



**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság**

ítélete

Az ügy száma: Pfv.II.20.056/2021/10.

A tanács tagjai: Nyírőné dr. Kiss Ildikó a tanács elnöke

Dr. Kiss Gábor előadó bíró

Dr. Hajdu Edit bíró

A felperes: felperes

(cím)

A felperes képviselője:

Dr. Halász Magdolna ügyvéd

(cím1)

Az alperesek: alperes1 I. rendű

(cím2),

alperes2 II. rendű

(cím3)

alperes3 III. rendű

(cím4)

Az alperesek képviselője:

Hardeco Pénzügyi és Tanácsadó Kft. I. rendűért

(cím5),

Papcsák Ügyvédi Iroda II. rendűért

(cím6,

ügyintéző: dr. Trencsán Gábor ügyvéd),

dr. Köves Boglárka jogtanácsos III. rendűért

A per tárgya: tulajdonjog megállapítása és egyéb igény

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

felperes

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.689/2020/9.

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Mátészalkai Járásbíróság 3.P.20.291/2016/31.

Rendelkező rész

A Kúria a Nyíregyházi Törvényszék 2.Pf.20.689/2020/9. számú jogerős ítéletét hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 50.000 (ötvenezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

Indokolás

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

[1] O.A. az 1996. május 14-én megkötött adásvételi szerződéssel 220.000 forint vételár ellenében megvásárolta a helység, helyrajzi szám helyrajzi számú, természetbe a helység, utca, házszám szám alatti ingatlant (a továbbiakban: az ingatlan). A szerződés alapján a tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

[2] Az ingatlant a 2009. május 15-én kötött adásvételi szerződéssel értékesítette az I. rendű alperes részére, a vevő tulajdonjogát 2009-ben jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba. O.A. 2009. március 17-től az I. rendű alperes tagja. Az I. rendű alperes ellen 2016. január 14-i hatállyal felszámolási eljárás indult.

[3] Az I. rendű alperes mint kölcsönvevő és a II. rendű alperes mint kölcsönadó 2009. május 14-én 10.000.000 forint összegű Új Magyarország Mikrohitel kölcsönszerződést kötött. O.A. a szerződésben mint készfizető kezes szerepelt. A Kft. mint kölcsönvevő és az II. rendű alperes mint hitelező, valamint az I. rendű alperes mint zálogkötelezett között 2009. május 28-án 10.000.000 forint összegre szintén Új Magyarország Mikrohitel kölcsönszerződés jött létre. A szerződésben V.J., B.L. és O.A. kezesként működött közre. Mind a két szerződésben a kölcsön fedezetéül a felek az ingatlanra jelzálogjogot alapítottak.

[4] A II. rendű alperes javára 2009. május 18-án 10.000.000 forint és járulékai, 2009. június 12-én további 10.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték. 2014-ben a III. rendű alperes javára 8.314.890 forint erejéig, 2015-ben a II. rendű alperes javára 8.246.578 forint és járulékai erejéig végrehajtási jogot jegyezték be az ingatlan-nyilvántartásba.

[5] Az ingatlan felújítására 1996 és 2002 között került sor. Annak a költségét O.A. szülei, a felperes és házastársa viselte.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

[6] A felperes módosított keresetében kérte, hogy a bíróság kötelezze az I. rendű alperest annak tūrésére, hogy az ingatlan 58/100 tulajdoni hányadára tulajdonjoga ráépítés címen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, a II-III. rendű alpereseket pedig annak tūrésére kötelezze, hogy a javukra bejegyzett jelzálogjog és végrehajtási jog az ő tulajdoni hányadát ne terhelje.

[7] Arra hivatkozott, hogy az ingatlan vételárat házastársával ők bocsátották gyerekekük, O.A. rendelkezésére. Utóbb a gyerekek hozzájárulásával ők újították fel az ingatlant, az építkezés költségeit teljes egészében ők viselték. Utalt rá, hogy a gyerekek a vételt követően Budapestre költözött, az ingatlant ő és a család birtokolja 1990 óta, annak értékesítéséről csak 2016-ban szerzett tudomást. Csatolta a házastársa írásbeli nyilatkozatát, amely szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogát a részére átruházza.

[8] Az I-II. rendű alperesek érdemi ellenkérelmükben kérték a kereset elutasítását. Az I. rendű alperes arra hivatkozott, hogy a felperes nem bizonyította kellőképpen a ráépítéssel történő tulajdonszerzést. A II. rendű alperes arra is hivatkozott, hogy ő az ingatlan-nyilvántartásban bízva jóhiszeműen szerzett jogot az ingatlanban.

