greslappal burkolása, garázs aljzatbetonozása, burkolása és szigetelése. Belső fa könyöklők felrakása.” A szerződésben a felek feltüntették a szerződéskötéskor az ingatlan-nyilvántartásban rögzített széljegyeket. Kijelentették, hogy „az építkezés befejezése miatt az építők tulajdonjogának bejegyzése érdekében az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett adatokat módosítani kívánják.” Rögzítették, hogy a 2005. június 7. napján kelt [REDACTED] sz. használatbavételi engedély 2006. március 19-én jogerőre emelkedett. Kijelentették, hogy az építés folytán közös tulajdon

keletkezett, s hogy a tulajdoni hányadok megállapítása során figyelemmel voltak arra, hogy „az építkezéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és milyen összeget tett ki a 3. pontban felsorolt, épületszerkezetet is érintő beruházások elvégzése után az ingatlan forgalmi értéke.” Rögzítették, hogy az építkezés értéknövelő hatása 20.000.000,- Ft. Megállapodtak abban, hogy a ráépítéssel a II. r. alperes 15/20 tulajdoni illetőségéből a felperes 2/20, a fia 3/20 illetőséget szerzett meg, s a szerződésben felsorolt széljegyekről eltekintve az építetők által megszerzett 5/20 illetőség per-, igény- és tehermentes. Rögzítették, hogy a tulajdonjog-változás átvezetéséhez az V. alperesi jogelőd [REDACTED] hozzájárulása szükséges. A felperes, [REDACTED] és a II. r. alperes a 2006. október 6-i szerződést 2007. március 8. napján „megállapodás módosítása osztatlan közös tulajdon rendezéséről” megnevezéssel arra tekintettel módosították, hogy a felperes a Polgármesteri Hivatal 2006. március 19-én jogerőre emelkedett [REDACTED] sz. határozata alapján építője az ingatlannak. A szerződésmódosítás körében a felek egybehangzóan kijelentették, hogy az építőként megnevezett felperes és fia a megkezdett építkezés befejezéseként saját költségükön földszintes, „kétgenerációs” lakást alapítottak ki, a II. r. alperes (tulajdonos) 4 lakásos épületre kapott építési engedélyt, az építkezést azonban nem tudta befejezni, ezért az I. ütemben kialakításra kerülő lakás megépítésére megegyezett a felperessel és fiával, majd a felperes kapta meg az építési engedélyt. Rögzítették, hogy a [REDACTED] sz. határozattal a Polgármesteri Hivatal megadta a használatbavételi engedélyt, valamint megállapodtak abban, hogy a felperes ráépítéssel 5/20 tulajdoni illetőséget szerzett, fia pedig lemond arról, hogy az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön mint tulajdonos, és a felperessel teljes körűen elszámolt, a felperesnek és fiának a közös tulajdon rendezésével kapcsolatban egymással szemben nincs követelése. A II. r. alperes hozzájárult ahhoz, hogy a felperes tulajdonjoga 5/20 illetőség tekintetében ráépítés címén bejegyzésre kerüljön. A szerződést 2007. március 12-én az illetékes földhivatal érkeztette. A 2007. március 8. napi kelettel keletkezett, [REDACTED] gyvéd által szerkesztett és ellenjegyzett okirat szerint a II., III. és IV. r. alperesek rögzítették, hogy a II. r. alperes 15/20 tulajdoni illetőségéből 2/20 részre a felperes, 3/20 részre [REDACTED] tulajdonjog-bejegyzési kérelme [REDACTED] att szerepel – széljegyen – az ingatlan-nyilvántartásban. A szerződés rögzítette, hogy a II. r. alperes megbízása alapján a III. és IV. r. alperesek mint építők a társasház építéséhez az alábbi saját tulajdonú építőanyagokat szállították: alapozáshoz és a szerkezet építéséhez, a válaszfalak felhúzásához szükséges összes téglát, cementet, meszet, sódert, homokot, a földmunkákhoz betongerendákat, béléstesteket, a tetőszerkezethez fa gerendákat, léceket, szigetelőanyagot, zsindelyt, tetőtéri- és kéményablakokat 14.000.000,- Ft értékben; a bejárattól kétoldali szélső két lakásban a tetőtéri szigeteléssel és tetőcsatornázással felmerült 20.000.000,- Ft költséget a II. r. alperes a III. és IV. r. alperesek részére még nem fizette ki. A szerződés ugyancsak rögzítette, hogy a megnevezett két lakás a szerkezetkész állapotot nem érték el, évek óta lepusztult állapotúak, azokból több beépített anyag hiányzik, az alagsor szigetelés hiányában vizesedik, a tető beázik; a III. és IV. r. alperesek mint építők vállalták az V. r. alperesi jogelőd [REDACTED] részére 20.000.000,- Ft megfizetését, a tulajdoni lapra bejegyzett végrehajtási jogok törlését és javítási további munkálatok elvégzését (a II. r. alperes által végzett hibás kivitelezés az alapozást, a falazást és a talajnedvesség elleni szigetelést érintette). A III. és IV. r. alperesek vállalták az aljzatbeton ismételt kiöntését, a terasz és bejárati lépcsők bontását és újbóli zsámozását, majd újraépítését, a belső villany-, víz- és központi fűtésvezetékek kibontását és ismételt kiépítését, a külső víz- és csatornavezetékek kiépítését a belső csatlakozás nélkül, az építési telekre a víz bekötését, a telek teljes hosszában kerítés, belső és külső járda építését, parkosítást, külső parkolóhelyek és mérőóra-helyek kialakítását; a villany, csatorna és gáz közművek tervezése és bekötése nem történt meg; a felek megállapodása szerint az építés folytán közös tulajdon keletkezett, így a II. r. alperesi 15/20 tulajdoni illetőségéből ráépítéssel a III. r. alperes 5/20, a IV. r. alperes ugyancsak 5/20 tulajdoni illetőséget szerzett, azok értéke 30-30 millió Ft. A szerződés szerint az ingatlan használata akként történik, hogy az utcafronti lakást a felperes és [REDACTED] a hátsó középső lakást az I. r. alperes, míg a két szélső lakást a III. és a IV. r. alperes használják; a II. r.

alperes kijelentette, hogy a megállapodás aláírásával egyidejűleg tulajdoni része az épülő társasházban nem maradt. Az okirat a II. r. alperes képviseletében aláíró

személyként [REDACTED] üntette fel, a szerződést [REDACTED] írta alá.

