



Győri Ítéltábla

Az ügy száma:

Pf.III.20.162/2025/12.

A felperes:

Felperes1 (cím14)

A felperes képviselője:

KBS Ügyvédi Iroda (cím9.; Dr. Kovács Béla Sándor)

Az I. rendű alperes:

Alperes1 (Cím6.)

Az I. r. alperes képviselője:

Dr. Karácsony Mónika Emőke ügyvéd (cím13)

A II. rendű alperes:

Alperes2 (Cím3)

A II. rendű alperes jogi képviselője:

Dr. Locsmándi Judit pártfogó ügyvéd (cím12)

A III. rendű alperes:

Alperes3 (cím4)

A III. r. alperes jogi képviselője:

Vitári Ügyvédi Iroda (cím11.; Dr. Balogh István)

A per tárgya:

hozzaépítés

Az elsőfokú bíróság és fellebbezett határozata:

Székesfehérvári Törvényszék 9.P.20.354/2023/61. számú ítélete

A fellebbezést előterjesztő fél és a fellebbezés sorszáma:

felperes 63. és Pf. 11. sorszámú beadványa

Ítélet

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének megfellebbeezett rendelkezéseit megváltoztatja – a változtatásokkal egységes szerkezetbe foglaltan – az alábbiak szerint:

Az ítéltábla elrendeli, hogy a Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 6. (cím15.; Postacím: cím16) a Helység1 belterület hrsz.1-ú, természetben Cím3 szám alatt található ingatlanra

- jegyezze be a felperes (Felperes1 szül.: születésihely,dátum.; a.n.: Név1, cím14 szám alatti lakos; magyar állampolgár, személyi azonosítója: személyi azonosító1) 58/200 arányú tulajdonjogát hozzáépítés jogcímén,
- egyidejűleg az I. r. alperes (Alperes1 szül.: név2, születésihely,dátum1; a.n.: Alperes2, cím17 szám alatti bejelentett lakos, tartózkodási helye: cím1; magyar állampolgár; személyi azonosítója: személyi azonosító2) tulajdoni hányadát módosítsa 117/200 tulajdoni hányadra,
- a II. r. alperes (Alperes2, szül.: születésihely,dátum2.; a.n.: Név3, cím3 szám alatti bejelentett lakos; magyar állampolgár; személyi azonosítója: személyi azonosító3) bejegyzett 1/8 tulajdoni hányadának és az Alperes3 III. r. alperes javára 43.417 CHF tőke és járulékai erejéig – a teljes ingatlanra – bejegyzett jelzálogjog, és elidegenítési és terhelési tilalom érintetlenül hagyása mellett.

Az ítéltábla az I., a II. és a III. r. alpereseket a fentiek tűrésére kötelezi.

A felperes által

- az I. r. alperesnek fizetendő elsőfokú perköltség összegét 225.425 (kétszázhuszonötezer-négyszázhuszonöt) Ft-ra,
- az Állam javára fizetendő feljegyzett kereseti illeték összegét 825.000 (nyolcszázhuszonötezer) Ft-ra
- a Székesfehérvári Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására fizetendő állam által előlegezett költség összegét 385.000 (háromszáznyolcvanötezer) Ft-ra leszállítja.

Az állam terhén maradó feljegyzett kereseti illeték összegét 675.000 (hatszázhetvenötezer) Ft-ra, az állam terhén maradó, állam által előlegezett költség összegét 315.000 (háromszázötvenötezer) Ft-ra felemeli.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy fizessen meg 15 napon belül felperesnek 680.720 (hatszáznyolcvanezer-hétszázhusz) Ft másodfokú perköltséget, továbbá fizessen meg az államnak 896.000 (nyolcszázkilencvenhatezer) Ft feljegyzett fellebbezési illetéket.

A II. r. alperes képviselőjében eljáró pártfogó ügyvéd másodfokú eljárással kapcsolatosan felmerült díja teljes egészében a II. r. alperes terhére esik.

Tájékoztatja az ítéltábla a feleket, hogy az állam javára fizetendő eljárási illetéket a fizetésre kötelezett fél az adó- és vámhatóság 10032000-01070044-09060018 számú illetékbevételei számlájára a jelen ítélet jogerőre emelkedésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni. Az illeték megfizetése során az illetékfizetési kötelezettséget tartalmazó jogerős bírósági határozatot hozó bíróság megnevezését, a bírósági ügyszámot, valamint a fizetésre kötelezett természetes személy adóazonosító jelét közleményként fel kell tüntetni.

Az ítélettel szemben fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felülbírálat alapjául szolgáló elsőfokú tényállás

[1] A felperes és a II. r. alperes házastársak voltak, házassági életközösségük 2012. januárjától 2018. augusztus 1-jéig állt fenn. Az I. r. alperes a II. r. alperes korábbi házasságából származó nagykorú gyermeke.

[2] Az I. r. és II. r. alperes 2008. február 8-án megvásárolták a Helység1 hrsz.1-ú, természetben cím3 szám alatti ingatlant (a továbbiakban: ingatlan), mely 7/8 arányban az I. r. alperes és 1/8 arányban a II. r. alperes tulajdonába került. Az ingatlanra a III. r. alperes javára 43.417 CHF tőke és járulékaik erejéig jelzálogjogot, valamint elidegenítési és terhelési tilalmat jegyezték be 2008. március 5-én az ingatlan-nyilvántartásba.

[3] A „peres felek” 2016-2018. évben az ingatlant felújították és jelentős mértékben bővítették. A hozzáépítést 2016. június 10-én kezdték el a 2016. május 12-én jogerőssé vált építési engedély alapján és a munkálatok 2018. november 12-én fejeződtek be. Eredetileg a telken egy 74 m² területű egyszintes nappali és kétszobás lakóház állt. A hozzáépítés során megerősítették a régi épület alapját, a földemet, a betonkoszorúkat és új tetőszerkezetet alakítottak ki, továbbá egy új épületszárnyat építettek, amelynek beépítették a tetőterét; ezzel egy új, külön bejáratú, 88 m² alapterületű, tetőtér beépítéses épületszárny létesült.

[4] A munkálatok teljes bekerülési költsége az életközösség megszakadásáig, 2018. augusztusig 18.205.615 Ft volt. Az ingatlan forgalmi értéke a munkák megkezdése előtt, 2016. júniusban 17.800.000 Ft, míg 2018. augusztus 1-jén 33.100.000 Ft volt.