[9] A III. rendű alperes érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az első- és másodfokú bíróság döntése

[10] Az elsőfokú bíróság ítéletével az I. rendű alperest annak a tūrésére kötelezte, hogy az 1/1 arányban tulajdonként nyilvántartott ingatlanra a felperes 58/100 tulajdonjoga ráépítés címén bejegyzésre kerüljön. A II. rendű alperest annak a tūrésére kötelezte, hogy a felperes 58/100 arányú tulajdoni hányadát a javára bejegyzett jelzálogjogoktól és végrehajtási jogtól, a III. rendű alperest pedig annak a tūrésére, hogy a javára bejegyzett végrehajtási jogtól mentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

[11] A lefolytatott bizonyítás alapján tényként állapította meg, hogy az ingatlan forgalmi értéke 2.990.000 forint, amelyből az értéknövelő beruházások értéke 1.622.000 forint. Ebben a körben szakértői bizonyítást rendelt el és a beszerzett szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadta. Szintén bizonyítottanak találta, hogy az építkezést teljes egészében a felperes és házastársa finanszírozta. Okfejtése szerint az ingatlanra a II.-III. rendű alperesek javára bejegyzett jelzálogjoggal biztosított követelésnek, a végrehajtási joggal biztosított marasztalásnak a felperes nem kötelezettje, ezért a tulajdoni illetősége a II.-III. rendű alperesek igénye kielégítésének fedezetét sem képezi, a javukra bejegyzett jogok nem terhelik a felperest, tulajdonával nem tartozik helyt állni és erre tekintettel ezen terhektől mentesen szerzett ingatlan-nyilvántartáson kívül tulajdonjogot az ingatlanban.

[12] A II. rendű alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatta és a felperes keresetét elutasította.

[13] Tényként állapította meg, hogy az ingatlant a szülők a gyermekük, O.A. részére vásárolták meg, a vételkor az ajándékozás szándéka vezette őket. Szintén bizonyítottanak tekintette, hogy az építkezés megkezdésekor a felperes és a gyermeke között a későbbi tulajdoni igényt kizáró megállapodás jött létre, amely szerint az 1996-ban megvásárolt ingatlanon a gyermekük boldogulása érdekében építik fel a családi házat. Utalt rá, hogy a bírói gyakorlat szerint, ha a szülők a gyermekük részére megvásárolt telken a számára az ő későbbi boldogulása érdekében az ajándékozás szándékával házat építenek, ez olyan, a felek közötti eltérő megállapodásnak minősül, amely a ráépítésre alapított tulajdoni igény érvényesítését kizárja.

[14] A másodfokú bíróság szerint az ajándékozási szándékot támasztotta alá a felperesnek az elsőfokú eljárás során tett személyes előadása is, továbbá az a tény, hogy az épület felépítését követően házastársával nem intézkedett a tulajdoni viszonyok rendezése érdekében.

A felülvizsgálati kérelem, felülvizsgálati ellenkérelem

[15] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amely annak a hatályon kívül helyezésére és az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyó határozat meghozatalára irányult. Másodlagosan a jogerős ítélet hatályon kívül helyezése mellett a másodfokú bíróság új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

[16] Megsértett jogszabályhelyként a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: régi Ptk.) 137. § (3) bekezdését és a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 206. § (1) bekezdését jelölte meg.

[17] Állította, hogy a ráépítéskor nem vezette az ajándékozás szándéka, a másodfokú bíróság a bizonyítékok alapján ilyen következtetésre nem juthatott. Hangsúlyozta, hogy ő ráépítés címén az ingatlanban tulajdonjogot szerzett, a tulajdonszerzése nem függ a tulajdonos személyétől, az nem származékos jellegű.

[18] Utalt rá, hogy az alperesek a szakértői véleményben foglaltakat nem vitatták és szintén nem vitatták, hogy ő és házastársa fedezték az építkezés költségeit. Szerinte a II. rendű alperes ennek ellenkezőjét nem bizonyította.

[19] Kiemelte, hogy nem családi házat épített, hanem értéknövelő beruházást végzett, a gyereke az ingatlanban nem lakott, ezzel szemben ő tavasztól késő őszig a családjával ott tartózkodott. Okfejtése szerint a másodfokú bíróság az adott ügyben a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző módon járt el és a már rendelkezésre álló bizonyítékokat a bizonyítékok kiegészítése nélkül okszerűtlenül mérlegelte.

[20] A II. rendű alperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában történő fenntartását célozta. Érvelése szerint a másodfokú bíróság helyesen jutott arra a következtetésre, hogy a felperest és házastársát az építkezéskor az ajándékozás szándéka vezette. Utalt arra is, hogy a ráépítés származékos jellegéből következően a felperes a perbeli ingatlanban csak úgy szerezhette tulajdonjogot, hogy az a már fennálló terheket nem érintette.

