

A Pécsi Ítéltábla a dr. Papp Antal ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a dr. Sipos Béla ügyvéd (ügyvéd címe) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű és **II.rendű alperes neve** (1230 II. rendű alperes címe) II. rendű alperesek ellen - kötelesrész kiadása iránt a Somogy Megyei Bíróságon indított perében a 2011. október 11. napján kelt 24.P.20.610/2010/42. számú ítélet ellen a felperes részéről 44. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az alpereseknek együttesen 250.000 (kettőszázötvenezer) forint másodfokú eljárásban felmerült költséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállás szerint a felperes édesapjának, néhai K. G.-nak, valamint édesapja testvéreinek, a per alpereseinek tulajdonát képezte a f.-i 6467 helyrajzi szám alatt felvett F., Sz. L. utca 23. szám alatti telekingatlan 1/3-1/3-1/3 arányban. A felperes és házastársa által 1979-ben megkezdett építkezést megelőzően, 1979. június 17. napján az alperesek írásban nyilatkoztak, hogy az építkezéshez hozzájárulnak, a felépítmény tulajdonjogára igényt nem tartanak. A felperes szüleinek életközössége az építkezés befejezése előtt megszakadt, házastársi közös vagyonukat a bíróság megosztotta, és megállapította, hogy a felperes édesanyja megszerezte az ingatlan 643/3500 tulajdoni illetőségét. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont megszüntette, és a felperes édesanyjának tulajdoni illetőségét 259.200 forint megváltási ár ellenében néhai K. G. tulajdonába adta. Az 1985. október 15. napján kelt megállapodás szerint a megváltási ár megfizetése céljából az alperesek 300.000 forint összegű kölcsönt nyújtottak néhai K. G.-nak, és erre figyelemmel abban állapodtak meg, hogy az ingatlanon fennálló tulajdoni arányok nem változnak. 2005. évben a felperes édesapja súlyosan megbetegedett, és miután nyugellátása eltartására

elegendő nem volt, 2006. január 1. napjától az alperesek, az édesanyjuk, valamint K. Gy. nevű testvérük támogatta. A II. rendű alperes havi 30.000 forintnak megfelelő juttatásban részesítette K. G.-t, azon nyilatkozatára figyelemmel, hogy őt végrendeleti örökösévé teszi.

K. G. 2008. március 26. napján elhunyt. A 2008. március 20. napján kelt végrendeletében úgy rendelkezett, hogy a felperes a kötelesrészt készpénzben kapja meg, továbbá örököljön egy Audi típusú személygépkocsit, egy videót, és egy videokamerát, míg a f.-i 6467 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/3 tulajdoni hányadát a II. rendű alperes örökölje. Dr. B. M. közjegyző a 2010. március 5. napján kelt ideiglenes hatályú hagyatékátadó végzéssel a f.-i 6467 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 1/3 illetőségét - kötelesrész viselés kötelezettségével - a II. rendű alperesnek, míg az Audi típusú gépjárművet a felperesnek adta át.

A felperes keresete elsődlegesen annak megállapítására irányult, hogy néhai K. G. ráépítés, illetve házastársi közös vagyon megosztása jogcímén megszerezte a f.-i 6467 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan további 43/100 tulajdoni illetőségét, és ennek következtében az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 21/100-dal, a II. rendű alperes tulajdoni illetősége 22/100-dal csökkent. Kérte a jogváltozás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, illetve a II. rendű alperes kötelezését arra, hogy kötelesrész címén elsődlegesen a f.-i 6467 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan 38/100 tulajdoni illetőségét részére természetben adja ki, másodlagosan kötelesrész címén a felperesnek 15.700.000 forintot fizessen meg.