[5] A felperes 2016. szeptember 6-án értékesítette a különvagyont képező Helység1 hrsz.2-ú, természetben cím18. szám alatti lakását (a továbbiakban: különvagyoni lakás), amelyből 2016. szeptember 30-án 5.799.710 Ft bevétele származott. A felperes és a II. r. alperes 2017. novemberében 1.889.584 Ft bankkölcsönt vettek fel az Bank2-től az építési munkák finanszírozásához.

A kereset

[6] A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 5:68. § (1) bekezdése és 5:37. §-a alapján kérte, hogy a bíróság rendelje el az ingatlan 21/32 tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjogának hozzáépítés jogcímén való bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba azzal, hogy az I. r. alperes az ingatlannak 7/32, míg a II. r. alperes 4/32 (azaz változatlanul 1/8) arányban marad tulajdonosa, valamint a III. r. alperesnek a teljes ingatlanon fennmaradnak bejegyzett jogai. Az I.-III. r. alpereseket ennek tűrésére kérte kötelezni.

[7] Állítása szerint az I-II. r. alperesek közös tulajdonában, illetve a II. r. alperes 1/8 tulajdoni hányada tekintetében az ő különvagyonában álló ingatlanhoz való hozzáépítést a 2017-2018. évben a II. r. alperessel közösen valósították meg. A hozzáépítés összköltségét 7.800.000 Ft összegben jelölte meg. Állította, hogy 5.900.000 Ft volt a különvagyoni lakásának értékesítéséből származó különvagyoni hozzájárulása, valamint 1.900.000 Ft kölcsönt vettek fel a II. r. alperessel közösen az MFB-től a felújításhoz. Az ingatlan értékét az építkezés befejezése időpontjára 60.000.000 Ft-ban határozta meg, melyből 45.000.000 Ft volt a hozzáépített rész értéke.

[8] Kifejtette, hogy a felperes és a II. r. alperes a hozzáépítéssel 3/4 (azaz 24/32) tulajdoni hányadot szereztek együttesen, de ez közöttük nem egyenlő arányban oszlik meg. A Ptk. 4:34. § (2) bekezdése és 4:37. § (1) bekezdése szerinti házassági vagyonközösség szabályai szerinti egyenlő arányú közös szerzés szabályához képest ugyanis a Ptk. 4:38. § (1) bekezdés a) és f) pontja alapján a 7.800.000 Ft bekerülési összegből 5.900.000 Ft a felperes különvagyoni lakásának értékesítéséből származó felperesi különvagyon volt. A közösen felvett 1,9 millió kölcsönből pedig annak felét kitevő 950.000 Ft esik a felperesre. Ezért a hozzáépítéssel II. r. alperessel közösen szerzett 24/32 tulajdoni hányad 7,8 millió Ft bekerülési költségéből a felperesre eső összeg 6.750.000 Ft (5.900.000 Ft felperesi különvagyon + 950.000 Ft közös bankkölcsön fele), míg a II. r. alperesre eső összeg 950.000

Ft. Erre tekintettel a felperest az összesen 24/32 hozzáépítéssel szerzett tulajdoni hányadból 21/32, a II. r. alperest pedig 3/32 illeti, így a teljes ingatlanban a felperes, I. r. alperes és II. r. alperes tulajdoni hányada 21/31, 7/32, és 4/32 lett.

[9] Vitatta, hogy a beruházás finanszírozásában és az Bank2 kölcsön törlesztésében az I. r. alperes részt vett. Hangsúlyozta, mivel a felperes és a II. r. alperes házastársak voltak az építkezés idején, ezért törvényi vélelem szól amellett, hogy a bekerülési költség fele a felperes hozzájárulása volt. Annak pedig a tulajdoni igény szempontjából nincs is jelentősége, hogy az Bank2 felé a kölcsönt ki törlesztette, mivel az a II. r. alperessel közös kölcsöntartozás, így a tulajdoni arányokon az sem változtat, ha azt csak az egyik házastárs törleszti, ez legfeljebb megtérítési igényt keletkeztethet az adóstárssal szemben.

[10] A szakvélemény elkészültét követően az érdemi tárgyalási szakban a szakértő által meghatározott valamennyi értéket kifejezetten elfogadta. Keresetét változatlanul fenntartotta, ideértve azt is, hogy a felperes tulajdoni hányadát kifejezetten az I. r. alperes tulajdoni hányada terhére kérte bejegyezni azzal az indokkal, hogy a II. r. alperes maga is hozzáépítőnek minősül és ezáltal az ő tulajdoni hányada is nőtt, de ezzel kapcsolatos esetleges igényt a II. r. alperesnek kell külön érvényesíteni.

Az ellenkérelem

[11] Az I-II. r. alperesek a kereset elutasítását kérték. Ellenkérelmükben állították, hogy a 2017-2018. évben zajlott beruházást az I-II. r. alperes finanszírozta, abban a felperes nem vett részt. A hozzáépítés nem vitatott 7.800.000 Ft bekerülési költségét I-II. r. alperesek egyrészt az I. r. alperes tulajdonát képező pusztaszabolcsi ingatlan korábbi eladásából származó 5.900.000 Ft-ból, másrészt az MFB-től felvett hitelből finanszírozták, mivel annak 1.900.000 Ft-os összegét kizárólag az I-II. r. alperesek törlesztették. Vitatták, hogy a felperes különvagyonni lakása eladásából származó 5.900.000 Ft különvagyon a beruházására fordították, mivel az – a felperes tartozásai miatt – ugyan az I. r. alperes nevén lévő Bank1 számára érkezett, de azt a számlához bankkártyával is rendelkező II. r. alperessel együtt levették és felélték.

Állításaik alátámasztására bizonyítékként hivatkoztak a felperesnek a 2017. április 21-én az Bank2 felé tett nyilatkozatára, mely szerint a perbeli ingatlan nem tartozik a házastársi közös vagyonba, arra a felperesnek mint házastársnak nincs semmilyen igénye. Emellett indítványozták tanú2, tanú3 és tanú1 tanúkenti meghallgatását. Hivatkoztak 4.363.335 Ft összegben csatolt II. r. alperes nevére szóló építési számlákra, a II. r. alperes mint építtető nevére szóló engedélyezési tervhez tartozó műszaki leírásra és használatbavételi engedélyre, valamint az I. r. alperes nevén lévő a Bank1-nál vezetett bankszámla 2016. augusztus 8-tól 2019. február 1-jéig terjedő időszakra vonatkozó bankszámlakivonatokra. Hangsúlyozták, hogy az ingatlan 1/8 tulajdoni hányada a II. r. alperes különvagyon volt már az építkezés előtt, és szerintük ezt a felperes a tulajdoni hányadok mértékének meghatározásakor nem vette figyelembe. Vitatták a felperes által meghatározott forgalmi értékeket és tulajdoni hányadokat is.

