

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.459/2012/3. szám

A Szegedi Ítéltábla a dr. Varga Imre ügyvéd által képviselt felperesnek - a dr. Józan Andrea ügyvéd által képviselt I. r. és II. r. alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb követelés iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. június hó 27. napján kelt 4.P.21.644/2009/70. számú ítélete ellen a felperes részéről 72. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, a megfellebbezett rendelkezéseit **részben** az alábbiak szerint **megváltoztatja**.

Elrendeli a **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)**. szám alatti ingatlan tulajdoni lapjára a felperes **((felperes személyes adatai)** 1/8 arányú tulajdonjogának bejegyzését élettársi vagyonközösség jogcímén az I. r. alperes - tulajdoni lap II/6. sorszám alatt bejegyzett - 2/4 tulajdoni illetőségének terhére.

Megkeresi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal **(település neve)** Körzeti Földhivatalát **(földhivatal címe)** a fenti tulajdonosváltozás ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése végett.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 1 063 988 (egymillió-hatvanháromezer-kilencszáznyolcvannyolc) Ft-ot és ennek 2009. február 14. napjától a kifizetés napjáig terjedően minden naptári félév teljes idejére az érintett naptári félévet megelőző utolsó napon érvényes jegybanki alapkamattal megegyező mértékű kamatát.

A felperes I. r. alperes javára történő elsőfokú perköltség fizetésére kötelezését mellőzi.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi az I. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 24 000 (huszonnégyezer) Ft másodfokú perköltséget.

A feljegyzett 307 800 (háromszázhétezer-nyolcszáz) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

Az I. r. alperes a 2009. február 14. napján elhunyt néhai **(néhai neve)** édesanyja, míg a II. r. alperes a testvére. A **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)**. számú lakóházas ingatlan 1/2 részét - egymás között egyenlő arányban - apjuk halálát követően a néhai és a II. r. alperes örökölték meg. Néhai **(néhai neve)** a 2005. május 18. napján kelt - és 2005. június 30. napján módosított - adásvételi szerződéssel 1 500 000 Ft - ténylegesen 2 000 000 Ft - vételár ellenében megvásárolta a II. r. alperestől a fenti ingatlanban meglevő 1/4 tulajdoni hányadát az I. r. alperes özvegyi haszonélvezeti jogával terhelten.

Az I. r. alperes 2004. június 1. napján akként végrendelkezett, hogy halála esetén minden ingó és ingatlan vagyonát egyedül fia, **(néhai neve)** örökölje.

A néhai és a felperes között 1989-ben párkapcsolat alakult ki, majd pontosan nem meghatározható időponttól, de legkésőbb 1996-tól a néhai haláláig közös háztartásban és érzelmi közösségben éltek oly módon, hogy a fenti ingatlant az I. r. alperessel közösen, egymás között megosztva használták. A felperes és a néhai a mindennapi élet kiadásait együtt fedezték, ingóságokat vásároltak. Az ingatlan takarítását, a főzést az I. r. alperessel közösen végezték, az ehhez szükséges konyhai és egyéb eszközök rendelkezésre álltak, míg az ingatlan fenntartási költségeit - a kábeltévé szolgáltatási díja kivételével - az I. r. alperes előbb házastársával, majd annak halálát követően egyedül fizette. Az I. r. alperes házastársa halála után az ingatlanból egy lakószobát használt kizárólagosan.

A felperes 1989-től több munkahelyen dolgozott, időszakosan munkanélküli volt, jövedelme ingadozott, takarításból kiegészítő bevétele származott. A néhai, bár 2002. január 1. és 2007. december 31. napja között rendelkezett bejelentett munkahellyel, itt azonban munkát nem végzett, gépjárművek adásvételéből, emellett "üzletelésből" származott pontosan meg nem határozható mértékű jövedelme, amelyet a **(K.)** Zrt-nél kezelt folyószámlán tartott.

