

DEBRECENI ÍTÉLŐTÁBLA

Pf.II.20.366/2012/6. szám

A Debreceni Ítéltábla a dr. Bánkné dr. Szabó Márta ügyvéd (cím) által képviselt felperes neve s.-i (cím) lakos felperesnek - a dr. Demku Róbert ügyvéd (cím) által képviselt I.rendű alperes neve s.-i (cím) lakos I. rendű, a II.rendű alperes neve (cím) II. rendű és a Magyar Államkincstár Észak-alföldi Regionális Igazgatósága (cím) által képviselt Magyar Állam III. rendű alperes ellen ráépítéssel való tulajdonszerzés megállapítása, közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Debreceni Törvényszék 8.P.21.063/2010/32. számú ítélete ellen a felperes által 36. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

Az ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 nap alatt fizessen meg az I. rendű alperesnek 100 000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

Ez ellen az ítélet ellen nincs helye fellebbezésnek.

Indokolás:

Az I. rendű alperes a felperes fia. A szülők házasságának felbontása után a felperes B.-en, az I. rendű alperes D.-ben élt.

A felperes a b.-i önkormányzati tulajdonú bérlakását a tulajdonosnak visszaadta, ezért 2004. március és április hónapban két részletben, összesen 4 875 000 forintot utalt részére az önkormányzat. Megtakarított pénzét betétkönyvben tartotta, annak egyenlege 2004 februárjában 2 003 464 forint volt, ebből 2004. február és március hónapban összesen 1 600 000 forintot vett ki. Lakása leadását követően D.-be költözött, ott 2004. márciustól 2005. november 5-ig albérletben lakott.

Az I. rendű alperes házastársával és kiskorú gyermekükkel bérelt lakásban élt.

2004. március 30-án kelt adásvételi szerződéssel az I. rendű alperes megvásárolta a h.-i **..48** helyrajzi számú, a valóságban **H.-S., H.** u. 3. szám alatt található, kert művelési ágú

zártkerti ingatlant, az okirat szerint 1 000 000 forint vételárért, melyet két részletben - március 19-én 700 000 forint, április 6-án 300 000 forint - kiegyenlített.

Kérelmére **H.** Nagyközség Polgármesteri Hivatal Építésügyi, Beruházási és Műszaki Irodája engedélyezte az ingatlan végleges telekmegosztását, majd a D.-i Körzeti Földhivatal határozatával az ingatlanból 400 m² terület végleges, más célú hasznosítását, lakóház építése és udvar létesítése céljára.

Az I. rendű alperes és házastársa 2004. június 3-án kelt építési-szerelési szerződéssel megbízta a **gazdálkodó szervezet**-et, hogy a perbeli ingatlanon 100 m² alapterületű faszerkezetű családi házat építsen fel. A kivitelezés költségét 12 500 000 forintban határozták meg, s megbízók 2004. június 4. és 2005. július 22. között több részletben, összesen 12 650 000 forintot fizettek ki a kft. részére.

Az építkezéshez az építési engedélyt **H.** Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője 2004. szeptember 1-jei keltezésű határozatával adta meg.

Az I. rendű alperes és házastársa 2004. október 18-án kelt kölcsönszerződés keretében a II. rendű alperestől 8 000 000 forint kölcsönt vett fel. Ugyanezen a napon a felek között támogatási szerződés is létrejött, mely alapján az adósok kiskorú gyermekük után 800 000 forint lakásépítési kedvezmény és 400 000 forint adó-visszatérítési támogatás folyósítására váltak jogosulttá.

A lakóépületre **H.** Város Polgármesteri Hivatal Jegyzője 2005. május 10-i keltezéssel adott ki használatbavételi engedélyt az I. rendű alperes, házastársa, valamint a felperes részére. A felperes határozatban való feltüntetésének alapját az az I. rendű alperes által írt, 2005. április 27-i keltezésű nyilatkozat képezte, mely szerint, mint tulajdonos hozzájárult ahhoz, hogy felperes, mint építtető a lakhatási engedélyen szerepeljen.

A lakásba a felperes 2004 novemberében, az I. rendű alperes és családtagjai 2005 februárjában költöztek be. Együttlakásuk kezdetben zökkenőmentes volt, majd konfliktusok alakultak ki közöttük, elsősorban amiatt, hogy a felperes barátnője egyre több időt töltött az ingatlanban, a hét egy részében életvitelszerűen ott tartózkodott. A felperes és ismerőse kapcsolata nem volt felhőtlen, közöttük többször trágár szavakkal fűszerezett hangos veszekedés alakult ki, melynek az I. rendű alperes és családtagjai is fültanúi voltak. A felperes és fia között a viszony 2010-re oly mértékben megromlott, hogy az I. rendű alperes a felperessel és annak élettársával szemben birtokvédelmi eljárást is kezdeményezett, majd birtokháborítás megszüntetése iránt a Debreceni Városi Bíróság előtt pert indított. Annak tárgyalását a bíróság e per jogerős befejezéséig felfüggesztette.

Az ingatlan tulajdoni lapjának tanúsága szerint az ingatlan tulajdonosa vétel jogcímén az I. rendű alperes, a II. és III. rendű alperes javára jelzálogjog, annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyezve.

A felperes keresetében kérte, hogy a bíróság állapítsa meg, hogy a perbeli ingatlanak 1/2 arányban, ráépítés jogcímén tulajdonosává vált; a közös tulajdont szüntesse meg akként,

hogy kötelezze az I. rendű alperest 6 500 000 forint megváltási ár megfizetésére. Arra hivatkozott, hogy fiával megállapodtak abban, hogy ő értékesíti b.-i ingatlanát, majd a vételárral „beszáll” egy közös építkezésbe. Ennek megfelelően bérletét leadta a tulajdonos részére, az ezért kapott ellenértékből megvásárolták a perbeli ingatlant 2 300 000 forint vételárért, s a kivitelezés költségeit is az általa átadott pénzből finanszírozták mindaddig, amíg az I. rendű alperes a II. rendű alperestől lakás célú kölcsönt nem vett fel. Állította, hogy csupán a használatbavételi engedély kiadása előtt szerzett tudomást arról, hogy megállapodásuk ellenére az ingatlan tulajdonosaként kizárólag az I. rendű alperes van feltüntetve, aki a helyzet rendezésétől ezt követően, többszöri kérése ellenére elzárkózott. Utalt rá, hogy a használatbavételi engedélyen az önkormányzat építtetőként őt is feltüntette. A II. és III. rendű alperest kereseti kérelme tűrésére kérte kötelezni.

Az I. rendű alperes a kereset elutasítását kérte. Tagadta, hogy a felperes és közte bármilyen közös építkezésre vonatkozó megállapodás jött volna létre. Előadta, hogy a telek 1 000 000 forintos vételárát házastársával közös megtakarításából fizette ki, míg az építkezés elején felmerült költségekre a rokonaitól kapott 1 000 000 forint és a felperestől ajándékba kapott 1 400 000 forint biztosította a fedezetet. A későbbiekben a II. rendű alperestől felvett hitel összegéből és a III. rendű alperestől kapott támogatás összegéből finanszírozta a kivitelezést, ahhoz a felperes az ajándék összegét meghaladóan nem járult hozzá. Hivatkozott arra, hogy az építési engedélyt neki és házastársának adta ki a hatóság, ők kötötték meg a kivitelezésre irányuló szerződést is. A használatbavételi engedélyen a felperest építtetőként feltüntetni kérő nyilatkozata magyarázatként előadta, hogy e tekintetben édesapja őt megtévesztette, mondván: a hatóság csak egy ilyen tartalmú nyilatkozat alapján járul hozzá ahhoz, hogy a perbeli ingatlanba állandó lakosként bejelentkezessen.

A II. rendű alperes a perben nyilatkozatot nem tett.

A III. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte

Az elsőfokú bíróság ítéletében a keresetet elutasította. Kötelezte a felperest az I. rendű alperes részére perköltség, az állam javára a le nem rótt kereseti illeték megtérítésére.

A határozata indokolásában a ráépítés Ptk. 137. §-ában megfogalmazott szabályaira, a Legfelsőbb Bíróság Polgári Kollégiuma PK 7. számú állásfoglalásában kifejtettekre utalással hangsúlyozta, hogy a felperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek - a bíróság Pp. 3. § (3) bekezdésében írt kioktatási kötelezettsége teljesítését követően - nem tett eleget, előadását a bizonyítékok Pp. 206. § (1) bekezdése szerinti mérlegelése alapján nem találta igazoltnak. Azt megállapította ugyan a tanúvallomások alapján, hogy a felperes anyagilag hozzájárult az építkezéshez, ám azt, hogy 6 500 000 forintot adott volna át több részletben a fiának, nem találta bizonyítottnak. Ezzel szemben azt az alperesi előadást, hogy édesapjától 1 400 000 forintot kapott ajándékba, több tanú vallomása is alátámasztotta. A telek vételára kapcsán is az I. rendű alperes előadását fogadta el valósnak, mert a felperes állítását cáfolta az adásvételi szerződés, illetve az eladó tanúvallomása. Megállapította, hogy a kivitelezéshez szükséges anyagi forrással az I. rendű alperes és házastársa maradéktalanul rendelkeztek.

Az ítélettel szemben a felperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben annak megváltoztatását és kereseti kérelme szerinti határozat hozatalát kérte. Megismételte az építkezés motivációjával kapcsolatos, az elsőfokú eljárásban tett előadását, s hangsúlyozta, hogy a telek vételára 2 300 000 forint volt, melyre vonatkozó előadását két tanú is megerősítette vallomásával. Rámutatott, hogy a perben bizonyította, hogy 6 500 000 forint rendelkezésére állt, ezzel ellentétben az I. rendű alperes nem igazolta, hogy a II. rendű alperestől történt hitel felvételéig a kivitelezés költségét miből fedezte, mert az előadását alátámasztani hivatott tanúk vallomása nem volt meggyőző, míg az I. rendű alperes megtakarításai meglétére vonatkozó nyilatkozata életszerűtlen.

Az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmében az első fokú ítélet helybenhagyását indítványozta. Megjegyezte, hogy a felperesnek nem lehetett tudomása megtakarításairól, mert a kapcsolatot csak ritkán tartották. Megismételte, hogy a telek vételára 1 000 000 forint volt, amely álláspontja szerint egy kert művelési ágú telek reális értékét jelentette, az csak azt követően emelkedett, hogy művelési ágát a hatóság kérelmére megváltoztatta.

A fellebbezés alaptalan.

Az elsőfokú bíróság a tényállást helyesen állapította meg, érdemi döntése is helytálló, ám annak indokolását az ítélet tábla az alábbiak szerint helyesbíti.

A Ptk. 137. § (1) bekezdésének helyes értelmezése szerint - amint arra a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalásának I. pontja is utal - a tulajdonosnak a Ptk. 112. § (1) bekezdéséből következő rendelkezési joga folytán a Ptk-nak a ráépítéssel kapcsolatos szabályait 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. A Ptk. 216. § (1) bekezdése értelmében pedig szerződést szóban vagy írásban is lehet kötni, de a szerződési akaratot ráutaló magatartással is kifejezésre lehet juttatni. Amennyiben a felek között megállapodás jött létre, ez esetben nem a ráépítés szabályai, hanem a felek szerződésének tartalma irányadó a jogvitájuk rendezésére.

A perbeli esetben a felperes és az I. rendű alperes abban állapodtak meg, hogy lakhatásukat közösen oldják meg, akként, hogy telket vásárolnak, arra építkeznek, az ingatlan tulajdonjoga az I. rendű alperesé lesz, míg a felperes a lakás általa kiválasztott szobájában fog élni.

A felek ilyen tartalmú szerződése, megegyezése tartalmát a keresetlevélben maga a felperes adta elő akként, hogy „... fiam felvetette, hogy értékesítem b.-i ingatlanomat és a vételárral, valamint az egyéb megtakarításaimmal szálljak be egy közös építkezésbe. Megállapodtunk abban is, hogy a szükséges hitel felvételére tekintettel a meglévő készpénzemet belefordítom az építkezésbe, hozzásegítem ahhoz, hogy olyan állapotba kerüljön a majdani ház, hogy ahhoz bankkölcsönt ... lehessen felvenni. Megállapodtunk abban is, hogyha e hitelfelvételek megtörténnek, az ingatlant közös névre fogjuk

telekkönyveztetni ... a közös építkezés a fiammal úgy tűnt, hogy életem végéig megoldja lakásproblémámat ..."

E terv végrehajtásához a felperes anyagilag - részben az I. rendű alperes által is elismerten - hozzájárult, ám az általa biztosított összeg nem állapítható meg pontosan, és a per elbírálása szempontjából nem is releváns. Az anyagi hozzájárulására, a felek megállapodásának tartalmára tekintettel őt a perbeli ingatlanon a Ptk. 112. § (1) bekezdésében írt tulajdonosi részjogosítvány, használati jog illeti, amit az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyeztethet (az ingatlan-nyilvántartásból szóló 1997. évi CXLI. törvény 16. § d) pontja).

A szerződés előzőekben írtak szerinti tartalommal való létrejöttét alátámasztja az, hogy a megállapodás teljesedésbe ment, az I. rendű alperes az ingatlan tulajdonjogát megszerezte, a felperes a felépült házban választott egy szobát, ahol a fia és családja mellett éveken keresztül élt mindaddig, míg a viszony meg nem romlott közöttük.

A viszony megromlása az oka annak, hogy a felek új előadásokkal próbálják megmásítani eredeti megállapodásuk tartalmát, ám állításaik elfogadhatatlanok.

A felperes azon nyilatkozata, hogy tulajdonjogát majd a hitelfelvételt követően szándékoztak bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba, ésszerűtlen, életszerűtlen, mert köztudomású, így nyilvánvalóan a felek számára is ismert tény, hogy a kölcsönfelvétel az azt nyújtó pénzintézet javára elidegenítési és terhelési tilalommal jár, ami a bank hozzájárulásának hiányában kizárja a felperes által előadott elképzelés realizálását.

Azt az I. rendű alperes által tett nyilatkozatot, hogy édesapja pusztán 1 400 000 forinttal járult hozzá a kivitelezéshez és azt is ajándékba adta, cáfolja, hogy személyes meghallgatásakor úgy nyilatkozott, hogy „... arról volt szó, hogy szeretne ebbe a házba beköltözni addig, amíg nem talál magának D.-ben egy házat” (3. sorszámú jegyzőkönyv 7. oldal (1) bekezdés). A felperes ilyen d.-i házvásárlási tervéről említést sem tett, s maga az I. rendű alperes is azt adta elő a Debreceni Városi Bíróság előtt birtokháborítás megszüntetése iránt indított perben, hogy „édesapjával való rokoni kapcsolatra tekintettel hozzájárult ahhoz, hogy édesapja ebben az ingatlanban velük együtt élhessen” (keresetlevél 2. oldal (2) bekezdés).

Az ingatlanra kiadott használatbavételi engedély a felperest építtetőként tünteti fel az I. rendű alperes által jegyzett, 2005. április 27-i nyilatkozat alapján. E tény is azt támasztja alá, hogy a felperes anyagilag hozzájárult az építkezéshez, az alperes e nyilatkozat tartalmára adott magyarázata elfogadhatatlan. Egyrészt nincs olyan szabály, amelyre hivatkozott, másrészt a felperes 2005. április 14-én jelentkezett be a lakásba, míg a nyilatkozat április 27-én kelt.

Mindezek alapján az ítéletábra megítélése szerint kétséget kizáróan megállapítható a felek szerződésének, megegyezésének előzőekben rögzített tartalma, mely köti őket. Annak eredményeként a felperes tulajdonjogot nem szerezhetsz, de az ingatlanban nem szívésségi

lakáshasználóként, hanem használati jogot szerzőként lakhat, mert azért anyagi ellenszolgáltatást nyújtott.

Mindezekre figyelemmel az ítélet tábla azt állapította meg, hogy az elsőfokú bíróság ítélete érdemben helyes, ezért azt a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az indokolás helyesbítésével helybenhagyta.

A fellebbezés eredménytelen volt, ezért a felperes a Pp. 78. § (1) bekezdése alapján köteles fellebbezési eljárási költség megtérítésére. E címen az ítélet tábla az I. rendű alperes képviselőjének munkadíját számolta el, melynek összegét a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja alapján állapította meg. A II. és III. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban költsége nem merült fel, ezért arról rendelkezni nem kellett.

A felperes az első fokú ítélet hozatalát követően személyes költségmentesség kedvezményben részesült, ezért a le nem rótt fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 14. §-a értelmében az állam viseli, ugyanakkor e kedvezménynek a rendelet 10. § (3) bekezdése alapján nincs visszamenőleges hatálya, így az a felperest a feljegyzett kereseti illeték állam javára történő megtérítésének kötelezettsége alól nem mentesíti.

D e b r e c e n, 2012. október 4.

Dr. Csiki Péter s.k. a tanács elnöke, Dr. Veszprémy Zoltán s.k. előadó bíró, Dr. Kocsis Ottília s.k. bíró

A kiadmány hitelül:

- kiadó -