

A Pi Ítéltábla a Halász Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Halász Ferenc ügyvéd) által képviselt **felperes neve** (felperes címe) felperesnek - a Dr. Horváth Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Horváth Gábor ügyvéd) által képviselt **I.rendű alperes neve** (I. rendű alperes címe) I. rendű, **II.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) II. rendű, **III.rendű alperes neve** (ugyanottani lakos) III. rendű, a Sárvári Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Sárvári Nóra ügyvéd fél címe 5) által képviselt **IV.rendű alperes neve** (IV.rendű alperes címe) IV. rendű és a V.rendű alperes neve (V.rendű alperes címe.) által képviselt **V.rendű alperes neve** V. rendű alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Pi Törvényszék 2012. szeptember 26. napján kelt, 14.P.21.387/2010/35. számú részítélete ellen a felperes által 36. sorszám alatt benyújtott fellebbezés folytán meghozta a következő

r é s z í t é l e t e t :

A másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság részítéletét - fellebbezett részében - helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az I-II-III. rendű alperesnek együttesen 200.000 (kettőszázezer) forint másodfokú eljárásban felmerült perköltséget 15 napon belül.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg a Magyar Állam javára, az illetékes állami adóhatóság felhívására - az ott írt időben és módon - 501.600 (ötszázegyezer-hatszáz) forint feljegyzett fellebbezési illetéket.

A részítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az elsőfokú bíróság részítéletében megállapította, hogy az I. rendű alperes a felperes élettársa volt 1988-tól kezdődően, akivel 2002. május 28. napján kötött házasságot. A III. rendű alperes az I. rendű alperes leánya, a II. rendű alperes pedig leányának a házastársa.

A felperes és az I. rendű alperes közös lakóhelye a K, T utca 2. V. emelet 1. szám alatti önkormányzati bérlakásban volt, amelynek 1993. október 1-től az I. rendű alperes volt az önálló bérlője. A k-i önkormányzati lakást 1994. október 31-én

vásárolták meg közösen oly módon, hogy az I. rendű alperes bérletét megillető kedvezmények figyelembevételével csökkentett vételárat a felperes szülei fizették ki. A lakásingatlan tulajdonjoga az I. rendű alperes nevére került bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, a felperes haszonélvezeti jogával terhelt. A lakást a felperes és az I. rendű alperes közösen értékesítették, és a vételárból **Pett, a N** téren, majd azt eladva **Pett, a V** utcában vásároltak lakásingatlant, mely ingatlanok szintén az I. rendű alperes tulajdonaként, a felperes haszonélvezeti jogával terhelt. kerültek bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

1999-ben a későbbi házaspár megvásárolták a **ki** 345 helyrajzi számú, természetben a **K, P** utca **000.** szám alatt található, 1462 m² alapterületű ingatlant, amely a felperes és az I. rendű alperes $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányú közös tulajdonaként került az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre. Az ingatlan 1.700.000 forintos vételárát a felperes perben nem álló testvérétől kapott kölcsön összegéből fizették ki. A felperes és az I. rendű alperes a telekingatlanon építkezni kívántak; az építetők javára 2000. május 8. napján kelt határozattal adott az építésügyi hatóság építési engedélyt alagsor, földszint, tetőtér szintszámú lakóépület felépítésére. 2002. április 11-én az építési engedély azonban módosításra került azzal, hogy az épület tetőtere későbbi ütemben épül meg.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy építkezés előtt és az építkezés ideje alatt a felperesnek és az I. rendű alperesnek az alábbi pénzeszközök álltak rendelkezésére:

A felperes az 1990-es évek elején egy **bi** cég alkalmazásában állt, havi 50.000 forint bevallott jövedelemmel, de emellett folyamatosan végzett nem adózott, be nem vallott és ki nem mutatható jövedelmet biztosító tevékenységet.

Az I. rendű alperes az 1990-es évek elején vállalkozóként zöldségkereskedéssel foglalkozott **Kn.** E tevékenységbe a felperes is besegített. A vállalkozás átalakításával **P-Von** egy kocsmát is üzemeltettek.

1994-ben és 1995-ben mindketten egy szerencsejáték-szervező cégnél dolgoztak nem bejelentett munkavállalóként.

1996-ban az I. rendű alperes egyik alapító tagja volt a **B** Kft-nek, ebből ki nem mutatható jövedelme származott.

1996. augusztus 14-től az I. rendű alperes rokkantsági nyugdíjas lett, és ekkortól nyugellátásban is részesült.

1997-ben az I. rendű alperes alapító tagként részt vett a szerencsejáték-szervező tevékenységet folytató **M** Kft. alapításában, amely cég működtetésében is tevékenyen részt vállalt.

A felperes a **M** Kft. alkalmazásában állt 1999-től kezdődően, kimutatott jövedelme havi 20.272 forint volt.

A felperes 1999. november 20-án egy Audi típusú gépjárművet vásárolt 2.600.000 forintért, mely gépkocsit 2002. október 2-án értékesített 2.550.000 forintért. 2002. október 2-án 2.050.000 forintot, a fennmaradó 500.000 forintot 2005. augusztus 18-án kapta meg.