Az alperesek az 1985. október 15. napján létrejött megállapodásra figyelemmel a tulajdonjog megállapítására irányuló kereset elutasítását kérték. A II. rendű alperes a kötelesrész természetbeni kiadására irányuló kereseti kérelmet alaptalannak találta, azonban az örökség reményében K. G.-nak nyújtott 1.428.600 forint összegű támogatását, a hagyatéki költségeket, valamint a felperesnek tanulmányai folytatása céljából juttatott, és a perben beszámítási kifogással érvényesített 262.770 forint összegű követelését elszámolva, a kereset teljesítését 2.700.000 forint erejéig nem ellenezte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével kötelezte a II. rendű alperest, hogy a felperesnek fizessen meg 2.713.430 forintot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította, és a felperest az alpereseknek együttesen 710.000 forint, míg a II. rendű alperesnek külön 40.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte. Határozatának indokolása szerint a tulajdonostársak 1985. október 15. napján korábbi megállapodásukat - amelyben a K. G. által építendő családi ház tulajdonjogára igényt nem tartottak - módosították, és ezzel a ráépítés befejezését követően az annak folytán kialakult helyzetet rendezték. A szerződéssel a tulajdonostársak szándéka arra irányult, hogy a ráépítés ellenére a tulajdoni arányokban változás ne következzen be, vagyis az alperesek a felépítményes ingatlannak 1/3-1/3 arányban tulajdonosai. A ráépítés jogkövetkezményeit így a perbeli esetben alkalmazni nem lehet, miután a felek a ráépítéssel kapcsolatban a tulajdon rendezése kérdésében eltérően állapodtak meg. Az alperesek ellenkérelmükben nem vitatták, hogy néhai K. G. a perbeli

ingatlanon lévő felépítmény 4/10 részét saját beruházásban valósította meg, így a házastársi közös vagyon megosztása iránti perben beszerzett ingatlanforgalmi adatokat alapul véve az elsőfokú bíróság azt állapította meg, hogy K. G. hagyatékához tartozik a f.-i 6467 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanból 7.273.000 forint értékű illetőség. Az Audi típusú személygépkocsi 220.000 forintos értékét is figyelembe véve a hagyaték bruttó értéke 7.493.000 forint, a hagyatéki tartozásokkal csökkentett tiszta értéke pedig 7.202.400 forint. K. G. a végrendeleti juttatást a II. rendű alperes részéről tényleges teljesített tartás ellenértékének szánta, ezért az elsőfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság PK 89. számú kollégiumi állásfoglalására figyelemmel a kötelesrész alapjaként a hagyaték tiszta értékének és a ténylegesen teljesített tartás ellenértékének a különbözetét vette figyelembe. A kötelesrész alapja így 6.392.400 forint, amelynek fele 3.196.200 forint a felperes kötelesrésze. Az örökhagyó az Audi típusú személygépkocsi betudását nem engedte el, így erre, valamint a II. rendű alperes beszámítási kifogására is figyelemmel a felperes 2.713.430 forintra tarthat igényt. Az elsőfokú bíróság nem látott lehetőséget a kötelesrész természetbeni kiadására, miután K. G. végrendeletében kifejezetten úgy nyilatkozott, hogy a felperes a kötelesrészt készpénzben kapja meg. A II. rendű alperes teljesítőképességének hiányára való hivatkozást a kötelesrész viszonylag alacsony értékére, illetve a II. rendű felperes által nyújtott tartás összegére figyelemmel alaptalannak találta. A felperes tulajdonjog megállapításra irányuló keresetét arra hivatkozással utasította el, hogy a felperesi kereset a kötelesrész kiadását célozta, amely a II. rendű alperes marasztalásával megtörtént, így a megállapítási kereset előterjesztésének a Pp. 123. §-ában írt feltételei nem álltak fenn.

