

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Fővárosi Ítéltábla a Dr. Maklári Iván Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Maklári Iván ügyvéd) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek, a Dr. Kaszai Csaba Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Kaszai Csaba ügyvéd) és dr. Jungermann Zsuzsanna ügyvéd által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II. rendű alperes neve (II.rendű alperes címe) II. rendű és III. rendű alperes neve (III.rendű alperes címe) III. rendű alperesek ellen tulajdonjog bejegyzésének tűrése, jognyilatkozat pótlása iránt indított perében a Fővárosi Bíróság 2010. december 14. napján meghozott 4.P.23.565/2006/42. számú - a 4.P.23.565/2006/44. számú kiegészítő ítélettel kiegészített, a 4.P.23.565/2006/45. számú végzéssel kijavított - ítélete ellen, a felperes részéről 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezése, továbbá az alperesek részéről Pf. 4. sorszám alatt előterjesztett és Pf. 6. sorszám alatt indokolt csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti. Fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatva a felperesnek az e-i hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra tehermentes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére irányuló keresetét elutasítja. A felperes tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, az illetékes földhivatalnak szóló felkérést mellőzi.

A felperes által a IV. rendű - helyesen III. rendű - alperesnek fizetendő perköltség összegét 64.750 (Hatvannégyezer-hétszázötven) forintra felemeli.

Az alperesek perköltség fizetési kötelezettségét mellőzi és kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a II. rendű alperesnek 21.875 (Huszonegyezer-nyolcszázhetvenöt) forint perköltséget.

A felperes által fizetendő illetéket 84.000 (Nyolcvannégyezer) forintra leszállítja, az alperesek illetékfizetési kötelezettségét mellőzi.

Az elsőfokú ítéletnek a felperes jognyilatkozat pótlására irányuló kérelme elutasítására vonatkozó és a felperest az e-i hrsz. alatti ingatlan kiürítésére kötelező rendelkezéseit helybenhagyja.

Ezt meghaladóan az elsőfokú ítélet egyéb fellebbezett rendelkezését a felperes élettársi közös vagyon megosztására irányuló kérelme tekintetében - az ezzel összefüggő perköltségre és le nem rótt illetékre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi az ítélőtábla a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek, személyenként 59.100 (Ötvenkilencezer-száz) forint másodfokú perköltséget, továbbá fizessen meg az államnak - a Nemzeti Adó- és Vámhivatal külön felhívására - 108.000 (Száznyolcezer) forint le nem rótt fellebbezési illetéket.

A hatályon kívül helyezéssel összefüggésben az I. rendű alperes és felperes másodfokú költségét személyenként 100.000 (Százezer) forintban állapítja meg, mellyel kapcsolatos le nem rótt fellebbezési illeték 294.600 (Kétszázkilencvennégyezer-hatszáz) forint.

A részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

Az I. rendű alperes apja, **Ő.L.** (továbbiakban: örökhagyó) az 1997. január 9. napján kelt adásvételi szerződéssel vásárolta meg az **e-i** hrsz. alatt nyilvántartott (továbbiakban: perbeli ingatlan) ingatlant, melynek vételára 1.200.000 forint volt. A vételkor az ingatlanon egy gazdasági épület minősítésű felépítmény állt, melynek földszinti része egy egybefüggő, 22 m² alapterületű, tartózkodónak minősített helyiség volt, ahonnan lépcső vezetett fel a tetőtéri 17,5 m² alapterületű tartózkodóba. Az örökhagyó kérelmére az építésügyi hatóság az 1997. december 10. napján meghozott határozattal engedélyezte a gazdasági épület bővítését, a földszinten 19,9 m² alapterülettel egy második tároló, továbbá mosdó, wc, előtér, a tetőtérben pedig 11 m² alapterülettel egy második tartózkodó és egy loggia kialakítását, továbbá pince építését. Az építkezés befejezését követően az örökhagyó 2002-ben terjesztett elő kérelmet az építésügyi hatósághoz a meglévő gazdasági épület rendeltetés változásának engedélyezését lakóházra.

A felperes és az örökhagyó a perbeli ingatlanba 1997 októberében költöztek be és azt életvitelszerűen lakásként használták. Az ezzel közvetlenül szomszédos, hrsz. alatt nyilvántartott telekingatlan az I. rendű alperes tulajdonát képezte, amit az örökhagyó és a felperes a perbeli ingatlannal együtt használtak.

2002. november 1-jén az örökhagyó végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt, törvényes örököse gyermeke, az I. rendű alperes. A hagyatéki eljárásban az

örökhagyó leltárba vett hagyatéka a perbeli ingatlan volt, amit a közjegyző a 2003. szeptember 25. napján meghozott végzésével a törvényes öröklés rendje szerint az I. rendű alperesnek adott át, melynek alapján az ingatlanra az I. rendű alperes tulajdonjoga öröklés jogcímén bejegyzésre került. A felperes az örökhagyó halála óta a perbeli ingatlanban lakik.

Az I. rendű alperes, mint eladó 2006. július 24. napján N.L. vevővel adásvételi szerződést kötött, melyben a tulajdonát képező e-i hrsz.-ú ingatlanait eladta a vevőnek. A kikötött vételár 15.000.000 forint volt, melyből a hrsz.-ú ingatlan értéke 10.000.000 forint, a hrsz.-ú ingatlané pedig 5.000.000 forint. A szerződés 9. pontjában rögzítésre került, hogy az ingatlanokat szívvességi lakáshasználat címén lakják, az I. rendű alperes kötelezettséget vállalt arra, hogy azokat 60 napon belül kiürített állapotban adja át a vevőnek. Rögzítésre került továbbá, hogy az ingatlanokat a M. Bank Rt. jelzálogjoga terheli, mellyel kapcsolatos tartozás megfizetése és az ingatlanok tehermentesítése érdekében az I. rendű alperes jelzálogjog szerződést kötött a II. rendű alperessel. Az ingatlan-nyilvántartásból a perbeli ingatlan vonatkozásában az M. Bank Rt. jelzálogjoga 2006. augusztus 1-jén törlésre került, ezt követően 2006. augusztus 2. napján az ingatlan terhére a II. rendű alperes javára 15.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjog került bejegyzésre. Az adásvételi szerződés alapján, vétel jogcímén a III. rendű alperes tulajdonjoga 2006. szeptember 6. napján került bejegyzésre.

A felperes módosított keresetében az alpereseket annak tűrésére kérte kötelezni, hogy a bíróság a perbeli ingatlan 2/3 részére élettársi vagyonszövetség jogcímén tehermentes tulajdonjoga bejegyzését rendelje el, ezáltal a bejegyzett jelzálogjog a fennmaradó részre terjed ki. Keresete ténybeli alapjaként arra hivatkozott, hogy az örökhagyóval 1995-ben létesített élettársi kapcsolatot. A kapcsolat fennállása alatt az örökhagyó saját vagyonából vásárolta meg a perbeli ingatlant, ezt követően azt közösen bővítették, újítták fel és tették lakhatóvá. Az építkezés költsége kb. 7.000.000 forint volt, ebből a felperes saját vagyoni hozzájárulása 5.800.000 forint volt, melyre alapítva a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján a Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint tart igényt tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére. Kérte továbbá, hogy a bíróság a „IV. rendű”, helyesen: III. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát pótolja a perbeli ingatlanba való lakcím bejelentkezéséhez.

Az alperesek a kereset elutasítását kérték, vitatva annak jogalapját és mértékét. Az I. rendű alperes nem vitatta, hogy a felperes az örökhagyóval együtt élt, védekezése szerint azonban az örökhagyó jelentős összegű saját vagyonnal rendelkezett, ebből vásárolta a perbeli ingatlant és fedezte az építkezés költségeit. Az alperesek hivatkoztak továbbá arra, hogy a felperes az ingatlan eladásáról tudott, azt azonban nem kifogásolta, az I. rendű alperessel kötött szerződés alapján a vevő az ingatlan tulajdonjogát jóhiszeműen, ellenérték fejében szerezte meg.