[12] A szakvélemény elkészültét követően az érdemi tárgyalási szakban mindketten elfogadták a szakértő által meghatározott valamennyi értéket, ideértve a hozzáépítés

bekerülési költségének összegét is és e körben tényállításukat azzal egyezően 17.771.186 Ft összegre változtatták. Elismerték továbbá, hogy a felperes 2.800.000 Ft összegű különvagyonnal hozzájárult az építkezéshez.

Az I. r. alperes ellenkérelem-változtatásnak nevezett nyilatkozatában a kereset „részbeni elutasítását” kérte akként, hogy a felperes immár elismert 2.800.000 Ft különvagyon hozzájárulására tekintettel vállalta részére 5.208.000 Ft megfizetését. Előadta, hogy „a bizonyítási eljárás alapján” 5.700.000 Ft felperesi különvagyon került jóváírásra az I. r. alperes bankszámláján és ebből a bankszámlakivonatokkal igazoltan kerekítve 2.800.000 Ft-ot fordítottak az átutalással rendezett számlákra. Ez a beruházás szakértő által megállapított 17.773.581 Ft költségének 15,75 %-a, így az ingatlan 33.071.144 Ft értékéből a felperest illető rész 5.208.000 Ft. Ellenezte a felperes javára tulajdonjog bejegyzését és azt is, hogy tulajdonjog bejegyzés esetén ez kizárólag az I. r. alperes tulajdoni hányada terhére történjen.

A II. r. alperes módosított ellenkérelmében a felperes keresetét 6/100 tulajdoni hányadot meghaladóan kérte elutasítani. Előadta, hogy a hozzáépítés 17.771.186 Ft bekerülési összegéből a felperes 2.800.000 Ft különvagyon hozzájárulása 16 %-ot tesz ki, ami a hozzáépítés forgalmi értékéből 6/100 tulajdoni hányadot jelent. Azt nem ellenezte, hogy ez teljes egészében az I. alperes tulajdoni hányada terhére kerüljön bejegyzésre.

[13] A III. r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, feltéve, hogy a teljes ingatlanon fennmaradnak bejegyzett jogai.

Az elsőfokú bíróság döntése és indokai

[14] Az elsőfokú bíróság ítéletével annak türéseire kötelezte az I-III. r. alpereseket, hogy az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan 15/100 tulajdoni hányadára a felperes tulajdonjoga hozzáépítés jogcímén bejegyzésre kerüljön a III. r. alperes javára bejegyzett jogokkal terhelten. Elrendelte, hogy az illetékes ingatlanügyi hatóság az ingatlan 15/100 tulajdoni hányadára jegyezze be a felperes tulajdonjogát hozzáépítés jogcímén azzal, hogy egyidejűleg az I. r. alperes tulajdoni hányada 7/8-ról 75/100-ra, míg a II. r. alperes tulajdoni hányada 1/8-ról 10/100-ra változik, és az ingatlan egészen fennmarad a III. r. alperes javára bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Rendelkezett a perköltségről, a feljegyzett illeték és költség viseléséről, valamint a perbejegyzés törléséről.

[15] A megállapított tényállást illetően kifejtette, hogy a felek perfelvételi szakban tett egyező előadása ellenére a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Pp.) 266. § (1) bekezdése alapján ettől eltérően határozta meg: egyrészt az építkezés teljes időtartamát 2016. június 10-től 2018. november 12-ig terjedő időszakban, másrészt annak bekerülési költségét az életközösség 2018. augusztus 1-jei megszakadásának időpontjában elért 93 %-os készültségi fokra 18.205.615 Ft összegben a szakértől igazságügyi szakértő által adott szakvélemény alapján és a per egyéb adataira figyelemmel.

Ugyancsak a szakvélemény alapján határozta meg az elvégzett munkák körét és jellegét, valamint az ingatlanok a munkálatok 2016. júniusi megkezdésének időpontjában fennálló

értékét kerekítve 17.800.000 Ft-ban, míg az életközösség megszakadásának időpontjára, 2018. augusztusára kerekítve 33.100.000 Ft-ban.

[16] Erre figyelemmel és a hozzáépítés Ptk. 5:68. § (1) bekezdésében adott definíciója alapulvételével megállapította, hogy a régi épület alap- és földem megerősítési munkálatai, a tetőcsere és az új épületszárny létesítése olyan mértékű és jellegű építési munka volt, amely hozzáépítésnek minősül és közös tulajdont keletkeztetett a felek között.

[17] A hozzáépítés következményeit illetően leszögezte: Azt a felek megállapodással nem rendezték és a felperes jóhiszemű hozzáépítőnek minősül, mivel a házastársával közösen, a bentlakásuk idején, az I. r. alperes tudtával és beleegyezésével valósították meg az építési munkálatokat.

[18] A szakvélemény szerinti értékek alapulvételével megállapította, hogy a beruházás folytán az ingatlan értéke 2016. június 10. és 2018. augusztus 1. között 46,22%-kal, azaz 46/100 mértékben nőtt. Ezt úgy számította ki, hogy a hozzáépítés megkezdése előtti és az életközösség megszakadásának időpontjában fennálló érték különbözetét viszonyította az életközösség megszakadásának időpontjában irányadó forgalmi értékhez: $33.100.000 - 17.800.000 = 15.300.000$ és $15.300.000 / 33.100.000 = 153/331$, azaz 46,22% (46/100).

[19] Ezt követően azt vizsgálta, hogy az építkezés bekerülési költségéből mennyi volt a felperes „saját” hozzájárulása. E körben a felperes különvagyonai ingatlanának adásvételi szerződését, valamint az I. r. alperes nevén lévő Bank1-nál vezetett bankszámla 2016. utolsó negyedétől a 2018. harmadik negyedéig terjedő időszak bankszámla kivonatait vette figyelembe. A bankszámláról megállapította, hogy az I. r. alperes nevén vezetett bankszámlán vegyült a felperes, valamint az I. r. és II. r. alperes pénze. A számlaforgalom részletes elemzése alapján megállapította, hogy a bankszámla mindenkor aktuális egyenlegének jelentős részét, az onnan kifizetett építési költségek fedezetét a felperes különvagyonai ingatlanának eladásából származó vételár képezte és a vételár nagyrészt igazolt módon az építkezés költségeinek fedezésére került felhasználásra. Rögzítette, hogy az I. r. alperes házastársa, tanú2 tanú vallomása szerint is a felperes 5.000.000 Ft-tal hozzájárult a bővítési munkákhoz. E bizonyítékok értékelése alapján bizonyítottnak látta, hogy az építkezési munkák bekerülési költségéhez a felperes 5.000.000 Ft-tal járult hozzá a különvagyonából.