2001. február 19-én a felperes és a perben nem álló testvére a **P** Rt-től 14.016.000 forint kölcsönt vett fel 60 hónap futamidőre, havi 260.366 forintos törlesztőrészlet

mellett. A hitel biztosítékát képezte az adósok és a felperes édesapjának közös tulajdonában álló, **P, T** utca 32/A. szám alatti ingatlana, amelyre jelzálogjog került bejegyzésre. A hitelből vásárolták meg a 2001. március 20-án kelt szerződésekkel **V.Z**tól és házastársától a **Sz** Kft. üzletrészeit, valamint a Kft. működtetéséhez szükséges gépeket, eszközöket, továbbá a gépek üzembehelyeztetésével felmerült költségeket és a gépekbe kihelyezett váltópénzt, 9.847.000 forint összegben. A hitelösszegeből fennmaradó 4.169.000 forintot a felperes kapta kézhez.

A felperes 2001 októberében a családi ház kivitelezéséhez 4.800.000 forint kölcsönt vett fel **T.T**től.

A házastársak a **P, V** utcai lakásingatlanukat eladták 5.000.000 forintért, a vételár 2002. november 30-ig került kifizetésre. Ezt az összeget az építkezésre fordították.

A házasfelek az építkezéshez a IV. rendű alperes pénzintézettől 10.000.000 forint állami kamattámogatású kölcsönt vettek fel, amelynek biztosítékaként jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom került bejegyzésre az ingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba.

Az I. rendű alperes alapító tagja volt a 2002. október 22-én létesített **N Bt**-nek.

A felperes 1996-ban öröklés jogcímén megszerezte az édesapja haszonélvezeti jogával terhelt, **Sz, P** utca 18. szám alatti ingatlanon fennálló $\frac{1}{4}$ tulajdoni részesülését. Ezt 2002. július 5-én kelt adásvételi szerződéssel értékesítette 400.000 forint vételárért.

Az elsőfokú bíróság részíteletében rögzítette, hogy a **Ki** ingatlanon 2002-ben megkezdett építkezés költsége a padlástér beépítése nélkül bruttó 29.127.998 forint volt. A 2002. december 9-én kelt határozatával **K** és **Gy** Községek Körjegyzősége a lakóépületre a használatbavételi engedélyt megadta.

Az elsőfokú bíróság megállapította, hogy a II. és III. rendű alperesek - a tulajdonos házastársak hozzájárulásával - benyújtott kérelme alapján **K** és **Gy** Községek Körjegyzősége 2003. március 24. napján jogerőre emelkedett határozatával építési engedélyt adott a tetőtérben kialakítandó, külső lépcsővel megközelíthető, 116 m² alapterületű, önálló lakás építéséhez. Ezt követően, 2003. évben a II. és III. rendű alperes a tetőtérben építkezni kezdett.

2003. április 16-án kelt az a megállapodás, amelyben a felperes és az I. rendű alperes, mint ráépítést engedélyező tulajdonosok hozzájárultak ahhoz, hogy a II. és III. rendű alperes a tetőtérben különálló lakást alakítsanak ki oly módon, hogy az ingatlanrész a II. és III. rendű alperes tulajdonába kerül. A felperes és az I. rendű alperes a hozzájárulását ingyenesen adta meg. Rögzítették, hogy a ráépítés költségeit kizárólag a II. és III. rendű alperes viseli. Megállapodtak abban, hogy a ráépítésre tekintettel közös tulajdon jön létre közöttük, és a II-III. rendű alperest az általuk létesített lakásra eső érték arányában illeti meg a tulajdonjog. A megállapodás rögzítette azt is, hogy a II. és III. rendű alperes a ráépítést kölcsön igénybevételeivel kívánja megvalósítani, megállapodásuk érvényességi feltétele a banki kölcsön folyósítása. Egyúttal a tulajdonos felperes és az I. rendű alperes hozzájárultak ahhoz, hogy a folyósítandó banki kölcsön biztosítékaként jelzálogjog

és elidegenítési és terhelési tilalom kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlanra.

A II. és III. rendű alperes a IV. rendű alperestől 5.000.000 forint kölcsönt vettek fel a tetőtéri lakás kivitelezéséhez. Emellett az V. rendű alperestől közvetlen állami támogatásként 400.000 forint adóvisszatérítési támogatásban részesültek. Ennek fejében a IV. rendű alperes 5.000.000 forint és járulékai erejéig jelzálogjogot, illetőleg az V. rendű alperes 400.000 forint adóvisszatérítési támogatás és járulékai erejéig jelzálogjogot, valamint ezek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztetett be az ingatlan-nyilvántartásba.

Ezt követően a családtagok 2003. június 4-én újabb megállapodást írtak alá, melyben ismételten rögzítették a 2003. április 16-i megállapodás feltételeit, továbbá leszögezték, hogy a tetőtérben kialakításra kerülő lakásingatlant a II. és III. rendű alperes használják kizárólagosan, míg a régi, alsó szinten lévő lakást a felperes és az I. rendű alperes használja kizárólagosan, az udvar közös használata mellett.

Ezután a 2003. november 17-én kelt, ráépítési szerződés megnevezésű okiratban a felperes és az I. rendű alperes ismét hozzájárulásukat adták ellenérték kikötése nélkül ahhoz, hogy a tulajdonukat képező ki ingatlanon a II. és III. rendű alperes ráépítést valósítson meg.