Az I. és III. rendű alperesek viszontkeresettel kérték, hogy a bíróság a Ptk. 98. §-a alapján kötelezze a felperest a perbeli és az e-i hrsz.-ú ingatlanok haladéktalan kiürítésére, azok III. rendű alperes részére való birtokbaadására. Az alperesek védekezésük és viszonykeresetük megalapozásaként részletes jogi érvelést

terjesztettek elő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (továbbiakban: Inytv.) 5. és 63. §-ában foglaltakkal kapcsolatban, valamint a 63. § (2) bekezdésével összefüggésben hivatkoztak az Alkotmánybíróság 51/2009. (IV. 28.) AB határozatára is. Az Inytv. 5. § (3) bekezdésével kapcsolatban utaltak arra, hogy a III. rendű alperes nem rosszhiszemű jogszerző, ő minden kétséget kizáróan az ingatlan-nyilvántartás közhitelességében bízva, ellenérték fejében szerezte meg a perbeli ingatlan tulajdonjogát. Az 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy a jóhiszemű jogszerzővel szemben igényét nem érvényesítheti. A felperes jogcím nélküli, rosszhiszemű birtokos, ezért köteles az ingatlan kiürítésére.

A felperes a viszontkereset elutasítását kérte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével az I-II. és „IV.” rendű - helyesen III. rendű - alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy az **e-i** hrsz. alatt felvett, természetben **e-i** ingatlan 2157/11500 hányada tekintetében a felperes tulajdonjoga ráépítés jogcímén, tehermentesen az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. Kötelezte az alpereseket, hogy egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 200.000 forint perköltséget, ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 30 napon belül ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű állapotban bocsássa a III. rendű alperes birtokába az **e-i** hrsz.-ú ingatlant, továbbá fizessen meg a III. rendű alperesnek 27.000 forint perköltséget. A III. rendű alperes ezt meghaladó, továbbá az I. rendű alperes viszontkeresetét elutasította. További rendelkezése szerint a feljegyzett kereseti illetékből az állam javára a felperest 232.000 forint, az alpereseket 116.000 forint megfizetésére kötelezte. Felkérte az E-i Körzeti Földhivatalt, hogy az ítélet jogerőre emelkedését követően a perbeli ingatlan 2157/11500 részére a III. rendű alperes tulajdonjogát törölje és arra a felperes tulajdonjogát tehermentesen jegyezze be.

Ítéletének indokolásában az elsőfokú bíróság idézte a Ptk. 137. § (3) bekezdése, az 578/G. § és a 116. § (1) bekezdéseinek rendelkezését, továbbá a PK 7. számú állásfoglalás IV. pontjában foglaltakat. Utalt arra, miszerint az alperesek nem vitatták, hogy a felperes és az örökhagyó élettársi kapcsolatban éltek együtt. Védekezésük alapján a felperesnek a perben azt kellett bizonyítania, hogy a perbeli ingatlan felépítményen végzett munkák ráépítés jellegűek voltak, továbbá az élettársi együttélés alatt a szerzésben való közreműködés alapján a ráépítés értéknövelő hatására figyelemmel a felperes az ingatlan keresetben megjelölt tulajdoni hányada tulajdonjogát megszerezte. Az alperesi védekezés alapján vizsgálendő volt, hogy tartalma szerint a felperes az alperesek közötti szerződések érvénytelenségét is állító keresetét olyan időben terjesztette-e elő, melynek alapján az érdemben vizsgálható. Az Inytv. 62. § (1) bekezdés a) pontja szerint keresettel kérheti a bíróságtól a bejegyzés törlését és az eredeti állapot visszaállítását érvénytelenség címén az, akinek nyilvántartott jogát a bejegyzés sérti. Az Inytv. 63. § (1)-(2) bekezdéseinek - perindításkor hatályos - rendelkezései alapján az érvénytelen bejegyzés törlése iránt a keresetet azzal szemben, aki közvetlenül a bejegyzés folytán szerzett jogot, vagy mentesült kötelezettség alól, addig lehet

megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Azzal szemben, aki további bejegyzés folytán az előző bejegyzés érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a törlési keresetet a kézbesítéstől számított 60 nap alatt lehet megindítani, ha az eredetileg érvénytelen bejegyzésről szóló határozatot a sérelmet szenvedő fél részére kézbesítették. A bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani, ha kézbesítés nem történt. Az ingatlanügyi hatóság a felperesnek a II. és III. rendű alperesek jogszerzéséről szóló határozatát nem kézbesítette. Mivel a jogszabályi rendelkezés alapján irreleváns, hogy a határozatok kézbesítése hiányában a felperes tudomást szerzett-e e jogokról, a bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes a keresetét az utóbb perbe vont III. rendű alperessel szemben is törvényes határidőben terjesztette elő. Ezért a bíróság érdemben vizsgálta a felperes ráépítés jogcímén szerzett tulajdonjoga fennállását.

A felek személyes előadása és a tanúk vallomása alapján az elsőfokú bíróság tényként állapította meg, hogy a felperes legkésőbb 1997. év elejétől az örökhagyóval élettársi kapcsolatban élt, ami az örökhagyó haláláig folyamatosan fennállt. Együttélésük során élelmiszerüzletet, majd ingatlanközvetítő irodát működtettek együtt, a vállalkozásokból származó jövedelmüket közös célra fordították. A bíróság a vallomások, valamint az élettársak jövedelmi viszonya tekintetében rendelkezésre álló okirati bizonyítékok alapján úgy ítélte meg, hogy az élettársak szerzésben való közreműködésének aránya egyenlő volt. A csatolt építésügyi iratok és tanúk vallomása alapján aggály nélkül megállapítható volt, hogy a perbeli ingatlanon elvégzett munkák a PK 7. számú állásfoglalásban kifejtettek alapján ráépítés jellegűek voltak, melyek eredményeként a felperes az általa beruházott érték erejéig tulajdonjogot szerzett. Az élettársak által közösen végzett beruházás költségeinek meghatározására, értéknövelő hatásuk megállapítására a bíróság szakértői bizonyítást folytatott le. A kirendelt igazságügyi szakértő véleményét, annak írásbeli kiegészítésével együtt megalapozottnak, aggálytalannak találta, ezért ítélezése alapjául elfogadta. A szakértői vélemény szerint 2002-ben a perbeli ingatlan beköltözhető forgalmi értéke 11.500.000 forint volt, melynek értéke eredeti, 1997. évi állapotában 1.200.000 forint. A szakértő a bővítéshez, funkcióváltáshoz szükséges munkák költségét 1997. évi árszinten, bruttó 9.675.000 forintban határozta meg, ami magába foglalta a külső támfal-kerítések, a tereprendezés költségeit is. Mindezekre tekintettel a perbeli ingatlan értéke a beruházások folytán 10.300.000 forinttal nőtt, ami a 2002. évi forgalmi érték alapján az ingatlan 13/115 hányada. Ezt követően az volt vizsgálandó, hogy ezen értéknövekedéshez az élettársak milyen arányban járultak hozzá. A felperes elismerte, hogy az ingatlant az örökhagyó különvagyonából, a volt házastársával közös ingatlan értékesítéséből befolyt vételárból vásárolta. A keresetlevélben még azt állította, hogy az örökhagyó e különvagyonból további 1.200.000 forintot fordított az építkezésre, ezzel szemben azonban személyes meghallgatása során előadott állítása szerint az örökhagyónak különvagyonából az építkezésre legfeljebb 150.000 forintja maradt. Utóbb ezt az összeget a 2010. október 14-i előkészítő iratában 950.000 forintra módosította. Az I. rendű alperes állítása szerint az örökhagyónak lakása eladásából származó bevétele 12.000.000 forint volt, ami az ingatlan

vételárát és a beruházások teljes költségét is fedezte. A bíróság a csatolt adásvételi szerződés tartalma, valamint az örökhagyó volt házastársa, F. Á. tanúvallomása alapján az ingatlanértékesítésből származó különvagyonát 5.000.000 forintban fogadta el. Ugyanakkor az örökhagyó különvagyonának felperes által állított felhasználását életszerűtlennek ítélte meg, amit a felperes nem bizonyított.