A néhai és a felperes a **(ingatlan címe)** utcai ingatlanon 1991. és 2000. között állagmegóvó, részben értéknövelő beruházásokat végeztek, így kicserélték az ereszcsonát, a főépület oldalsó homlokzatán előtetőt létesítettek. 2004. évben garázs és fatároló kialakítására került sor és a tetőn javítási munkákat végeztek. A főépület homlokzatát újrafestették, a lábazatot műgyantakavicssal vonták be, az ingatlan belső falazatát is kifestették. 2007. augusztusában az ingatlant vízkár érte,

majd ugyanez év novemberben kéménytűz keletkezett, az ingatlant e káresemények jelentősen megrongálták. Az **(A.)** Zrt. a vízkár kapcsán 1 136 350 Ft, míg a tűzkárra tekintettel 1 545 641 Ft-ot fizetett meg az I. r. alperesnek, mint az épületbiztosítás kedvezményezettjének. A káreseményeket követően a biztosítási összeg felhasználásával a lakóépületet helyreállították, a garázst újjáépítették, arra szekcionált kaput és ereszcsonát helyeztek el. Sor került az ingatlan belső felújítására is: kerámia padlóburkolat elhelyezésére, a falazat festésére, a járda újrabetonozására, a tetőszerkezet sérüléseinek helyreállítására, gipszkartonozásra, a villanyvezeték-hálózat cseréjére, klíma- és riasztóberendezés beszerelésére, valamint zsindefedésű grillező kialakítására. Az ingatlan forgalmi értéke 1989-ben 8 800 000 Ft volt, a jelenlegi forgalmi érték 10 000 000 Ft. A néhai haláláig végzett beruházások értéke 1 134 000 Ft-ot, míg az azt követően az I. r. alperes által kivitelezett beruházás értéke 66 000 Ft-ot tett ki.

Néhai **(néhai neve)** 2009. február 14. napján elhunyt, hagyatékát - a **(település neve)**, **(ingatlan címe)** szám alatti ingatlan 2/4 tulajdoni hányadát és a **(K.)** Zrt.-nél vezetett számlán kezelt 2 109 486 Ft-ot - **(közjegyző neve)** közjegyző a Kjö.51012/Ü/445/2009/11. számú hagyatékátadó végzésével törvényes öröklés és osztályos egyezség címén az I. r. alperesnek, míg a **(autó forgalmi rendszáma)**. forgalmi rendszámú Volkswagen Golf tip. személygépkocsit a fenti jogcímen a II. r. alperesnek adta át.

A felperes keresetében a **(ingatlan címe)** utcai ingatlan 575/1700-ad hányada tekintetében tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését kérte részben élettársi közös szerzés (225/1700), részben adásvétel (350/1700) jogcímen. A néhai bankszámláján kezelt összegből 300 000 Ft-ra és annak kamataira különvagyona megtérítése, míg 913 988 Ft-ra, valamint a gépjármű 1/2 tulajdoni hányadára élettársi közös vagyoni szerzés jogcímen tartott igényt. A gépjármű kapcsán a II. r. alperest 400 000 Ft, valamint havi 2 500 Ft használati díj megfizetésére is kérte kötelezni. Keresete indokaként előadta, a néhaival 1989. augusztus 25-től annak haláláig gazdasági együttműködést is magában foglaló élettársi életközösségben élt, ez idő alatt a szerzésben való közreműködésük aránya egyenlő volt. Állítása szerint a néhai és a II. r. alperes között létrejött adásvételi szerződéssel érintett ingatlanrész vételárának fedezete az élettársi közös vagyonuk volt, és ugyancsak közös megtakarításukból került kifizetésre az ingatlan további 2/4-ed tulajdoni hányadának ellenértékeként 2 500 000 Ft. Ezen felül az ingatlant az élettársával közösen újították fel, amelynek következtében annak forgalmi értéke 7 000 000 Ft-tal emelkedett, a közös beruházásokra tekintettel pedig az ingatlan 225/1700 tulajdoni hányada megilleti.