[20] A fentiekben túl megállapította, hogy a felperes és a II. r. alperes által az Bank2-től felvett 1.889.584 Ft bankkölcsön a házastársak közös tartozásának minősül, és ennek fele összege, kerekítve 940.000 Ft szintén a felperes hozzájárulásának minősül; függetlenül attól, hogy annak visszafizetésében a felperes mennyiben működött közre.

[21] Az elsőfokú bíróság mindezekből arra jutott, hogy a felperes bővítési költségekhez való hozzájárulásának e két tétel összege minősül: 5.940.000 Ft. Ez a beruházás költségeinek 32,65%-át, azaz 33/100 részét fedezte ($5.944.792 / 18.205.615$), ezért a felperest a hozzáépítés folytán megillető tulajdoni hányad mértéke 15/100 tulajdoni hányad ($46/100 \times 0,3265$).

[22] Megalapozatlannak tartotta a felperes azon kérelmét, hogy az őt illető tulajdoni hányadot kizárólag az I. r. alperes tulajdoni hányadának terhére jegyezzék be. Álláspontja szerint a felperes csak arra tarthat igényt, hogy a hozzáépítéssel megszerzett tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, de nem jogosult meghatározni, hogy a többi tulajdonostárs tulajdoni hányadainak aránya miként alakuljon. Ezt követően leszögezte, hogy a bíróság a felperes 15/100 arányú tulajdonjogának megállapítása mellett ezért úgy rendelkezett, hogy az I. r. alperest 75/100, a II. r. alperest 10/100 tulajdoni hányad illeti meg az ingatlanból.

A fellebbezés

[23] A felperes pontosított fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását kérte akként, hogy az ingatlanban a felperes hozzáépítéssel szerzett tulajdoni hányadának mértéke 58/200, míg az I. r. alperes tulajdoni illetősége 117/200 és a II. r. alperes tulajdoni hányada 25/200.

[24] Álláspontja szerint az elsőfokú ítélet tényállása annyiban pontosítandó, hogy a hozzáépítést nem a tényállási rész [4] bekezdésében szereplő „peres felek”, hanem „a felperes és II. r. alperes” mint házastársak közösen végezték. Az elsőfokú bíróság téves jogkövetkeztetéssel és számítással határozta meg a felperes, valamint az I-II. r. alperesek tulajdoni illetőségének mértékét. Az elsőfokú ítéletben is felhívott Ptk. 5:68. § (1) bekezdés második mondata alapján ugyanis az egyes tulajdoni hányadok mértékét az egész ingatlan és a hozzáépített rész értékének a hozzáépítés befejezésének időpontja szerint meghatározott arányában kell megállapítani.

[25] Azt helyesen állapította meg, hogy az életközösség megszakadásának időpontjáig a hozzáépítéssel 46/100 tulajdoni hányad keletkezett. Figyelmen kívül hagyta azonban, hogy a hozzáépítést a felperes és II. r. alperes házastársakként közösen végezték, ezért a felperes és a II. r. alperes közösen szereztek az ingatlanból 46/100 arányú tulajdonjogot. Így a házassági vagyonjog főszabálya szerint ennek fele, azaz 23/100 tulajdoni hányad a felperest illeti. Tévesen a teljes 18.205.615 Ft bekerülési költségből a felperes hozzájárulásaként csak az 5.000.000 Ft felperesi különvagyon és a közösen felvett bankkölcsön felét kitevő összeg, azaz összesen 5.940.000 Ft összeget vett alapul a felperesi tulajdoni hányad meghatározásához. Az 5.000.000 Ft felperesi különvagyon levonása után fennmaradó bekerülési összegnek (13.205.615 Ft) ugyanis a fele (6.602.807 Ft) szintén a felperes hozzájárulásának minősül a házassági vagyonjog szabályai szerint, mivel a II. r. alperes különvagyoni hozzájárulást nem bizonyított. A felperes összes hozzájárulása tehát 11.602.807 Ft (5.000.000 Ft + 6.602.807 Ft), míg a II. r. alperes hozzájárulása 6.602.808 Ft. Ebből következően – ezen összegek arányának megfelelően – a hozzáépítéssel közösen szerzett 46/100 (92/200) tulajdoni illetőségből a felperes tulajdoni része helyesen 29/100 (58/200), míg a II. r. alperesé 17/100 (34/200).

[26] Az I. r. és II. r. alperesek bejegyzett tulajdoni illetőségének változását illetően kifejtette, hogy véleménye szerint az a helyes, ha a II. r. alperes tulajdoni hányada nem változik. A felperessel közösen tulajdonjogot szerző II. r. alperes ugyanis 1/8 arányban már maga is tulajdonos volt, és tulajdoni illetősége az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett hányaddal még nőtt is. A II. r. alperesnek joga van ahhoz, hogy a hozzáépítéssel megszerzett

tulajdoni hányada (34/200) bejegyzését ne kérje, a perben nem is támasztott igényt ennek bejegyzésére. Ezért közös tulajdonszerzésük szükségképpen csak az I. r. alperes terhére történhetett. Ebből következően az I. r. alperes bejegyzett tulajdoni illetősége 7/8-ról (azaz 175/200-ról) a felperes által szerzett tulajdoni hányad mértékével 83/200-ra csökken, míg a II. r. alperes által szerzett 34/200-dal az ő igényérvényesítése hiányában nem csökken, tehát 117/200 marad ($83+34=117$).

A fellebbezési ellenkérelem

[27] Az I. r. alperes az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Véleménye szerint valótlan az a felperesi nyilatkozat, hogy kizárólag a II. r. alperessel közösen végezték a felújítást, ezt a felperes az eljárás során nem igazolta sem okirattal, sem forrással. Szerinte az elsőfokú ítélet helyesen állapította meg jogi indokolásának a [33]-[35] bekezdéseiben foglaltakkal, hogy objektív tényekkel igazolt az I. r. alperesi hozzájárulás. Ezt a fellebbezés teljes mértékben figyelmen kívül hagyja, holott a hozzáépítés aktív részese volt az I. r. alperes is.