Az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatása, és keresetének maradéktalan teljesítése érdekében a felperes fellebbezett. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság a ráépítéssel kapcsolatos igényének elbírálása során figyelmen kívül hagyta a Pénzüntézeti Központ 1979. szeptember 26. napján kelt nyilatkozatát, amelyben az építkezést azzal a feltétellel engedélyezték, hogy a felépítmény tulajdonjoga kizárólag K. G.-t illeti meg. Nem értékelte kellő súllyal az alperesek 1979. június 17-én kelt nyilatkozatát sem, amelyben mindketten kijelentették, hogy az építendő családi ház tulajdonjogára igényt nem tartanak. E nyilatkozatokra is figyelemmel a ráépítéssel, mint eredeti szerzéssel a tulajdoni arányok módosulása a törvény erejénél fogva bekövetkezett. Az építkezés befejezését követően, 1985. október 15. napján kelt szerződés - amely a devizahatóság engedélyének hiányában egyébként is érvénytelen - kifejezett joglemondást nem tartalmaz, így nem tekinthető olyan megállapodásnak, amely a törvény erejénél fogva beálló tulajdoni aránymódosítást kizárná. A szerződés tartalmilag is aggályosnak találta, mivel az abban szereplő 300.000 forint átadása ellenére K. G. a megváltási árat nem egy összegben, hanem részletekben fizette meg. Ennek alátámasztására a másodfokú eljárásban csatolta a házastársi közös vagyon megosztása iránt folyamatban volt perben néhai K. G. 1985. december 2. napján a bírósághoz eljuttatott beadványát. Hivatkozott néhai K. G.-nak a végrendeletben foglalt azon kijelentésére is, amely szerint a családi házat maga építette. Ebből álláspontja szerint arra lehet következtetni, hogy az általa épített családi házas felépítményt kizárólagos tulajdonának tekintette. Ugyancsak

kérte értékelni a használatbavételi engedéllyel szemben 1983-ban benyújtott fellebbezést, amelyben néhai K. G. utalt a tulajdonszerzését megalapozó tevékenységére. Jogi álláspontjának alátámasztásaként hivatkozott a Legfelsőbb Bíróság BH2010.212. számú eseti döntésére. Vitatta a hagyatékhoz tartozó f.-i ingatlan igazságügyi szakértő által megállapított forgalmi értékét is, a perben beszerzett szakvéleményt aggályosnak és ellentmondásosnak találva. A szakértő ugyanis a felépítmény forgalmi értékét 9.663.000 forintban határozta meg, amelyből az következik, hogy a 261 négyzetméteres felépítmény négyzetméterenkénti ára 38.172 forint, a padlástér térmértékét figyelmen kívül hagyva 55.888 forint. Ez messze alatta marad a szakértő által az összehasonlító adatok között figyelembe vett F., Sz. L. utca 21. szám alatti ingatlan esetében megállapított 81.204 forintnak. Ezzel a négyzetméterenkénti árral számolva az egész ingatlan forgalmi értéke 28.245.000 forint, amely álláspontja szerint reálisnak tekinthető. Fellebbezésében megismételte az új ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére irányuló kérelmét. Iratellenesnek találta az elsőfokú bíróságnak azt a megállapítását, hogy a II. rendű alperes beszámítási kifogását nem vitatta. Azt valóban elismerte, hogy a II. rendű alperesnek 262.770 forint összegű követelése áll fenn vele szemben, ez a követelés azonban még nem járt le, mert a tartozás visszafizetését az örökségéből vállalta. Továbbra is kérte a kötelesrész természetben történő kiadását, bizonytalannak tartva a II. rendű alperes teljesítőképességét. Megalapozatlannak találta a perköltséggel kapcsolatos bírói megállapítást is, ugyanis az alperesek a pert megelőzően a tulajdoni hányad megállapításával kapcsolatos igényt elutasították.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérték.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság az ítéleti tényállást helyesen állapította meg, az abból levont jogi következtetésekkel, és érdemi döntésével is egyetértett a másodfokú bíróság.

A Ptk. 137.§-a (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint - amint arra az elsőfokú bíróság által felhívott PK 7. számú állásfoglalás I. pontja is utal - a tulajdonosnak a Ptk. 112.§-ának (1) bekezdéséből következő rendelkezési joga folytán a Ptk.-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályát csak abban az esetben lehet alkalmazni, ha a felek a ráépítés jogkövetkezményeinek a kérdésében nem állapodtak meg. A ráépítés szabályainak szubszidiárius jellegére tekintettel tehát szerződés esetén a felek jogait és kötelezettségeit a szerződésben foglaltak határozzák meg. Az állásfoglalás indokolása külön is kiemeli, hogy az erre vonatkozó szerződés nincs meghatározott alakhoz kötve, az tehát a Ptk. 216.§-a (1) bekezdése értelmében akár szóban akár írásban megköthető, illetve a szerződési akarat ráutaló magatartással is kifejezhető.