Ugyanezen a napon újabb megállapodást írtak alá „ráépítéssel létrejött közös tulajdonról” elnevezéssel, amely tartalmazta a 2003. április 16-i megállapodásban foglaltakat, továbbá rögzítette, hogy a ráépített tulajdoni hányadot az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján kell megállapítani: ekként az ingatlan tulajdonjoga a ráépítéssel úgy módosul, hogy a felperes, az I. rendű alperes, a II. és III. rendű alperes egymás közti tulajdoni aránya $\frac{1}{4} - \frac{1}{4} - \frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ lesz. Ezt követően az építésügyi hatóság a használatbavételi engedélyt megadta a 116 m² alapterületű, külön bejáratú, tetőtéri lakásra vonatkozóan.

Végül 2004. augusztus 25. napján írták alá a ráépítési szerződés megnevezésű megállapodást a felperes és az I. rendű alperes, mint tulajdonos, továbbá a II. és III. rendű alperesek, mint ráépítők. Rögzítették, hogy a felperes és az I. rendű alperes ellenérték kikötése nélkül hozzájárult ahhoz, hogy az ingatlanuk tetőterében egy 116 m² alapterületű önálló lakás kerüljön kialakításra, mely az építési engedély alapján, annak megfelelően megtörtént, az építmény tartós fennmaradásra alkalmas, használatbavételi engedéllyel rendelkezik. A megállapodás 4. pontja tartalmazta, hogy az ingatlan forgalmi értékét növelő építkezésre figyelemmel az értéknövekmény arányában a felperes és az I. rendű alperes hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadán a II. és III. rendű alperes egymás között $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányban, ráépítés jogcímén tulajdonjogot szerezzen. A megállapodás 5. pontjában a felperes és az I. rendű alperes hozzájárulását adta ahhoz, hogy a II-III. rendű alperes tulajdonjoga az ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni részére egymás között $\frac{1}{2} - \frac{1}{2}$ arányban kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba ráépítés jogcímén bejegyzésre, amely a teljes ingatlan $\frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadát jelenti. Ezzel egyidejűleg a felperes és az I. rendű alperes tulajdonosok tulajdoni hányada $\frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ arányra

módosul. A megállapodás 7. pontjában szabályozták a használatot oly módon, hogy a tetőtérben kialakításra került lakás a ráépítő II. és III. rendű alperes, míg az alsó szinten lévő lakás a felperes és az I. rendű alperes kizárólagos használatában áll. E megállapodás alapján a tulajdonjog-változás átvezetésre került az ingatlan-nyilvántartásban.

Az elsőfokú bíróság megállapította továbbá, hogy a perbeli ki ingatlanon 2003. és 2005. év között a tetőtér beépítésén kívül egyéb munkálatok is megvalósultak: medenceépítés, tereprendezés, 2004. évben dupla garázs építése, 2005-től kezdődően gépjármű javítóműhely építése. Ez utóbbi műhelyre 2005. november 7. napján adott az építésügyi hatóság építési engedélyt, míg a használatbavételi engedély 2010. június 15. napján emelkedett jogerőre. 2004. évben az ingatlan középső szintjén nyílászáró-cserére, míg 2005. decemberben hőszigetelési munkák elvégzésére került sor.

A felperes és az I. rendű alperes házassága megromlott, 2009. november 1-jén megszakították az életközösséget. Házasságukat a Pi Városi Bíróság bontotta fel 2011. január 7-én jogerőre emelkedett, 13.P.23.661/2010/6. számú ítéletével.

A felperes módosított keresetében azt kérte a bíróságtól, állapítsa meg, hogy a ki 345 helyrajzi szám alatt felvett ingatlanon az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéstől eltérően az I. rendű alperes 50/1000, a II. rendű alperes 55/1000 és a III. rendű alperes 55/1000 arányban, erre figyelemmel a felperes 840/1000 arányban szerzett tulajdoni illetőséget. Kérte emellett a közös tulajdon megszüntetését, elsődlegesen akként, hogy a felperes a tulajdonostársai tulajdoni illetőségét megváltási ár ellenében magához váltja, másodlagosan árverési értékesítéssel.

A IV. és V. rendű alperest tűrésre kérte kötelezni.

Az I-II-III. rendű alperes a többlettulajdon megállapítása iránti kereseti kérelem elutasítását kérte. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezték, azonban 5.000.000 forint megváltási ár ellenében kívánták egymás között egyenlő arányban magukhoz váltani a felperes bejegyzett $\frac{1}{4}$ tulajdoni illetőségét.

A IV. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte azzal a feltétellel, hogy a javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett jogok érintetlenül maradnak.

Az V. rendű alperes a perben érdemi nyilatkozatot nem tett.

Az elsőfokú bíróság a tulajdoni arányok megváltoztatása tárgyában részíteleket hozott, e vonatkozásában a felperes kereseti kérelmét elutasította.

Részíteletének indokolásában kifejtette, hogy két jogviszonyt kellett a bíróságnak vizsgálnia, egyrészt a felperes és az I. rendű alperes viszonyát, másrészt a II. és III. rendű alperesnek a felpereshez való viszonyát, azaz a telektulajdonosok egymás közötti jogviszonyát, továbbá a telektulajdonosok és a ráépítők közötti jogviszonyt külön - külön.