A III. és IV. rendű alperesek 2007. április 24. napján kelt kérelmére a 2007. június 13. napján kelt határozat megállapította, hogy a II. r. alperes mint építtető részére kiadott építési engedély jogutódai a II., III. és IV. rendű alperesek, A csereszerződéssel történt átruházás átvezetésének elmaradása folytán a szerződés tárgyát képező [REDACTED] ingatlanon fennállott 1/6 tulajdoni illetőségét 2007. szeptember 25. napján [REDACTED] a felperesnek ajándékozta, majd a felperes mint 1/1 hányad szerinti tulajdonos 2007. szeptember 27. napján a [REDACTED]-vel kölcsönszerződést kötött, s az ingatlant a kölcsön biztosítékául felajánlotta. 2008. március 18-án a felperes a [REDACTED] ingatlant 13.000.000,- Ft-ért egy perben nem álló személy részére értékesítette. 2008. április 22. napján a felperes, a II. r. alperes és [REDACTED] 2007. március 8. napján kelt szerződésmódosítást „visszavonták”, utalva arra, hogy a földhivatal 76097/2008. számon hiánypótlást rendelt el. A felek megállapodtak abban, hogy a 2006. október 6-i szerződés szerint kéri a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzését: a felperes 2/20, a fia pedig 3/20 illetőségben szerez tulajdonjogot. A szerződést a földhivatal érkeztette. A 2010. augusztus 3. napjára keltezett szerződés szerint a II., III. és IV. r. alperesek az alábbiakban állapodtak meg: „II. Szerződő felek rögzítik, hogy közöttük 2007. március 8. napján szerződés jött létre a [REDACTED] alatt nyilvántartott, 1380 nm alapterületű, lakóház, udvar megjelölésű ingatlan osztatlan közös tulajdonának rendezéséről. A 2007. március 8. napján kelt szerződés 13. pontja szerint [REDACTED] és [REDACTED] az építkezéssel megszerezték a [REDACTED] 5/20 tulajdoni illetőségéből 10/20 tulajdoni illetőséget ráépítés jogcímén, így [REDACTED] 5/20, [REDACTED] 5/20 tulajdoni illetőséget, mely illetőségek természetben a [REDACTED] szám alatti, az ingatlant az utcáról szembe nézve megtekintve a bal és jobb oldali két szélső, kettő, elkülönítetten használható három szintes lakásnak felel meg.” A 2007. március 8. napján kelt szerződés 14. pontja szerint a [REDACTED] visszavonhatatlanul hozzájárult ahhoz, hogy a [REDACTED] ingatlan-nyilvántartásban belterület, [REDACTED] sz. alatt felvett, 1380 nm területű lakóház, udvar megjelölésű, természetben a [REDACTED] szám alatti ingatlanra az egészhez viszonyítottan 5/20 tulajdoni illetőségre [REDACTED] 20 tulajdoni illetőségre [REDACTED] tulajdonjoga nyerjen bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásban ráépítés jogcímén. A III. pont az alábbiakat tartalmazta: „A szerződő felek megállapodnak, hogy a 2007. március 8. napján kelt szerződést az alábbiak szerint módosítják és kiegészítik: 1. Eladó eladja, a vevők $\frac{1}{2}$ – $\frac{1}{2}$ tulajdoni arányban megvásárolják a [REDACTED] rsz. szám alatt nyilvántartott, ingatlan 10/20 tulajdoni hányadát a megtekintett és megismert állapotban minden jogi és természetes tartozékával együtt a kölcsönösen kialakított 21.200.000,- Ft vételárért. 2. A vevők a vételár összegét oly módon fizették meg, hogy az eladó helyett megfizettek a [REDACTED] 2007. április 30. napjáig 20 millió Ft-ot, a [REDACTED] szám alatt bejegyzett kamattámogatásos hitel részbeni visszafizetésére, amelynek teljesítését az eladó jelen szerződés aláírásával elismeri és nyugtatja.” Az okirat tartalmazta továbbá, hogy a fentiek alapján a jelen per II. r. alperese „először 2007. június 15. napján kelt [REDACTED] majd 2010. április 1. napján kelt [REDACTED] számmal ellátott levelével és törlési engedélyével hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlan vonatkozásában a II. r. alperes javára bejegyzett 30 millió és 12 millió Ft összeg erejéig fennálló jelzálog és elidegenítési tilalom törlésre kerüljön a II. r. alperes 10/20 tulajdoni illetőségéről, amelyre vonatkozóan a III. és IV. r. alperesek tulajdonjog bejegyzés iránti kérelme folyamatban van.”

A II. r. alperes 2012. július 16. napja óta áll felszámolás alatt.

2015. március 9. napján a felperes és [REDACTED] „engedményezési szerződés” elnevezésű okiratot írtak alá, melyben rögzítették, hogy [REDACTED] a [REDACTED] ingatlanon fennállott 800/817 tulajdoni illetőségét a felperestől ajándékba kapta 1999. évben; továbbá hogy 2002. augusztus 10. napján a II. r. alperessel csereszerződést kötöttek, s „a [REDACTED] belterületi ingatlan még a csere tárgya 12.000.000,- Ft értékben”. Kijelentették, hogy a II. r. alperes által a [REDACTED] ingatlanok ellenében csereként felajánlott [REDACTED] ingatlan 5/20 illetősége természetben egy építési telek volt, „rajta egy szerkezetkész állapotot el sem ért létesítménnyel 17.000.000,- Ft értékkel meghatározva”, mely összeg „tartalmazta azokat a további építési munkálatokat, közműbevezetéseket, továbbá az ingatlanon végzendő beruházásokat, melyeket a [REDACTED] elvállalt, de belőlük semmit nem teljesített.” A szerződésben [REDACTED] kifejezetten, a peres ügyszámra történt hivatkozás mellett a jelen perben történő felhasználás végett kijelentette, hogy a felperesre engedményezte a [REDACTED] ingatlan 5/20 részének 5/17 részére vonatkozó tulajdoni igényét, hogy azt csere jogcímén a II. r. alperessel szemben saját nevében érvényesítse, „annál is inkább, mert a tárgybani 5/17-ed rész tulajdoni illetőséget [REDACTED] ajándékba kapta”.