A felperes állította, hogy korábbi megtakarításából és ingatlana eladásából származó különvagyonából 5.200.000 fordított a beruházásra. Megtakarítását, továbbá ingatlana értékesítését és annak körülményeit nem bizonyította, ezért a bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes a perbeli beruházásra különvagyonot nem fordított. Mindezek alapján a bíróság álláspontja szerint a közösen létrehozott értéknövekedésre az élettársak közös vagyonukból 5.875.316 forintot költöttek, melynek fele 2.937.658 forint a felperesre jutó érték. A támfal-kerítés létesítése és a tereprendezés nem számolhatók el a ráépítés körében, mert azok közvetlenül nem kapcsolódnak a felépítményhez. Ezért a szakértő által kimunkált bruttó bekerülési költségéből (9.615.316 forint) levonásba kell helyezni ezen munkálatok költségét, melynek eredményeként az élettársak ráépítés jellegű beruházása a teljes értéknövelő beruházás 68,981%-a. Ebből következően a felperes részéről az élettársi vagyonközösség folytán beruházásra költött ráfordításából a ráépítést nem eredményező beruházás értékét levonásba kell helyezni és az ennek eredményeként mutatkozó értékhez képest kell tulajdonszerzésének mértékét meghatározni. E számítás folytán a felperesre eső és tulajdonjogot keletkeztető beruházás értéke 2.157.232 forint, ami a felperes javára 2157/11500 részre keletkeztetett tulajdonjogot a Ptk. 137. § (3) bekezdése alapján. A Ptk. 116. § (1) bekezdése szerint a felperes igényt tarthat tehermentes tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére, ezért a bíróság az alpereseket annak tűrésére kötelezte, hogy a felperes tulajdonjoga az ingatlan 2157/11500 részére bejegyzésre kerüljön, ezt meghaladóan pedig azt elutasította.

A felperes keresetében kérte továbbá, hogy a bíróság pótolja a III. rendű alperes hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy a perbeli ingatlanba állandó lakóhelyként bejelentkezhessen.

E kérelemmel összefüggésben utalt az elsőfokú bíróság a Ptk. 5. § (1) és (3) bekezdéseiben foglaltakra, továbbá e jogszabályi rendelkezésekkel kapcsolatban kialakult bírói gyakorlatra. Álláspontja szerint a felperes ezt az igényét, annak előterjesztésekor nyilvánvalóan a perbeli ingatlanra fennálló tulajdonjogára alapította, amit azért tartott szükségesnek, mert a polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 26. § (3) bekezdése alapján a lakcímbjelentéshez a lakás tulajdonosának, vagy a lakás használatára egyéb jogcímen jogosultaknak a hozzájárulását is igazolnia kell. A bíróság álláspontja szerint a felperes a perbeli ingatlan egy részére ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonjogát bizonyította, ezért az alpereseket tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére kötelezte. Erre figyelemmel a III. rendű alperes jognyilatkozatának pótlása szükségtelen, mivel a felperes a Ptk. 140. § (1) bekezdése alapján, saját jogán jogosult az ingatlan használatára, ezáltal tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való

bejegyzését követően azt a hatóság számára közokirattal is igazolni tudja. Ezért a jognyilatkozat pótlása iránti kérelmét alaptalannak ítélte meg, ezért azt elutasította.

A peres felek a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján pervesztességük-pernyertességük arányában kötelesek a perköltség viselésére, ezért a bíróság ennek alapján határozott a felmerült költségek megfizetéséről. Az alperesek a perre okot adtak, a felperes mintegy 25%-ban lett pernyertes, a teljes szakértői díjat ő előlegezte, ezért a bíróság az alperesek által fizetendő perköltség összegét 200.000 forintban határozta meg. A felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezés a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (3) bekezdésén alapul.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben elsődlegesen annak Pp. 252. § (3) bekezdése szerinti hatályon kívül helyezését kérte. Másodlagos kérelme arra irányult, hogy az ítéltábla az elsőfokú ítéletet a Pp. 253. § (2) bekezdés második fordulata alapján módosított kereseti kérelmének megfelelően változtassa meg és kötelezze az alpereseket a perrel felmerült első- és másodfokú költségek megtérítésére. Az előzmények tekintetében utalt arra, hogy eredeti keresetében az ingatlan 71%-ára kérte tulajdonjoga megállapítását, amit a 2010. október 12-én benyújtott beadványában az ingatlan 2/3 részére módosított. Hivatkozott továbbá arra, hogy a hagyatéki eljárást megelőzően az I. rendű alperessel kötött szóbeli megállapodásuk ellenére utóbb vita alakult ki közöttük az ingatlan használatával, továbbá azzal kapcsolatban, hogy a felperes milyen arányban járult hozzá az ingatlanon lévő épület ráépítéssel történő bővítéséhez, értéknövekedéséhez, ezáltal arra milyen mértékű tulajdonjogot szerzett. A jogvita tárgyára figyelemmel a perben az volt bizonyítandó és eldöntendő kérdés, hogy a felperes és az örökhagyó jövedelmükből, illetve különvagyonukból milyen mértékben járultak hozzá az ingatlannal kapcsolatos beruházáshoz. A bizonyítási eljárás során hat tanú került kihallgatásra, valamint a bíróság az adóhatóságtól beszerezte az élettársak jövedelmére vonatkozó igazolásokat, valamint csatolásra kerültek egyéb okiratok. A felperes álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a bizonyítékok értékelése körében irat- és tényellenes megállapításokat tett, egyes tényeket figyelmen kívül hagyott, továbbá a szakértő által megállapított tényekből helytelen, okszerűtlen következtetéseket vont le. Mindezek eredményeként tévesen számította ki és határozta meg a felperes tulajdoni hányadát. A felperes által nem vitatottan az élettársi kapcsolat létrejöttét megelőzően az örökhagyónak ingatlana eladásából 5.000.000 forintos bevétele keletkezett, amit az elsőfokú bíróság a rendelkezésre álló adatok és tanúvallomások ellenére teljes mértékben az örökhagyó ráépítéshez való hozzájárulásaként számolta el. A felperes a 2010. október 12-i keresetmódosítását is tartalmazó előkészítő iratában tételesen levezette, hogy az örökhagyó ingatlana értékesítéséből származó különvagyonát a tanúvallomások alapján mire fordította, melyből következően abból csak 950.000 forintot fordíthatott különvagyonként a felperessel közös beruházás költségeire. Az örökhagyó a különvagyonát képező vételárból 700.000 forintot egy másik ingatlan foglalójára fordított, amit az I. rendű alperes előadásából is kitűnően elveszített, továbbá 1.200.000 forintot fizetett a perbeli ingatlan vételárára, emellett a vételárból

vásárolta meg az I. rendű alperes motorját 350.000 forintért. Mindezekből kitűnően az örökgyő a különvagyont képező ingatlan vételárának teljes összegét nem fordíthatta a ráépítésre, ezért az elsőfokú bíróság a felperest illető tulajdoni hányad számításánál az örökgyő javára kétszeresen számolta el a perbeli ingatlan 1.200.000 forintos vételárát. Mindezekre figyelemmel irat- és tényellenes az az ítéleti megállapítás, hogy a felperes a ráépítéshez csak $\frac{1}{4}$ részben járult hozzá.

Figyelmén kívül hagyta továbbá az elsőfokú bíróság, hogy a felperes - az alperesek által nem vitatottan - a gyermekeivel közös tulajdonú ingatlan vételárából származó jövedelméből 4.200.000 forintot fordított a perbeli ingatlanra, mely bevétel tényét maga az ítélet 4. oldal első bekezdése az adóbevallásra hivatkozással is elismert. Az ítéletben is idézett M. S. tanú vallomása is bizonyítja, hogy a felperes és élettársa a közös építkezést a felperes saját ingatlanának eladási árából finanszírozták, amit F. I. L. tanú vallomása is megerősített, ezért az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg, hogy a felperes a ráépítéshez különvagyonából nem járult hozzá. Nem értékelte továbbá azt a tanúk által is megerősített tény, miszerint a felperes az általa folytatott egyéni vállalkozásában foglalkoztatta az örökgyőt. Ez azért lényeges, mert ennek ténye ellensúlyozza azt az elsőfokú ítélet szerinti, egyoldalúan beállított jövedelemszerzést, mely szerint az élettársak közös életviteléhez az adóhatósági jövedelembevallások alapján csak az örökgyő járult hozzá. E körben a felperes vállalkozásának könyvelőjétől származó tájékoztatás azért nem került elbírálásra, mert azt az elsőfokú bíróság elkésettnek minősítette.