[28] A II. r. alperes is az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte. Álláspontja szerint is valótlan az a felperesi nyilatkozat, hogy kizárólag a II. r. alperessel együtt végezték a felújítást. Ennek ellentmondanak az elsőfokú eljárásban beszerzett nyilatkozatok, okiratok, és az elsőfokú ítélet jogi indokolása szerint is objektív tényekkel igazolt az I. r. alperesi hozzájárulás. Ezt a fellebbezés nem veszi figyelembe. A felperes sem az elsőfokú eljárásban, sem fellebbezésében nem igazolta okirattal a fellebbezési nyilatkozatának megfelelő anyagi fedezetet.

Az ítéltábla döntése és indokai

[29] A fellebbezés alapos.

[30] Az ítéltábla a Pp. 370. § (1) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét és eljárását a fellebbezési kérelem és ellenkérelem korlátai és indokai által szabott keretek között bírálta felül. Ennek alapján a másodfokú eljárásban két vitatott kérdésben kellett állást foglalni: Egyrészt a tényállást illetően az I. r. alperes hozzáépítői minőségének tényében. Másrészt – ennek is függvényében – a hozzáépítéssel kapcsolatos nem vitás értékek alapulvételével a hozzáépítéssel keletkezett 46/100 tulajdoni hányadból a felperesre eső mértékben és a peres felek közti ingatlan-nyilvántartásba bejegyezhető megoszlásában.

[31] Az elsőfokú ítéleti tényállás tekintetében egyetértett az ítéltábla a felperessel abban, hogy az elsőfokú ítélet indokolása a hozzáépítők személyét illetően pontatlan és hiányos. Ugyanakkor az I-II. r. alperesek tévesen hivatkoznak arra, hogy az elsőfokú ítélet az I. r. alperes hozzáépítői minőségét tényként megállapította. A Pp. 346. § (4)-(5) bekezdésére figyelemmel megállapítható, hogy az elsőfokú ítélet egyes szerkezeti egységeiben részben keverednek az odartozó elemek, a tényállási részbe tartozó megállapítások a jogi indokolásban szerepelnek: pl. a felperes javára az általa állított 5,9 millió Ft különvagyonai hozzájárulást illetően a bíróság által bizonyítottanak talál 5 millió Ft összegű építkezésre

fordított különvagyoni hozzájárulás ténye és összege a jogi indokolás [37] bekezdésében került kimondásra.

[32] A hozzáépítők személyét illetően a tényállási rész [4] bekezdésében szereplő „peres felek” kifejezés is pontatlan és nem minősülhet az I. r. alperes személyére kiterjedő, rá vonatkozó ítéleti ténymegállapításnak. Már csak azért sem, hiszen a III. r. alperes is peres fél, de az ő hozzáépítői minősége fel sem merült. A hozzáépítők személye tekintetében az elsőfokú ítélet [28] bekezdése tartalmazza a releváns és egyértelmű ténymegállapítást, ahol kimondja, hogy a „felperes és a házastársa közösen, a bentlakásuk idején valósították meg az építési munkákat, az I. r. alperes tudtával és beleegyezésével.” Az ítélet egyetlen eleme sem utal arra, hogy az elsőfokú bíróság az I. r. alperes építkezéshez való hozzájárulásának tényét, annak összegét megállapította volna. A fellebbezési ellenkérelemben hivatkozott [33]-[35] bekezdésben írtak sem erre vonatkoznak. Itt ugyanis – a megelőző [32] bekezdésből világosan kitűnően – az elsőfokú bíróság az I-II. r. alperesek vitatására figyelemmel azt a kérdést vizsgálta, hogy a felperesnek volt-e és mennyi „saját” hozzájárulása, amit az építkezésre fordítottak. E szempontból elemzi részletesen a bizonyítékok közül az I. r. alperes nevén lévő bankszámlára beérkezett 5.799.710 Ft felperesi különvagyon, az odaérkező bevételek, kifizetések alapján a pénzforgalmat, és az itt kifejtettekből jut arra a [37] bekezdésben tett ténymegállapításra, hogy a bekerülési költségéhez a felperes 5 millió Ft-tal járult hozzá a különvagyonából.

[33] Ugyanakkor az elsőfokú ítélet jogi indokolása hiányos, mert az I-II. r. alperesek által állított és felperes által vitatott I. r. alperesi hozzáépítői minőség ténye tekintetében nem tartalmazza az e körben lefolytatott bizonyítás eredményének értékelését. E körben az I. r. alperest terhelte a Pp. 265. § (1) bekezdése alapján az általa állított tények bizonyítása, azaz az építkezés finanszírozásához való I. r. alperesi hozzájárulás tényének, forrásának és összegének bizonyítása. Ezzel az I. r. alperes is tisztában volt, hisz erre vonatkozóan okirati és tanúbizonyítást is indítványozott. Emellett az elsőfokú bíróság is egyértelmű tájékoztatást adott erről a 11. számú jegyzőkönyv 4. oldalának utolsó bekezdésében, valamint a 24. számú jegyzőkönyv 4. oldalának 5. bekezdésében is újból világossá tette, bizonyítás szükséges arra, hogy melyik peres fél milyen mértékben járult hozzá anyagilag az építési költségekhez. Az elsőfokú bíróság az ezzel kapcsolatos tárgyalást, bizonyítást le is folytatta, de ítéletében elmulasztotta ennek értékelését, nem adott számot arról, hogy a rendelkezésre álló peranyag alapján az I. r. alperes hozzáépítői minőségét, állított hozzájárulásának tényét és összegét mely okból nem találta bizonyítottnak. Ezért az ítéltábla – figyelemmel a Pp. 369. § (3) bekezdés e) pontjára is – ezt elvégezte és az alábbiak szerint pótolja.

[34] E körben mindenekelőtt leszögezi az ítéltábla a következőket: A felperes és I-II. r. alperes mindvégig egyező előadása szerint a felperessel házassági vagyonszövetségben élő II. r. alperes hozzáépítő volt, valamint a végső nyilatkozat szerint nem vitatottan a hozzáépítés bekerülési költsége 18.205.615 Ft volt. Ezért az I. r. alperes vonatkozásában az a vizsgálandó és általa bizonyítandó kérdés, hogy e 18.205.615 Ft bekerülési költség finanszírozásához az I. r. alperes hozzájárult-e, mikor és milyen formában, mekkora összegben. Alapvetően téves az I-II. r. alperesek fellebbezési ellenkérelmében szereplő azon megközelítés, miszerint a felperes nem igazolta, hogy kizárólag a II. r. alperessel közösen végezték a beruházást, mivel az I. r. alperesnek kellett bizonyítani az ő hozzájárulásának tényét, összegét. Az I. r. alperes jogi képviselő útján tett hatályos nyilatkozata az volt, hogy a pusztaszabolcsi ingatlana eladásából származó 5,9 millió Ft összeggel járult hozzá az építkezéshez (11. számú jegyzőkönyv 4. oldal). E nyilatkozatán a szakvélemény elkészülte után sem változtatott, noha

a korábbi 7,8 millió Ft-tal szemben elfogadta a 18,2 millió Ft-os bekerülési költséget. Végül kiemeli az ítéltábla, hogy a fellebbezési ellenkérelem csupán általánosságban hivatkozik az elsőfokú eljárás bizonyítékaira, de nem jelöli meg, hogy konkrétan melyik bizonyíték mennyiben és miként bizonyítja az I. r. alperesi hozzájárulás tényét és összegét.