A Kúria döntése és jogi indokai

[21] A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

[22] A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint, ha valaki a más tulajdonában levő épületet bővíti, ahhoz hozzáépít vagy azt átépíti, vagy ha idegen földön már épület áll, a ráépítéssel – a felek eltérő megállapodásának hiányában – közös tulajdon keletkezik. A perben a felperest terhelte annak a bizonyítása, hogy a ráépítés törvényi feltételei fennálltak. A másodfokú bíróság a bizonyítékok felülmérlegelése során – eltérően az elsőfokú bíróságtól – arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan tulajdonosa és az építkezők, a felperes és házastársa között az építkezés dologi jogi következményeit illetően eltérő megállapodás jött létre, amelynek a lényege az volt, hogy az építkezők az építkezés költségeit maguk viselik, de azért

ellenszolgáltatásra nem tartanak igényt, az ingatlan tulajdonosával szemben az építkezéssel összefüggésben tulajdoni igényt nem kívánnak érvényesíteni.

[23] A régi Pp. 270. § (2) bekezdésének a 275. § (3) bekezdésével való helyes összevetéséből adódó értelmezés szerint a felülvizsgálati eljárásban a bizonyítékok felülmérlegelésére már nincs lehetőség. A Kúria csak azt vizsgálhatja, hogy az eljáró bíróság a mérlegelés körébe vont adatok, bizonyítékok egybevetése során nem jutott-e nyilvánvalóan helytelen, okszerűtlen következtetésre, ami miatt a jogerős ítélet a régi Pp. 206. § (1) bekezdésébe ütköző volta megállapítható (Legfelsőbb Bíróság Pfv.IX.21.680/2006., megjelent: EBH 2006.1526.). Csak az minősül nyilvánvalóan okszerűtlen következtetésnek, ha a bizonyítékokból csak egyfajta, a felülvizsgálattal támadott ítélettől eltérő következtetésre lehet jutni (Kúria Pfv.I.21.474/2011/10., megjelent: BH 2013.119.).

[24] Az adott ügyben az tényként volt megállapítható, hogy az építkezés befejezését követően a felperes nem kezdeményezte, hogy az építkezés folytán szerinte megszerzett tulajdoni hányada az ingatlan-nyilvántartásban feltüntetésre kerüljön, ilyen igénnyel csak jóval később állt elő. Az is tény, hogy O.A. utóbb az ingatlan tulajdonjogát átruházta, az átruházási szándékból és az ezzel összefüggő jognyilatkozatokból kitűnően az ingatlan egészét a sajátjának tekintette és a rendelkezési jogát az ingatlan egésze fölött gyakorolta. A másodfokú bíróság helyesen vonta az értékelés körébe a felperesnek a perben tett tényelőadásait is, amelyekből levonható az a következtetés, hogy az építkezés mögött a támogatás és nem a tulajdonszerzés szándéka húzódott.

[25] A másodfokú bíróság arra is helyesen utalt, hogy a bírói gyakorlat szerint, ha a szülők a gyermekük részére megvásárolt telken a gyermekük számára az ő későbbi boldogulása érdekében az ajándékozás szándékával házat építenek, ez olyan a felek között eltérő megállapodásnak minősül, amely a ráépítésre alapított tulajdoni igény érvényesítését kizárja (Kúria Pfv.I.21.409/2016/6.).

[26] Mindezek alapján a Kúria úgy ítélte meg, hogy a másodfokú bíróság a felek előadásainak és a rendelkezésre álló bizonyítékoknak a régi Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti együttes mérlegelésének eredményeként okszerűen jutott arra a következtetésre, hogy a felperes és házastársa, valamint a gyerekek között volt olyan eltérő megállapodás, amely az építkezés tulajdonkeletkeztető hatályát kizárta.

[27] A Kúria utal rá, hogy a II. rendű alperes az eljárás során alappal hivatkozott arra, hogy az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg az őt rangsorban megelőző jóhiszemű jogszerzővel szemben [az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvénynek az ügyben irányadó időpontban hatályos 5. § (4) bekezdése]. Ebből következően, ha a felperes ráépítésen alapuló tulajdoni igénye megalapozott lett volna, a megszerzett tulajdoni hányadát terhelő jelzálogjog törlésére akkor sem lett volna lehetőség.

[28] A kifejtettek alapján a Kúria a jogerős ítéletet a régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

[29] A felperes pervesztés lett, ezért a régi Pp. 270. § (1) bekezdése szerint alkalmazandó 78. § (1) bekezdése alapján köteles megfizetni a II. rendű alperesnek a felülvizsgálati eljárással felmerült költségét, amely a jogi képviselője munkadíjából áll.

[30] A Kúria a határozatát a régi Pp. 274. § (1) bekezdése alapján tárgyaláson kívül hozta meg.

[31] Az ítélet elleni felülvizsgálat lehetőségét a régi Pp. 271. § (1) bekezdés e) pontja zárja ki.

Budapest, 2021. november 3.

Nyíróné dr. Kiss Ildikó s.k. a tanács elnöke, dr. Kiss Gábor s.k. előadó bíró, dr. Hajdu Edit s.k. bíró