

Tisztelt Olvasó!

Ezúttal az ún. ráépítés szabályozását kívánom Önöknek bemutatni a Polgári Törvénykönyv megfelelő rendelkezéseinek ismertetésével. Ezen szabályozás azért alapvető jelentőségű, mert a gyakorlati életben - főleg meglévő épületekhez történő hozzáépítés vagy újabb épületszint létrehozása útján - meglehetősen gyakran alkalmazott megoldás, amelynek során a tulajdonjogi viszonyok tisztázása természetesen elengedhetetlen.

A ráépítés ritkább eseteit jelenti, amikor valaki anélkül, hogy erre jogosult lenne, idegen földre épít. Ekkor az épület tulajdonjogát a földtulajdonos szerzi meg, köteles azonban megfizetni a ráépítőnek az épület vonatkozásában fellépő gazdagodás mértékét. Amennyiben pedig a földtulajdonos ezt kéri, úgy a bíróság a ráépítőt a földnek, illetőleg a föld megfelelő részének a megvásárlására kötelezi. Ezzel szemben a ráépítő szerzi meg a földnek, illetve a föld megfelelő részének tulajdonjogát, ha az épület értéke a föld vagy földrészlet értékét lényegesen meghaladja. A bíróság a földtulajdonos kérelmére azonban azt is megállapíthatja, hogy a ráépítő csak az épület tulajdonjogát szerezte meg, amely esetben a ráépítőt a földön használati jog illeti meg.

A fentiekkel szemben jóval gyakrabban fordul elő azon esetkör, amely során a ráépítő a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít (pl. a szülő tulajdonában álló ingatlanra a gyermek egy újabb szintet épít). Ebben az esetben a felek között közös tulajdon keletkezik az alábbiak szerint:

A ráépítéssel szerzett tulajdoni hányad mértékét, nagyságát annak alapján kell megítélni, hogy az a ráépítéskor milyen összeget tett ki az ingatlan egész értékéhez viszonyítva, azaz a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani.

Későbbi jogvitákat elkerülendő fontos, hogy a hányadok meghatározásánál a ráépítéskori értéket kell alapul venni, mert a tulajdonszerzés is a ráépítés befejezésével történik (pl. amennyiben egy 20.000.000,- Ft értékű ingatlanra újabb szint kerül felépítésre, amelynek az értéke önmagában 10.000.000,- Ft, akkor a ráépítő a közös tulajdonban álló ingatlanban 1/3 tulajdoni hányadot szerez).

A tulajdonszerzési arány meghatározásánál nincs jelentősége a ráépítés költségeinek, ennek szerepe abban az esetben lehet, ha a ráépítést többen, közösen végzik. Abban az esetben ugyanis, ha például a ráépítést két személy hajtja végre, el kell dönteni, hogy a két ráépítő mekkora tulajdoni hányadot szerez (az előző példánál maradva, amennyiben a ráépítést ketten végezték, amelynek során fele-fele arányban viselték a ráépítés költségeit, úgy az egész ingatlanhoz viszonyítva $1/6 - 1/6$ tulajdoni hányadban lesznek tulajdonosok).

A ráépítő tulajdonszerzésére vonatkozó szabályokat természetesen nem lehet alkalmazni, amennyiben a ráépítő rosszhiszemű volt, mert pl. a földtulajdonos engedélye nélkül vagy kifejezett tiltakozása ellenére került sor a ráépítésre. Ebben az esetben a ráépítőt az épület elbontására is lehet kötelezni, pl. akkor is, ha a ráépítés ellen a tulajdonos olyan időben tiltakozott, amikor az eredeti állapot helyreállításának még nem volt akadálya. Természetesen a lebontásra kötelezés esetén bíróságnak azt is vizsgálnia kell, hogy az épület lebontása nem ellenkezik-e az okszerű gazdálkodás követelményeivel, azaz nem okoz-e aránytalan hátrányt a ráépítés hátrányaihoz képest.

A gyakorlati tapasztalatok szerint a legtöbb problémát az jelenti, hogy bár a ráépítés megtörténik, azonban ennek tulajdonjogi rendezésére az ingatlan-nyilvántartásban nem kerül sor. Ezt elkerülendő az a helyes megoldás, hogy ún. ráépítési megállapodást kötnek az érintettek, hiszen ez egyben a felek hozzájárulását is tartalmazza, másrészt ebben a ráépítést követően kialakuló tulajdoni hányadokat is rögzíteni lehet. A hivatkozott megállapodás egyben alkalmas arra is, hogy a kialakult tulajdoni hányadok az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljenek, tiszta helyzetet teremtve ezzel a jövőre nézve.

Tisztelettel:

dr. Szováti Szabolcs ügyvéd