

SZEGEDI ÍTÉLŐTÁBLA
Pf.II.20.514/2012/4.szám

A Szegedi Ítéltábla dr. Csetneki Róbert ügyvéd által képviselt felperesnek - a Bajcsi Ügyvédi Iroda (ügyintéző: Bajcsiné dr. Kéry Ildikó ügyvéd) által képviselt I.r. és a Fórizs Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Fórizs Zsolt ügyvéd) által képviselt II.r. alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Kecskeméti Törvényszék 2012. május 25. napján kelt 10.a.P.20.001/2012/24. számú ítélete ellen a felperes 28. sorszám alatt benyújtott fellebbezése alapján lefolytatott másodfokú eljárásban meghozta a következő

R É S Z Í T É L E T E T :

Az elsőfokú bíróság határozatát részítéletnek tekinti, és azt **részben**, az alábbiak szerint újraszövegezve **megváltoztatja**.

A **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)** szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdont megszünteti akként, hogy a felperes 1/5 tulajdoni illetőségét az I.r. alperes tulajdonába adja.

Kötelezi az I.r. alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 1 335 000 (egymillió-háromszázharmincötezer) Ft-ot havi 60 000 (hatvanezer) Ft-os részletekben 2013. január 1. napjától kezdődően akként, hogy a havi részletek minden hónap 15. napjáig esedékesek. Egy részlet elmulasztása esetén a hátralék egyösszegben válik esedékessé.

Megállapítja, hogy az I.r. alperes az általa a felperes és a II.r. alperes között létrejött 0116LAF03569803 és a 0116LAF24922319 számú kölcsönszerződések alapján a felperes helyett a II.r. alperesnek 2012. május 25. napját követően teljesített törlesztések összegét jogosult beszámítani az őt a felperessel szemben a fentiek szerint terhelő marasztalási összegbe.

Megkeresi a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal Kecskeméti Körzeti Földhivatalát, hogy 1 335 000 (egymillió-háromszázharmincötezer) Ft I.r. alperes által a felperes részére történő teljesítésének igazolása esetén a felperes **(fp. adatai)** 1/5 arányú tulajdonjogát törölje és egyidejűleg az I.r. alperes **(I. r. ap. adatai)** 1/5 arányú tulajdonszerzését jegyezze be a Kecskemét, 20570/7. hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapjára közös tulajdon megszüntetése jogcímén.

A II.r. alperest ennek tűrésére kötelezi.

Ezt meghaladóan a tulajdonjog megállapítására és a közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresetet elutasítja.

Kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 250 000 (kettőszázötvenezer) Ft, a II.r. alperesnek 40 000 (negyvenezer) Ft elsőfokú részperköltséget.

Ezt meghaladóan a jelen részítélettel elbírált kereseti kérelemhez kapcsolódóan az elsőfokú eljárással kapcsolatos költségeiket a felperes és az I.r. alperes maguk viselik.

A feljegyzett 600 000 (hatszázezer) Ft elsőfokú- és 504 000 (ötszáznégyezer) Ft megelőző másodfokú eljárásban felmerült illetékből a felperes 480 000 (négy száznyolcvanezer) Ft-ot, az I.r. alperes 60 000 (hatvanezer) Ft-ot köteles megfizetni az illetékes állami adóhatóság külön felhívására a Magyar Államnak, míg az ezt meghaladóan feljegyzett 564 000 (ötszázhatvannégyezer) Ft illeték az állam terhén marad.

Az állam által előlegezett 194 393 (egyszázkilencvennégyezer-háromszázkilencvenhárom) Ft szakértői díjból az I.r. alperes 48 598 Ft-ot köteles megfizetni a Kecskeméti Törvényszék Gazdasági Hivatalának felhívására. Az ezt meghaladó 145 795 (egyszáznegyvenötezer-hétszázkilencvenöt) Ft szakértői díj az állam terhén marad.

Az ítéletközlő kötelezi a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 100 000 (egyszázezer) Ft, a II.r. alperesnek 20 000 (húszezer) Ft másodfokú eljárási költséget.