A perben kirendelt szakértő az ingatlanon megvalósult ráépítés és értéknövelő beruházások költségét mindenre kiterjedően 9.675.000 forintban állapította meg, ez tartalmazza a telekredezés költségeit is, ami értéknövekedésként beépült az annak alapján megállapított forgalmi értékbe. Erre figyelemmel a felperes kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a szakértői véleménnyel ellentétben, a szakértő véleményét cáfoló indoklás nélkül, nem tartotta elszámolhatónak értéknövekedésként a terepredezésre fordított költséget, amit ezért a felperes tulajdoni hányadának meghatározásánál indokolatlanul hagyott figyelmen kívül. A szakértő véleménye magyarázatul szolgál a telek lépcsőzetes kialakításához, amelyre azért volt szükség, hogy az épületet megvédje a dunai árvízzel szemben, ami elsődlegesen a védelmet szolgálta, mely nélkül az épület teljesen ki lenne szolgáltatva az árvizeknek. Mindezeket összevetve, az elsőfokú bíróságnak a szakértő véleményével ellentétes megállapításaira alapított döntése a felperest megillető tulajdoni jog mértéke tekintetében megalapozatlan. Ez értelemszerűen kihatott a felek pernyertességének arányára is, ezért a perben felmerült költségek viselésére vonatkozó döntés is alaptalan.

Megalapozatlan továbbá az elsőfokú bíróságnak a viszontkereset tekintetében hozott döntése az adott ingatlan kiürítésére vonatkozóan. Az eljárás adatai alapján egyértelművé vált, hogy az I. rendű alperes a tulajdonát képező ingatlant apja, az örökgyő birtokába és használatába adta, ezáltal az örökgyő és a felperes a perbeli és az I. rendű alperes tulajdonát képező ingatlanokat természetben, egybefüggően használták, melyre a szakértő véleményében a 10. oldal 6.

pontjában is kitért. Ezért a kiegészítő ítélet 3. oldal 7. bekezdésének megállapításával szemben nem kétséges, hogy a felperes az I. rendű alperes ingatlanát az örökhagyóval közösen vette birtokba és használta, melyen a perbeli ingatlannal azonos módon elvégezték a tereprendezési és körbekerítési munkálatokat. Ebből következően a felperes a III. rendű alperes tulajdonjogának megszerzését megelőzően jutott az adott ingatlan birtokába, amelynek használatára elhunyt élettársa jogán, valós jogcímmel rendelkezett. Mindezek mellett kifogásolta, hogy az elsőfokú bíróság a viszontkeresettel összefüggésben semmilyen bizonyítást nem folytatott le, az azzal kapcsolatos tényállításaikat az I. és III. rendű alperesek nem igazolták. Erre figyelemmel a felperesnek nem állt módjában érvényesíteni az adott ingatlanon végzett értéknövelő beruházásokra vonatkozó igényét.

Az alperesek csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú ítéletet megváltoztatva, a felperes keresetének teljes elutasítását, továbbá a felperes első- és másodfokú perköltségben való marasztalását kérték. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság a lefolytatott bizonyítás eredményeként helyesen állapította meg, hogy a felperes és az örökhagyó élettársak voltak, továbbá az örökhagyó különvagyonából vásárolta meg a perbeli ingatlant és azon különvagyonára terhére végzett beruházásokat. Helyesen jutott továbbá arra a következtetésre is, hogy a felperes különvagyonából az ingatlanba nem ruházott be. A rendelkezésre álló adatok ellenében azonban tévesen minősítette egyenlőnek az élettársak szerzési arányát. Az adatok alapján megállapítható, hogy az örökhagyó jövedelme többszöröse volt a felperes jövedelmének. Tévedett továbbá az elsőfokú bíróság akkor is, amikor a perbeli ingatlan értéknövekedését az elvégzett beruházásokra alapítva a szakértői vélemény alapján állapította meg. 1997. és 2002. évek között rendkívüli nagyságú volt az ingatlanok piaci értékének növekedése. Erre figyelemmel a perbeli ingatlan értéknövekedésének nagy része nem a beruházásokból, hanem az örökhagyó kizárólagos tulajdonát képező ingatlan beruházások nélküli „önálló” értéknövekedéséből keletkezett.

A felperes fellebbezése alaptalan, az alperesek csatlakozó fellebbezése alapos.

Előzetesen utal az ítélet arra, hogy az elsőfokú bíróság ítéletében az alpereseket részben tévesen jelölte meg. A Pp. 220. § (1) bekezdés b) pontja szerint az ítéletben, a perben félként részt vevő felet és perbeli állását kell feltüntetni. Az elsőfokú bíróság az M. Bank Rt. III. rendű alperessel szemben a pert még a 2007. november 27. napján tartott tárgyaláson hozott végzésével megszüntette, a végzés 2008. november 4. napján jogerőre emelkedett, mellyel nevezett III. rendű alperes perbeli részvétele megszűnt. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság az ítélet fejrészeiben III. rendű alperesként tévesen jelölte meg az M. Bank Rt.-t, aki az ítélet meghozatalakor már nem volt peres fél. Ezért az ítélet meghozatalakor ténylegesen három alperes áll perben, akik perben állása sorrendjére figyelemmel, N.L.G. helyesen III. rendű alperes.

Az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályokat sértett, továbbá a döntéshez szükséges tényeket teljes körűen nem derítette fel, a felperes tulajdonjogi igénye

tárgyában hozott érdemi döntése és annak indokolása a következők szerint megalapozatlan:

Az ítélet indokolása alapján (5. oldal 1. bekezdése, 6. oldal 2. bekezdése) megállapítható, hogy az elsőfokú bíróság a felperesnek az ingatlan 71/100 hányadára vonatkozó tulajdoni igénye tárgyában hozott érdemi döntést, ezzel azonban eljárási szabályt sértve (Pp. 215. §) túlterjeszkedett a kereseti kérelmen, mert figyelmen kívül hagyta, miszerint a felperes a 37. sorszám alatti 2010. október 14. napján érkezett beadványában keresetét módosítva, a bejegyzendő tulajdonjoga mértékét az ingatlan 2/3 részére leszállította.