Az elsőfokú bíróság helyesen, a tervszerű devizagazdálkodásról szóló 1974. évi 1. számú tvr. 6. §-a (1) bekezdésének f) pontjában foglaltak szem előtt tartásával értelmezte az alperesek 1979. június 17. napján tett nyilatkozatát, illetve a

Pénzüntézeti Központ 1979. szeptember 26. napján kelt levelét. Az építkezés befejezését követően, a felperes édesapját a házastársa irányában terhelő megváltási ár kifizetéséhez nyújtott alperesi támogatásra figyelemmel született meg az alperesek korábbi nyilatkozatát tartalmában módosító megállapodás, amelynek az elsőfokú bíróság által adott helyes, a Ptk. 207.§-a (1) bekezdésének megfelelő értelmezése szerint az alperesek vagyoni hozzájárulásra tekintettel az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nem változik, a már megtörtént, valamennyi szerződő fél által ismert építkezés ellenére néhai K. G. nagyobb tulajdoni hányadra nem tart igényt, az ex lege keletkező tulajdoni arány növekedésről lemond. Ezt a megállapodást az arra jogosultak sem feltűnő értékaránytalanságra hivatkozással, sem egyéb jogcímen nem támadták meg, ezért nincsen jelentősége annak a felperesi hivatkozásnak, hogy a szerződésben megállapított összeg átadására nem, illetve nem az ott meghatározottak szerint került sor. A végrendeletben néhai K. G. kétségtelenül az általa épített családi házról tesz említést. Ezzel egyidejűleg azonban csak annak 1/3 tulajdoni illetőségéről rendelkezik, vagyis haláláig úgy tekintette, hogy a családi házzal beépített teljes ingatlannak mindössze 1/3 tulajdoni illetőségére jogosult, így halála esetére is csak erről rendelkezhet. A használatba vételi engedéllyel szemben 1983-ban benyújtott fellebbezésben foglaltaknak meghatározó jelentősége nincsen, mert a ráépítés jogkövetkezményeit rendező szerződést az érintettek ezt követően kötötték meg.

Nem értett egyet a másodfokú bíróság azzal a fellebbezési hivatkozással sem, hogy az alperesek és néhai K. G. között 1985-ben létrejött megállapodást a devizahatóság engedélyének hiányában érvénytelennek kell tekinteni. A szerződéskötés időpontjában hatályos a tervszerű devizagazdálkodásról szóló 1974. évi 1. számú tvr. 6. §-a (1) bekezdésének b) pontja alapján a felek közötti szerződés megkötéséhez devizahatósági engedélyre volt szükség. A Ptk. 215. §-ának (1) bekezdése értelmében, ha a szerződés létrejöttéhez hatósági jóváhagyás szükséges, ennek megtörténtéig a szerződés nem jön létre, de a felek a nyilatkozatukhoz kötve vannak. A (3) bekezdés szerint jóváhagyás hiányában a szerződésre az érvénytelenség jogkövetkezményeit kell alkalmazni. A jóváhagyás beszerzésére a törvény határidőt nem szabott, a felek részéről határidő kikötésére nem került sor, így a devizahatósági engedély hiányában is a szerződő felek nyilatkozatukhoz kötve maradtak. Időközben azonban a devizahatósági engedély szükségessége megszűnt, mert az 1995. XCV. törvény 89.§-a szerint az új devizatörvényt a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell. Mindebből az következik, hogy a szerződés hatósági jóváhagyás hiányában is véglegesen létrejött, és a ráépítés jogkövetkezményeit ennek alapján kell megítélni.

A felperes által hivatkozott BH 2010.212. számú jogesetben a Legfelsőbb Bíróság azt fejtette ki, hogy az ex lege bekövetkező tulajdoni arány módosulásának kizárásához nem elegendő a ráépítőnek az a perbeli nyilatkozata, hogy ezt az igényt a perben nem érvényesíti. A perbeli esetben azonban a ráépítő és a tulajdonostársak között szerződés jött létre, amely a fent kifejtettek szerint kizárta a ráépítés jogkövetkezményeinek alkalmazását.