A feljegyzett 487 200 (négy száznyolcvanhétezer-kettőszáz) Ft fellebbezési eljárási illeték az állam terhén marad.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

INDOKOLÁS:

A felperes és az I.r. alperes testvérek. A **(település neve, ingatlan címe, hrsz.-a)**. szám alatti ingatlan az I.r. alperes és a perben nem álló **(perben nem álló személy neve)**, az I.r. alperes korábbi élettársa 4/5 - 1/5 arányú tulajdonát képezte. Az életközösség megszakadását követően **(perben nem álló személy neve)** megvásárolta a felperes **(település neve, ingatlan 2. címe)** szám alatti lakását a 2006. június

szerződésben a jogügylet tárgyát képező lakásingatlan, illetve ingatlanhányad értékét 8 000 000 Ft-ban határozták meg (18/A/1.), de a felperes további 3 000 000 Ft készpénzt is kapott **(perben nem álló személy neve)**től. A felperes ezt megelőzően pénzügyi kölcsönt vett fel, amelynek biztosítására a II.r. alperes javára a **(ingatlan 2. címe)** utcai lakásingatlanra jelzálogjogot jegyeztek be, majd a lakás eladása után az I. r. alperes hozzájárulásával a perbeli ingatlanra került bejegyzésre a II.r. alperes jelzálogjoga 30.793 CHF (4.400.000,- Ft) és járulécai erejéig. Az adásvételi szerződés és az I.r. alperessel való megegyezés alapján a felperes az ingatlan tetőterét volt jogosult használni azzal, hogy vállalta annak lakhatóvá tételét. Erre vonatkozóan az adásvételi szerződés megkötését megelőzően 2006. április 6-án a testvérek megállapodtak abban, hogy a felperes a tetőtér beépítésére 2 000 000 Ft-ot meghaladó összeget fordít, erre tekintettel tulajdoni hányadaik a bejegyzendő $\frac{1}{5}$ - $\frac{4}{5}$ aránytól eltérően akként alakulnak, hogy a felperes tulajdonrész 42 %, míg az I.r. alperesé 58 % lesz.

A felperes a tetőtér lakhatóvá tételét megkezdte, **(vállalkozó neve)** vállalkozónak összesen 2 000 000 Ft-ot adott át az ennek érdekében megrendelt munkák elvégzése ellenértékéért, azonban a vállalkozó a vállalt munkát nem fejezte be. A felperes által a Kecskeméti Városi Bíróságon Pk.52.078/2006. szám alatt kezdeményezett előzetes bizonyítás lefolytatása iránti eljárásban beszerzett szakértői vélemény az elvégzett munka értékét 800 000 - 900 000 Ft-ban állapította meg. Az ezt követően további munkákat végző vállalkozók díját a helyzettől függően a felperes, illetve az I.r. alperes egyenlítette ki. A beruházások teljes költsége 1 619 562 Ft-ban határozható meg.

A felperes 2008. január 10-én újabb pénzügyi kölcsönt vett fel, amelynek biztosítására 15 817CHF és járulécai erejéig szintén jelzálogjogot jegyeztek be - az I.r. alperes hozzájárulásával - a perbeli ingatlanra. Ezek után a felperes 2008. február 5-én gyermekével együtt **(település 2. neve)**re költözött. A felperes 2009. júniusától a felvett kölcsönöket nem törlesztette, ezért az I.r. alperes az ingatlan árverési értékesítésének megakadályozása érdekében a II.r. alperessel kötött megállapodás alapján havi 60 000 Ft összegben törleszti a kölcsönt a felperes helyett.

A felperes elköltözését követően két alkalommal kísérelte meg ingóságai elszállítását az ingatlanból, mindkét alkalommal rendőri közreműködésre került sor. A felperes elköltözése óta a tetőtéri lakrészt az I.r. alperes használja.

A felperes a Bács-Kiskun Megyei Bíróságon 10.a.P.21.076/2010.szám alatt előterjesztett és többször módosított keresetében kérte, a bíróság az ingatlanon fennálló közös tulajdont szüntesse meg elsődlegesen akként, hogy az ő tulajdoni

illetőségét 10 000 000 Ft megváltási ár ellenében adja az I.r. alperes tulajdonába. Másodlagosan árverési értékesítés elrendelését kérte 20 000 000 Ft legkisebb árverési vételár meghatározása mellett. Állította, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát megszerezte az ingatlanon végzett beruházásai eredményeként. Előadta, hogy a **(ingatlan 2. címe)** lakása eladásakor értékkülönbsétként kapott 3 000 000 Ft-ból 2 000 000 Ft-ot **(vállalkozó neve)**nek adott át, a megmaradt 1 000 000 Ft-ot, valamint a II.r.

alperestől felvett további kölcsönt is részben az építkezés befejezésére fordította. Kérte továbbá, hogy a bíróság kötelezze az I.r. alperest 2008. március 1. napjától kezdődően havi 50 000 Ft használati díj megfizetésére arra hivatkozással, hogy az I.r. alperes az ő tulajdonában álló lakrészt is használja, illetve bérbeadás útján hasznosítja. Állította, hogy amennyiben az I.r. alperes nem akadályozta volna saját tulajdoni hányadának a használatát, azt ő maga hasznosította volna, és ebből képes lett volna a kölcsönt törleszteni. Az I.r. alperesi teljesítést a neki járó használati díjban kérte elszámolni.