Lényeges eljárási szabályt sértve „vizsgálta” továbbá az elsőfokú bíróság „az alperesek védekezése” alapján, hogy „a felperes - tartalma szerint az alperesek közötti szerződések 71/100 tulajdoni hányadára vonatkozó érvénytelenségét is állító - keresetét” olyan időben terjesztette-e elő, melyre tekintettel az érdemben vizsgálható (6. oldal 2. bekezdés). Ezzel kapcsolatban nyomatékosan utal az ítélet arra, hogy az alperesek olyan nyilatkozatot nem tettek, és olyan kérelmet sem terjesztettek elő, melyre figyelemmel a perbeli jogvita eldöntéséhez a közöttük létrejött szerződések érvényességének vizsgálata védekezésük alapján vált volna szükségessé. A felperes sem tett olyan nyilatkozatot, melynek tartalma alapján olyan következtetés lenne levonható, hogy az alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségére hivatkozik. Mindezekre figyelemmel az elsőfokú bíróság a Pp. 3. § (2) bekezdését sértve „vizsgálta” az alperesek közötti szerződések érvénytelenségét. Megállapítható továbbá, hogy álláspontja tekintetében sem volt következetes, mert az alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségét ténylegesen nem vizsgálta és annak tárgyában nem foglalt állást. Részéről az „érvényesség vizsgálata” csupán általánosságban és abban merült ki, hogy hivatkozása szerint a felperes az Inyvt. 62. §-ában foglaltak alapján az alperesek között létrejött szerződések érvénytelensége esetén keresettel kérheti tulajdonjoga bejegyzését, és kizárólag erre alapítva kötelezte az alpereseket a felperes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére. Ez súlyos jogszabálysértés, mivel a kifejtettek alapján az alperesek között létrejött szerződések érvénytelensége sem a felperes keresete, sem pedig az alperesek ellenkérelme alapján nem volt vizsgálható, továbbá az Inyvt. 62. §-a alapján a felperes tulajdonjoga, csak az alperesek szerződése érvénytelensége esetén jegyezhető be, melynek tárgyában azonban az elsőfokú bíróság nem foglalt állást. Külön kiemelendő, hogy minden alapot nélkülöz az elsőfokú bíróságnak a felperes tulajdonjoga „tehermentes” bejegyzésére vonatkozó rendelkezése is, ami tartalmát tekintve a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogának korlátozása, mely rendelkezés jogszerűségét megalapozó jogi indokolást az elsőfokú ítélet nem tartalmaz, ezért az ítélet indokolása e tekintetben nem felel meg Pp. 221. § (1) bekezdésében előírt tartalmi követelményeknek. Mindezek mellett a „tehermentességre” vonatkozó rendelkezés végrehajthatatlan is, mert az ítélet ezt megalapozó, a II. rendű alperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jelzálogjogának korlátozására vonatkozó rendelkezést nem tartalmaz.

Az eljárásjogi szabálysértések ellenére az ítéltábla megítélése szerint a felperes élettársi vagyontársaságból eredő igényének a tehermentes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére irányuló része a rendelkezésre álló bizonyítékok alapján elbírálni, amit a perbeli esetben az ítéltábla szerint célszerű is elbírálni. E tekintetben kiemeli az ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság a felperes tulajdoni igényét tévesen ítélte meg mindhárom alperessel szemben előterjesztett kérelemként. Az élettársi vagyontársaságból eredő igény az élettárssal - halála esetén pedig jogutódjával - szemben érvényesíthető. A felperes az örökhagyóval élt élettársi kapcsolatban, aki elhunyt, jogutódja az I. rendű alperes, melyre figyelemmel a vagyontársasági igény kizárólag vele szemben érvényesíthető. A II. és III. rendű alperesek azért állnak perben, és velük szemben a felperes azért terjesztett elő keresetet tehermentes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére, mert az örökhagyó hagyatékát öröklő I. rendű alperes a tulajdonként bejegyzett perbeli ingatlant megterhelte, majd elidegenítette, melyből következően azt a II. rendű alperes javára bejegyzett jelzálogjog terheli, továbbá annak ingatlan-nyilvántartás szerint bejegyzett tulajdonosa a III. rendű alperes.

A felperesnek a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére irányuló kérelme alaptalan. A kereset szerint igényét a perbeli ingatlanra élettársi vagyontársaság jogcímén, ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdonjogára alapította, melynek bejegyzésére a Ptk. 116. § (1) bekezdése alapján tartott igényt. Mivel az előzőekben kifejtettek alapján a felperes az alperesek között létrejött szerződések érvénytelenségére nem hivatkozott, tulajdonjoga bejegyezhetőségének megítélésénél az Inyvtv. törlési perre irányuló rendelkezései nem alkalmazhatók. A rendelkezésre álló adatok szerint (teljes tulajdoni lap, 7. sorszámú fellebbezés melléklete) a perbeli ingatlan a felperes élettársa, az örökhagyó tulajdonként volt bejegyezve, melyre először 1999. október 20. napján, az örökhagyó életében került bejegyzésre 8 millió forint és járulékaik erejéig jelzálogjog, ami 2000. november 15. napján törlésre került. Az örökhagyó halála folytán az ingatlan tulajdonjogát öröklés jogcímén az I. rendű alperes szerezte meg, aki azt bejegyzett tulajdonjogával élve a II. rendű alperessel kötött szerződés alapján jelzálogjoggal terhelte, majd ezt követően annak tulajdonjogát adásvételi szerződéssel a III. rendű alperesre ruházta át. Az Inyvtv. 5. § (4) bekezdése szerint az ingatlan-nyilvántartáson kívül jogot szerző személy nem érvényesítheti megszerzett jogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, illetőleg őt rangsorban megelőző, jóhiszemű jogszerzővel szemben, az 5. § (3) bekezdése értelmében jóhiszemű szerzőnek az minősül, aki az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásban bízva, ellenérték fejében szerez jogot. Mivel a III. rendű alperes a perbeli ingatlanra jóhiszeműen - az ingatlan-nyilvántartásban bízva, a bejegyzett tulajdonossal kötött adásvételi szerződés alapján, ellenérték fejében - szerzett tulajdonjogot, ezért a felperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogát nem érvényesítheti, melyből következően a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének tűrésére irányuló kérelme alaptalan.

Az elsőfokú bíróság tévedett továbbá, amikor a keresettől eltérően a ráépítés szabályai alapján bírálta el a felperes kérelmét és tulajdonjogát ráépítés jogcímén határozta meg. A kereset ténybeli alapja és az igény alapjául megjelölt Ptk. 578/G.

§. (1) bekezdése folytán egyértelmű, hogy a felperes élettársi vagyonszaporulati igényt érvényesít, melyre figyelemmel azt nem a ráépítésre vonatkozó, hanem az élettársi jogviszonyra irányadó szabályok alapján, élettársi közös vagyon megosztására irányuló kérelemként kell elbírálni. Ha az élettársi kapcsolat alatt az élettársak az egyikük kizárólagos tulajdonában álló ingatlant közösen bővítik, azon beruházással jelentős értéknövekményt hoznak létre, a beruházásban résztvevő, nem tulajdonos élettársat a vagyonszaporulat közreműködésével arányos része illeti meg. Ezt az élettársi közös vagyon megosztása során elsődlegesen természetben - tulajdonjog megítélésével - kell kiadni, de az történhet értékkiegyeplítés megtérítésével is. Mivel az előzőekben kifejtettek szerint a perbeli ingatlanra - annak elidegenítése folytán - a felperes tulajdonjoga nem jegyezhető be, az ingatlan felperest közreműködése alapján illető vagyonszaporulata csak értékkiegyeplítéssel adható ki. Ennek mértéke azonban nem ítélezhető meg, mert a rendelkezésre álló adatok erre a következők szerint nem alkalmasak:

A perbeli ingatlant 1997. januárban a felperes által is elismerten az örökhagyó saját vagyonából, a volt házastársával közös ingatlan értékesítéséből befolyt 5 millió forint vételárból vásárolta meg 1.200.00 forintért. A vételt követően az ingatlanon jelentős beruházás valósult meg, a felépítmény részben bővítésre került és a gazdasági épület állandó tartózkodásra alkalmas lakássá került átalakításra. 2002-ben az építésügyi hatóság engedélyezte a felépítmény rendeltetésének megváltoztatását, annak lakóházzá minősítését. A felperes által nem vitatottan a beruházáshoz az örökhagyó felhasználta a korábban eladott ingatlana vételárának megmaradt részét, melynek mértéke azonban a felek között vitás volt. Az örökhagyó és a felperes beruházásban való közreműködésének aránya megítéléséhez szükséges a beruházás teljes költségének meghatározása, ami azonban csak annak feltárásával állapítható meg, hogy a vételt követően a beruházás során ténylegesen mikor és milyen munkálatokra került sor. Az elsőfokú bíróság az erre vonatkozó tények előzetes feltárása nélkül rendelte ki a szakértőt és tette feladatává az ingatlan felépítményén a vételt követően végzett munkálatok költségeinek meghatározását, házilagos kivitelezésben. A Pp. 177. § (1) bekezdése szerint, szakértő különleges szakértelmet igénylő kérdésben való véleménynyilvánításra rendelhető ki. A beruházási költség megítélése szakkérdés, melyhez azonban elengedhetetlen annak közlése, hogy a szakértő milyen és mikor végzett beruházások költségeit határozza meg, ami a bíróság feladata.