A felperes többször módosított, a Ptk. 137. § (1)-(4), a 138. § (1)-(3) bekezdésére és a PK 7.sz. állásfoglalás III. pontjára alapított keresetével (/89. és /91. sz.) kérte annak megállapítását, hogy ráépítéssel megszerezte a [REDACTED] ingatlan II. r. alperes nevében álló, egészhez viszonyított 10/40 tulajdoni részből annak felét, 5/40 rész tulajdoni illetőséget a használatba vételi engedély jogerőre emelkedésének napjával, per-, igény- és tehermentesen. Kérte, hogy a II. r. alperes tulajdonában maradó 5/40 rész tulajdon-illetőségen maradjanak fenn a VI. r. alperes javára bejegyzett végrehajtási jogok. A felperes nem az ingatlan használatának megosztását, hanem az ingatlan természetbeni megosztását kérte. A természetbeni megosztással kapcsolatban állította, hogy annak akadálya nincs, s a leválasztással járó költségek viselését, valamint a II. r. alperesnek juttatandó rész birtokbaadását vállalta. A keresetmódosításában azonban az ingatlanhasználati megosztás szabályozását kérte, akként, hogy a teljes tetőtér (10,41 m² közlekedő, 12,72 m² kisháló, 24,16 m² szoba, 7,40 m² fürdőszoba és a lépcsőház (kb.) 2/3 része, kb. 21 m², továbbá a földszinti előszobából 3 m²), padlásszint (kb. 30 m²) és a 30,15 m² földszinti garázs a II. r. alperes kizárólagos használatába, míg a teljes földszint (8,23 m² előszoba 2/3 része (kb. 6 m²), a 10,41 m² kisháló, a 29,27 m²-es nappali, az 5,40 m²-es konyha, a 3,60 m²-es fürdőszoba, a wc, a 29,27 m² alapterületű terasz, és a lépcsőház kb. 1/3 része (kb. 7 m²), a 17,38 m²-es alagsori közlekedő és a 18,66 m² tároló a felperes kizárólagos használatába kerüljenek.

A per során azt állította, hogy már a használatbavételi engedély felperes részére történt kiadásakor, azaz 2005. június 7. napján szerzett tulajdonjogot, sőt már a használatbavételi engedély iránti kérelem beadásakor elvégzésre kerültek az általa ráépítésnek minősített munkálatok. Hivatkozása szerint 2002-ben „átadta” a II. r. alperesnek a [REDACTED] üres üdülőtelket, mely az 5/20 illetőségre eső szerkezetépítés és az akkori telekár ¼ részét fedezte, majd baráti és családi segítséggel a II. r. alperes által kivitelezett munkálatokat lebonttatta, illetve kijavíttatta és az utcafronti lakást felépítette. A csereszerződés felbontásra került, a II. r. alperesnek a felperes nem tartozik, s legutóbbi keresetmódosítása szerint a csereszerződésből fakadó igényt nem érvényesített, kizárólag a ráépítésből fakadóan érvényesített tulajdoni igényt. A 2002. augusztus 10. napján létrejött csereszerződés módosításainak tekintette a 2002. szeptember 16-i, 2006. október 6-i, 2007. március 8-i és 2008. április 22-i szerződéseket, s úgy nyilatkozott, hogy az okiratok valóstartalma csere és ráépítés kellett volna, hogy legyen.

Állította, hogy a 2002-2004 közötti építkezés számláit nem őrizte meg, ő maga és családja végezte az alábbi munkákat: árokásás és -betemetés a közművek bevezetéséhez, építési törmelék összeszedése,

teherautóra rakása, a mesterek „keze alá dolgozás”, árumozgatás, tereprendezés, kert kialakítása. Előadta, hogy 2002 augusztusától a [REDACTED] építőanyagot nem szolgáltatott a négy lakás építéséhez, majd azt állította, hogy 2016. év végén is szállítottak építőanyagot, de csak a III-IV. r. alperesi tulajdonban álló lakások építéséhez. Arra is hivatkozott, hogy 2003. év végén is a saját alkalmazásában lévő építőmunkásokkal dolgoztatott, őket a középső épületrészben szállásolta el - tehát ezen személyek nem a II. r. alperes alkalmazásában és javára végeztek munkát. A felperes ezen személyeket megnevezni nem tudta, közölte, hogy román állampolgárok, akik külföldön dolgoznak. A felperes állította, hogy a felperes és [REDACTED] fizettek [REDACTED] a ház belső gletteléséért és külső szigeteléséért – ami 10 helyett 2 cm vastagságban készült el: [REDACTED] a két lakásra 1.100.000,- Ft-ot, a felperes 580.000,- Ft-ot fizetett.

A felperes a csereszerződést „keletkezésére visszamenő hatállyal érvénytelen okiratnak tartotta, annak összes módosításával együtt. Ezért a Ptk. 112. § (1) bekezdésében írtak álláspontja szerint nem állnak fenn, az érvénytelen csereszerződést nem lehet összehasonlítani egy ráépítéssel kapcsolatos joghatályos megállapodással. „A ráépítésre sem írásbeli, sem ... ráutaló magatartás nem volt” a II. r. alperes „két tulajdonosa részéről”. Állította, hogy a szakértő figyelmen kívül hagyta a felperes által végzett és a helyszínen bemutatott szerkezetépítést, s vitatta a szakértő eljárását annyiban, hogy értékcsoökkentőként nem vonta le az osztályba nem sorolható, a II. r. alperes helyett mások által végzett kivitelezési munkálatokat. „Mindenki mindent javított, cserélt – így áll a ház.” Állítása szerint a II. r. alperesnek nem voltak építőipari munkásai, az építőipari kölcsönt nem az építkezésre fordította. Az épület szerkezetét érintő, jelentős építési munkálatokat végzett az épület mindhárom szintjén. Előadta, hogy 2002-ben az ingatlan az I-II. r. alperes közös tulajdonában állott ($\frac{1}{4} - \frac{3}{4}$), azonban a használat ténylegesen megosztott volt, s az általa végzett építkezés csak a II. r. alperesi tulajdoni illetőséget érintette, annak is csak az utcafronti, háromszintes lakrészét. Állítása szerint a II. r. alperesi 30/40 hányadnak $\frac{1}{3}$ részét, azaz 10/40-ét szerezte meg ráépítéssel, a felek közti egyezség érdekében azonban csak 5/40 illetőség iránt perel.

Az építkezés pontos időpontjára, munkálataira, az azt végző személyek nevére, a munkadíjra és anyagköltségekre nem tudott nyilatkozatot tenni.

Az általa végzett építési munkálatokat e helyütt az alábbiakban foglalta össze: újra el kellett végeznie az egész ház betonozását a padlás, a pince és a földszinten, elkészíteni a meleg- és a hidegburkolatokat, a villany bevezetését, a központi fűtést, a szerelvényezést, a lépcsők és lépcsőkarzat elkészítését. A felperes készítette el a padlás és a tetőtér elválasztását, a padlásfeljárót is ő alakította ki. Az alagsorban elválasztatta egymástól a bal oldali és az utcafronti lakást. A tetőtérben a padlás és a tetőtér elválasztása, a szigetelése és a burkolása is a felperes beruházása folytán készült el. Az emeleti fürdőszoba kialakítása, szerelvényezése, valamint a földszinti fürdőszoba kialakítása és szerelvényezése, a földszinti konyha kialakítása is a felperes munkálatainak a következménye. Elvégeztette a terasz feltöltését, lebetonozását és fagyálló lapokkal való burkolását. A birtokbalépésekor hiányzott még az alagsori raktár és kazánház nyílászárója, a tetőtérben egy ablak, a belső ajtók és a garázsajtók, ezt mind a felperes vásárolta meg, szereltette be. Elkészíttette a belső festést [REDACTED] pedig a belső burkolást végezte el, 840.000,- Ft-ot fizetett ezért a felperes. Emellett elvégeztette a víz- és villanybekötéseket. A padlást, a pincét és a földszintet azért kellett újra betonozni, mert 1-2 cm porózus réteg volt csak leterítve, ezért arra ilyen állapotban nem lehetett járólapot tenni.