Az I.r. alperes a közös tulajdon megszüntetését maga is kérte a felperes 1/5 tulajdoni hányadának magához váltásával. Nem vitatta az ingatlan 20 000 000 Ft-ban megjelölt forgalmi értékét. A megváltási ár megállapításakor kérte figyelembe venni, hogy az ingatlan egészére bejegyzett jelzálogjog alapjául szolgáló kölcsön a felperes tartozása. Azt nem vitatta, hogy a felperes 900 000 Ft értékű beruházást végzett az ingatlanon, állította azonban, hogy a további építési munkák költségét ő finanszírozta. Hivatkozott arra, hogy a felperes helyett összesen 1 410 000 Ft kölcsöntörlesztést teljesített, s a felperes jelenleg fennálló tartozása 8 524 221 Ft. Mindezek figyelembevételével a fizetendő megváltási árat 2 590 000 Ft-ban kérte megállapítani oly módon, hogy az ingatlan 1/5 tulajdoni hányada 4 000 000 Ft értékéből levonásba helyezte az általa teljesített kölcsöntörlesztést. Ezen összeget havi 60 000 Ft részletben vállalta kiegyenlíteni. Elutasítani kérte a felperes használati díj iránti igényét azzal az indokkal, hogy a felperes onnan saját elhatározásából, önként távozott, ő maga a felperesi lakrészt nem bérbeadás útján hasznosítja, csupán szíveségi lakáshasználók lakják azt.

A II.r. alperes a kereset teljesítését nem ellenezte jelzálogjogának érintetlenül hagyása mellett.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes $\frac{1}{5}$ tulajdoni illetőségét 2 875 000 Ft megváltási ár ellenében az I.r. alperes tulajdonába adta, s kötelezte az I.r. alperest, hogy a megváltási árat 48 hónap alatt havi 60 000 Ft-os részletekben a II.r. alperesnek fizesse meg a felperes helyett. Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a megváltási ár kiegyenlítésének igazolásával egyidejűleg a tulajdonosváltást vezesse át ingatlan-nyilvántartáson. A II.r. alperest ennek tűrésére kötelezte. Az ezt meghaladó keresetet elutasította. Kötelezte a felperest 516 000 Ft, az I.r. alperest 60 000 Ft eljárási illeték megfizetésére. Megállapította, hogy 60 000 Ft eljárási illeték az állam terhén marad.

Pf.II.20.514/2012/4.szám

Határozatának indokolása szerint a felperes a perbeli ingatlanon 900 000 Ft értékű beruházást végzett. A bizonyítékok értékelésével arra a megállapításra jutott, hogy a felperes a **(tanú neve)** tanú által igazolt 50 000 Ft-ot meghaladóan nem tudta bizonyítani, hogy **(vállalkozó neve)** levonulását követően az egyéb munkálatokat végző szakemberek az ő megbízása alapján jártak el, illetve hogy munkájuk ellenértékét és a szükséges

anyagok költségét ő biztosította. Ugyanakkor bizonyítottan fogadta el, hogy az építkezésen munkát végző **(munkások neve)** munkadíját az I.r. alperes egyenlítette ki, illetve fizetett további vállalkozói díjat **(tanú neve)-nak** is. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy az elvégzett beruházások nem minősülnek olyannak, amelyek ráépítés jogcímén a felperes javára tulajdonjogot keletkeztetnek. Ilyen körülmények között a felperes és az I.r. alperes között a 2006. április 6. napján kelt megállapodásban foglaltak teljesülését nem tudta megállapítani és a felperes tulajdoni igényét megalapozatlannak találta. Az ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes 1/5 tulajdoni illetőségét az I.r. alperes tulajdonába adta 4 000 000 Ft megváltási ár ellenében, amelybe beszámította az I.r. alperes által kiegyenlített, a felperest terhelő hiteltörlesztés összegét (1 625 000 Ft). A tetőtéri lakrész lakhatóvá tételére fordított összeget 2 000 000 Ft-ban határozta meg, s megállapította, hogy a felperes a tulajdoni hányada arányához képest öt terhelő összegnél 500 000 Ft-tal többet teljesített, ezért az I.r. alperest 2 875 000 Ft megváltási ár megfizetésére kötelezte, amelynek teljesítésére 48 havi részletfizetést engedélyezett azzal, hogy azt a II.r. alperesnek kell teljesíteni.