[35] Az ítéltábla az e körben rendelkezésre álló elsőfokú peranyagból elsőként kiemeli, hogy már az I. r. alperes személyes meghallgatása (22. számú jegyzőkönyv) során és később (26. számú jegyzőkönyv) előadottak sem támasztják alá az I. r. alperesi állítást. Maga adta elő ugyanis a következőket: A perbeli ingatlan 2008-as megvételéhez szükséges kb. 16 millió Ft-os vételárat egyrészt a pusztaszabolcsi házának kb. 10 millió Ft-os teljes eladási árának felhasználásával és a III. r. alperestől felvett kb. 6 millió Ft kölcsönből finanszírozta, míg a 2007. augusztusban eladott tatabányai lakásának kb. 5,3 millió Ft-os vételárat lekötötte. A perbeli ingatlant a vételt követően kb. 3-4 millió Ft-ból lakhatóvá tették, felújították, amelyhez a tatabányai lakás lekötött betétjét bontották fel. Utóbb úgy nyilatkozott, hogy a tatabányai lakás árából maradt valamennyi készpénzben, de ennek összegét nem tudta megmondani; ezt semmi nem is igazolja és a csatolt 2008. májusi betéttel kapcsolatos igazolás alkalmatlan a 2016-2018-as pénzügyi helyzet igazolására. A perbeli 2016-2018. évi beruházást illetően pedig azt adta elő, hogy ahhoz nem állt rendelkezésre egy összegben a 7,8 millió Ft bekerülési költség, hanem többletmunkát vállalt idegenvezetőként, tolmácsként, biztosítási ügynökként, és ahogy folyamatosan jöttek *készpénzben* a bevételek, abból tudták a kiadásokat készpénzben fedezni. E készpénzbevételek tényét és összegét sem igazolja azonban semmi.

[36] Erre is figyelemmel az I. r. alperes nevén lévő Bank1számlakivonatoknak sincs értékelhető bizonyító ereje az I. r. alperesi finanszírozás ténye és összege tekintetében. Azért sem, mivel onnan azonosíthatóan átutalással fizetett építési számlák kerültek rendezésre, valamint a készpénzfelvételeket illetően egyezően adták elő, hogy felperesnek és II. r. alperesnek is volt bankkártyás hozzáférése, továbbá erre a számlára csekély összegek érkeztek az I. r. alpereshez köthetően, melynek nagyrészt nyomban át is utalták az I. r. alperesnek egy másik (nem ismert) bankszámlára.

[37] A tanúvallomások közül az I. r. alperes házastársa, tanú2 tanú is azt erősítette meg, hogy a pusztaszabolcsi ház árát felhasználták a perbeli ingatlan megvételére 2008-ban, valamint feltehetőleg a tatabányai lakás árát is arra és az első felújításra használták fel. A perbeli bővítést illetően ő is úgy nyilatkozott, hogy az I-II. r. alperes többletmunkákat vállaltak és az abból folyamatosan befolyó összegből finanszírozták a bővítést; a felperes által adott 5 millió Ft-on felül. Azt azonban nagyságrendileg sem tudta, hogy mennyibe került az építkezés és milyen munkabérből és egyéb jövedelemből finanszírozták. Ilyen bevételt a Bank1számlakivonatok sem mutatnak és semmilyen más irat az I. r. alperes rendes, illetve többletjövedelméről nincs.

Az I. r. alperes testvére, II. r. alperes fia tanú3 tanú elismerten a felperessel haragos viszonyban van. Ám ő sem tudta megmondani nagyságrendileg sem, hogy mennyibe került a beruházás, és azt sem, hogy ki milyen részben járult hozzá a költségekhez. Csupán állította, hogy ő az édesanyjának, II. r. alperesnek többször adott készpénzt ehhez, valamint a testvére is az „egész keresetét beleadta.” Utóbbit illetően rámutat az ítéltábla, nem ismert, nem igazolt a II. r. alperes keresete sem. Emellett teljességgel irracionális, hisz az I. r. alperes és házastársa maga adta elő, hogy 2014. végén sürgősen ki kellett költözniük kicsi gyermekkel a

perbeli ingatlanból, mivel a felperes és II. r. alperes költözött be, ezért a jelenlegi zárolási házuk megvételéhez a II. r. alperes házastársának el kellett adnia egy lakását és hitelt kellett felvenniük. Erre is figyelemmel erősen kétséges, hogy az I. r. alperes – a felperes és II. r. alperes lakhatását szolgáló – ingatlan bővítésének több mint 18 millió Ft-os költségének finanszírozásába kezdett 2016-tól, akár egész keresetének vagy egy része felhasználásával.

A tervező, tanú tanúvallomása sem támasztotta alá semmiben az I. r. alperes állítását, mivel nem volt tudomása arról, hogy ki és miből finanszírozta a beruházást. Azt viszont megerősítette, hogy a felperes házastársa, II. r. alperes bízta meg a tervezéssel, vele egyeztetett és ő fizette ki a díját is.

[38] Ugyanakkor az egyéb okirati bizonyítékok is a felperes azon állítását támasztják alá, hogy a házastartásával, II. r. alperessel közösen valósították meg a bővítést, és egyben cáfolják az I. r. alperes állítását. Az építés tekintetében a II. r. alperes volt az építtető, az ő nevére szült az építési engedély, a használatbavételi engedély és valamennyi ismert építési számla, valamint ő bízta meg és fizette ki a tervezőt. Az ingatlanban is kizárólag a felperes és II. r. alperes lakott 2014. óta. Továbbá ők vettek fel közösen adóstársakként is kifejezetten az építkezéshez bankkölcsönt, valamint a felperes a saját lakáseladásból származó különvagyon nagyrésztét is az új közös otthonra fordította.