Az alperesek érdemi ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Vitatták, hogy a néhai és a felperes jogi értelemben vett élettársi kapcsolatban éltek. Állították, hogy a háztartási teendőket mindvégig az I. r. alperes végezte, és ő viselte az ingatlan fenntartási költségeit is, míg a beruházások fedezetéül a biztosító által kifizetett összegek szolgáltak, azt teljes egészében fedezték. Hangsúlyozták, a néhai vagyoni ügyeit mindvégig a felperes bevonása nélkül intézte, jövedelmeiket nem használták

közös célokra, a néhai a maga részére vásárolt ingóságokat, illetve ingatlant, ez utóbbit érintő szerződés megkötésekor a felperes nem is volt jelen. Az I. r. alperes viszontkeresettel 2009. február 14. napjától havi 24 000 Ft használati díj és kamatai megfizetésére kérte kötelezni a felperest, az általa a néhai halálát követően is birtokban tartott ingatlanrészek vonatkozásában.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a **(autó forgalmi rendszáma)**. forgalmi rendszámú Volkswagen Golf 2.0 tip. személygépkocsi élettársi vagyontársaság jogcímén 1/2 részben a felperes tulajdonát képezi. A gépjárművön fennálló közös tulajdont megszüntette és kötelezte a II. r. alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 400 000 Ft megváltási árat. Kötelezte a felperest, hogy 2009. február 15. napjától minden hónap 15. napjáig előre esedékesen fizessen meg az I. r. alperesnek havi 25 000 Ft lakáshasználati díjat és ennek 2011. április 15. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes kamatait. A felperest az I. r. alperes javára 200 000 Ft, míg a II. r. alperes javára 50 000 Ft összegű részperkölségben marasztalta. A feljegyzett eljárási illetékből a II. r. alperest 6 000 Ft megfizetésére kötelezte azzal, hogy a további 435 800 Ft eljárási illetéket, valamint a 148 000 Ft állam által előlegezett költséget az állam viseli. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.

Határozatának indokolása szerint bizonyítást nyert, hogy a felperes 1989. augusztusától életvitelszerűen a perbeli ingatlanban lakott, közte és a néhai között - annak haláláig - érzelmi és szexuális kapcsolat állt fenn. Ezzel szemben azt sikerrel nem bizonyította, hogy a néhaival közös céljaik megvalósítása érdekében gazdasági együttműködést folytatott, a perben meghallgatott, a felperes baráti köréhez tartozó tanúk csupán az érzelmi együvé tartozásból és a közös ingatlanhasználatból következtek a köznapi értelemben vett élettársi kapcsolat létrejöttére, a gazdálkodás és pénzkezelés mibenlétéről azonban közvetlen ismereteik nem voltak **(tanúk neve)**. Az elsőfokú bíróság jelentőséget tulajdonított annak, hogy a felperes az ingatlan adásvételi szerződés megkötésekor nem volt jelen, az ingatlanban tulajdoni hányadot nem szerzett, továbbá, hogy mind a vételár, mind a beruházások forrásául maga is a néhai "üzletelésből" származó jövedelmét jelölte meg. Kifejtette, hogy az ügyletkötésnél közreműködő ügyvéd vallomása megerősítette, miszerint a néhai az ingatlan egészének tulajdonjogát meg kívánta szerezni, a vételárat saját megtakarításából fizette. A felperes jövedelme legfeljebb a mindennapi megélhetés biztosítására volt elegendő, azon felül nem igazolt olyan többletjövedelmet, megtakarítást, avagy különvagyon, amely akár az ingatlan vételára, akár annak felújítása fedezetéül szolgálhatott volna. A beruházások kapcsán kiemelte, azok javarészt nem tekinthetők tulajdonjogot keletkeztető, értéknövelő beruházásnak, emellett azok szakértő által kimunkált bekerülési költségét a víz- és tűzkár miatt az I. r. alperes részére kifizetett biztosítási összeg fedezte. Miután az elsőfokú bíróság nem ítélte bizonyítottnak, hogy a felperes és a néhai jogi értelemben vett élettársi kapcsolatban éltek, ezért mind a felperes ingatlant érintő tulajdoni igényét, mind a bankszámlán elhelyezett megtakarítás kapcsán előterjesztett kötelmi igényét elutasította. A gépkocsit ellenben a felperes és a néhai közös tulajdonának tekintette,

ezért a II. r. alperest a forgalmi érték felének megfizetésére kötelezte, megalapozatlannak minősítette viszont a felperes gépkocsit érintő használati díj iránti igényét.

Az elsőfokú bíróság elfogadta, hogy a néhai halálát követően a felperes az ingatlant jogcím nélkül használta, így a szakértő által kimunkált éves használati díj (590 000 Ft) alapulvételével kötelezte a felperest az általa birtokban tartott helyiségek után járó használati díj megfizetésére.

Az elsőfokú ítélet ellen a felperes terjesztett elő fellebbezést, annak részbeni megváltoztatása iránt az alábbiak szerint. Kérte az ingatlan 1/4 részzilletősége tekintetében tulajdonjoga megállapítását, annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését, az alperesek kötelezését ennek tülésére. A néhai bankszámláján kezelt megtakarítás közös vagyoni jellegére hivatkozással az I. r. alperest annak fele összege, azaz 1 063 988 Ft és kamatai, míg a beruházások tekintetében 283 500 Ft megfizetésére kérte kötelezni. Változatlanul állította, hogy a néhai **(néhai neve)-val** élettársi életközösségben élt, a perbeli ingatlan jogi sorsának rendezését követően közösen döntöttek annak átalakítása, felújítása mellett. Az ingatlan apai részének megváltási árát és az I. r. alperes részzilletőségének ellenértékét is az élettársi közös vagyonból fizették és csupán költségkímélés okán került sor arra, hogy az I. r. alperes a 2/4 tulajdoni hányadáról végintézkedés útján rendelkezék, azaz a megállapodás valójában várt örökségre vonatkozott. Az elsőfokú ítélet figyelmen kívül hagyta, hogy tőle és élettársától a II. r. alperes az ingatlan vételáraként 4 500 000 Ft-ot kapott, amely a perben nem került elszámolásra. Amennyiben pedig a gépjármű tekintetében az élettársi kapcsolat megállapítható, úgy a fenti összeg elszámolása sem mellőzhető, azaz az ingatlan 1/4 tulajdoni hányada részben élettársi közös vagyoni szerzés, illetve adásvétel, részben ráépítés jogcímén megilleti. Vitatta, hogy együttélésük idején az I. r. alperes biztosította a háztartásvezetés tárgyi feltételeit, állította, hogy élettársával közösen önálló háztartást vezettek, így az ehhez szükséges felszerelési, berendezési tárgyakat maguk vásárolták meg. Életszerűtlennek, egyben tévesnek ítélte azt az elsőfokú ítéleti ténymegállapítást is, hogy az I. r. alperes a háztartás költségeit kölcsön igénybevételeivel egyenlítette ki. A tulajdonszerzés szempontjából nem tulajdonított jelentőséget annak, hogy az ügyletkötésben nem vett részt, ahogyan - megítélése szerint - az élettársi kapcsolat megállapíthatóságát sem befolyásolhatja az a körülmény, hogy rendelkezett-e az élettársával közös bankszámlával, vagy sem. Egyebekben fenntartotta az elsőfokú eljárás során tett tényállításait és annak jogi indokait egyaránt.

Az alperesek fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult. Kiemelték, a felperes a gazdasági együttműködést is magában foglaló élettársi kapcsolat létét a perben nem bizonyította, kizárólag az érzelmi kapcsolat volt igazolható. A felperes a néhai anyagi körülményeivel nem volt tisztában, a szerződéskötésben, annak előkészületeiben nem vett részt, az ingatlanon végzett beruházásokhoz nem járult hozzá, azt teljes egészében az I. r. alperes részére kifizetett biztosítási összegből finanszírozták. A felperes a jövedelmét magára

költötte, esetenként bevásárolt, kisebb értékű ingóságokat is vett, de megtakarításai nem voltak. Hangsúlyozták, a néhai nem kívánt a felperessel közös ingatlantulajdont szerezn, amit a szerződéskötésnél közreműködő ügyvéd is alátámasztott. A további tanúk csak a köznapi értelemben vett élettársi kapcsolatrol tudtak nyilatkozni, de a jövedelmi

viszonyaikról, gazdálkodásuk mibenlétéről nem. Emiatt a felperes követelése mind annak jogalapja, mind összecszerűsége tekintetében megalapozatlan.

A fellebbezés **részben alapos**.

A fellebbezés mikénti elbírálásához elsőként a tekintetben kellett az ítéletablának állást foglalnia, hogy a felperes és néhai **(néhai neve)** közötti kapcsolat jogi értelemben vett élettársi kapcsolatnak minősíthető-e, miután csak az élettársi jogviszony megállapíthatósága esetén kerülhet sor a fellebbezésben részletezett dologi jogi és kötelmi igények megalapozottságának vizsgálatára.

Az ítéletábla nem osztja az elsőfokú bíróság álláspontját a felperes és a néhai kapcsolatának minősítését illetően. A Ptk. 685/A. §-a szerint élettársi kapcsolat áll fenn két olyan házasságkötés, vagy bejegyzett élettársi kapcsolat létesítése nélkül közös háztartásban, érzelmi és gazdasági közösségben (életközösségben) együtt élő személy között, akik közül egyiknek sem áll fenn mással házassági életközössége, bejegyzett élettársi életközössége, vagy élettársi kapcsolata, és akik nem állnak egymással egyenesági rokonsági, vagy testvéri, féltestvéri kapcsolatban. A hivatkozott törvényhely szerinti élettársi kapcsolat fogalma az egységes ítélkezési gyakorlat szerint feltételezi a felek közös lakásban való együttélését, a közös háztartás fenntartását, a felek közötti érzelmi és gazdasági közösség fennállását, valamint azt is, hogy harmadik személyekkel szemben az összetartozásukat minden vonatkozásban vállalják. A felsorolt tényállási elemek megvalósulása esetén tehát az életközösség fennállását meg kell állapítani (Pfv.II.20.759/1993/4. szám). Önmagában az érzelmi kapcsolat, a közös háztartásban való együttélés nem eredményezhet élettársi jogviszonyt, ha a felek jövedelmüket önállóan kezelik és a gazdasági együttműködésük csak a közös életvitel költségeinek fedezésére terjed ki, egyébként azonban a felek gazdasági függetlenségüket fenntartják (BH1998. 83, BH2007. 122, BH2008 188).

A perbeli esetben nem vitás, hogy a felperes és a néhai legkevesebb 13 éven át éltek közös ingatlanban, egy háztartásban és az is tény, hogy közöttük érzelmi kapcsolat állt fenn, amit a külvilág felé is felvállaltak. Ezt a perben meghallgatott, szinte valamennyi tanú vallomása alátámasztotta, egyes tanúk pedig **(tanú neve)** a kapcsolatukat egyenesen házasságként jellemezték. A fenti fogalmi elemek megvalósulása mellett ugyanakkor döntő jelentőségű, hogy az érintettek a közös gazdasági célok megvalósítása érdekében együttműködtek-e, a felmerülő költségeket milyen módon viselték. A bírói gyakorlat nem tulajdonít jelentőséget e tekintetben annak, hogy a felek milyen módon kezelik a jövedelmeiket, illetve a közös háztartás fenntartásához milyen módon járulnak hozzá. Nem zárja ki az élettársi kapcsolat megállapíthatóságát önmagában az, hogy a közös gazdálkodás során a

pénzkezelést kizárólag az egyik fél végezte és az sem, ha a közös háztartással kapcsolatos kiadásokat, illetve tevékenységet kizárólag az egyik fél viseli, illetve fejt ki, a másik fél pedig a saját jövedelmét kizárólag közös célú megtakarításokra, illetve közös célokat szolgáló vagyontárgyak megszerzésére fordítja. E tekintetben nem a pénzkezelés formális módja, hanem a jövedelmeknek a közös életvitelhez való felhasználása, a

megtakarításnak az együttélést szolgáló célra való fordítása az, ami a gazdálkodás jellegét meghatározza (P.törv.II.20.272/1999.). Jelen esetben nem vitatható, hogy mind a felperes, mind a néhai rendelkeztek pontosan meg nem határozható mértékű jövedelemmel, ezek felhasználása sajátosan, de a mai viszonyok között egyedülállónak semmiképpen nem tekinthető módon történt, nevezetesen, hogy a költségek egy részét a felperes, más részét a néhai viselte. A társadalmi, gazdasági viszonyok családi gazdálkodásra gyakorolt hatása következtében egyre gyakoribb, hogy az együtt élő felek nem kezelik közösen valamennyi pénzeszközüket, hanem - anyagi függetlenségük és biztonságuk megteremtése, bizonyos fokú önállóságuk megőrzése érdekében - a pénzeszközök egy részét elkülönítik, azzal maguk gazdálkodnak. Ez azonban a fentebb kifejtettek szerint nem képezi akadályát az élettársi jogviszony megállapíthatóságának. A peradatokból megállapíthatóan a perbeli esetben elsősorban a felperes viselte a mindennapi megélhetés, ételmezés, ruházkodás költségeit, míg a nagyobb kiadásokhoz szükséges pénzeszközöket a néhai biztosította. Erre figyelemmel annak a körülménynek sincs jelentősége, hogy huzamos ideig a felperes bankszámlával nem is rendelkezett, a megtakarításaikat a néhai nevén vezetett bankszámlán gyűjtötték, míg a felperes által a későbbekben nyitott bankszámláról a közös adósságaik fedezéséhez szükséges pénzt biztosították.

Egyetért az ítéletábra a felperes által előadottakkal, nevezetesen, hogy a néhaival voltak közös gazdasági céljaik. Nem vitatható - s ezt számos érdektelen tanú vallomása alátámasztja (**tanúk neve**), hogy a közös otthonuk megteremtése érdekében az ingatlanon számos beruházást végeztek, ezekben - részben a szervező, részben a háttérmunkálatokat illetően - a felperes is tevékenyen részt vett, közösen tárgyaltak a mesteremberekkel, a néhai a munkálatok kapcsán minden esetben kikérte a felperes véleményét (**/tanú neve/** tanúvallomása). Mindezen peradatok alapján az ítéletábra a gazdasági közösség létezését, ezáltal a jogi értelemben vett élettársi kapcsolat fennálltát megállapíthatónak ítélte.

A Ptk. 578/G. § (1) bekezdése értelmében az élettársak együttélésük alatt a szerzésben való közreműködésük arányában szereznek közös tulajdont, ha pedig a közreműködés aránya nem állapítható meg, azt azonos mértékűnek kell tekinteni. A háztartásban végzett munka a szerzésben való közreműködésnek számít. A perbeli esetben a hiányos jövedelemadatokra is figyelemmel a közreműködés aránya nem volt egyértelműen megállapítható, ezért az ítéletábra azt - a felperesi hivatkozással egyezően - egyenlő arányúnak tekintette.

E szerzési arányból következően a felperes igényt tarthat a néhai nevén nyilvántartott és a hagyaték megnyíltának időpontjában meglevő bankszámla-egyenleg 1/2 részére, így e tekintetben az I. r. alperes 1 063 988 Ft-tal és annak a néhai halála időpontjától, 2009. február 14. napjától járó kamataival helytállni tartozik.

Az élettársak - belső viszonyukban - akarategységüknél fogva együttes szerzők, vagyis az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől függetlenül közös tulajdonosai annak, amit

együttélésük alatt közös gazdálkodásuk eredményeként szereztek. Ebből következően az élettárs dologi jogi igényénél fogva a kapcsolat felszámolása, avagy - mint jelen esetben is - a jogutódokkal való elszámolás során kérheti az ingatlan tekintetében tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartási bejegyzését. A perbeli esetben a néhai a **(település neve), (ingatlan címe)** szám alatti ingatlan 1/4 tulajdoni hányadát öröklés, míg további 1/4 tulajdoni hányadát adásvétel jogcímén szerezte meg, tekintve, hogy az ún. apai részt a 2005. május 18. napján kötött szerződéssel testvérétől, a II. r. alperestől megvásárolta. Ez utóbbi ingatlanhányad tulajdonjogának megszerzésére az élettársi életközösség tartama alatt került sor, a vételár fedezetéül a közös szerzés vélelméből következően az élettársi közös vagyon szolgált, így a felperes tulajdoni igénye az ingatlan 1/8 részilletősége tekintetében megalapozott. Ezt meghaladó tulajdoni hányadra azonban nem tarthat igényt. A peradatokból kitűnően a néhai az ingatlan további 1/4 tulajdoni hányada - mint az anyai örökrész - ellenértékeként megfizetett a II. r. alperesnek 2 500 000 Ft-ot, tulajdonjoga azonban az ingatlan-nyilvántartásba e részilletőség tekintetében nem került bejegyzésre. A felperes érvelése szerint ennek indoka az volt, hogy az I. r. alperes végintézkedéssel kívánta a néhainak juttatni a fenti ingatlanhányadot, azaz a megállapodás valójában várt örökségre vonatkozott. Ahhoz azonban, hogy a felperes az érintett ingatlanrész tekintetében is megalapozottan érvényesíthessen tulajdoni igényt - egyéb feltételek mellett - az szükséges, hogy az adott ingatlanhányad a hagyaték részét képezze, azaz a hagyaték megnyílt időpontjában az az örökhagyó tulajdonában álljon. Az ingatlan e részilletősége tekintetében a felperes hivatkozása szerint a néhai testvérel adásvételi szerződést kötött, ahhoz azonban, hogy annak tulajdonjogát megszerezze - az erre irányuló szerződésen, vagy más jogcímen felül - a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésére is szükség lett volna (Ptk. 117. § (3) bekezdés, XXV. számú Polgári Elvi Döntés). E feltétel azonban nem teljesült, a néhai - tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének elmaradása miatt - az ingatlan e hányadán tulajdonjogot nem szerezhett, következésképp a felperes ezt érintő tulajdoni igénye sem lehet megalapozott.

Ugyancsak alaptalannak találta az ítéletábla a felperes ráépítés jogcímén előterjesztett igényét. A Ptk. 578/G. §-ából következően az élettársi együttélés alatt szerzett közös tulajdon kiterjed az egyik fél különvagyoni ingatlanára fordított olyan értékelő beruházásokra is, amely tartós jelleggel új értéket hoz létre. Az élettársi tulajdonszerzés ugyanis a Ptk. fenti rendelkezésén, nem pedig a Ptk-nak a ráépítésre vonatkozó szabályain alapul. Az ilyen beruházás ezért akkor is megalapozza a másik élettárs tulajdoni igényét, ha a beruházás mértéke és jellege nem felel meg azoknak a követelményeknek, amelyeket a Ptk. 137-139. §-ai és a Legfelsőbb Bíróság PK. 7.

sz. állásfoglalása a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés feltételeként egyébként megkíván, vagyis nem jár az épület szerkezeti átépítésével, nem hozzáépítés, vagy új épület létesítése. Az ingatlan forgalmi értékét jelentősen emelő közös beruházás ráeső részének megtérítésére az élettárs a Ptk. 578/G. § (1) bekezdése alapján tulajdoni hányadban tarthat igényt (LB.Pf.II.22.929/1993.). Amennyiben viszont az ingatlan az egyik élettárs és harmadik személyek közös tulajdonát képezi, az ingatlanon az élettársak által végzett beruházásnak a harmadik személy tulajdonostársak viszonylatában a ráépítés szabályai