A felperes fellebbezése folytán eljáró Szegedi Ítéltábla Pf.II.20.565/2011/7. számú végzésével az elsőfokú bíróság ítéletét hatályon kívül helyezte és ugyanezt a bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította. A felperes másodfokú eljárással kapcsolatos költségét 120 000 Ft-ban, az I.r. alperesét 100 000 Ft-ban, a II.r. alperesét pedig 40 000 Ft-ban állapította meg. Arra az álláspontra helyezkedett, hogy a felek 2006. április 6. napján kelt megállapodása nem lehet irányadó a felperes tulajdoni igényének elbírálása tekintetében, mert az nem tartalmazza, hogy a felperes költségviselése mellett konkrétan milyen majdani beruházások elvégzése eredményezheti a tulajdoni hányadok rögzítettek szerinti módosulását. Ez pedig olyan lényeges tartalmi elem, amelynek hiányában a szerződés létrejötte nem tekinthető. Mindezek alapján a megállapodást nem tekintette olyannak, mint amely a ráépítés szabályainak alkalmazását kizárja. Ugyanakkor a rendelkezésre álló adatok alapján nem találta elbírálnak, hogy a felperes által elvégzett építési munkák a ráépítés szabályai szerint tulajdonjogot keletkeztetnek-e, e körben szakértői vélemény beszerzését rendelte el a megismételt eljárásban. Iránymutatása szerint amennyiben az elvégzett munkák nem eredményeznek ráépítést, a felek között a költségviselés kérdésében el kell számolni, ehhez azonban ugyancsak szakértő bevonásával meg kell állapítani az építési munkák tényleges költségét, továbbá bizonyítás lefolytatását rendelte el arra vonatkozóan, hogy a felmerült költségeket a felperes és az I.r. alperes közül ki milyen arányban viselte.

- 6 -

A megismételt eljárásban a felperes keresetét változatlanul fenntartotta, míg az I.r. alperes ellenkérelmét annyiban módosította, hogy az elsőfokú ítélet meghozatalának időpontjáig a felperes helyett kiegyenlített 2 285 000 Ft törlesztőrészlet beszámítását kérte a felperest megillető összegbe.

Az elsőfokú bíróság ítéletével a perbeli ingatlanon fennálló közös tulajdont akként szüntette meg, hogy a felperes 1/5 tulajdoni illetőségét 1 191 088 Ft ellenében az I.r. alperes tulajdonába adta és kötelezte az I.r. alperest, hogy a megváltási árat 20 hónap alatt havi 60 000 Ft-os részletekben a II.r. alperesnek fizesse meg a felperes helyett.