A perben kirendelt szakértő véleményéből következően - ezzel kapcsolatos adatközlés hiányában - a helyszíni szemlén nyilatkoztatta meg a feleket a beruházások körére vonatkozóan, egyes kérdéseket a „jelenlétükkel” tisztázott (szakvélemény 3., 4. oldal) és ezek, valamint a helyszíni szemle tapasztalatai alapján munkálta ki a bővítési, valamint a funkcióváltáshoz szükséges munkák költségeit, jelezve, hogy a házilagos kivitelezési költségeket nem tudja kimutatni, mert azok köre ismeretlen. Mindezek alapján megállapítható, hogy a szakértő véleménye elkészítéséhez részben maga tárta fel a tényeket, ami azonban nem szakértői feladat, továbbá a vélemény nem tartalmazza a felek által előadott

tényeket, melyből következően a költségekre vonatkozó megállapításának helyessége sem ítéltető meg.

Jelentős ellentmondások mutatkoznak továbbá a szakértő véleményében, melyekre figyelemmel az elsőfokú bíróság azt tévesen ítélte meg aggálytalannak és megalapozottnak. A szakvélemény szerint a szakértő a fatárolót értéknövelő tényezőként nem vette figyelembe, mert az nem a perbeli, hanem a vele szomszédos ingatlanon helyezkedik el (szakvélemény 15. oldal), ennek ellenére annak létesítési költségeit (áfával növelten 287.00 forint összegben) a beruházás teljes költségébe beszámította (főösszesítő 14. tétel). Ugyancsak beruházási költségként 1997-es árszinten került jelentős értékben felszámításra (áfával növelten 675.000 forint) a konyhabútor létesítési költsége (főösszesítő 10. tétel asztalos munka, tételes költségvetés 7. K tétel) ami azonban berendezési tárgy. Ezzel kapcsolatban a vélemény csupán azt tartalmazza, hogy az méretre gyártott és igényes, melynek létesítési költsége azonban az 1997-es értékviszonyok ismeretében eltúlzottnak tűnik.

Aggályosnak mutatkozik a szakértőnek az a megállapítása is (3. számú függelék és kiegészítő vélemény), hogy vételkori állapotában 2002. évben a perbeli ingatlan értéke az 1997-es vételárral egyezően 1.200.000 forint volt. Ezt a szakértő azzal indokolta, hogy 1997-2002 között az ingatlan piaci értéke kb. 10%-kal növekedett, ebben az időben elsősorban hétvégi házak, üdülők besorolású ingatlanokra volt kereslet, továbbá az eltelt öt évben a felépítmény avulása felújítást igényelt volna, ezért az avulás kiegyenlíti az értéknövekedés mértékét. Ez az utóbbi megállapítás önmagában a vélemény tartalmából következően nyomatékosan kétséges, mivel a szakértő véleményében maga utalt arra, hogy 2002. évre vonatkozóan forgalmi adatokkal nem rendelkezett, a bíróság által meghatározni kért értékeket a 2008. és 2009. évi tényleges eladásokra vonatkozó adatokra alapította. Mindezek mellett a 3. számú függelékben szakértő arra hivatkozott, hogy az ingatlan 1997. évi állapotára nézve csak annyi információja van, amivel az adásvételi szerződés és az 5. számú melléklet szolgál. Az adásvételi szerződés a felépítmény állagára vonatkozóan adatot nem tartalmaz. A hivatkozott melléklet egy 1993. évi, a gazdasági épület fennmaradási engedélyéhez készített műszaki leírás, melynek tartalma alapján az következtethető, hogy az akkori tulajdonos építési engedély nélkül létesítette a felépítményt és befejező munkálatai előtt kért fennmaradási engedélyt, ami arra utal, hogy a gazdasági épület röviddel a fennmaradási kérelem előterjesztése előtt létesült. Erre figyelemmel - különös tekintettel arra, hogy a felépítmény tényleges létesítési időpontja nem ismert - megalapozatlannak és kétségesnek minősül a szakértő arra való hivatkozása, hogy a perbeli ingatlan eredeti állapotában a vételt követően néhány évvel később jelentős felújításra szorult. Mindezek mellett utal az ítélet arra, hogy a perbeli adatok szerint a vételkor meglévő felépítmény rendeltetése szerint ugyan gazdasági épület volt, ami azonban a bővítési engedélyhez 1997. május 12-én és a lakóházzá való átminősítéshez 2002. június 9. napján készült műszaki leírások tartalma szerint szerkezetében olyan műszaki paraméterekkel rendelkezett, melyre figyelemmel az megfelelt a lakóházzá előírt műszaki követelményeknek is. Ezzel kapcsolatban a szakértő véleményében maga is utalt arra, hogy a lakóházzá minősítés beruházást nem igényelt. Erre figyelemmel

az elsőfokú bíróság megalapozatlanul állapította meg, hogy a szakértő által megállapított beruházási költség magában foglalja a lakóházzá minősítéséhez szükséges költségeket is.

A szakértői véleményből kitűnően a vételt követő építkezés még 1997-ben befejeződött. Az építési engedélyhez képest a megvalósult bővítés csupán részleges volt, mert a tetőtér bővítése nem történt meg, ezért az eredeti állapothoz viszonyítva a bővítés kizárólag a meglévő épület elé egy 19 m²-es, lapos tetős épületrész és alatta egy 7,9 m² alapterületű pince létesítése volt, a további beruházásokkal a felépítményben a lakóház funkcióhoz szükséges lakó- és mellékhelyiségek kerültek kialakításra és felszerelésre. Az élettapasztalat alapján, az 1997. évi ár- és értékviszonyok ismeretében az ítéletábra megítélése szerint a felépítménnyel kapcsolatos beruházások kivitelezési költségeként a szakértő által megállapított 6.674.149 forint eltűzött. Az adott beruházási költség irreális voltát a logika szabályai alapján következtetve önmagában kellően megalapozza és szemlélteti az, hogy ilyen összegből - a szakértő forgalmi értékre vonatkozó megállapítása alapján - még 2000-ben is öt, a teljes 9.675.316 forintos költségből pedig nyolc olyan felépítményes ingatlan lett volna vásárolható, mint a perbeli ingatlan a vételkor (450 m² telek, 52,5 m² beépített alapterületű felépítmény) volt.

A kifejtettek alapján az elsőfokú bíróság eljárási szabályt sértve a felperes élettársi vagyonszösségre alapított igénye elbírálása szempontjából nem tartotta szükségesnek a perbeli ingatlan vételkori állapotára, továbbá a vételt követően ténylegesen megvalósult beruházások körére vonatkozó tények feltárását, melyből következően a Pp. 3. § (3) bekezdésében foglaltak alapján elmulasztotta a felek előzetes tájékoztatását a felperes igényének elbírálásával kapcsolatos, bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és bizonyítás sikertelenségének következményeiről. Erre figyelemmel az élettársi közös vagyon megosztásából eredő igény elbírálása tekintetében szükséges a tárgyalás megismétlése, valamint nagy terjedelmű bizonyítás lefolytatása.

Érdemben helytálló - a tulajdonjoga bejegyzésének tőrésére irányuló kérelme alaptalansága folytán - azonban eltérő okból megalapozott a felperesnek a III. rendű alperessel szemben előterjesztett, jognyilatkozat pótlására irányuló kérelme elutasítására vonatkozó ítéleti rendelkezés. Az állampolgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló 1992. évi LXVI. törvény 26. § (3) bekezdése szerint a lakcímbejelentéshez a lakás tulajdonosának, vagy a lakás használatára egyéb jogosultnak a hozzájárulása szükséges. A perbeli ingatlan (lakás) a III. rendű alperes bejegyzett tulajdona, aki védekezéséből kitűnően a felperes ingatlanba való bejelentkezéséhez szükséges hozzájárulását megtagadta. A Ptk. 5. § (3) bekezdése értelmében a felperes lakcímbejelentéséhez a tulajdonos jognyilatkozata akkor pótolható, ha annak megtagadása joggal való visszaélés, ami azonban a perbeli esetben nem áll fenn. A perbeli ingatlan tulajdonjoga a felperes élettársa, az örökhagyó javára volt bejegyezve. Az örökhagyó halála folytán az ingatlan tulajdonjogát öröklés jogcímén az I. rendű alperes szerezte meg, melyre a felperes élettársa halála után annak elidegenítéséig az általa vélt, őt megillető jogokat az I.

rendű alperessel szemben nem érvényesítette. A felperesnek az a nyilatkozata, hogy az örökhagyó halála után az I. rendű alperessel az ingatlan használata és az ingatlanból a közös beruházás folytán általa megszerzett tulajdonjog mértéke tekintetében szóbeli megállapodást kötött, csupán egyoldalú állítása, melynek ténye azonban az I. rendű alperes tagadásával szemben nem bizonyított. Mivel az ingatlanra - annak elidegenítése folytán - tulajdonjogot nem szerezhett, az örökhagyó halála óta szívességi lakáshasználónak minősül, amit az I. rendű alperes az ingatlan kiürítésére irányuló felszólításával felmondott, melynek folytán jogalap nélkül van a perbeli ingatlan birtokában. Az I. és III. rendű alperesek között létrejött adásvételi szerződés szerint az I. rendű alperes a perbeli ingatlan kiürített állapotban való átadására vállalt kötelezettséget, melyre figyelemmel az ingatlan új tulajdonosának - a III. rendű alperesnek - nincs jogi kötelezettsége a felperes ingatlan használati jogának biztosítására, ezért tulajdonosként jogszerűen tagadta meg hozzájárulását a felperes perbeli ingatlanba való bejelentéséhez. Mivel a tulajdonos - tulajdonosi jogosítványait korlátozó jogok hiányában - ingatlanával szabadon rendelkezhet, a III. rendű alperes részéről nem joggal való visszaélés, hogy a felperes ingatlanára való bejelentkezéséhez szükséges hozzájárulását megtagadta.

Fellebbezésében a felperes megalapozatlanul kifogásolta az elsőfokú ítéletnek a **e-i** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan kiürítésére kötelező ítéleti rendelkezést. Az ingatlan az I. rendű alperes tulajdonát képezte, melynek használatát ingyenesen engedte át az örökhagyónak és a felperesnek, ami ezért szívességi használatnak minősül. A felperes szívességi használati joga az ingatlan kiürítésére való felszólítás alapján annak felmondása folytán megszűnt, ezért azt jogalap nélkül tartja birtokban, melyre figyelemmel az elsőfokú bíróság helytállóan kötelezte a felperest az ingatlan kiürítésére. Erre tekintettel alaptalan a felperes arra való hivatkozása, hogy az ingatlan használatára „valós jogcímmel” rendelkezik, melyet azonban nem jelölt meg, továbbá annak fennállására - erre vonatkozó indítvány nélkül - az elsőfokú bíróság bizonyítást sem folytathatott le. E körben alaptalan a hivatkozása a szakértő véleményére, mivel a perben ezen ingatlanra igényt nem érvényesített, ezért az elsőfokú bíróság kirendelő végzése szerint nem képezte a szakértő feladatát ezen ingatlanra vonatkozó beruházás vizsgálata és azzal kapcsolatos állásfoglalás.

A kifejtettek alapján az ítélőtábla a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint egyes kereseti kérelmek, illetve a felperes élettársi vagyonszövetségből eredő igénye egy része tekintetében részítéletet hozott, mellyel az elsőfokú ítélet nem fellebbezett - az I. és III. rendű alperesek viszontkeresetének elutasítására vonatkozó - részét nem érintette. Az elsőfokú ítélet fellebbezett rendelkezéseit a Pp. 253. § (2) bekezdése szerint részben megváltoztatta, a felperesnek az **e-i** hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanra tehermentes tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére irányuló keresetét elutasította és a tulajdonjogának bejegyzésére vonatkozó, földhivatalnak szóló felkérést mellőzte. Az elsőfokú ítéletnek a felperes jognyilatkozat pótlására irányuló keresetét elutasító, valamint a felperest kiürítésre kötelező rendelkezéseket helybenhagyta.

Az elsőfokú eljárásban felmerült perköltség és le nem rótt kereseti illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseket az ítéltábla részben, a következők szerint változtatta meg:

A jogerősen elbírált követelések tekintetében a felek a költségeket pervesztességük-pernyertességük arányában kötelesek viselni a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján. Az elsőfokú bíróság tévesen tekintette valamennyi követelés vonatkozásában pertárgyértéknek a keresetlevélben megjelölt 5.800.000 forintot, amit a felperes kizárólag a perbeli ingatlan 71/100 részilletőség értékeként határozott meg. Mivel az I. és III. rendű alperesek között a keresetlevél benyújtása előtt létrejött adásvételi szerződés szerint a perbeli ingatlan vételára 10.000.000 forint volt, ez az ingatlan helyes forgalmi értéke, melyre figyelemmel az ítéltábla a Pp. 26. §-a alapján felperesnek az ingatlan 71/100 részilletőségére vonatkozó igényének értékét 7.100.000 forintban határozta meg. Ezen túlmenően a felperes a III. rendű alperessel szemben jognyilatkozat pótlását is kérte, mely kérelem értéke nem meghatározható, ezért az illetékalap a kérelem előterjesztésekor hatályos Itv. 39. § (3) bekezdés b) pontja szerint az elsőfokú eljárásban 350.000 forint. Mindezek alapján a felperesi kereset tekintetében a helyes pertárgyérték 7.450.000 forint.

Tekintettel arra, hogy a részítélettel a felperesnek az élettársi közös vagyon megosztására irányuló igény körében csak a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére irányuló igénye került elbírálásra, az ítéltábla a perköltségre vonatkozó rendelkezés alapjául egyes alperesenként a meg nem határozható pertárgyértékre irányadó 350.000 forinttal számolt, ami a három alperest tekintve 1.050.000 forint. Emellett a jognyilatkozat pótlására irányuló kérelem tekintetében ugyancsak a 350.000 forint az irányadó. Mindezeket figyelembe véve valamennyi jogerősen elbírált kérelem tekintetében a felperes pervesztes lett, melynek összértéke 1.400.000 forint, mely után a felperes köteles az alpereseknek elsőfokú perköltséget fizetni.

Az I. és III. rendű alperesek a viszontkeresettel kérték a felperest a két ingatlan kiürítésére kötelezni, mely kérelmek értéke (szintén a meg nem határozható pertárgyérték alapján) ingatlanonként 350.000 forint. E kérelmek közül az elsőfokú ítélet nem fellebbezett rendelkezése szerint az I. rendű alperes 350.000 forint értékben pervesztes, mert az ő viszontkeresetét az elsőfokú bíróság elutasította. A perbeli ingatlan vonatkozásában ugyancsak nem fellebbezett ítéleti rendelkezés a III. rendű alperes tekintetében a kiürítésre irányuló kérelem elutasítása, míg a másik ingatlan vonatkozásában a kiürítés vonatkozásában pernyertes, melynek értéke szintén 350.000 forint.

Mindezeket összevetve a felperes az I. rendű alperessel szemben 350.000 forint erejéig pernyertes és ugyanilyen értékben pervesztes, melyre figyelemmel egyik fél sem köteles a másiknak perköltséget fizetni. A felperes a II. rendű alperessel szemben teljes mértékben pervesztes, melynek értéke 350.000 forint. A III. rendű alperessel szemben a felperes pernyertes a perbeli ingatlan kiürítésére irányuló kérelem tekintetében, viszont pervesztes a tulajdonjoga bejegyzésének tűrésére, a

jognyilatkozat pótlására és a perbeli ingatlan kiürítésére irányuló kérelmek tekintetében, melyek összértéke 1.050.000 forint. A két összeget összevetve, a nagyobb részben - 700.000 forint értékben - pervesztes a felperes.