Rögzítette az elsőfokú bíróság részíteletében, hogy a töretlen bírói gyakorlat szerint a házasságot megelőző együttélés a házassági életközösséggel egybeolvad vagyoni jogi vonatkozásban, így az életközösség kezdetétől, 1988-tól az életközösség megszakadásáig, 2009. november 1-ig a Csjt.27.§-ának (1) bekezdése alapján akár az egyik, akár a másik házastárs által szerzett vagyon $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban közös tulajdonná vált, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik, a Csjt.28.§-ának (1) bekezdése alkalmazásával, a Csjt.31.§-ának (2) bekezdésére tekintettel. Ezért a felperesnek kellett azt bizonyítania, hogy az élettársi kapcsolat kezdetétől a házassági életközösség végéig, szűkebben az építkezés befejezéséig milyen különvagyonnal rendelkezett, illetve a különvagyonát a **ki** ingatlanon folyó építkezésre fordította, továbbá e különvagyonai ráfordítások milyen többlettulajdonat keletkeztettek javára.

A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján az elsőfokú bíróság arra a meggyőződésre jutott, hogy a felperes különvagyonai ráfordítást nem eszközölt a **ki** ingatlanon, így javára a házassági vagyoni jogi rendelkezések szerint különvagyonból származó többlettulajdon nem keletkezett.

Részletezve a felperes tényállításait, rögzítette, hogy a **k-i** önkormányzati bérlakás vételárát ugyan a felperes édesapja nyújtotta, azonban az ingatlan az I. rendű alperes önálló bérleménye, ezért a kedvezményes vételár a piaci értéknél alacsonyabb volt. Az önkormányzati bérlakás megvásárlására is csupán azért volt lehetőség, mert azt a bentlakó I. rendű alperes bérlő kívánta megvenni. E körülményeket figyelembe vették a felek is, amikor a felperes javára haszonélvezeti jogot alapítottak. Ezért a **k-i** ingatlan vonatkozásában a szerzési arányt $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban találta megállapíthatónak, amely szerzési arány a **pi** ingatlanok megvásárlásakor is változatlanul fennmaradt, így a **P, V** utca 5. szám alatti lakás értékesítéséből befolyt vételár is közös vagyoni jellegű volt.

A felperesnek a házasságkötést megelőzően jövedelemszerző tevékenységéből származó bevételei a fent kifejtettek szerint közös vagyonnak minősülnek.

A felperes, a felperes testvére és a felperes édesapja tanúvallomásából azt tudta tényként megállapítani az elsőfokú bíróság, hogy a vételárból 1.450.000 forintot a felperes testvére kölcsön címén biztosította a telekingatlan megszerzéséhez. A kölcsön pedig nem különvagyoni jellegű a Csjt.28.§-ának (1) bekezdése alapján.

Az Audi gépkocsi eladásából származó bevétel szintén közös vagyoni jellegű volt, hiszen az életközösség ideje alatt vásárolta a felperes a gépkocsit.

A **T.T**-től felvett nagy összegű kölcsön, valamint a pénzügyi kölcsön szintén egyenlő arányú közös tulajdonat keletkeztetett. A tulajdoni arányokon az sem változtat, hogy a visszafizetést esetleg kizárólag az egyik fél eszközölte, ha az nem különvagyonai pénzeszközből történt, de ilyent a perben nem bizonyított a felperes.

A felperes további 6.000.000 forint értékű építőanyag különvagyonai jellegét állította, amelyet az édesapja biztosított részére 1999-től kezdődően 2005. évig folyamatosan. A felperes tanúként kihallgatott édesapjának a felperes nyilatkozatát megerősítő vallomása azonban ellentmondott annak a jövedelemnek, amely a tanú 1995. és 2003. évek közötti adóbevallásaiban szerepelt, illetve annak a ténynek, hogy 2005. évben a tanú 8.500.000 forintért vásárolt személygépkocsit.

Tényként állapította meg az elsőfokú bíróság, hogy a felperesnek az örökölt tulajdoni hányada értékesítéséből 2002-ben 400.000 forint különvagyonai pénzeszköz állt rendelkezésére, azt azonban nem bizonyította, hogy ezt az összeget ténylegesen az építkezésre fordította.

A ráépítők $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadának 55/1000-55/1000 hányadra történő leszállítását azért találta alaptalannak az elsőfokú bíróság, mert a Ptk.137.§-ának (3) bekezdése értelmében elsősorban a felek megállapodása irányadó a tulajdoni hányadok nagyságára. Megállapodás hiányában kell a ráépítő tulajdoni hányadát az egész ingatlan értékéből a ráépített részre eső érték aránya alapján megállapítani. A jelen esetben pedig a felek szerződésben rögzítették a ráépítők $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonszerzését, és a szerződést a felperes nem támadta meg.

A szerződés színlelt jellegével és a megállapodásban rögzített $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonjog, valamint a ténylegesen ráépítéssel szerzett tulajdoni hányad közötti különbséget ajándékozási jellegével összefüggő felperesi érvelést az elsőfokú bíróság nem osztotta. Véleménye szerint a színlelés azért nem állhatott fenn, mert a pénzintézet nyilvánvalóan nem színlelt, így a valamennyi szerződő fél részéről megkövetelt színlelés nem valósult meg (Ptk.206.§-ának (7) bekezdése). Ajándékozásról sem lehetett szó, mert a Ptk.200.§-ának (1) bekezdését követve a szerződő felek a szerződés tartalmát szabadon állapították meg, és kifejezetten rögzítették, hogy ellenérték kikötése nélkül járulnak hozzá az építkezők a ráépítők tulajdonszerzéséhez, de azt nem rögzítették, hogy ez a juttatás ajándékozási szándékkal történne. Álláspontja szerint a felperes legfeljebb elszámolási igénytel léphetne fel a II. és III. rendű alperessel szemben.