Megkereste az ingatlanügyi hatóságot, hogy a megváltási ár kiegyenlítésének igazolásával egyidejűleg a tulajdonosváltást vezesse át az ingatlan-nyilvántartáson, a II.r. alperest ennek tûrésére kötelezte. A felperes ezt meghaladó keresetét elutasította. Kötelezte a felperest, hogy 15 napon belül fizessen meg az I.r. alperesnek 100 000 Ft, a II.r. alperesnek 40 000 Ft perköltséget. Kötelezte az I.r. alperest 60 000 Ft eljárási illeték, továbbá 48 598 Ft előlegezett szakértői díj megfizetésére. Megállapította, hogy 1 056 000 Ft eljárási illeték, valamint 145 795 Ft előlegezett szakértői díj az állam terhén marad. Az emeleti lakrész kialakításához a felperes részéről 900 000 Ft hozzájárulást talált elszámolhatónak. Hangsúlyozta, **(tanú neve)** alapeljárásban meghallgatott tanú vallomásán túl - aki a felperestől vett át 50 000 Ft készpénzt - a felperes nem bizonyította, hogy az egyéb munkálatokat végző szakemberek az ő megbízása alapján jártak el, illetve munkájuk ellenértékét és a felhasznált anyagok költségét ő fedezte. Az elsőfokú bíróság részletesen elemezte az alapeljárásban meghallgatott tanúk vallomását, rámutatva arra, hogy azok a felperesi költségviselésre vonatkozó előadás alátámasztására nem alkalmasak. A perben beszerzett szakértői véleményt ítélezése alapjául elfogadva megállapította, hogy a felperes hozzájárulásával végzett beruházások nem tekintendők ráépítésnek, ezért a felperes javára többlettulajdoni hányadot sem keletkeztetnek. A beszerzett szakértői véleményt elfogadva a tetőtérben elvégzett munkálatok költségét 1 619 562 Ft-ban határozta meg azzal, hogy ebből az összegből a felperest tulajdoni hányadának arányában 323 912 Ft terhelte, így 576 088 Ft-tal nagyobb összegben járult hozzá a kivitelezési költségekhez az általa viselendőnél, ezért ezen összeg elszámolására tarthat igényt. Megalapozottnak találta az I.r. alperes ellenkérelmét a közös tulajdon megszüntetésének módját illetően, ezért az I.r. alperes tulajdonába adta a felperes tulajdoni hányadát, amelynek értékét 2 900 000 Ft-ban határozta meg. Az I.r. alperes által fizetendő megváltási ár összegében elszámolta az I.r. alperes által az ítélethozatalig teljesített, a felperest terhelő hitel törlesztőrészleteit 2 285 000 Ft összegben. A különbözetrént jelentkező 615 000 Ft tulajdoni hányad ellenérték, illetve a beruházások kapcsán felperes által viselt 576 088 Ft többletköltség, összesen 1 191 088 Ft megfizetésére kötelezte az I.r. alperest, amelynek megfizetésére havi 60 000 Ft részletfizetést engedélyezett az I.r. alperes teljesítő képességére is figyelemmel, azzal, hogy ezen összeget a II.r. alperes részére, a felperest terhelő hitel törlesztőrészleteinek kiegyenlítésekként kell megfizetnie.

Pf.II.20.514/2012/4.szám

Rámutatott, hogy az I.r. alperes igazolta, miszerint a beruházások fennmaradó költségéhez szükséges fedezettel rendelkezett, az érintett időszakban több kölcsönt is felvett, amelyekből finanszírozni tudta a munkák költségeit. A közös tulajdon megszüntetésének választott módja kapcsán utalt arra, a felperes tulajdoni hányadáért járó ellenértéket meghaladja a felperest terhelő kölcsön hátralékának összege, ezért a felperes árverési értékesítés esetén sem jutna a közös tulajdon megszüntetése eredményeként megváltási árhoz, így az alkalmazott tulajdonközösség megszüntetési mód nem eredményezi érdekeinek sérelmét.

Az ítélet ellen a felperes élt fellebbezéssel, amelyben annak megváltoztatásával kérte a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 14 500 000 Ft-ban kérte meghatározni, kérte továbbá annak megállapítását, hogy az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett 1/5 tulajdoni hányadon felül az ingatlan egészhez viszonyított további 22/100 hányadának tulajdonjogát is megszerezte, ezért az árverési vételár 42/100 részben őt illeti meg. Kérte az ítélet perköltségre vonatkozó rendelkezésének a megváltoztatását is akként, hogy a készkiadások közte és az I.r. alperes között tulajdoni hányadaik arányában kerüljenek megosztásra, egyéb költségét pedig mindkét fél maga viselje. Változatlan álláspontja szerint az I.r. alperessel kötött megállapodás alapján megszerezte az ingatlan összesen 42/100 tulajdoni hányadát. Fenntartotta azon álláspontját, miszerint teljes egészében biztosította a tetőtéri lakrész kialakításához **(vállalkozó neve)** által kért összeget. Hangsúlyozta, az I.r. alperes ajánlotta nevezett szakembert a munkálatok elvégzésére. Változatlanul fenntartotta azon álláspontját is, miszerint a **(vállalkozó neve)** által félbehagyott munkák befejezéséhez szükséges összeget is ő biztosította, míg az I.r. alperesnek a nem vitásan rossz anyagi helyzete nem tette lehetővé, hogy az ingatlanba beruházzon. Tévesnek minősítette, hogy az elsőfokú bíróság **(munkás 1. neve)** tanú vallomását elfogadta annak alátámasztására, hogy a további költségeket az I.r. alperes biztosította, e körben hivatkozott a tanú ellentmondásos nyilatkozataira. Hangsúlyozta, ő vásárolta a konyhabútort, a bejárati ajtót, fizette a villanyszerelési munkálatokat, megvásárolta a fűtés kiépítéséhez szükséges anyagokat, amelynek díját megfizette **(személy neve)** részére. Kiemelte továbbá, hogy az I.r. alperes a megváltási ár megfizetéséhez szükséges teljesítőképességgel nem rendelkezik, ezért indokolt az árverési értékesítés elrendelése.