A kifejtettek alapján a megjelölt értékek figyelembevételével az ítéltábla a II. és III. rendű alpereseknek járó elsőfokú perköltségként a képviselőjükkel felmerült ügyvédi munkadíjat a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (1) b) pontja alapján határozta meg, ami áfával növelten a II. rendű alperes tekintetében 21.875 forint, a III. rendű alperes vonatkozásában pedig 43.750 forint. Ezen felül a felperes a III. rendű alperesnek köteles megtéríteni a kiürítési kérelmének helyt adó rendelkezés alapján ennek értéke (350.000 forint) után lerótt viszontkereseti illetéket, ami 21.000 forint, melyre figyelemmel a III. rendű alperesnek járó elsőfokú perköltség összesen 64.750 forint. Mindezek alapján az ítéltábla az alperesek perköltség fizetési kötelezettségét a felperes részére mellőzte, a felperes által a III. rendű alperesnek megítélt perköltség összegét 64.750 forintra felemelte, továbbá kötelezte a felperest, hogy fizessen meg a II. rendű alperesnek 21.875 forint perköltséget.

A helyes pertárgyérték alapján a felperes illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt kereseti illeték 447.000 forint. Mivel az előzőekben kifejtettek szerint a kereset jogerősen elbírált részei tekintetében az ítéltábla meg nem határozható pertárgyértékkel számolt, az ennek alapjául szolgáló összérték 1.400.000 forint, ezért az ennek alapján számítandó le nem rótt illeték erejéig - 84.000 forint - rendelkezett annak viseléséről, amit pervesztessége folytán a felperes köteles megtéríteni. Ezért az ítéltábla az elsőfokú ítéletben meghatározott, felperest terhelő illeték összegét 84.000 forintra leszállította, az alperesek illetékfizetési kötelezettségét pedig mellőzte.

Ezt meghaladóan az ítéltábla a felperesnek az élettársi vagyonszösségből eredő igényére vonatkozó rendelkezéseket (a keresetnek részben helyt adó, illetve azt elutasító) - az ezzel kapcsolatos perköltségre és le nem rótt illeték viselésére is kiterjedően - a Pp. 252. § (2) és (3) bekezdései alapján hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A felperesi fellebbezési érték az ingatlan vonatkozásában a megítélt 2157/11500 hányad és a megítélni kért 2/3 rész értékének különbözete, ami 11.500.000 forintos ingatlanérték alapján 5.509.666 forint. Ehhez járul még a kiürítésre kötelező és a jognyilatkozat pótlásával kapcsolatos rendelkezések megváltoztatására irányuló kérelem, melyek értéke a másodfokú eljárásban az Itv. 39. § (3) bekezdés c) pontja alapján kérelmenként 600.000 forint, melyre figyelemmel a felperesi teljes fellebbezési érték 6.709.666 forint.

A csatlakozó fellebbezés tekintetében a fellebbezési érték az elsőfokú ítéletben a felperes javára tehermentesen megítélt tulajdoni hányad, melynek értéke 2.157.000 forint, ami egyenlő arányban számítandó az egyes alperesekre, az egy főre eső érték 719.000 forint.

A felperes jogerősen elbírált kérelmei vonatkozásában az ítéltábla a tulajdon jog bejegyzésére irányuló kérelem tekintetében 600.000 forint meg nem határozható értékkel számolt, melyhez járul még a további két fellebbezéssel érintett kérelem (kiürítés, jognyilatkozat pótlás) értéke, 1.200.000 forint, ami összesen 1.800.000 forint. A felperes a másodfokú eljárásban teljes egészében pervesztett, ezért ezen érték, valamint az alperesi csatlakozó fellebbezési érték (2.157.000 forint) összértéke (3.957.000 forint) után köteles az alpereseknek perköltséget fizetni a Pp. 78. § (1) bekezdése szerint. Ennek megfelelően az ítéltábla az egyes alperesek részére személyenként fizetendő másodfokú perköltség összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (5) bekezdése alapján 30.000 forintban állapította meg, ami áfával növelten 37.500 forint. A felperes köteles továbbá megfizetni az alpereseknek az általuk lerótt 64.800 forint csatlakozó fellebbezési illetéket is, melynek egy főre eső értéke 21.600 forint. Mindezeket összeszámítva, a felperest az alperesek részére személyenként 59.100 forint másodfokú perköltség megfizetésére kötelezte.

Pervesztessége folytán a felperes a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése szerint köteles továbbá megfizetni az államnak, 1.800.000 forint érték után le nem rótt fellebbezési illetéket, melynek összege 108.000 forint.

A hatályon kívül helyezéssel érintett rész vonatkozásában, a megismételt eljárásban érdekelt I. rendű alperes és felperes másodfokú költségét az ítéltábla a Pp. 252. § (4) bekezdése szerint személyenként, áfával növelten 100.000 forintban állapította meg azzal, hogy az ezzel összefüggésben le nem rótt fennmaradó fellebbezési illeték 294.600 forint, melynek viseléséről az elsőfokú bíróságnak újabb határozatában kell rendelkeznie.

Az újabb eljárásban az elsőfokú bíróságnak a következőknek megfelelően kell eljárnia:

Az élettársi vagyonközösségi igény elbírálásához szükséges tényállást a bíróságnak fel kell tárnia. Ehhez először a felperest és az I. rendű alperest személyesen, részletesen meg kell nyilatkoztatni a perbeli ingatlan vételkori állapotára (telek és felépítmény), arra, hogy a vételt követően az ingatlanon ténylegesen mikor és milyen munkálatok elvégzésére került sor, mely munkákat végezték megbízott szakemberek, továbbá melyek kerültek házilagos kivitelezésre, az építkezés mikor fejeződött be. A tereprendezés mikor valósult meg, milyen munkálatokkal járt, azt ki végezte. Az élettársak a beruházást milyen forrásból fedezték, az megítélésük szerint milyen költséggel járt. Szükség esetén ezzel kapcsolatban információk nyerhetők a gazdasági épület fennmaradására, majd az örökhagyó által kezdeményezett bővítésére (a használatbavételre), majd az átminősítéssel kapcsolatban indított hatósági eljárási iratokból is, melyek a felek indítványa esetén beszerezhetők.

A felek előadása, nyilatkozata alapján az elsőfokú bíróságnak a Pp.3. § (3) bekezdése szerint kell a feleket előzetesen tájékoztatni a bizonyításra szoruló tényekről, a bizonyítási teherről és a bizonyítatlanság jogkövetkezményeiről, továbbá fel kell hívni őket bizonyítékaik és bizonyítási indítványuk előterjesztésére.

Szakértői bizonyításra, csak a beruházásokkal kapcsolatos tények feltárása után kerülhet sor. Mivel a szakértő véleménye szerint a felépítmény átminősítése ténylegesen beruházással nem járt, a szakértőt az ingatlan beruházások előtti és utáni állapotának megfelelő forgalmi értéke megállapítására a beruházás befejezésének évére nézve kell felhívni, a felépítménnyel és tereprendezéssel kapcsolatos beruházások eltérő időpontja esetén pedig mindkét időpontra. A beruházások költségének szakértői megállapításához a bíróságnak kell a szakértő rendelkezésére bocsátania az ehhez szükséges adatokat, bizonyítékokat arra nézve, hogy az ingatlanon ténylegesen milyen munkálatok kerültek elvégzésre és milyen módon (szakiparos munka, házilagos kivitelezés).

A bíróságnak a rendelkezésre álló bizonyítékok értékelése, mérlegelése alapján kell megállapítani, hogy a vételt követően a perbeli ingatlanon milyen beruházások valósultak meg, milyen forrásból, annak költségéhez az élettársak milyen mértékben működtek közre, és ennek alapján a felperes élettársi vagyontársasági igénye mennyiben megalapozott. Mivel a felperes a perbeli ingatlan elidegenítése folytán tulajdoni igényét nem érvényesítheti, az esetleges tulajdonjogot keletkeztető hozzájárulása is csak annak értéke megtérítésével adható ki.

Budapest, 2011. december 1.

Fermanné dr. Polák Zita s.k.
a tanács elnöke

Dr. Hegedűs Mária s.k.
előadó bíró

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k.
bíró

A kiadmány hitelül:
Szirmai Nikoletta
bíróági ügyintéző