[39] Mindezek alapján arra kell jutni, hogy az I. r. alperes nem tudta bizonyítani a hozzáépítésben való részvételét, annak mértékét. Helytállóan állapította meg tehát az elsőfokú bíróság, hogy a hozzáépítést a felperes és házastársa II. r. alperes valósították meg közösen.

[40] Ennélfogva a hozzáépítés ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonkeletkeztető dologi jogi jogkövetkezménye is (kizárólag) a felperes és II. r. alperes vonatkozásában állt be, és az elszámolást erre figyelemmel kell elvégezni. Ezt azonban az elsőfokú bíróság tévesen ejtette meg. A felperes helyes hivatkozása szerint ugyanis az elsőfokú bíróság figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes és II. r. alperes között fennálló házassági vagyoni jogi kapcsolat folytán ők nem önálló szerzők. Ezért – az igazolt különvagyon hozzájárulás kivételével – a teljes közös vagyon terhére történt ráfordítás a Ptk. 4:37. § (1) és (3) bekezdésére figyelemmel egyenlő arányú közös tulajdont eredményez kettőjük viszonylatában; függetlenül attól, hogy melyikük konkrétan mekkora összeggel járult hozzá a beruházáshoz. Emiatt alaptalanul kifogásolták I-II. r. alperesek, hogy a felperes nem igazolta a maga részéről (a különvagyonon túl) a hozzájárulását és annak fedezetét. Ugyanezen okból nem volt szükség egyébként a II. r. alperes konkrét hozzájárulása összegének, fedezetének tisztázására. A házastársi vagyoni közösség fennállása alatt végzett, közösnek minősülő, ezért közös vagyonnak tekintendő ráfordítás ténye és összege (18.205.615 Ft) ugyanis nem vitatott, míg annak a házastársak közti – egyenlő arányú – tulajdonkeletkeztető hatása törvényileg meghatározott. Itt jegyzi meg az ítéltábla, azt viszont helyesen észlelte az elsőfokú bíróság, hogy a felperes és II. r. alperes által közösen felvett építési kölcsön összege, az abból származó bevétel is közös vagyon és ezért annak az építkezésre fordítása fele-fele arányú tulajdonjogot keletkeztető hozzájárulásnak minősül kettejük tekintetében.

[41] Annak pedig nincs jelentősége a jelen jogvitában, hogy a kölcsönt ki és milyen összegben törlesztette, mert ez sem az I. r. alperes, sem a II. r. alperes számára tulajdonjogot nem keletkeztet; ennek elszámolása más tárgyú jogvitában más jogcímen történhet. Annak a

körülménynek sem volt jelentősége, hogy a hozzáépítéssel érintett ingatlannak a II. r. alperes tulajdonát képező 1/8 hányada nem vitásan a II. r. alperes különvagyonát képezte a felperes és II. r. alperes közti házassági vagyoni viszonyban. Ennek csupán a hozzáépítés következményeinek, a módosuló tulajdoni hányadok mértéke meghatározása során van – a későbbiekben kifejtett – szerepe.

[42] A fentiekre tekintettel tévedett tehát az elsőfokú bíróság, amikor a felperes által a hozzáépítéssel ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogának mértékét kizárólag az 5 millió Ft különvagyoni hozzájárulása és a közösen felvett kölcsön felét kitevő 944.792 Ft alapulvételével határozta meg (összesen 15/100 tulajdoni hányadban). Ezeken felül ugyanis a felperes hozzájárulásának kell tekinteni a fennmaradó beruházási összeg – közös vagyomból finanszírozott – felét is, és ennek alapján kell az ő hozzáépítéssel szerzett tulajdoni hányadát megállapítani. A hozzáépítés ingatlan-nyilvántartási következményeinek meghatározása során arra helyesen utalt az elsőfokú ítélet, hogy a felperes nem jogosult megválasztani, melyik bejegyzett tulajdonos terhére és milyen mértékben módosuljon a tulajdonjog az ő hozzáépítéssel szerzett tulajdonjoga bejegyzése folytán. Ugyanakkor a bíróságnak sincs olyan hatalmassága, hogy ezt ő ossza fel a felek közt, hanem az eredeti tulajdoni arányok és a hozzáépítéssel egyes felekre eső tulajdoni arányok alapulvételével a matematikai arányok kiszámításával kell meghatározni az egyes felekre eső új tulajdoni hányadokat. Az elsőfokú ítélet ehhez képest – a téves, illetve hiányos adatoktól is eltekintve – nem ad magyarázatot, levezetést és az ítélet indokolásából sem lehet megállapítani, hogy (az általa tévesen megállapított 15/100 felperesi tulajdoni hányad alapulvételével) miként és miért olyan mértékben határozta meg a feleket illető tulajdoni hányadokat ítélete rendelkező részében.

[43] Az ítéltábla a fent kifejtett szempontok alapulvételével a felperes és II. r. alperes által végzett hozzáépítés ingatlan-nyilvántartási jogkövetkezményeinek ítéleti levonása során az alábbi számítások alapján rendelkezett; hangsúlyozva egyrészt a kereseti és fellebbezési kérelemhez kötöttséget, másrészt azt, hogy a II. r. alperes nem érvényesített a hozzáépítéssel általa (is) szerzett tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránti igényt:

[44] Az I-II. r. alperesek eredeti bejegyzett tulajdoni hányadai az ingatlan építkezés megkezdése előtti 17.800.000 Ft értékből az I. r. alperes 7/8 tulajdoni hányada vonatkozásában 15.575.000 Ft, míg a II. r. alperes 1/8-a tekintetében 2.225.000 Ft értéket képviselt. Az ingatlan 2018. augusztus 1-jei állapotának, azaz a *beruházással növelt 33.100.000 Ft értékéből* viszont az *I. r. alperes korábbi 7/8 illetőségének értéke* (15.575.000 Ft) *már csak 47/100*-ot tesz ki, míg a *II. r. alperes korábbi 1/8 arányú illetőségének értéke* (2.225.000 Ft) *már csak 7/100*-ot képvisel. A fennmaradó további forgalmi érték (az értéknövekedés) a beruházás eredménye, ami 15.300.000 Ft; ez a teljes érték *46/100*-a, vagyis ennyi a *hozzáépítéssel keletkezett tulajdoni hányad* mértéke.

