

*Pfv.I.20.538/2011/4.*

*A Kúria a Dr. Hervay Viktória ügyvéd által képviselt felperesnek a dr. Pusztai Judith pártfogó ügyvéd (által képviselt I. rendű és II. rendű alperesek ellen közös tulajdon megszüntetése iránt a Szegedi Városi Bíróság előtt 19.P.20.305/2009. számon folytatott és másodfokon a Csongrád Megyei Bíróság 1.Pf.22.231/2010/6. számú ítéletével befejezett perében, az említett számú jogerős ítélet ellen az alperesek által előterjesztett felülvizsgálati kérelem folytán - a 2012. február 29. napján megtartott tárgyalás alapján - meghozta az alábbi*

*részítéletet:*

*A Kúria a jogerős részítéletet hatályában fenntartja.*

*Kötelezi az I-II. alpereseket, hogy 15 nap alatt egyetemlegesen fizessenek meg a felperesnek 77.000 (Hetvenhétezer) forint felülvizsgálati költséget.*

*A le nem rótt felülvizsgálati illetéket az állam viseli.*

*Az alperesek pártfogó ügyvédje díjának viselésére az állam köteles.*

*Indokolás*

*A felperes és szülei: az I-II. rendű alperesek 1996-ben egymás között egyenlő, 1/3-1/3 arányban vásárolták meg a perbeli ingatlant, amelyen a vásárlás időpontjában vályogház állt. A felek az épületen annak lakhatóvá tétele céljából 1996. és 1997. évben beruházásokat végeztek, majd a 1998-ban belefogtak a lakóház bővítésébe és a tetőtér beépítésébe. Az 1998. év második felében a perbeli ingatlanba költözött a felperes jelenlegi házastársa is, ezalatt az építési munkák folytatódtak. A felperes a házasságkötését követően, 1999 augusztusában a feleségével együtt elköltözött a perbeli ingatlanból, mert megromlott az alperesekkel való viszonya. Az I. rendű alperes édesanyja 2003 nyarán Romániából áttelepült Magyarországra, az ingatlanának értékesítéséből származó 11.000 eurót, valamint ingóságainak eladásából befolyt*

összeget az építkezésre fordította azzal a céllal, hogy a felperes és házastársa a tetőtérbe beköltözhesse.

A felek közt korábban folyamatban volt perben a bíróság jogerős ítéletével elutasította az alpereseknek a felperes ellen ajándék visszakövetelése iránt benyújtott keresetét.

A felperes a jelen perben közös tulajdon megszüntetése iránt terjesztett elő keresetet. Kérte, hogy az alperesek 4 millió forint megváltási ár ellenében váltsák magukhoz az 1/3 tulajdoni illetőségét, a 2005 évtől kezdődően pedig többtelehasználati díj fizetésére kérte az alperesek kötelezését.

Az alperesek viszontkeresetükben annak megállapítását kérték, hogy ráépítés folytán az ingatlannak a bejegyzettnél nagyobb, 93/100 arányban a tulajdonosai. A viszontkereset számukra kedvező elbírálását követően nem ellenezték a közös tulajdon megszüntetését, a megváltási árba közüzemi díjak beszámítását igényelték.

A felperes ellenkérelme a viszontkereset elutasítására irányult.

Az elsőfokú bíróság a viszontkeresetről részítélettel határozott: megállapította, hogy az ingatlan ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett tulajdoni arányai módosultak, az alperesek 9/25-9/25 hányad, míg a felperes 7/25 hányad tulajdonosa. Rendelkezett a változás bejegyzéséről és az említetteket meghaladóan a viszontkeresetet elutasította. Döntését azzal indokolta, hogy a peres felek az ingatlan megvásárlásakor, valamint ezt követően 1999 augusztusáig közös háztartásban éltek, ezért az ezalatt végzett beruházásokra a Ptk.-nak a közös háztartásban élők vagyoni viszonyairól rendelkező 578/G.§ (1) bekezdésének rendelkezései irányadóak. Mivel a felek szerzéshez való hozzájárulása - figyelemmel a jövedelmükre és a közös háztartásban végzett munkájukra - egyenlő mértékűre tehető, 1999 augusztusáig a tulajdoni arányokban változás nem következett be. Az alperesek a 2000. évben 296.570 forint költséggel végeztek építési munkákat a lakóházon, amelynek eredményeként a tulajdoni arányok módosultak, a felperes hányada 19/100-ra csökkent, az alpereseké 81/100 hányadra növekedett. A 2003. évben az I. rendű alperes édesanyja - vallomása alapján megállapíthatóan - a rendelkezésére álló hozzávetőleg 2.860.000 forintot fiának, az I. rendű alperesnek és unokájának, a felperesnek ajándékozta. Részben az ajándékba kapott pénz felhasználásával az ingatlanon 2004. évben 5.148.450 forint bekerülési költségű beruházás történt, amely az ingatlan értékét 11.869.000 forintra növelte és amely értéknövekményt az elsőfokú bíróság egyenlő, 1/3-1/3 arányban számolta el az egyes felek javára, s amelynek következtében a tulajdoni arányok ismét

módosultak: a felperesé 28/100 (7/25), az alpereseké együttesen 72/100 (9/25) hányadra. (A közös tulajdon megszüntetésére és a többtelehasználati díjra vonatkozóan a felek a részítélet meghozatalát követően, 2010. június 22. napján közösen kérték az eljárás szünetelését; a per szünetelés folytán megszűnt.)

Az elsőfokú bíróság részítélete ellen az alperesek fellebbezést nyújtottak be, amelyben viszontkeresetük elutasítását sérelmezték.

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletének fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyta. Ítéletének indokolásában rámutatott, hogy az 1996-tól 1999 nyaráig tartó időszakban végzett beruházásokat a közös gazdálkodás szabályai szerint kell elszámolni, míg a közös gazdálkodás megszűnése után a további építkezéseket a ráépítés szabályai szerint. Hangsúlyozta: a feleket az a közös cél vezette, hogy az ingatlanban mind a felperes, mind az alperesek részére önálló lakrészt alakítsanak ki. Az elsőfokú bíróság helyesen értékelte az építkezésben a felek közreműködését, valamint az ahhoz történt vagyoni hozzájárulását, és ehhez képest helyesen állapította meg a tulajdoni arányokat.

A jogerős részítélet ellen - a viszontkeresetüknek helyt adó határozat hozatala érdekében - az alperesek terjesztettek elő felülvizsgálati kérelmet. Azzal érveltek, hogy az eljáró bíróságok a Pp. 206.§-át megsértve, a bizonyítékok téves mérlegelésével állapították meg a tényállást, mivel nem éltek közös háztartásban, nem gazdálkodtak közösen és az I. rendű alperes édesanyjának pénzét sem használták fel az építkezéshez. Sérelmezték, hogy a szakértő figyelembe vette a régi épület értékét, amelyet 2000-ben lebontottak, ezért az azon végzett munkák figyelmen kívül maradnak. Részletezték, hogy mely építési ütemben milyen munkák elvégzése történt meg és kihangsúlyozták, hogy a bővítmény 2002-ben már lakható volt, ezt követően csak a „végleges tető” és a külső vakolás történt. A munkákat a saját költségükön végeztették el, a „háziilagosan végzett” munkákat a szakértő nem értékelte, az értékbecsléshez felhasznált ingatlanforgalmi adatok összehasonlításra nem voltak alkalmasak.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelmében a részítélet hatályban tartását és költségeinek megtérítését kérte.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A perben eljáró bíróságok a rendelkezésükre álló bizonyítási anyag alapján - a Pp. 206.§ (1) bekezdésében biztosított mérlegelési jogkörükben - a bizonyítékok okszerű értékelésével foglaltak állást a részítélettel rendezett keretben: a tulajdoni hányadok

módosulásának kérdésében.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének valamint a Pp. 275.§ (3) bekezdésének megfelelően a felülvizsgálati eljárás keretében akkor vizsgálható a bíróság mérlegelésének körébe tartozó kérdés, ha az ügy érdemi elbírálására is kiható jogszabálysértés történt: a Pp. 163.§ (1) bekezdésével ellentétesen a per eldöntése szempontjából lényeges körülmények tisztázására azért nem került sor, mert a bíróság a bizonyításra kötelezett fél (Pp. 164.§) részére a bizonyítási indítvány előterjesztését nem tette lehetővé, a bizonyítatlanság következményeit - a Pp. 3.§ (3) bekezdésének megsértésével - a bizonyításra kötelezett fél ellenfelének terhére értékelte, vagy a felvett bizonyítás eredményéből (figyelmen kívül hagyva a Pp. 206.§-ának rendelkezéseit) a logika szabályait megsértve következtetett a jogvita elbírálása szempontjából lényeges tényekre.

Az adott esetben mindezek nem állapíthatók meg.

A bizonyítékok helyes mérlegelésével állapították meg a perben eljáró bíróságok, hogy a peres felek az áttelepüléstől kezdve 1999. augusztus 1-jéig közös háztartásban éltek; nincsen alapja és oka annak, hogy a Kúria változtasson az okszerű mérlegelésen alapuló ténymegállapításon.

Helytálló a perben eljáró bíróságok ráépítéssel kapcsolatos álláspontja is: nem tévedtek a bíróságok, amikor az elvégzett munkákat, azok költségét és értéknövelő hatását az építkezés egyes fázisaiban vizsgálták, hiszen a Ptk. 137.§ (3) bekezdésének alkalmazása szempontjából annak van jelentősége, hogy az adott építési időszakban milyen pénzüsszegeből összességében milyen munkálatok kerültek elvégzésére, amely munkálatok az építési időszak végére eredményezték-e az addigi tulajdoni hányadok változását.

Mivel a felek egyezően adták elő, hogy a közösen felújított régi vályogépületet utóbb két ütemben lebontották, a szakértő, s ennek megfelelően az elsőfokú bíróság is a régi épületet és az azon végzett felújítási munkákat - helyesen - figyelmen kívül hagyta. A bíróságoknak a tulajdoni hányadok változását kellett követniük, és a közösen felújított régi épület lebontása nem eredményezett változást.

A felülvizsgálati kérelem kapcsán rámutat a Kúria, hogy az ítélet alapjául szolgáló szakvélemény nem tűnt aggályosnak; emellett az is a szabad bírói mérlegelés körébe tartozó döntés, hogy a bíróság a szakvéleményt aggálytalannak tekintette-e.

A tulajdoni hányadok arányában a legjelentősebb módosulást az I. rendű alperes édesanyjától kapott pénzösszeg felhasználása jelentette. Mivel az I. rendű alperes édesanyja tanúvallomása kitér a pénz átadásának céljára, az átadó szándékára is, nem lehet kétség atekintetben, hogy kinek, milyen célra és milyen arányú elszámolásra szánta az általa átadott pénzt.

A kifejtettekre tekintettel a Kúria a jogerős részítéletet a Pp. 275.§-ának (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Az alperesek felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért a Pp. 270.§-ának (1) bekezdése szerint alkalmazásra kerülő Pp. 78.§-ának (1) bekezdése alapján viselik a saját felülvizsgálati költségüket és kötelesek a felperes felülvizsgálati költségének a megtérítésére. Az alperesek költségmentessége miatt le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§-ának (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli. Az alperesek pártfogó ügyvédjének az állam által fizetendő díját a jogi segítségnyújtó szolgálatról szóló 2003. évi LXXX. törvény 62.§ (1) bekezdésének a) pontja alapján a jogi segítségnyújtó szolgálat állapítja meg.

, 2012. február 29.

*Dr. Harter Mária s.k. a tanács elnöke, Dr. Szűcs József s.k. előadó bíró, Dr. Csentericsné Dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. bíró*