Alapítvánnyal támadja a felperes fellebbezésében az elsőfokú eljárásban beszerzett igazságügyi ingatlanforgalmi szakvéleményt. Az elsőfokú bíróság által kirendelt dr. M. L. igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő részletes, összehasonlító adatokkal alátámasztott, kellően megindokolt szakvéleményt terjesztett elő, amely mentes a Pp. 182.§-ának (3) bekezdésében meghatározott hibáktól és hiányosságoktól. A felperes elsőfokú eljárásban is előterjesztett észrevételeivel kapcsolatosan a szakértő hangsúlyozta, hogy az összehasonlító adatokból megállapítható négyzetméterenkénti árat nem lehet mechanikusan alkalmazni a perbeli ingatlanra, az ugyanis valamennyinél kedvezőtlenebb adottságú és állagú (a tetőtér beépítetlen, melegvíz ellátása megoldatlan, az észak-keletre néző ablakok rossz illesztésűek és állapotúak, a telek részben bekerítetlen, a meglévő drótfonat gyenge állapotú, az első szinten lévő helyiségekben mennyezeti repedések észlelhetők a tetőbeázás miatt, a terasz felfagyott, a burkolólapok töredezetek, a hátsó kert gondozatlan, elhanyagolt, a gépkocsival való beállítás nehézséget okozhat, különösen havas, téli időszakban). A felperes fellebbezésében külön is hivatkozott F., Sz. L. utca 21. szám alatti ingatlan a szakértő szerint lényegesen több értékelemelő tényezővel rendelkezik (megközelítése kedvezőbb, beruházást nem igényel, hat és fél szobás, tetőtere beépített). Mindezekre figyelemmel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor az újabb szakértő kirendelését mellőzve a hagyatékhoz tartozó ingatlan forgalmi értékének meghatározása során a szakvéleményt figyelembe vette.

Az elsőfokú bíróság a Ptk. 672.§-a alapján, néhai K. G. végintézkedésnek tartalmát is szem előtt tartva helyesen rendelkezett a kötelesrész pénzben való kiadásáról, és az általa felhozott indokok alapján helyesen foglalt állást a II. rendű alperes teljesítőképességéről is.

A felperes az eljárás során nem vitatta, hogy a II. rendű alperessel szemben, a jogosult által megjelölt összegben tartozása áll fenn, amelyet nyilatkozata szerint örökségéből kíván rendezni. A kötelesrész révén a felperes néhai K. G. átszálló vagyonában, tehát az örökségben részesül, így a kötelesrész pénzben való kielégítésére is figyelemmel a beszámításnak a Ptk. 296.§-a (1) bekezdésében írt feltételei fennálltak.

A felperes felemelt keresetére figyelemmel helyes a felperest terhelő, a bírósági eljárásban megállapítható ügyvédi költségekről szóló 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet (R.) 3.§-a (2) bekezdésének b) pontja és 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján meghatározott elsőfokú perköltség összege is.

Mindezek alapján a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése és 253.§-ának (4) bekezdése alapján annak helytálló indokaira utalással helybenhagyta.

A felperes fellebbezése sikertelen volt, ezért a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján köteles az alpereseknek ügyvédi munkadíjból álló másodfokú perköltséget fizetni. Ennek összegét a másodfokú bíróság az R. 3.§-a (2) bekezdésének a) pontja, (5)

bekezdése és 4/A.§-ának (1) bekezdése alapján állapította meg. A felperes személyes költségmentességben részesült, ezért a fellebbezési eljárási illetéket a költségmentesség alkalmazásáról szóló 6/1986.(VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s, 2012. június 6.

. Lábady Tamás s.k. a tanács elnöke, Dr. Kutasi Tünde s.k. előadó bíró, Dr. Döme Attila s.k. bíró

A kiadmány hitelül: