

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf. II. 20.577/2007/4. szám

A MAGYAR KÖZTÁRSASÁG NEVÉBEN!

A Debreceni Ítéltábla a Dr. Koós László ügyvéd (Debrecen, Piac u. 68. I/1.) által képviselt felperes neve ... lakos felperesnek, a Dr. Csire Lajos ügyvéd (Nyíregyháza, Ady Endre u. 11.) által képviselt I. rendű és II. rendű, mindketten lakosok, a Dr. ... ügyvéd, ügygondnok (...) által képviselt III. rendű alperes neve III. rendű, IV. rendű alperes neve IV. rendű, V. rendű alperes neve V. rendű és VI. rendű alperes neve VI. rendű, - mindannyian ismeretlen helyen tartózkodó -, és a Dr. Csire Lajos ügyvéd (Nyíregyháza, Ady Endre u. 11.) által képviselt VII. rendű alperes neve ... lakos VII. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Bíróság 6. P. 20 217/2007/30. számú ítélete ellen a felperes által 31. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett részét megváltoztatja, és az I-II. rendű alperes által a felperesnek megfizetendő megváltási ár összegét személyenként 1 087 672 (Egymillió-nyolcvanhétezer-hatszázhetvenkettő) forintba felemeli.

Kötelezi az I-II. rendű alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 60 000 (Hatvanezer) forint, az általános forgalmi adót is magában foglaló fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. és II. rendű alperes (a továbbiakban: szülők) házastársak, a VII. rendű alperes szülei. A felperes és a VII. rendű alperes (a továbbiakban: a fiatalok) 1982. december 24. és 2002. június 8. között házassági életközösségben éltek a szülők és a III-VI. rendű alperes közös tulajdonában lévő ingatlanon. (A továbbiakban: perbeli ingatlan.)

Az I. rendű alperes tulajdoni illetősége 427/900, a II. rendű alperesé 425/900, míg a III-VI. rendű alperesé személyenként 12/900 hányad. Az ingatlanon az eredeti lakóépületet 1959-ben építették a szülők, s az két szoba, konyha, fürdőszoba, spájz helyiségekből állt.

E lakóépület bővítésére az építési hatóság 1985. július 15-én jogerőre emelkedett határozatával adott engedélyt, s az alapján házilagos kivitelezésben, új anyagok felhasználásával a felperes és a VII. rendű alperes beruházásában mindkettőjük családjának közreműködésével egy 30 m²-es bővítményt építettek, melyre a használatba vételi engedélyt 1986. október 17-én kapták meg. A lakóépület befejezését követően 1986-ban egy tüzelőtároló melléképületet, majd 1997-ben építési engedély nélkül egy garázst létesítettek az ingatlanon. E létesítmények értéknövekedést jelentettek, tartós fennmaradásra, rendeltetés szerinti használatra műszaki szempontból alkalmasak.

Az 1986. évi árszinten a telek értéke 972 000 Ft, a szülők beruházásában 1959-ben épült régi épület melléképületeivel 357 000 Ft, míg a bővítmény és a tüzelőtároló együttesen 450 000 Ft értéket képviselt, az ingatlan értéke 1 779 000 Ft.

Az 1997. évi árszinten a garázs értéke 50 000 Ft, míg a telek és az építmények összértéke 5 870 000 Ft volt.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 17 210 000 Ft.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a VII. rendű alperessel fennálló házassági életközössége alatt 1986-ban és 1997-ben folytatott építkezésre tekintettel ráépítés címén 124/900 hányadban tulajdonjogot szerzett a perbeli ingatlanon. Kérte az ekként kialakult közös tulajdon megszüntetését oly módon, hogy az I-II. rendű alperes váltsa magához az ő tulajdoni illetőségét 6 millió Ft megváltási ár megfizetésével. Állította, hogy a ráépítés következtében keletkezett tulajdoni hányad az ő különvagyona.

Az I-II. rendű alperes módosított ellenkérelmében a keresetet 174 112 Ft erejéig elismerte, azt meghaladóan annak elutasítását kérte. Hivatkoztak arra, hogy az 1986. évi ráépítéshez a fiatalok kizárólag az általuk biztosított anyagokat használták fel, ugyanakkor nem vitatták, hogy a munkát a felperes és a VII. rendű alperes családja közösen végezte.

A III-VI. rendű alperesek a kereset elutasítását kérték.

A VII. rendű alperes a ráépítéshez történt hozzájárulás tekintetében osztotta az I-II. rendű alperes álláspontját, s előadta, hogy ő tulajdoni igényt nem kíván érvényesíteni, a részére megállapítandó tulajdoni hányadot a szülei javára kéri elszámolni.

Az elsőfokú bíróság ítéletében a perbeli ingatlanon a felperes és az I-II., VII. rendű alperesek ráépítése folytán keletkezett közös tulajdont megszüntette, a ráépítés címén szerzett felperesi és a VII. rendű alperesi tulajdoni illetőséget az I-II. rendű alperesek tulajdonába adta ráépítés és közös tulajdon megszüntetése jogcímén. Az I. rendű alperes tulajdoni illetőségét ekként 4860/10000, a II. rendű alperes tulajdoni illetőségét 4848/100000, míg a III-IV-V-VI. rendű alperes tulajdoni illetőségét egyenként 73/10000 hányadban állapította meg. Kötelezte az I. és II. rendű alperest, hogy közös tulajdon megszüntetése címén személyenként fizessenek meg a felperesnek 543 836 Ft-ot. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította. Kimondta, hogy a felek a perrel felmerült költségeiket maguk viselik.

A határozata indokolásában kifejtette, hogy a felperes nem tudta bizonyítani a beruházás különvagyonai jellegét, ezért azt a Csjt. 27. §-a (1) bekezdése alapján a házastársával közösen végzettnek, az az alapján keletkezett tulajdoni hányadot közösnek minősítette. A szülők és a fiatalok vagyoni viszonyát - tekintettel arra, hogy közös háztartásban éltek, - a Ptk. 578/G §-a alapján számolta el, s mivel a szerzésben való közreműködésük aránya nem volt megállapítható, azt azonos mértékűnek tekintette. Rámutatott, hogy a ráépítés közös tulajdont keletkeztető hatásának feltétele, hogy az építkezés jogilag és műszakilag befejezett legyen. Az építési engedély nélkül épült garázs nem elégíti ki a tartós fennmaradás jogi feltételeit, ezért annak létrehozásához nem fűződik közös tulajdont létrehozó hatás, e tekintetben a kereset alaptalan. A ráépítéssel szerzett tulajdoni hányad mértékét annak figyelembe vételével állapította meg, hogy az a ráépítéskor milyen összeget tett ki az ingatlan egész értékéhez viszonyítva.

Ennek megfelelően a ráépítés következtében módosuló tulajdoni hányadokat akként állapította meg, hogy a 972 000 Ft telekérték az I-VI. rendű alperesek között bejegyzett tulajdoni illetőségük arányában oszlik meg: Az I. rendű alperes 427/900 tulajdoni illetőségének értéke 461 160 Ft, a II. rendű alperes 425/900 tulajdoni illetőségének értéke 459 000 Ft, míg a III-VI. rendű alperes egyenként 12/900 tulajdoni illetőségének értéke 12 960 Ft; a ráépítéskor meglévő felülepítmény 357 000 Ft-os értéke az I. és II. rendű alperes között egyenlő arányban oszlik meg 178 500 Ft értékben, míg a ráépített rész 450 000 Ft-os értéke a felperes, az I., II., VII. rendű alperesek között oszlik meg egyenlő arányban 112 500 Ft értékben.