szerint lehet tulajdonjog-keletkeztető hatása. Az élettársak vagyoni viszonyai körében sem eredményeznek viszont tulajdonjogot az értéknövekedést nem jelentő karbantartási, javítási és kisebb felújítási munkák (BH.1997. 72), valamint a ráépítésnek nem minősülő olyan beruházások sem, amelyek tartós jelleggel új értéket nem hoznak létre. A szakértői vizsgálat tisztázta, hogy a perbeli ingatlanon végzett beruházások túlnyomó többsége nem érte el azt a szintet, amely a felperes ezt érintő tulajdoni igényét megalapozottá tenné, azok ugyanis javarészt karbantartási, korszerűsítési jellegűek voltak, illetve a bekövetkezett káresemények után az ingatlan helyreállítását célozták. Az élettársi együttélés alatt megvalósult beruházásokból kizárólag a garázs és a grillező kialakítása eredményezhetne tulajdonjogot, feltéve, hogy az érintett építmények tartós fennmaradásra alkalmasak, és az építtető az építmény létesítéséhez vagy fennmaradásához szükséges engedélyeket beszerezze (BH2002. 355). A peradatok alapján az állapítható meg, hogy az elvégzett munkákhoz, így a garázs és a grillező létesítéséhez építési, vagy fennmaradási engedéllyel az építtetők nem rendelkeztek, így a beruházás anyagi forrásának eredetétől függetlenül e munkálatok kapcsán a felperes tulajdoni igényt nem érvényesíthet. Megjegyzendő emellett, hogy az ingatlanon végzett, a tényállásban részletezett munkálatok kapcsán a felperes állította, bizonyítékokkal azonban nem támasztotta alá, miszerint a biztosító társaság által kifizetett kártérítés összege valamennyi munkálat bekerülési költségére nem volt elegendő, azt a néhaival közös megtakarításukból egészítették ki. Az elsőfokú bíróság szakértői bizonyítást foganatosított annak tisztázására, hogy a tüzesemény, illetve vízkár bekövetkezte után milyen helyreállítási munkálatokra, esetleg értékemelő beruházások kivitelezésére került sor, az megvalósítható volt-e a biztosító társaság által kifizetett kártérítés összegéből. A szakértői vélemény nem hagyott kétséget az iránt, hogy a kártérítés összege az összes beruházás költségét fedezte, ahhoz nem volt szükség az élettársi közös vagyoni megtakarítások felhasználására, emellett nem hagyható figyelmen kívül az sem, hogy a biztosítási díj jogosultja az I. r. alperes volt, így a kártérítésként kapott összeg felhasználásával végzett munkálatok és az azok folytán esetlegesen előálló értékemelkedés kizárólag az ő javára lenne figyelembe vehető.

A felperes fellebbezésében a beruházások kapcsán 283 500 Ft megfizetésére kérte kötelezni az I. r. alperest, azaz kötelmi igényt kívánt ezzel összefüggésben érvényesíteni. Az elsőfokú eljárásban azonban ilyen tartalmú kötelmi igénye nem volt, így az a Pp. 247. §-a szerinti meg nem engedett keresetfelemelésnek minősül, annak érdemi vizsgálatára emiatt a másodfokú eljárás keretében már nem kerülhetett sor, így azt az ítéletábra mellőzte.

- 10 -

Az elsőfokú ítélet fentiek szerinti részbeni megváltoztatása folytán módosult a pernyertesség-pervesztesség aránya, az a felperes és az I. r. alperes vonatkozásában közel azonosnak tekinthető, ezért az ítéletábra mellőzte a felperes I. r. alperes javára történő elsőfokú perköltség megfizetésére kötelezését.

A kifejtettekre tekintettel az ítéletábra az elsőfokú bíróság ítélete fellebbezéssel érintett rendelkezéseit a Ppt. 253. § (2) bekezdése alapján részben megváltoztatta.

A másodfokú eljárásban az I. r. alperes pervesztessége nagyobb arányúnak tekinthető, ezért a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján köteles a felperes fellebbezési részperkötségének viselésére, amelynek összegét az ítélőtábla a 32/2003. (VIII. 11.) IM. rendelet 3. § (5) bekezdése alapján állapította meg.

A felperes és az I. r. alperes az eljárás során teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesültek, ezért a feljegyzett fellebbezési eljárási illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése és 14. §-a alapján az állam viseli.

Szeged, 2012. november 7.

Dr. Szeghő Katalin sk.	Bereczkyné dr. Lengyel Nóra sk.	Zanócné dr. Ocskó Erzsébet sk.
a tanács elnöke	előadó bíró	táblabíró