I.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte.

II.r. alperes – többször módosított ellenkérelmében a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását kérte. Nem vitatta, hogy a szerkezetkészen átadott utcafronti lakásnak a befejező

munkálatait a felperes végezte el; úgy nyilatkozott, hogy a ráépítés tényét elfogadja. A felperes azonban nem szerezhett tulajdonjogot, mivel ezek a munkálatok nem érintették az épületszerkezetet. A felperesnek legfeljebb elszámolási igénye lehetne, de azt elmulasztotta bejelenteni a felszámolási eljárásban.

III-IV.r. alperesek a kereset elutasítását és felperes perköltségben marasztalását kérték. Vitatták, hogy az utcafronti lakáson a használatbavételi engedély kiadásához szükséges befejező munkálatokat a felperes finanszírozta. Hangsúlyozták, hogy a felperes által ellentmondásosan megjelölt munkálatok nem érintették a felépítmény szerkezetét, ezért semmiképpen nem szerezhett tulajdonjogot.

Az ingatlan osztatlan közös tulajdonban állt.

Felperes tulajdonjogi igényét arra alapította a 13 év és 4 hónapig tartó perben, hogy 2002. augusztus -2006. márciusig olyan építési tevékenységet végzett, amely alapján őt az rPtk. 137. § (3) alapján ráépítés jogcímén tulajdonjog illet meg.

Felperes építési tevékenysége igazolására a 2002 augusztusában megkötött csereszerződés módosításait terjesztette elő. Egyéb bizonyítékot nem terjesztett elő, többszöri bírósági felhívásra sem tudta megjelölni, hogy milyen építőanyagot mikor vásárolt, azt mikor építette be, kik működtek közre az építkezésben.

II.r, III.r-IV.r. alperesek felperes állításait tételesen cáfolták, - szakértővel, tanúkkal, dokumentumokkal - állították, hogy felperes építési tevékenysége nem valósította meg ráépítést.

A perben kirendelt szakértő egyértelműen megállapította, hogy felperes az épület szerkezetét érintő beruházást nem végzett. A szakértő álláspontját elfogadta az elsőfokú és a másodfokú bíróság valamint Kúria is.

Következésképpen egy szerkezetet egyáltalán nem érintő építési tevékenységre tekintettel adott helyt a másodfokú bíróság és a Kúria is a felperes ráépítés jogcímén előterjesztett tulajdoni igényének.

Pertörténet:

[REDACTED] felperes a keresetlevelet 2007. október 3. napján nyújtotta be a Fővárosi Törvényszéken.

Az elsőfokú ügyszámok: 10.P.25.152/2007, 10.P.20.288/2011, 10.P.22.714/2012, 10.P.20.081/2014, 10.P.25.667/2014.

A felperes 2007. október 3-án terjesztette elő a keresetlevelet; módosított keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az I-VIII. rendű alpereseket, hogy a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 10/40 (5/20) ingatlanrészből 3/40 részre csere, 2/40 részre ráépítés jogcímén bejegyezzék „tehermentes” tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság 10.P.25.667/2014/17. számú ítéletével a keresetet elutasította. Az elsőfokú bíróság ítéletét a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.469/2015/6. számú végzésével hatályon kívül helyezte, és az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

Az új eljárás során a felperes módosított keresetében annak tűrésére kérte kötelezni az I-V. és a VIII. rendű alpereseket, hogy a II. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott 10/40 tulajdoni hányad fele részére, azaz 5/40 tulajdoni hányadra ráépítés jogcímén bejegyezzék tehermentes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

A Fővárosi Törvényszék 69.P.21.845/2016. ügyszámon az elsőfokú eljárást ismételten lefolytatta, amelyben 2020. február 18. napján kelt 69.P.21.845/2016/134-I. számú ítéletével a felperes keresetét elutasította. A jogi indokolása szerint a felperes tulajdoni igényét a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 137. § (3) bekezdése alapján bírálta el.

Rámutatott: a felperes által ráépítésként minősített tevékenység időszakában az ingatlan az I-II. rendű alperesek voltak a társtulajdonosai, így a ráépítés megvalósulása esetén mindkét társtulajdonos hányadának csökkennie kellett volna, vagyis a tulajdonszerzés legfeljebb 3/32 hányadban következhetett be a II. rendű alperessel szemben. A felperes azonban csak a II. rendű alperessel szemben lépett fel tulajdoni igényrel, amely ezért alaptalan, mivel fogalmilag kizárt olyan ráépítés, amely a közös tulajdonban álló ingatlan kizárólag valamely eszmei hányadán, kizárólag az egyik tulajdonostársal szemben keletkeztet tulajdonjogot. A felperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy az építési tevékenységet kizárólag maga végezte, illetve végeztette, és annak összes költségét maga viselte. A meghallgatott tanúk vallomása nem támasztotta alá azt az ellentmondásos felperesi előadást, hogy a II. rendű alperes javára tevékenykedő alvállalkozókkal a felperes vette fel a kapcsolatot, és a lakrészt érintő építkezés költségét kizárólag ő viselte. Mindezt a felperes részére kiadott építési engedély önmagában nem igazolja.

A felperes által megjelölt tevékenység egyébként sem minősíthető ráépítésnek, mivel ezek a munkálatok nem érintették az ingatlan szerkezetét. A szakértői vélemény is megerősítette, hogy a felperes által végzett munkálatok nem érintették az épület szerkezetét.

Mindemellett a ráépítés következményeinek az alkalmazását kizárja az a körülmény, hogy a felek eltérő megállapodást kötöttek. A csereszerződésben a tulajdonjog átruházásáról rendelkeztek, amely kötelmi igényt keletkeztetett, az alapján a szerződő felek a cserével érintett ingatlanok tulajdonjogának az átruházását követelhetik. A csereszerződés módosítása a tulajdonszerzés felperes által megjelölt időpontját követően történt, amely arra utal, hogy a szerződő felek a csereszerződést létezőnek és érvényesnek tekintették.

A felperes e szerződésből eredő igényt ugyan nem érvényesített, de a csereszerződés által meghatározott jogviszony kizárja a ráépítés útján történő tulajdonszerzést. A felperes jóhiszeműségét nem tudta aggálytalanul megállapítani, mivel a II. rendű alperes jogtanácsosaként a felperesnek tudnia kellett arról, hogy az építkezése nem ráépítés, ezért volt szüksége arra, hogy tulajdonszerzését szerződéskötéssel biztosítsa.

Felperes az elsőfokú ítélet megváltoztatására és keresetének való helyt adás érdekében fellebbezést terjesztett elő. Indítványozók fellebbezésre ellenkérelmet terjesztettek elő, kérve az elsőfokú döntés, mint megalapozott és helyes döntés helybennhagyását.

A Fővárosi Ítéltábla 2020. szeptember 9. napján kelt 7.Pf.20.429/2020/15. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta.

Tűrésre kötelezte az I-V. és VIII. rendű alpereseket, hogy a [REDACTED] ingatlan II.r. alperes tulajdonaként nyilvántartott 5/20 hányadából 5/40 hányadra ráépítés jogcímén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy V.r. alperes jogelődje javára bejegyzett jelzálogjogok, valamint elidegenítási és terhelési tilalom, továbbá a VIII.r. alperest megillető vezetékg jog változatlan tartalommal terheli felperes tulajdonába kerülő tulajdoni hányadot is. A bejegyzést követően a II.r. alperes tulajdoni hányada 5/40 részre csökken. Az ítélezés alapjául szolgáló tényállást a Fővárosi Ítéltábla akként módosította, hogy 2002 augusztusában a felperes által szerkezetkész állapotban birtokba vett utcafronti lakás rendeltetésszerű használatához (használatba vételéhez) szükséges befejező munkálatokat a felperes végeztette el.

A Fővárosi Ítéltábla is rögzítette, hogy felperes az épület szerkezetét érintő munkálatokat nem végzett.

A II.r, III. és IV.r. alperesek 2020.12.22. napján felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő a Kúria felé. Megsértett jogszabályhelyként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 4. § (4) bekezdésére, 112. § (1) bekezdésére, 137. § (3) bekezdésére, 198. § (1) bekezdésére, 200. § (1) bekezdésére, valamint a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 163. § (2) bekezdésére, 174. § (1) bekezdésére, 193. §-ára, 195. § (1) bekezdésére, 196. § (1) bekezdésére és 206. § (1) és (2) bekezdésére hivatkoztak.

A ráépítés feltétele, hogy valaki a saját anyagával és a saját javára építsen, ezért a ráépítésre hivatkozó személynek nem csak jogilag, hanem fizikailag is részt kell vennie az épület építésében. A ráépítéssel történő tulajdonszerzés további feltétele, hogy az építő jóhiszeműen járjon el. Okfejtésük szerint csak létező jogot lehet elismerni. Ha az építkezés nem minősül ráépítésnek, akkor azt a tulajdonos elismerése sem fogja azzá tenni, mert a ráépítést nem a tulajdonos elismerése, hanem a törvény keletkezteti. Vitatták, hogy a felperes végzett olyan munkát, amely az épület szerkezetét érintette. Sérelmezték, hogy a másodfokú bíróság tévesen alkalmazta a régi Pp. 193. §-ában foglaltakat, amikor a felperes építési tevékenységét kizárólagosan a felperes által becsatolt szerződések alapján bírálta el, és nem vette figyelembe az általuk szolgáltatott bizonyítékokat, nyilatkozatokat, valamint a felperes szerintük önellentmondó állításait. Hivatkoztak arra is, hogy a magánokiratban foglalt nyilatkozat nem a benne foglalt nyilatkozat tartalmi valóságát bizonyítja, hanem a nyilatkozat megtételét és esetleg annak körülményeit: helyét és idejét igazolja. Tévedett a másodfokú bíróság, amikor az adott ügyben alkalmazhatónak vélte a BH 2004.57. számú határozatban foglaltakat, mert a két ügyben eltérő volt a tényállás. Vitatták a jogerős ítéletnek azt a megállapítását, hogy az építés befejezéséhez szükséges munkálatok nem határolhatók el a korábban elvégzett munkálatoktól, mert az építésügyi hatóság határozata szerint a felperes a korábbi építetető, az épületszerkezetet érintő beruházásokat elvégző II. rendű alperes helyébe lépett. A munkálatok időben és a munkát elvégző személyek tekintetében elkülöníthetők úgy, hogy kinek a javára történt az építés és ki viselte annak költségeit.

Kérték, hogy a Fővárosi Ítéletábra jogerős ítéletét teljes egészében hatályon kívül helyezni és az I. fokú határozatot hatályában fenntartani, másodlagosan új határozatot hozni szíveskedjen a Kúria, amelynek keretében a felperes keresetét elutasítja.

A Kúria 2022.02.23. napján kelt Pfv.II.20.213/2021/10. számú ítéletével a Fővárosi Ítéletábra 7.Pf.20.429/2020/15. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartotta.

b) A jogorvoslati lehetőségek kimerítése

A II.r, III. és IV.r. alperesek 2020.12.22. napján felülvizsgálati kérelmet terjesztettek elő a Kúria felé. Kérték, hogy a Fővárosi Ítéletábra jogerős ítéletét teljes egészében hatályon kívül helyezni és az I. fokú határozatot hatályában fenntartani, másodlagosan új határozatot hozni szíveskedjen a Kúria, amelynek keretében a felperes keresetét elutasítja.

A Kúria 2022.02.23. napján kelt Pfv.II.20.213/2021/10. számú ítéletével a Fővárosi Ítéletábra 7.Pf.20.429/2020/15. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartotta.

Megállapítható, hogy indítványozók a rendelkezésükre álló jogorvoslati lehetőségeket kimerítették, a jogerős ítélet ellen felülvizsgálati eljárást kezdeményeztek, amely 2022.02.23. napján befejeződött. Perújítási eljárás kezdeményezésére nem került sor.

c) Az alkotmányjogi panasz benyújtásának határideje

A Kúria Pfv. II. 20.213/2021/10. számú ítéletéről elektronikus kézbesítés útján, 2022.04.20. napján szereztek tudomást indítványozók.

Nyilatkozuk, hogy az Abtv. 30. § (1) bekezdése szerinti határidő (az alkotmányjogi panasz benyújtására alapjául szolgáló bírói döntés közlésétől számított 60 nap) megtartásra került.

d) Az indítványozó érintettségének bemutatása

Az alkotmányjogi panaszban támadott bírói döntések az indítványozók jogait és érdekeit sértik, figyelemmel arra, hogy a bírói döntések indítványozókra is kihatottak, tekintettel arra, hogy ők voltak a III. és IV. r. alperesek, akiket tűrésre köteleztek.

A per tárgyát érintő ingatlan osztatlan közös tulajdonban állt, azért indítványozók a perben kötelesek voltak részt venni.

e) Annak bemutatása, hogy a bíróság a döntésében vagy az eljárásában a támadott jogszabályi rendelkezéseket alkalmazta, és hogy ez a bírói döntést érdemben befolyásolta, vagy a felmerült kérdés alapvető alkotmányjogi jelentőségű kérdés.

A formális jogállamiság egyik alappillére a jogbiztonság. Az Alkotmánybíróság szerint a jogbiztonság megköveteli azt, hogy a jog egésze, egyes részterületei és az egyes jogszabályok világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára.

Az Alaptörvény 25. cikk (3) bekezdése szerint „**A Kúria** a (2) bekezdésben meghatározottak mellett **biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét**, a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz.”

Az rPtk. 137. §-ban szabályozott ráépítés - a bírói gyakorlat szerint - akkor lehet az építési munkálatokat ráépítésnek minősíteni, ha azok az épület szerkezetét érintik. **Nem ismert olyan bírósági döntés, amely szerkezetet érintő építési tevékenység nélkül állapítana meg ráépítés jogcímén tulajdonjogot.**

A Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.429/2020/15. számú ítéletét az rPtk. 137. § (3) bekezdésére alapította. A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint, ha *valaki más tulajdonában lévő 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 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.

A Fővárosi Ítéltábla szerint „A szerződésből ugyanis kitűnik, hogy az épületszerkezeti munkák már a csereszerződés megkötése előtt elkészültek, hiszen az utcafronti lakás 2002 augusztusában szerkezetkész állapotban került a felperes birtokába. **A szerződésben megjelölt munkálatok áttekintése alapján az igazságügyi szakértő is egyértelműen megállapította, hogy azok nem érintették a felépítmény szerkezetét.** Ez az építményrész a tartós fennmaradásra azzal vált alkalmassá, hogy az építésügyi hatóság kiadta a felperes részére a használatbavételi engedélyt, amellyel egyben az építkezés is befejezetté vált. Ezt figyelembe véve az utcafronti lakás használatát lehetővé tevő jelentős értékű befejező munkák elvégzése tulajdonjogot keletkeztető beruházásnak minősül [BH2004.57.].

A Fővárosi Ítéltábla indokolása szerint a jelentős értékű befejező munka tulajdonjogot keletkeztető beruházásnak minősül. A jelentős értékű befejező munkálatnak azonban nem kell a szerkezetet érinteni a Fővárosi Ítéltábla értelmezése szerint.

A Kúria Pfv.II.20.213/2021/10. számú ítéletét az rPtk. 137. § (3) és (4) bekezdésére alapította. Indokolása szerint „A régi 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 bírói gyakorlat szerint elsősorban azok a munkák minősülnek ráépítésnek, amelyek az épület szerkezetét is érintik, és nem eredményez közös tulajdont az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási, vagy más építési munka (az 1/2014. polgári jogegységi határozat szerint a régi Ptk. alkalmazása körében változatlanul irányadó PK 7. számú kollégiumi állásfoglalás).

A Kúria kiemeli a PK. 7. számú kollégiumi állásfoglalását is valamint egyetért a Fővárosi Ítéltábla értelmezésével a ráépítés tekintetében, hiszen döntését mindkét bíróság a BH2004.57. számú kúriai döntésre alapította, amely a jelentős értékű beruházáshoz köti a ráépítéssel történő tulajdonszerzést. Ugyanakkor mindkét fórum figyelmen kívül hagyta azt az igen jelentős tény, amelyet indítványozók mind a fellebbezési ellenkérelmükben, mind a felülvizsgálat iránti kérelmükben részletesen kifejtettek, hogy a hivatkozott bírósági döntés olyan tényállításra alapítottan hozta meg döntését, amelyben egyértelműen szerkezetet érintő beruházást hajtottak végre a tulajdonjog iránt fellépők.

Mindkét bírósági fórum az rPtk. 137. § (3) bekezdésére alapította döntését olyan tényállásra tekintettel, ahol szerkezetépítésre nem került sor.

A másodfokú bíróság és Kúria nem biztosította, hogy az rPtk. 137. § (3) bekezdésében foglalt szabály működése kiszámítható és előrelátható legyen valamint a Kúria a jogalkalmazás egységességét sem biztosította, mert lényegében jelentősen eltérő tényállásokra ugyanazon bírósági határozat jogi következtetését alkalmazta.

2. Az alkotmányjogi panasz benyújtásának érdemi indokolása

a) Az Alaptörvény megsértett rendelkezéseinek pontos megjelölése

A normavilágosság követelményén keresztül az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése. Az Alaptörvény B) cikk (1) bekezdése a következőket tartalmazza:
„Magyarország független, demokratikus jogállam.”

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 137. § (3) bekezdése a következőket tartalmazza:

„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.”

Az Alaptörvény C) cikk (1) bekezdése a következőket tartalmazza:

„A magyar állam működése a hatalom megosztásának elvén alapszik.”

Az Alaptörvény 28. cikke a következőket tartalmazza:

„A bíróságok a jogalkalmazás során a jogszabályok szövegét elsősorban azok céljával és az

Alaptörvénnyel összhangban értelmezik. A jogszabályok céljának megállapítása során elsősorban a jogszabály preambuláját, illetve a jogszabály megalkotására vagy módosítására irányuló javaslat indokolását kell figyelembe venni. Az Alaptörvény és a jogszabályok értelmezésekor azt kell feltételezni, hogy a józan észnek és a közjónak megfelelő, erkölcsös és gazdaságos célt szolgálnak.”

Az Alaptörvény 25.cikk (3) bekezdése a következőket tartalmazza:

„A Kúria a (2) bekezdésben meghatározottak mellett biztosítja a bíróságok jogalkalmazásának egységét, a bíróságokra kötelező jogegységi határozatot hoz.”

Az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdése a következőket tartalmazza:

„Mindenkinek joga van ahhoz, hogy az ellene emelt bármely vádat vagy valamely perben a jogait és kötelezettségeit törvény által felállított, független és pártatlan bíróság tisztességes és nyilvános tárgyaláson, ésszerű határidőn belül bírálja el.”

b) A megsemmisíteni kért jogszabály, jogszabályi rendelkezés alaptörvény-ellenességének indokolása

A jelen alkotmányjogi panasszal érintett bírósági döntéseket megelőző peres eljárás 13 évig és 4 hónapig tartott.

A Fővárosi Törvényszék 69.P.21.845/2016/134-I. ítéletének 120. bekezdésében rögzítette, hogy *„a bíróság megállapította, hogy a felperes azon eljárása, hogy előkészítő iratait rendszeresen a tárgyalást megelőző napokon nyújtotta be, a per elhúzására irányult.”*

Indítványozók több alkalommal kérték a tárgyaláson szóban, hogy az eljáró bíróság szíveskedjen az eljárásban határozatot hozni tekintettel arra, hogy a per mennyi ideje folyik. A felperest a bíróság tájékoztatta a jóhiszemű pervitelről, a pénzbírság kivetésének szabályairól illetve több alkalommal felhívta, hogy tegye meg érdemi nyilatkozatit. Azonban ezen bírósági felhívásokon kívül az eljárásban alkalmazott rPp. 141. § (6) bekezdését a bíróság nem alkalmazta.

Kizárólag az elsőfokú ítéletben állapította meg a bíróság, hogy felperes a per elhúzása céljából rosszhiszemű pervitelt folytatott.

A másodfokú bíróság 2016-os döntésében előírta, hogy az elsőfokú bíróságnak teljes körűen fel kell derítenie a tényállást, így szakértő eljárásban való részvételét is előírta. Az új, elsőfokú eljárás során szakértő kirendelésére és szakvélemény beszerzésére került sor. Ugyanakkor a másodfokú bíróság 2020. szeptember 09-i döntésében kizárólag azon érvekre és okiratokra hivatkozott, amelyek már a 2016-os döntése során is rendelkezésére álltak, a szakvélemény lényeges tartalmát, miszerint felperes szerkezetet érintő építési tevékenységet nem végzett, nem értékelte annak jelentősége szerint.

Ezért indítványozók kénytelenek voltak 13 évig és 4 hónapig részt venni az eljárásban.

Az eljáró bíróságok a jogvitát nem bírálták el ésszerű határidőn belül.

A Fővárosi Ítéltábla Pf.20.429/2020/15. számú döntését tanácsban eljárva hozta meg. A tanács elnökének személye megegyezett a korábbi másodfokú döntést hozó tanácselnök személyével. A döntésben az Ítéltábla olyan tényállást is rögzített, amelyet egyetlen peres irat nem tartalmazott. Felperes *„Reális egyeztetéseket folytatott az V. rendű alperes jogelődjével annak érdekében, hogy az ingatlanra terhelt kölcsön kiegyenlítésre kerüljön.”*

Indítványozók e problémakört jelezték felülvizsgálati kérelmükben, így előadták, hogy a bírói elfoglaltságra enged következtetni az olyan tényállás rögzítése, amely peres iratokban nem szerepel.

A Fővárosi Ítéltábla döntése indokolása során helytelenül alkalmazta a közokiratra és magánokiratra vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket. Közokiratra irányadó bizonyító erővel ruházta fel a teljes bizonyító erejű magánokiratot (érvelését többek között a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglaltak valóságára alapozta). Indítványozók felülvizsgálati kérelmükben előadták a helyes jogértelmezést és bizonyító erőt a két okirاتفajta tekintetében, a Kúria felülvizsgálati döntésének indokolásában még csak meg sem említette a jogértelmezése eltérést illetve a bizonyító erő tekintetében nem foglalt állást.

Ezért álláspontunk szerint a másodfokú döntés és a kúriai döntés során nem járt el tisztességesen, megsértette az Alaptörvény XXVIII. cikk (1) bekezdésében foglalt követelményt.

A másodfokú döntés és a kúriai döntés is az rPtk. 137. § (3) bekezdésén alapul. Erre tekintettel állapították meg a döntéshozó bíróságok, hogy ráépítés jogcímén tulajdonjogot eredményez a jelentős értékű beruházás, amely nem érinti az épület szerkezetét.

A bíróságok számtalan döntésben értelmezték az rPtk. 137. § (3) bekezdése szerinti ráépítése tevékenységet.

A ráépítés jogkövetkezményeiről rendelkező PK 7. számú állásfoglalás III. pontjában foglaltak szerint a Ptk. 137. § (3) bekezdésében említett építkezés (bővítés, hozzáépítés, átépítés, beépített ingatlanon újabb épület létesítése) - az egyéb törvényes feltételek megléte esetén és a felek megállapodásának hiányában - az épület rendeltetésétől függetlenül keletkeztet közös tulajdont. Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni viszont az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat.

EBH2013.P.5. „Nem lehet közös tulajdont keletkeztető építkezésnek tekinteni az épület szerkezetét nem érintő karbantartási, korszerűsítési, felújítási és más építési munkákat sem.”

Továbbá nem ismert olyan bírósági döntés, amely ráépítés jogcímén tulajdonjogot állapított volna meg úgy, hogy az arra hivatkozó nem végzett épület szerkezetét érintő építési tevékenységet.

A panasszal támadott másodfokú döntés alapján megállapítható, hogy a másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bírósággal abban (amelyet az aggálytalan szakértői vélemény megállapított), **hogy felperes az épület szerkezetét érintő beruházást nem végzett.** (Másodfokú ítélet [50] bekezdésben a másodfokú bíróság kifejezetten rögzíti, hogy „II.r. alperes által elvégzett épületszerkezeti beruházások”).

A másodfokú bíróság és Kúria mégis a BH2004/57 számú döntésére alapította határozatát. A hivatkozott bírósági döntés állapította azt meg, hogy „*félkész lakóépület használatát lehetővé tevő befejező munkák elvégzése, melléképületek emelése tulajdonjogot keletkeztető beruházás.*”

Tekintettel arra, hogy e bírósági határozatra a másodfokú bíróság korábbi, 2016-os határozatában is hivatkozott az új eljárás keretében az elsőfokú bíróság reagált a hivatkozott döntésre. „A bíróság a Fővárosi Ítéltábla végzésének indokolásában hivatkozott BH2004. 57. sz. határozat indokait jelen perre nem tartotta irányadónak, ui. a két ügy tényállása eltérő volt: jelen perben melléképület építése nem merült fel, s a Ptk. kógens rendelkezéseiből sem következik, hogy valamely építkezés/beruházás jelentős értéknövelő hatása vagy az épület „lakhatóvá tétele”, mint objektíve meg nem határozható eredmény alapot adhat a ráépítéssel történő tulajdonszerzés megállapítására.”

Következésképpen megállapítható, hogy a ráépítés jogcímén történő tulajdonszerzés tekintetében egyértelműen jogalkalmazási egységesség állt fenn, hiszen szerkezetet nem érintő építési tevékenységhez nem fűztek a bíróságok jogkövetkezményként – a jogszabályi rendelkezés értelmezés során – tulajdonjogot.

Továbbá az rPtk. 137. § (3) bekezdése szerint a ráépítés jogkövetkezményeit akkor lehet alkalmazni, ha a felek között eltérő megállapodás nincs. Az indítványozók felülvizsgálati kérelmükben hivatkoztak a **Kúria Pfv.20431/2014/6. számú precedensképes határozatára**, amely kísértetiesen hasonlított per tényállására.

A hivatkozott döntés tényállása szerint „*a felszámolás alatt álló II.r. alperes mint eladó és a felperes mint vevő 2005. október 21-én adásvételi szerződést kötött. (...) A felek a vételárat bruttó 26.000.000 forintban határozták meg, melyből felperes 5.000.000 forintot a szerződés aláírásakor megfizetett vevőnek (...). Az üzlethelyiség ekkor szerkezetkész állapotú volt. (...) Barcs Város Önkormányzatának jegyzője az építkezést engedélyezte (...) felperes kialakította az éttermet, melyre végeleges*

használatbavételi engedélyt kapott a 2006. április 19-én kelt jegyzői határozattal. A felperes (...) rendszertelenül fizette a részleteket, majd egyáltalán nem teljesített. (...) A felperes ezt követően indította jelen pert, amelyben keresete annak megállapítására irányult, hogy a perbeli ingatlanhoz történő hozzáépítés folytán II.r. alperessel közös tulajdona keletkezett, és ezen a jogcímen (...) tulajdoni illetőséget szerzett az ingatlanban.(...).

A részítélet indokolása szerint csak akkor keletkezik a más tulajdonában lévő ingatlanon álló épület bővítésével – hozzáépítés címén – közös tulajdon, ha az épület szerkezetét egyébként érintő beruházásra vonatkozóan a felek között más megállapodás nincsen. Úgy ítélte meg, hogy a perbeli esetben mind a hozzáépítés megkezdésekor, mind annak befejezésekor volt a felek között eltérő megállapodás, ami arra irányult, hogy felperes szerezzék meg az egyébként szerkezetkész épületben kialakítandó üzlethelyiséget (vendéglátóipari egység) tulajdonát.

(...) Megállapította, hogy a felperes és II.r. alperes érvényes adásvételi szerződést kötött a perbeli ingatlan egészére. Ez okból ahhoz, hogy a felperes az érvényes adásvételi szerződésből eredő kötelmi igénye alapján az ingatlan egészére bejegyeztethesse a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, csupán a hátralékos vételárat kell megfizetnie. A szerződéses jogviszony fennállta alatt ugyanis a felperes a saját beruházására hivatkozva más jogcímen – így ráépítés címén – sem érvényesíthet igényt.

A precedensképes határozatban elvi jelentőséggel mondta ki a Kúria, hogy „Az állandó bírói gyakorlat szerint ugyanis – miután a tulajdonost megilleti a tulajdon tárgya feletti, a Ptk. 112. § (1) bekezdése szerinti rendelkezési jog – a Ptk-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait csak akkor lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. (...) A ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel tehát abban az esetben, ha a felek között akár szóban, akár írásban, vagy ráutaló magatartással (Ptk.216.§ (1) bekezdés) szerződés jött létre, nem a ráépítés szabályai, hanem a felek szerződésének tartalma az irányadó a jogi vitájuk rendezésében.”

Következésképpen a Kúria precedensképes határozatát a jogalkalmazás egységessége érdekében figyelmen kívül hagyta, helyette olyan bírósági döntésre hivatkozott, amelynek tényállása lényegében eltért a per tényállásától, így nem biztosította, azt az alaptörvényi követelményt, hogy azonos tényállású ügyekre azonos jogkövetkezményt vonjon le, így biztosítva a jogalkalmazás egységességét és a jogbiztonságot.

A panasszal támadott bírósági döntések a jogszabályértelmezés során a józan észnek ellentmondtak, mert korábbi, egyértelmű döntésekre tekintet nélkül ráépítés jogcímen tulajdonjogot állapítottak meg úgy, hogy annak a korábbi joggyakorlatban kialakult értelmezése során egyértelműen meghatározásra került, hogy szerkezetépítéshez kötődik a ráépítés jogcíme.

Az Alkotmánybíróság a jogbiztonság követelményével összefüggésben megállapította azt is, hogy egy szabályozás felülírása, kitágítása a bíróságok részéről már nem jogértelmezési, hanem contra legem jogalkalmazási – tulajdonképpen jogalkotási – tevékenységet jelent, ami felveti a bíróságok törvényeknek való alávetettsége elvének a sérelmét. „A jogállamiság elvéből, követelményéből az is következik, hogy a jogértelmezés nem válhat a jogalkalmazó szerv önkényes, szubjektív döntésének eszközévé. Ellenkező esetben sérülne a jogbiztonság követelménye, a jogalkalmazó szervek döntéseire vonatkozó kiszámíthatósági és előre láthatósági elvárás.” {3026/2015. (II. 9.) AB határozat, Indokolás [27]}

Az Alkotmánybíróság e megállapításokat irányadónak tekintette a tisztességes bírósági eljáráshoz való joggal összefüggésben, és elismerte, hogy a contra legem jogalkalmazás a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog sérelmére vezethet.

Jelen esetben a bírói jogértelmezés kirívó – alapjogi relevanciát elérő – hibája megállapítható.

Egyrészt a bíróság a tisztességes bírósági eljáráshoz való jog mint eljárásjogi jellegű alapjog egy aspektusát, az indokolási kötelezettséget sértő módon nem indokolja meg.

Ezzel párhuzamosan a bíróság a jogkérdésre nyilvánvalóan vonatkozó jogi normákat nem veszi figyelembe.

A panasszal érintett bírósági határozatok ezért az Alaptörvénybe ütköznek, azzal ellentétesek.

3. Egyéb nyilatkozatok és mellékletek

a) Nyilatkozat arról, hogy az indítványozó kezdeményezte-e a bíróságon az alkotmányjogi panasszal érintett bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését.

Tájékoztatjuk a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy Indítványozók nem kezdeményezték a bíróságon az alkotmányjogi panasszal támadott bírósági ítélet végrehajtásának felfüggesztését. Különös tekintettel arra, hogy annak végrehajtására már sor került, a felperes tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásra bejegyzésre került, indítványozók a perköltséget felperes részére teljesítették.

b) Ügyvédi vagy kamarai jogtanácsosi meghatalmazás eredeti példánya, ha az indítványozó jogi képviselővel jár el. (Melléklet)

Mellékeljük a jogi képviselő meghatalmazását.

c) Nyilatkozat az indítványozó személyes adatainak nyilvánosságra hozhatóságáról

Tájékoztatjuk a Tisztelt Alkotmánybíróságot, hogy az Indítványozók nem járulnak hozzá a személyes adataik közzétételéhez.

d) Az érintettséget alátámasztó dokumentumok egyszerű másolata (Mellékletek)

Fővárosi Törvényszék 69.P.21.845/2016/134-I. ítélete

Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.20.429/202015. számú ítélete

Kúria Pfv.II.20.213/2021/10. számú ítélete

Kelt: Budapest, 2022. szeptember 13.


indítványozók

képv.:

Dr. Takács Béla

ügyvéd