Az egy főre jutó érték alapján számított tulajdoni hányadok az ingatlan 1986. évi 1 779 000 Ft-os forgalmi értékéhez viszonyítva akként módosultak, hogy a felperes illetősége 632/10000, a II. rendű alperes tulajdoni illetősége 4216/10000, a III-VI. rendű alperesek illetősége egyenként 73/10000, míg a VII. rendű alperesé 632/10000.

Az ingatlan jelenlegi 17 210 000 Ft-os forgalmi értékén belül a felperes 632/10000 tulajdoni illetőségének értéke 1 087 672 Ft, amelyet a felperes tulajdoni illetőségét magához váltó I-II. rendű alperesnek kell egymás közt egyenlő arányban megfizetni a felperes részére. A szülők javára a felperes megváltott tulajdoni illetősége mellett a VII. rendű alperes ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdoni hányadát is figyelembe vette, s ennek eredményeként azt állapította meg, hogy az I. rendű alperes tulajdoni hányada 4860/10000, a II. rendű alperes tulajdoni hányada 4848/10000, míg a III-VI.

rendű alperesek tulajdoni hányada személyenként 73/10000 lett. A marasztalás összegét a szakértői vélemény alapján határozta meg, mert azt aggálytalannak, meggyőzőnek, s kellően megalapozottnak tekintette, ezért elutasította a felperes annak kiegészítésére irányuló bizonyítási indítványát.

Az ítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, amelyben az ítélet részbeni megváltoztatásával az I. és II. rendű alperest terhelő marasztalási összeg 2 310 344 Ft-ra történő felemelését kérte. Azzal érvelt, hogy a ráépítést csak házastársával együtt végezte, s mivel a szülőkkel nem gazdálkodtak közösen, e beruházás 450 000 Ft-os értéke nem négyőjük között osztandó el, csak a fiatalok javára veendő figyelembe. Ennek eredményeként az ő számított tulajdoni hányada 1264/10000, melynek értéke 2 175 344 Ft. Kifogásolta, hogy a megyei bíróság nem számolta el a tüzelőtároló 220 000 Ft-os és a garázs 50 000 Ft-os értékét, holott ezek a szakértő szerint is értéknövelő beruházások voltak. Értékük felével, 135 000 Ft-tal, ezért indokolt az I-II. rendű alperest terhelő marasztalási összeg megemlése. Továbbra is kérte a szakértői vélemény kiegészítését.

Az I-II., VII. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében indítványozta elsősorban a megyei bíróság ítéletének hatályon kívül helyezését, másodsorban annak helybenhagyását. Arra hivatkoztak, hogy az elsőfokú bíróság nem vette figyelembe azt, hogy a perbeli ingatlan 357/900 tulajdoni illetőségét az I. és II. rendű alperes egymás közt egyenlő arányban csere jogcímén csak 2006. július 19-én kelt szerződéssel szerezte meg. Így álláspontjuk szerint erre nézve a felperesnek nincs keresetjogi joga. A bíróságnak az ítéletben kifejtett számítását az ingatlan 543/900 részarányának figyelembe vételével kellett volna levezetni.

Az ítélet a Pp. 253. §-ának (3) bekezdésére figyelemmel nem érintette az elsőfokú bíróság ítéletének a felperes és VII. rendű alperes ráépítéssel való tulajdonszerzésének tényére, az ennek következtében kialakuló közös tulajdon létrejöttére, annak megszüntetési módjára és az I-II. rendű alperest a felperes részére személyenként 543 806 Ft megfizetésére kötelező rendelkezését.

A fellebbezést az alábbiak szerint tartotta alaposnak:

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, ám abból tévesen vont le következtetést arra vonatkozóan, hogy a szülők és a fiatalok közösen gazdálkodtak, jogviszonyuk elszámolására a Ptk. 578/G §-ának rendelkezéseit kell alkalmazni. Azt, hogy ők közös háztartásban éltek, közösen gazdálkodtak, maguk az alperesek sem állították, erre nézve az elsőfokú bíróság bizonyítást sem folytatott le, s ítéletének e megállapítását nem is indokolta. Az tényként volt megállapítható a felek egyező előadása alapján, hogy a szülők befogadták házukba a fiatalokat, a II. rendű alperes rájuk is főzött, s ők a rezsi költségekhez sem járultak hozzá. Mindez azonban a szülők részéről a fiataloknak nyújtott szokásos, mindennapos segítségnek tekintendő, nem következik belőle, hogy közösen gazdálkodtak volna. Ez csak akkor lett volna megállapítható, ha közös céljuk elérése érdekében együttműködtek volna, és az ehhez szükséges vagyoni hozzájárulást közös rendelkezésre bocsátják. Erre vonatkozóan semmilyen adat nem merült fel a perben, az

pedig nem volt kétséges, hogy a lakóépületet annak érdekében bővítik, hogy az a fiataloké legyen, s „önálló lakhatásukat” ott oldják meg.

Egységes a bírói gyakorlat a tekintetben, hogy önmagában az érzelmi kapcsolat fennállása és az együttélés ténye nem ad alapot a Ptk. e szabályának alkalmazására, mert a jogviszony elengedhetetlen feltétele a mindennapi életvitel során és a jelentősebb vagyoni tevékenységekben is megnyilvánuló gazdasági együttműködés, azaz a gazdasági közösség fennállása. Az ítélezési gyakorlat ebben a körben vita esetén elsősorban a felek közös cél érdekében való együttműködésének, vagyis a közös életvitelnek, és a jövedelmek közös célra történő felhasználásának tulajdonít döntő jelentőséget. A közös szerzés csak akkor állapítható meg, ha a hozzátartozók a közös cél elérése érdekében járnak el, és egyetértenek abban, hogy a közös gazdasági tevékenység eredményeként szerzett vagyon közös legyen. (BH. 1996. évi 258. jogeset, 1982. évi 142. jogeset, 1994. évi 79. jogeset.) Ez utóbbi döntésében a Legfelsőbb Bíróság azt is kifejtette, hogy a Ptk. 578. §-a (2) bekezdését akkor kell és lehet alkalmazni, ha megállapítható, hogy munkaképes, saját keresettel vagy jövedelemmel rendelkező felek erre irányuló megállapodással, vagy anélkül gazdasági tevékenységet igénylő céljaik elérése érdekében egy háztartásban élve együttműködtek és a közös cél eléréshez szükséges anyagi eszközöket, így vagyontárgyaikat, keresetüket, jövedelmüket, munkájukat közös rendelkezésre bocsátották. Egy másik eseti döntésében a Legfelsőbb Bíróság elvi érveléssel kimondta, hogy nincs jogi lehetőség a közös szerzés megállapítására akkor, ha a közösség abban áll, hogy egy lakásban lakva, egymást az élet fenntartásához szükséges körön belül gazdaságilag is támogatják, rokoni és érzelmi alapon kölcsönös szívességi szolgáltatásokat teljesítenek egymás javára. (BH. 1998. évi 83. jogeset.)

Mindezekre figyelemmel az ingatlan értékének a ráépítés eredményeként történő növekedése csak a felperes és a VII. rendű alperes javára számolandó el. Ettől eltekintve az elsőfokú bíróság számítása azért is téves, mert a beruházásban való részvételt csak a VII. rendű alperes szüleinek - az I-II. rendű alperesnek - a javára vette figyelembe, holott a felek egyező előadása szerint abban a felperes szülei, rokonai is közreműködtek, a két család együtt építette a lakást. Az, hogy a bővítmény az I-II. rendű alperes telkén épült, számukra nem eredményez tulajdoni hányad gyarapodást, ők ebben a felülepítményben nem társtulajdonosok.

Ebből következőn a ráépített rész 450 000 Ft-os értéke csak a felperes és a VII. rendű alperes között oszlik meg, így az ingatlan 1986-os 1 779 000 Ft-os forgalmi értékén belül a felperesre jutó hozzájárulási érték 225 000 Ft, melyből következően tulajdoni hányada $1264/10000$, ennek értéke az ingatlan jelenlegi forgalmi értékén belül 2 175 344 Ft. Ezt az ellenértéket kell egymás közt egyenlő arányban az I-II. rendű alperesnek a Ptk. 148. §-ának (2) bekezdése alapján a felperes részére megfizetni.

A szakértői véleményt az ítéletábra egyezően az elsőfokú bírósággal a Pp. 182. §-ának (3) bekezdésében írt hiányosságoktól mentesnek ítélte, ezért az annak kiegészítésére irányuló felperesi indítványt nem tartotta teljesíthetőnek. A szakértő az ingatlan jelenlegi forgalmi értékét 17 210 000 Ft-ban állapította meg, s ebben a szakvélemény 5. számú melléklete szerint figyelembe vette a tüzelőtároló értékét 420 000 Ft-ban, és a garázs értékét 70 000

Ft-ban. Ezért a felperes alaptalanul sérelmezi fellebbezésében, hogy a megyei bíróság e melléképületek értékét nem számolta el. Egyetért az ítéltábla a megyei bíróság azon okfejtésével, hogy a garázs létesítése nem ráépítés jellegű, ám a szakvélemény szerint is értéknövelőnek tekintendő, ezért elszámolás tárgyát képezné, ám a Pp. 253. § (3) bekezdésére tekintettel nem terjeszkedhetett túl a fellebbezésben megjelölt összegben.

A kifejtettekre tekintettel az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett részét a Pp. 253. §-ának (2) bekezdése alapján a rendelkező részben írtak szerint változtatta meg. Bár az I-II. rendű alperes által fizetendő marasztalás összegét az ítéltábla felemelte, a felperes kereseti kérelmének összegére tekintettel nem tartotta indokoltnak az elsőfokú bíróság ítélete perköltség viselésére vonatkozó rendelkezésének megváltoztatását.

Az I-II., VII. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme elsődleges indítványával kapcsolatban rámutat az ítéltábla, hogy a másodfokú bíróság nem terjeszkedhet túl a fellebbezési kérelmen, illetve az elsőfokú ítéletet a fellebbező fél hátrányára nem változtathatja meg akkor, ha az ellenfél az ítéletnek a fellebbező félre vonatkozó részét fellebbezéssel, vagy csatlakozó fellebbezéssel nem támadta meg. Mindemellett tény, hogy a ráépítéskor az ingatlan 179/900 hányadának Cs. J., 178/900 hányadának Cs. J-né volt a tulajdonosa. Az ő illetőségeik tulajdonosi jogutódjai azonban az 1986-os csereszerződés eredményeként az I. és II. rendű alperesek lettek, melyre tekintettel nem tévedett az elsőfokú bíróság, amikor a Cs-házaspár tulajdoni hányadát az elszámolás levezetésekor nem mutatta ki, mert ez a felperes tulajdoni hányadának mértékét a neki az I-II. rendű alperes által fizetendő megváltási ár összegét nem érinti.

A túlnyomó részt eredményes fellebbezés következtében az I-II. rendű alperes a Pp. 81. §-ának (1) bekezdése alapján köteles a felperes javára fellebbezési eljárási költség megtérítésére. E címen az ítéltábla a felperes képviselőjének munkadíját számolta el, s annak összegét a 32/2003. (VIII. 22.) IM. számú rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5) bekezdése alapján állapította meg.

D e b r e c e n, 2007. december hó 14.

Dr. Csiki Péter sk. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán sk. előadó bíró, Süliné dr. Tózsér Erzsébet sk. bíró

A kiadmány hitelül:

tisztviselő