[45] Ez a 46/100 hozzáépítéssel keletkezett tulajdoni hányad a felperesi különvagyoni és a felperesi-II. r. alperesi közös vagyoni finanszírozású beruházás eredménye, melynek teljes bekerülési költsége 18.205.615 Ft volt. Ebből 5.000.000 Ft a felperesi különvagyoni forrás, míg a felperesi-II. r. alperesi közös vagyoni forrás a bekerülési költség fennmaradó része, azaz 13.205.615 Ft. Az utóbbi összeg fele, tehát 6.602.807 Ft a felperesre eső része a közös vagyoni beruházásnak. Erre figyelemmel a felperes javára 5.000.000 Ft-os különvagyoni hozzájárulás és a közös vagyoni hozzájárulás ráeső fele, 6.602.807 Ft számolható el tulajdonjogot keletkeztető beruházásként: tehát mindösszesen 11.602.807 Ft,

ami a teljes beruházás bekerülési költségének 64%-a. Míg a II. r. alperes javára számolandó el a bekerülési költségből a fennmaradó közös vagyoni összeg (6.602.807 Ft), ami a teljes bekerülési költség 36%-a.

[46] A fentiek folytán a beruházással szerzett, hozzáépítéssel keletkezett 46/100 tulajdoni hányad 64%-36% arányban oszlik meg a felperes és a II. r. alperes között. Ennek alapján a *felperes 29/100* (a 46/100-nak a 64 %-a) tulajdoni hányadot, míg a *II. r. alperes 17/100* (a 46/100-nak a 36 %-a) tulajdoni hányadot *szerzett hozzáépítéssel*.

[47] Az életközösség megszakadása időpontjában, 2018. augusztus 1-jén tehát a *beruházás eredményeképpen* a felek – részben ingatlan-nyilvántartáson kívüli – tulajdoni hányadai a következők szerint alakultak: a *felperes 29/100 (=58/200)*, az *I. r. alperes 47/100 (=94/200)*, és a *II. r. alperes 24/100 (=48/200)*. A II. r. alperes javára itt kimutatott 24/100 (=48/200) a következőkből tevődik össze: az eredeti 1/8 tulajdoni hányadából a fentiek szerint maradt 7/100 + a beruházással szerzett 17/100. A II. r. alperes eredeti 1/8 tulajdoni hányada ugyanis a beruházással megvalósult értéknövekedés miatt kevesebb értéket, ezáltal kisebb tulajdoni hányadot képvisel. Ugyanígy az I. r. alperes eredeti 7/8 tulajdoni hányada is kevesebb értéket, így kisebb tulajdoni hányadot tesz ki.

[48] Mivel azonban a felperes a II. r. alperessel szemben, a II. r. alperes terhére nem érvényesített bejegyzés iránti igényt, valamint a II. r. alperes sem érvényesített a saját javára az ingatlannyilvántartásba már bejegyzett 1/8 tulajdoni illetőségét meghaladó hányadra bejegyzés iránti igényt, ez a bíróságot köti. Ebből kifolyólag a II. r. alperes bejegyzett 1/8 (=25/200) tulajdoni illetősége a kereset eredményeképpen nem módosul(hat). A felperes igénye 29/100 (=58/200) tulajdoni illetőség ingatlan-nyilvántartási bejegyzése iránt alapos. Az I. r. alperes bejegyezve maradó tulajdoni illetősége tehát a fenti levezetésnek megfelelő hozzáépítés miatt csökkent 47/100 (=94/200) tulajdoni illetőségéből, továbbá a II. r. alperes által nem érvényesített további 23/200 tulajdoni illetőségből áll; azaz mindösszesen 117/200 tulajdoni hányadra módosul. A II. r. alperes által nem érvényesített és I. r. alperes javára elszámolt 23/200 tulajdoni illetőség a hozzáépítéssel általa ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett 48/200 tulajdoni hányad és a kérelemhez kötöttség folytán javára megmaradó változatlan 25/200 (1/8) tulajdoni hányad különbözete.

[49] Az ítéltábla mindezek alapján az elsőfokú ítélet megfellebbezett részét a fentiek szerint a Pp. 383. § (2) bekezdése alapján a fellebbezésnek megfelelően megváltoztatta.

[50] A fellebbezés eredményeként az elsőfokú pernyertesség aránya, így a perköltség viselése is módosul. A felperes 21/32 tulajdoni hányad iránt érvényesített igényt, melynek értékét 52.500.000 Ft-ban jelölte meg. Az 58/200 tulajdoni illetőség erejéig alaposnak bizonyult kereset folytán 45 %-os mértékűre változott az elsőfokú pernyertessége. A feljegyzett 1.500.000 Ft elsőfokú illetékből ezért felperes az államnak 825.000 Ft illetéket köteles megfizetni és az állam terhén 675.000 Ft kereseti illeték marad. A feljegyzett 700.031 Ft szakértői költségből a felperes a gazdasági hivatalnak 385.000 Ft-ot köteles megfizetni és az állam terhén maradó költség 315.031 Ft-ra módosul. A felperesi és I. r. alperesi elsőfokú ügyvédi munkadíjat jogszabály szerint számították fel a felek, ami 1.775.000 Ft. A 45%-55% arányú pernyertességre figyelemmel a különböztet kivevő 10%-ot, azaz 177.500 Ft + Áfa összeget köteles a felperes megfizetni az I. r. alperesnek. A II. r. alperessel szembeni törési

kereset alapos volt, a II. r. alperes teljes elsőfokú pervesztessége nem változott, ezért nem volt indok az elsőfokú ítélet pártfogó ügyvédi képviselettel kapcsolatos rendelkezésének megváltoztatására.

[51] A másodfokú perköltséget illetően a felperesi fellebbezés az I. r. alperes tekintetében teljes egészében alaposnak bizonyult. Ezért a másodfokon pervesztes I. r. alperes személyes költségmentessége folytán a 11.200.000 Ft-ban megjelölt fellebbezési perérték alapján a fellebbezési illeték az állam terhén marad a Pp. 102. § (1) és (6) bekezdése szerint. A felperes által jogszabályra hivatkozással felszámított másodfokú ügyvédi munkadíjat (536.000 Ft + Áfa) a pervesztes I. r. alperes a Pp. 83. § (1) bekezdése alapján köteles részére megtéríteni. A II. r. alperes képviseletében eljáró pártfogó ügyvéd másodfokú eljárással kapcsolatosan felmerült díja teljes egészében a II. r. alperes terhére esik.

Győr, 2026. január 28.

Dr. Maurer Ádám s.k.

Dr. Zsitva Ágnes s.k.

Dr. Sarmon Hedvig s.k.

a tanács elnöke

előadó bíró

bíró