A csatolt számlák, a hatósági ellenőrzésre vonatkozó jegyzőkönyv és a felek személyes előadása alapján arra a következtetésre jutott az elsőfokú bíróság, hogy a közös házban élő családtagok közül a felperes és az I. rendű alperes, továbbá a II. és a III. rendű alperes külön háztartást vezettek, ám a közös tulajdont képező ingatlanon a beruházásokat közösen valósították meg. Mindannyian rendelkeztek olyan jövedelemszerző tevékenységgel, illetőleg hozzájutottak kölcsönhöz, melyből a medence, garázs, javítóműhely beruházása megvalósítható volt. Amennyiben a beruházások kivitelezésekor valamelyik fél nagyobb összegű ráfordítást eszközölt volna, úgy a feleknek lehetőségük lett volna egymás között a beruházási arányokra nézve újabb megállapodást kötni, azonban ezt nem tették. Ezért az elsőfokú bíróság meggyőződése szerint a 2004. augusztus 25-i ráépítési megállapodást követően létesített beruházásokra vonatkozóan is fennáll az $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ arányú tulajdonszerzés.

Az elsőfokú részítélettel szemben a felperes nyújtott be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását és az I. rendű alperes tulajdoni hányadának 237/1000, a II. rendű alperes tulajdoni hányadának 152/1000, míg a III. rendű alperes tulajdoni hányadának 152/1000 részre történő leszállítását, a felperes bejegyzett tulajdoni hányadának pedig 459/1000 illetőségre való felemelését kérte.

Arra hivatkozott, hogy az ingatlantulajdonosok és a ráépítők között mindvégig az volt a megállapodás, hogy a ráépítőket a ráépített résznek az egész ingatlan értékéhez viszonyított arányában illeti meg tulajdonjog. A létesített tetőtéri lakás kivitelezési költsége 8.769.724 forint volt, míg a felperes és az I. rendű alperes

tulajdonában álló lakás kivitelezési költsége 29.877.787 forint volt. Amikor a ténylegesen megvalósult beruházáshoz képest nagyobb arányban engedett tulajdonjogot a felperes a ráépítőknek ellenérték kikötése nélkül, tulajdonképpen ajándékozás történt. A felperes azzal a feltevessel nyújtotta az ajándékot a II. és III. rendű alperes részére, hogy az I. rendű alperessel, mint házastársával és az ő családjával békében, szeretetben együtt tud élni, azonban ez utóbb megghiúsult. Emellett a II. és III. rendű alperesek, mint megajándékozottak súlyos jogsértést követtek el a felperes rovására, amikor ellenségesen, fenyegetően viselkedtek a felperessel szemben, így a velük való együttélés is lehetetlenné vált.

Erre tekintettel az I-II-III. rendű alperesek tulajdonszerzésének valós jogcíme ráépítés és ajándékozás vegyesen. A tulajdonjognak az a része, amely a tényleges beruházási arányt meghaladja, ajándékozás jogcímén került az I-III. rendű alperes tulajdonába egy részben színlelt szerződés alapján. A színlelés a banki feltételeknek való megfelelés érdekében történt. Mindannyian tudták, hogy a ráépítés értéknövelő hatása kisebb lesz, mint a felperes által átruházott $3 \times \frac{1}{4}$ tulajdoni hányad értéke. A Ptk.207.§-ának (6) bekezdése alapján színlelték a tulajdonszerzést, a mögöttes jogcím pedig ajándék volt.

Az ajándék tehát az I. rendű alperes esetében 13/1000, a II. rendű alperes esetében 98/1000, míg a III. rendű alperes esetében 98/1000 volt, és az ajándékot a kifejtettek szerint a felperes visszaköveteli a Ptk.582.§-ának (2) és (3) bekezdése alapján.

A IV. és V. rendű alperest a fellebbezési kérelem szerinti tulajdonszerzés túrésára kérte kötelezni.

Másodlagosan az ítélet hatályon kívül helyezését kérte, indítványozta igazságügyi építész, illetve ingatlanforgalmi szakértő kirendelését - az elsőfokú eljárásban tett indítványával egyezően.

A felperes a másodfokú tárgyaláson szóban pontosított fellebbezésében visszatért azon eredeti hivatkozására, hogy az I. rendű alperessel szemben a Csjt.28.§-ának (1) bekezdése szerint különvagyonni szerzés címén illeti meg többlettulajdon.

Az I-II-III. rendű alperesek fellebbezési ellenkérelmükben az elsőfokú részítélet helybenhagyását kérték helyes indokainál fogva.

A IV. és V. rendű alperes fellebbezési ellenkérelmet nem terjesztett elő.

A fellebbezés nem alapos.

Az elsőfokú bíróság a felperes és az I. rendű alperes egymás közötti jogviszonyát helyes tények megállapításával, helyes jogi indokok alapján, helyes következtetéssel bírálta el, míg a felperesnek a II-III. rendű alperes jogviszonyában helyesen állapította meg a tényeket, viszont a jogi indokokkal nem maradéktalanul értett egyet a másodfokú bíróság. Mivel az elsőfokú bíróság érdemi döntése helyes, ezért az ítélőtábla helybenhagyta az elsőfokú részítéletet a Pp.253.§-ának (2) bekezdése alapján.

Egyetértett a másodfokú bíróság azzal a megállapítással, hogy a töretlen és következetes bírói gyakorlat szerint a házassági vagyontársaság a tényleges életközösség kezdetétől számítandó akkor, ha a házastársak a házasságkötést megelőzően élettársakként együtt éltek. A jelen esetben ezért 1988-tól kezdődően a Csjt.27.§-ának (1) bekezdése alapján közös vagyon $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ arányban mindaz a vagyon, amelyet bármelyik fél saját keresményével szerzett. A különvagyoni szerzést állító félnek kell bizonyítania a Csjt.28.§-ának (1) bekezdésére figyelemmel, hogy a vélelmezett $\frac{1}{2}$ hányadnál nagyobb tulajdoni illetőséget szerzett.

Maradéktalanul egyetértett a másodfokú bíróság az elsőfokú részítéletben írt, a felperes és az I. rendű alperes közös szerzésére vonatkozó érveléssel, valamint a bizonyítékok mérlegelésével, azt megismételni nem kívánja. Mivel pedig a felperes az általa állított különvagyoni tételek közül kizárólag a 400.000 forint örökölt ingatlan eladásából származó különvagyoni jelleget tudta bizonyítani, azonban e vonatkozásban sem sikerült azt bizonyítani, hogy ezt az összeget a ki ingatlanon folyó építkezésre fordította, ezért a felperes és az I. rendű alperes közötti jogviszonyban a bejegyzett $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$, az egészhez viszonyított $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányad módosítására a másodfokú bíróság sem látott lehetőséget.

Külön kiemeli a másodfokú bíróság, hogy a házastársaknak saját állításuk szerint is jelentős összegű, be nem vallott, bizonyíthatatlan, adózatlan jövedelme keletkezett folyamatosan az együttélésük során, így a mintegy 30.000.000 forintos bekerülési költséghez viszonyítva a 400.000 forint különvagyoni építkezésre fordítására nem volt feltétlenül szükség. Ezzel szemben a cégek létesítése és üzemeltetése időszakonként készpénzt igényelt.

Az ingatlantulajdonosok és a ráépítők közötti jogviszonyt azonban a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság álláspontjától eltérő jogi indokok alapján vizsgálta. Itt szükséges megjegyezni, hogy iratellenes az elsőfokú részítélet azon megállapítása, miszerint a felperes kizárólag a részítélet meghozatalát megelőző utolsó tárgyaláson hivatkozott arra, hogy ajándékozás történt a felek között. A felperes valójában már a keresetlevelében és a 31. sorszám alatti előkészítő iratában is hivatkozott a ráépítési megállapodás színlelt voltára és a tulajdonszerzés ajándékozási jogcímére. Az ajándék visszakövetelésének feltételei azonban csak akkor vizsgálhatók, ha valóban ajándékozás történt a felperes részéről, ez pedig a felperes érvelése szerint is csak akkor kerülhet szóba, hogy ha a ráépítési megállapodás színlelt jellege megállapítható.

A felperes által hivatkozott Ptk.207.§-ának (6) bekezdése ugyanis úgy rendelkezik, hogy a színlelt szerződés semmis, ha pedig az más szerződést leplez, a szerződést a leplezett szerződés alapján kell megítélni. A felperes állítása szerint a 2004. augusztus 25-én kelt és az azt megelőző ráépítési megállapodásokat azért kötötték meg, hogy a II-III. rendű alperes ráépítők banki kölcsönhöz jussanak, a bank írta elő ezt feltételként.

Helyesen hivatkozott a felperes arra, hogy a színleltség nem megtámadási, hanem semmisségi ok, így az általa hivatkozott okból a ráépítési megállapodás megtámadására nem volt szükség a Ptk.234.§-ának (1) bekezdése, valamint 236.§-a értelmében. A felperes okfejtése érdemben viszont nem állja meg a helyét.

Egyrészt ugyanis az nem volt vitás a peres felek között, hogy a II-III.r.alperesek ténylegesen valósítottak meg ráépítést a felperes és az I.r.alperes közös tulajdonában állt ingatlanon (bár a felperes állítása szerint a ráépítés aránya nem éri el a ráépítési megállapodásban rögzített tulajdoni hányadnak megfelelő mértéket). A ráépítési megállapodás teljes színleltségét tehát - nyilatkozatának tényleges tartalma szerint - a felperes sem állította.

Másrészt a felperes a fellebbezésében maga is azt állította, hogy a családi kapcsolatra figyelemmel engedett a megvalósult beruházás értékénél nagyobb tulajdoni hányadot a ráépítő II. és III. rendű alperesnek: „azért járult hozzá, hogy a perbeli ingatlanban a II. és III. rendű alperesek tulajdoni illetőséget szerezzenek, mert úgy vélte, hogy az I. rendű alperessel, mint házastársával, valamint a családjával, nevezetesen a II. és III. rendű alperesekkel békében, szeretetben együtt tud élni...” (fellebbezés 6. oldal első bekezdése).

Az I-II-III. rendű alperesek az elsőfokú eljárás során mindvégig azt vallották, hogy a ráépítési megállapodások, így a 2004. augusztus 25-i szerződés is a valós akaratuknak megfelelt: „határozottan állítjuk, hogy a felperes által vázolt beruházásokat mindig a tulajdoni hányadok szerint viseltük” (B Bíróság 14.P.21.387/2010/11. számú előkészítő iratának 3. oldala).

A fent írtakra figyelemmel tehát a 2004. augusztus 25-én kelt megállapodásban írt $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ - $\frac{1}{4}$ tulajdoni hányad a szerződést aláíró felek akkori valós akaratának megfelelt. Hiszen ekkor még a felperes valós akarata is az volt, hogy a ráépítés következményeként egyenlő arányban szerezzenek tulajdonjogot a ráépítők és az ingatlantulajdonosok. Ha viszont a szerződés a szerződő felek valós akaratának megfelelt, a színleltség fogalmilag kizárt.

Megjegyzi a másodfokú bíróság, hogy a IV. rendű alperes bank oldalán a színleltségnek nem kellett fennállnia, ellentétben az elsőfokú részítélet megállapításával (10. oldal közepe), mivel a bank a ráépítési megállapodásban nem volt szerződő fél, azt nem írta alá.

Mindezekre figyelemmel a felperes teljes színleltségre történő hivatkozása alaptalan. Ugyanakkor arra is utalt a felperes, hogy ezzel a színlelt szerződéssel a szerződő felek a ráépítés valós mértékét meghaladó részében ajándékozási szerződést lepleztek, ezért a II-III.r.alperessel szemben fennálló jogviszonyát az ajándékozási szerződés szabályai szerint kérte elbírálni, bejelentve az ajándék visszakövetelésére vonatkozó igényét. A felperesnek ezt az igényét az alább kifejtettek szerint nem találta teljesíthetőnek a másodfokú bíróság.

A Legfelsőbb Bíróság eseti döntéseiben is következetesen megnyilvánuló töretlen bírói gyakorlat szerint a tulajdonszerzési jogcímeknek a törvényben meghatározott

zárt rendjéből következően a ráépítési megállapodás nem keletkeztet önálló tulajdonszerzési jogcímet. A ráépítési megállapodás, mint *atipikus* szerződés a ráépítés szabályainak szubszidiárius jellege folytán arra ad alapot, hogy a felek a Ptk.200.§-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint szabadon határozzanak arról, hogy a ráépítő szerez-e, és ha igen, milyen arányban tulajdonjogot. A ráépítés jogkövetkezményeire vonatkozó megállapodások érvényes létrejöttének ténye azonban nem változtatja meg a tulajdonszerzés jogcímét (BH2012.169.). Nem érinti ezért azt sem, hogy a ráépítő tulajdonszerzése a ráépített érték valós arányát esetleg meghaladó (de nem jelentős, a feltűnően nagy értékkülönbség mértékét el nem érő) mértékű különbözetre vonatkozó részében ilyen esetben sem az ún. származékos jellegű szerzőismódnak minősülő, akár ingyenes, akár visszerthes jellegű átruházáson, hanem *teljes egészében* az olyan ún. eredeti szerzőismódnak minősülő ráépítés jogcímén alapul, amely az ingatlan-nyilvántartáson kívül a törvény erejénél fogva következik be (BH2007.334).

Vagyis az eredeti módon szerzett tulajdonjog főszabály szerint nem függhet származékos jogcím érvényességétől és hatályosságától. A tulajdonszerzés *jogalapja kötelmi* jellegű ugyan (a ráépítési megállapodás és nem a ráépítés mint jogi tény), a *jogcíme* azonban *dologi* jellegű, eredeti szerzőismód, nem függ más személy jognyilatkozatától. Ebből következően önmagában a ráépítési megállapodásban dologi és kötelmi jogcímek nem vegyülhetnek és nem hathatják át egymást. Nem kizárt ugyan a ráépítési megállapodással *vegyes* ajándékozási (adásvételi illetve egyéb átszármaztató hatályú) szerződés, ebben az esetben viszont világosan elhatárolódik a tulajdonszerzés dologi és kötelmi jellegű hányada. Előfordulhat a ráépítési megállapodás teljes színlelése, amikor tehát a jogszerző ténylegesen nem épített saját anyagával másnak a tulajdonában lévő ingatlanra, de ez az eset a törvény (Ptk.137-138.§§) szerinti tulajdonszerzést megalapozó jogi tény hiányával egyenértékű. Lehetséges az is, hogy a ráépítési megállapodás, mint a tulajdonjog bejegyzéséhez szükséges jognyilatkozatokat tartalmazó ügylet valamilyen egyéb akarathibában szenved (feltűnően nagy az értékkülönbség a tényleges ráépítés és annak jognyilatkozatban elismert mértéke között, tévedés történt lényeges körülmény tekintetében stb.). A fent hivatkozott eseti döntésében a Legfelsőbb Bíróság is kivette a főszabály alól a feltűnően nagy értékkülönbség esetét. Túl azon, hogy ez az eset a szerződés kifejezett jognyilatkozathoz kötött megtámadására ad alapot, a Ptk.201.§ (2) bekezdésének értelmében nem fűződik hozzá polgári jogi jogkövetkezmény akkor, ha az egyik felet ténylegesen az ajándékozás szándéka vezette. A leplezett szerződés szabályai pedig e sajátos dologi hatályú megállapodás esetén nem érvényesülnek akként, hogy az eredeti módon, ráépítés címén szerzett tulajdon visszakövetelhető lenne (akár részben is) származékos jellegű ajándékként.