Az I.r. alperes fellebbezési ellenkérelmében az elsőfokú ítélet helybenhagyását kérte, fenntartva az elsőfokú eljárásban előadott indokait.

A II.r. alperes fellebbezési ellenkérelme szerint nem ellenezte a közös tulajdon árverési értékesítéssel történő megszüntetését, amennyiben az árverési vételárból elsődlegesen az ő követelése kerül kiegyenlítésre. Utalt arra, hogy a felperes és az I.r. alperes a kötelezettség visszafizetéséért adósként, illetve zálogkötelezettként egyetemlegesen felelnek.

A fellebbezés **részben alapos.**

A fellebbezés kapcsán az ítéletábrának mindenekelőtt a felperes többlettulajdoni igényének megalapozottságát illetően kellett állást foglalnia. Az már az alapeljárásban is megállapítást nyert, hogy a perbeli ingatlanon elvégzett beruházások eredményeként a tetőtérben egy lakhatásra alkalmas, külön bejárattal rendelkező lakrész jött létre. Az ítéletábra hatályon kívül helyező végzésében már utalt arra, hogy a felperes és az I.r. alperes 2006. április 6. napján kelt megállapodása nem minősül olyanak, amely a PK. 7. számú állásfoglalás I. pontjában foglaltak alapján a ráépítés szabályainak alkalmazását kizárná. Az ítéletábra ezzel kapcsolatos álláspontját változatlanul fenntartja és csupán visszautal annak említett határozatban kifejtett indokaira. Ennek alapján vizsgálni kellett, hogy a perbeli építkezéssel az épület szerkezetét érintő és ezáltal ráépítésnek minősülő

beruházás valósult-e meg. A megismételt eljárásban beszerzett szakértői vélemény 1. számú mellékletéből - amely az elvégzett beruházás költségkimutatását tartalmazza - lehet arra következtetni, hogy voltak olyan építési munkák, amelyek elvileg tulajdonjogot keletkeztetők. A tényállás e vonatkozásban nem került felderítésre, ennek azonban a jelen másodfokú eljárásban azért nincs jelentősége, és azért nem teszi az elsőfokú ítéletet megalapozatlanná, mert a szakértő megállapítása szerint az elvégzett munkák építési engedélykötelesek, s nem vitásan hatályos építési engedéllyel az építtető nem rendelkezett. Miután a ráépítéssel való tulajdonszerzésnek feltétele az, hogy az építmény tartós fennmaradásra alkalmas legyen és az építtető az építmény létesítéséhez szükséges engedélyeket beszerezze (BH2002. 355.l.), osztja az ítéltábla az elsőfokú bíróság azon álláspontját, miszerint a felperes megalapozottan tulajdoni igényt nem érvényesíthet, csupán kötelmi követelése lehet a beruházás költségeit illetően.

A másodfokú eljárásban a beszerzett szakértői vélemény alapján az már nem volt vitatott, hogy az elvégzett munkálatok költsége 1 619 562 Ft.

A felperes állította, hogy a teljes költséget ő finanszírozta. Az I.r. alperes azt elismerte, hogy 900 000 Ft-ot a felperes biztosított az építkezéshez, arra hivatkozott azonban, hogy az ezt meghaladóan felmerült kiadásokat ő viselte.

Azzal egyetért az ítéltábla, miszerint a felperes a 900 000 Ft-ot meghaladó költségviselést kétséget kizáróan nem tudta bizonyítani. Az elsőfokú bíróság a tanúvallomások helyes értékelésével jutott arra a következtetésre, hogy a tanúvallomások önmagukban nem alkalmasak a felperesi előadás igazolására. Az ítéltábla álláspontja szerint azonban az I.r. alperes sem tudott olyan bizonyítást felajánlani, amely alapján megállapítható lenne, hogy az általa elismert felperesi költségviselést meghaladó kiadások egészét ő viselte. A különbözethez mint jelentkező 700 000 Ft körüli összeg viselésére elvileg mindkét tulajdonostárs rendelkezett teljesítő erővel, mindketten vettek igénybe pénzügyi kölcsönöket a kérdéses időszakban, ugyanakkor mindkettőjük szavahihetősége megkérdőjeleződött a perben részben az önmaguknak, részben a bizonyítékoknak ellentmondó nyilatkozataik folytán, amelyeket az ítéltábla hatályon kívül helyező végzésében részletezett.

Pf.II.20.514/2012/4.szám

Lényeges emellett, hogy a felek egyező előadása szerint az építkezés, illetve a munkát végző szakemberek felügyeletével, a velük való elszámolással a napközben dolgozó felperes - a beruházás idején vele még jó testvéri viszonyban álló - I. r. alperest bízta meg, így önmagában az, hogy az egyes vállalkozóknak az I. r. alperes adta át az őket megillető díjazás összegét, nem alkalmas annak bizonyítására, hogy a kifizetés az ő anyagi forrásából történt. Mindezt az ítéltábla úgy ítélte meg, hogy a tulajdonostársak egyikének sem sikerült bizonyítania azt, hogy a beruházás 900 000 Ft-ot meghaladó költségét ki viselte, ezért azt az elszámolás körében az ítéltábla figyelmen kívül hagyta.

Tény, hogy a felperes által végzett beruházások a rendes gazdálkodás körét meghaladják, de mindez az I.r. alperes tulajdonostárs hozzájárulásával történt. Az ítéltábla a hatályon kívül helyező végzésében már utalt arra, hogy a 2006. április 6. napján kelt okirat a költségviselésre vonatkozó megállapodást nem tartalmaz, ezért a beruházás költségei olyan közös kiadásnak minősülnek, amelyek a tulajdonostársakat a tulajdoni hányadaik arányában terhelik (Ptk. 141. §). Ennek megfelelően a nem vitásan a felperes által viselt 900 000 Ft kiadásból a felperest 1/5 tulajdoni hányadához igazodóan 180 000 Ft, a 4/5 tulajdoni illetőséggel rendelkező I. r. alperest pedig 720 000 Ft terheli, így a felperes az I. r. alperes helyett viselt 720 000 Ft megtérítésére igényt tarthat az I. r. alperestől.

A felperes közös tulajdon megszüntetésére irányuló keresete kapcsán annak módja volt vitatott. A bíróság a közös tulajdon megszüntetése során a Ptk. 148. § (4) bekezdése értelmében csak a megszüntetésnek olyan módját nem alkalmazhatja, amely ellen valamennyi tulajdonostárs tiltakozik, egyébként valamennyi körülmény együttes mérlegelésével meggyőződése szerint bírálja el a rendezés véglegességét és az érdekegyensúly megteremtését a legjobban szolgáló szempontokat, és ezek figyelembevételével rendelkezik a megszüntetés módjáról (BH1996. 359). Az elsőfokú bíróság e szempontok figyelembevételével döntött a közös tulajdon megváltás útján történő megszüntetéséről. Az ítéltábla e körben mindenben osztja az elsőfokú bíróság álláspontját, azt megismételni nem kívánja, ezért csupán visszautal az elsőfokú ítélet indokaira.

A közös tulajdon megszüntetése következtében a felperes 2 900 000 Ft megváltási árra tarthat igényt 1/5 tulajdoni hányadához igazodóan. Erre tekintettel a felperes összes követelése 3 620 000 Ft erejéig megalapozott.

Nem vitatott, hogy az I.r. alperes teljesíti a felperest a II.r. alperessel kötött kölcsönszerződés alapján terhelő törlesztőrészleteket, az így megfizetett 2 285 000 Ft-ot a Ptk. 296. § (1) bekezdése alapján beszámíthatja a felperes követelésébe. Ebből adódóan az I.r. alperes 1 335 000 Ft megfizetésére köteles.

- 10 -

A perben felmerült körülmények, nevezetesen, hogy a felperes a pénzügyi felé fennálló fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, s helyette az I.r. alperes teljesít, továbbá az I.r. alperes anyagi helyzetére is figyelemmel, az ítéltábla is indokoltnak találta a marasztalási összeg elsőfokú bíróság által megállapított részletekben való megfizetésének az engedélyezését. Tartozásátvállalás (Ptk. 332. §) hiányában azonban nincs jogszabályi alapja az I.r. alperes arra való feljogosításának, hogy a felperest megillető összeget a II.r. alperes részére teljesítse. Annak viszont nincs akadálya, hogy az I. r. alperes az egyes II.r. alperes felé vállalt részletek teljesítésekor egyoldalú nyilatkozattal az így keletkezett követelését beszámítsa a felperes felé fennálló tartozásába (Ptk. 296. §), amelyet az ítéltábla ítéletének rendelkező részében is megállapított a Ptk. 297. § (4) bekezdésében foglaltak teljesülése érdekében.

Az ítélőtábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság tévesen állapította meg az eddig felmerült eljárási illeték összegét, s ehhez képest téves az annak viselésére vonatkozó rendelkezése is az alábbiak szerint.

A felperes keresete valóságos keresethalmazat. Kérte ugyanis egyrészt a közös tulajdon megszüntetését, másrészt tulajdoni, harmadrészt pedig használati díj iránti igényt érvényesített. Az alapeljárásban a részítélettel elbírált kereseti kérelmek vonatkozásában a pertárgy értéke a következő: A felperes az ingatlan forgalmi értékét 20 000 000 Ft-ban határozta meg $\frac{1}{2}$ arányú tulajdonjoga megállapítását és a közös tulajdon megszüntetését kérve. E tekintetben a perérték 10 000 000 Ft, a felmerült illeték összege pedig 600 000 Ft. Ebből a közös tulajdon megszüntetéséhez kapcsolódó illeték összege a felperes ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett $\frac{1}{5}$ tulajdoni illetőségének megfelelő 4 000 000 Ft perérték alapján 240 000 Ft, amelyből a felperest és az I.r. alperest az 1/2008. (V.19.) PK. vélemény VIII.g. pontja alapján 120 000 Ft - 120 000 Ft terheli. Az I.r. alperes azonban az alapeljárásban részleges, 50 % arányú személyes költségmentesség kedvezményében részesült, ezért a közös tulajdon megszüntetése folytán őt terhelő eljárási illetékből 60 000 Ft-ot köteles megfizetni, a további 60 000 Ft illetéket az állam viseli. A felperest terheli továbbá a tulajdoni igényének megalapozatlansága folytán az e keresethez kapcsolódó 6 000 000 Ft perérték alapján 360 000 Ft illeték.

A megelőző másodfokú eljárásban a fellebbezési perérték 8 400 000 Ft (a közös tulajdon megszüntetése kapcsán 4 000 000 Ft, a 22/100 többlettulajdoni igény alapján 4 400 000 Ft), a felmerült eljárási illeték összege 504 000 Ft. A felperes fellebbezése mind a közös tulajdon megszüntetésének módjára vonatkozó, mind pedig a tulajdoni igényét elutasító ítéleti rendelkezések tekintetében megalapozatlannak bizonyult, így a fent részletezett illeték összege teljes egészében őt terhelné, miután azonban a megelőző másodfokú eljárásban a felperes teljes személyes költségmentesség kedvezményében részesült, ezért a megelőző másodfokú eljárásban felmerült 564 000 Ft eljárási illetéket ugyancsak az állam viseli.

Az ítélőtábla észlelte, hogy az elsőfokú bíróság a felperes használati díj megfizetésére irányuló keresetét nem bírálta el, e tekintetben a Pp. 225.§-a alapján

Pf.II.20.514/2012/4.szám

az ítélet kiegészítése szükséges. Erre tekintettel az ítélőtábla az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 213.§ (2) bekezdése alapján részítéletnek tekintette, s azt részítélettel elbírálv a Pp. 253.§ (2) bekezdése alapján részben a rendelkező részben foglaltak szerint - újraszövegezve - megváltoztatta.

A felperes a másodfokú eljárásban túlnyomórészt pervesztesnek bizonyult, ezért az ítéletábra a Pp. 81. § (1) bekezdése alapján kötelezte az I. és II.r. alperesek jogi képviselőjével felmerült - a 32/2003. (VIII.22.) IM. rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, (5) és (6) bekezdése alapján megállapított - másodfokú perkötségének a megfizetésére.

A felperes a jelen másodfokú eljárás során személyes költségmentesség kedvezményében részesült, ezért a feljegyzett másodfokú eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM. rendelet 13. § (1) bekezdése, valamint a 14.§-a alapján az állam viseli.

S z e g e d , 2012. november 28.

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