Megjegyzendő, hogy a felperes nem fejtette ki fellebbezésében a módosított kérelme szerinti - I. rendű alperes vonatkozásában 237/1000, a II. rendű alperes vonatkozásában 152/1000, a III. rendű alperes vonatkozásában 152/1000, illetőleg a felperes vonatkozásában 459/1000 - tulajdoni hányad számításának alapját és

módját, vagyis ezek a mértékek hogyan jöttek ki, mely beruházásokat, milyen értéken vett figyelembe a felperes.

A fellebbezés főként a 2004. augusztus 25-én kelt ráépítési megállapodásra vonatkozik, az addig létesült tetőtér-beépítéssel foglalkozik, azonban utal medenceépítésre, garázs és javítóműhely kialakítására, nyílászárócsereére és hőszigetelésre is. Az utóbbi tételekkel összefüggésben az alábbiakat rögzíti a másodfokú bíróság:

A nyílászárócsereével és hőszigeteléssel kapcsolatban ráépítéssel történő tulajdonszerzés fogalmilag kizárt, hiszen külön szakértelem nélkül, az állandó bírói gyakorlat alapján kijelenthető, hogy nem szerkezetet érintő beruházások, így tulajdonjogot nem keletkeztetnek.

A medence és a javítóműhely létesítéséről maga a felperes állította, hogy annak költségeihez részben hozzájárult a II. és III. rendű alperes, a II. rendű alperes munkájával is. Ráépítés azonban csak akkor valósul meg, ha a ráépítő a saját anyagával épít a más tulajdonában álló vagy a közös tulajdonú ingatlanon. Amennyiben a tulajdonostársak megállapodnak az építkezés költségeinek közös viselésében, ráépítés akkor sem állapítható meg, ha a bekerülési költség végül magasabbnak bizonyul a tervezettnél (EBH2005.1303.). A közös költségviselés melletti építkezés a közös tulajdonban álló ingatlanon ráépítés címén nem eredményez tulajdonjogot. A Ptk.137.§-ának (3) bekezdésének alkalmazására a ráépítés további feltételeinek fennállása esetén is csak akkor kerülhet sor, ha az igényt érvényesítő viselte az építkezés teljes költségét (EBH2013.P.5.). A 2005-ben létesített medence és a 2005. évben megkezdett és 2010. évben befejezett javítóműhely költségeinek közös viselése nem eredményezhetett tehát a felperes javára ráépítés címén többlet tulajdoni hányadot.

A garázsberuházás 2004. évben valósult meg a felperes állítása szerint. Arra nincs adat, hogy 2004. augusztus 25-ét megelőzően vagy azt követően. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján azonban az ítéltábla arra a következtetésre jutott, hogy valószínűleg 2004. augusztus 25-re befejeződött vagy ehhez közeli készültségi fokon állt a garázs megépítése. A felperes ugyanis személyes meghallgatása során úgy nyilatkozott, hogy 2002-ben már álltak a falak. 2002. december 16-án pedig kb. 9.000.000 forint magánkölcstől vett fel, amelyet részben a garázs építésére fordított. Mindezek alapján a másodfokú bíróság úgy ítélte meg, hogy a 2004. augusztus 25-én aláírt ráépítési megállapodáskor a felek már tekintettel voltak a befejeződött vagy ahhoz közeli készültségi fokban lévő garázsra az $\frac{1}{4} - \frac{1}{4} - \frac{1}{4} - \frac{1}{4}$ arányú tulajdoni hányadok rögzítésekor. A ráépítési megállapodás tehát kiterjedt a garázsra is, így a garázsra figyelemmel sem állíthat alappal többlettulajdont a felperes.

Mindezekre tekintettel a felperesnek a bejegyzett tulajdoni hányadok megváltoztatására, többlettulajdoni hányadának megállapítására irányuló kereseti kérelme alaptalan volt, ahogy helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság, annak

indokait azonban a másodfokú bíróság módosította. Az érdemben helyes elsőfokú részítéletet a másodfokú bíróság helybenhagyta.

A felperes sikertelenül fellebbezett, ezért a Pp.78.§-ának (1) bekezdése, valamint a 4/2009. számú PK vélemény szerint ő köteles viselni a fellebbezési perérték alapján feljegyzett 501.600 forint fellebbezési illetéket. (A fellebbezés tárgya 209/1000 tulajdoni hányad, az ingatlan 30.000.000 forintos, felek egyezően állított összértékéből kiindulva ennek értéke 6.270.000 forint, amelynek 8 %-a 501.600 forint).

A sikertelenül fellebbező felperes köteles viselni továbbá az I-II-III. rendű alperes másodfokú eljárásban felmerült perköltségét, amelyet az ítélőtábla bruttó 200.000 forintban állapított meg a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 2.§-ának (1) bekezdése és 4/A.§-a alapján - figyelemmel arra is, hogy az eljárás még nem fejeződött be, továbbfolyik első fokon.

A IV. és V. rendű alperesnek a másodfokú eljárásban perköltsége nem merült fel.

P é c s , 2013. szeptember 19.

dr. Döme Attila s.k. a tanács elnöke, dr. Vogyicska Petra s.k. előadó bíró, Gáspárné dr. Baranyabán Judit s.k. bíró