

A Fővárosi Ítéltábla dr. Ákos Elek ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Orosz Ilona ügyvéd (fél címe 2) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, II.rendű alperes neve (u.o.) II. rendű és kiskorú III.rendű alperes neve (u.o.) III. rendű alperesek ellen szerződés érvénytelenségének a megállapítása iránt indított perében a Székesfehérvári Törvényszék 2014. március 20. napján kelt 27.P.20.541/2012/27. számú ítélete ellen a felperes részéről 28. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés és az I-III. rendű alperesek részéről Pf/2. sorszám alatt előterjesztett csatlakozó fellebbezés folytán meghozta a következő

Ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és kötelezi az I. rendű alperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg a felperesnek 1.940.000 (Egymillió-kilencszáznegyvenezer) forintot.

A tulajdonjog megállapítására vonatkozó rendelkezést pontosítja, és annak túrására kötelezi a II-III. rendű alpereseket, hogy a ... helyrajzi számú ingatlan 8033/203500 hányadára ráépítés címén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg együttesen az I-III. rendű alpereseknek 100.000 (Egyszázezer) forint fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 1.188.100 (Egymillió-egyszáznolcvannyolcezer-egyszáz) forint fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felperes és az I. rendű alperes elvált házastársak, életközösségük 2009 végén szakadt meg. Utolsó közös lakásuk az I. rendű alperes külön vagyonát képező szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlanban volt. A 2010.

december 20-án megkötött ajándékozási szerződéssel az I. rendű alperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltén egymás között egyenlő arányban gyermekeiknek, a II. és a III. rendű alpereseknek ajándékozta az ingatlant. A szerződéskötés során a kiskorú megajándékozottakat a jegyző által kijelölt eseti gondnok képviselte. Az életközösség fennállása alatt a házastársak a lakóházon különböző felújítási munkákat végeztek, amelyek annak értékét 3.880.000 forinttal emelték. Ezenfelül felépítettek egy istállót, egy széna- és géptárolót, egy kutya kennelt, valamint fűrattak egy kutat. Ezek a létesítmények 1.606.600 forint értéknövekedést eredményeztek az ingatlan értékében.

A felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy ráépítés címén megszerezte az ingatlan 656/10171 hányadának a tulajdonjogát. Ezenfelül az értéknövelő beruházások megtérítése címén 1.940.000 forint és késedelmi kamatának a megfizetésére kérte kötelezni az alperest (22. sorszámú jegyzőkönyv). Az ajándékozási szerződés érvénytelenségének a megállapítását is kérte, elsősorban annak jóerkölcsbe, másodsorban jogszabályba ütközése miatt.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes nem szerzett az ingatlanon tulajdonjogot, mivel a szerkezetet érintő beruházásokat a különvagyonából valósították meg. Azt nem vitatta, hogy az értéknövelő beruházások fejében a felperes 1.940.000 forint megtérítésére tarthat igényt (a 2014. január 21-ei keltezésű 23. sorszám alatt csatolt beadvány). Kétségbevonta az ajándékozási szerződés érvénytelenségét megalapozó semmisségi ok fennállását.

A II-III. rendű alperesek ugyancsak a kereset elutasítását kérték.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés címén megszerezte a perbeli ingatlan 8033/203500 hányadának a tulajdonjogát, és megkereste a földhivatalt a felperes tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése iránt. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet.

Döntésének jogi indokolása szerint a tulajdonjog megállapítása során kizárólag a szerkezetet érintő beruházásokat vette figyelembe, melyeknek az értéke együttesen 1.606.600 forintot tett ki, ennek a fele illeti meg a felperest. Ezt az összeget az ingatlan egészének 20.350.000 forint forgalmi értékéhez viszonyítva határozta meg a felperest megillető tulajdoni hányadot. Kifejtette: az I. rendű alperesnek nem sikerült bizonyítania, hogy a beruházások a különvagyonába tartoznak, ezért a Csjt. 27. § (1) bekezdése értelmében közös vagyonnak tekintette azokat. Rámutatott, hogy a felperes tulajdonszerzése az általa megszerzett hányad arányában csökkentette a II-III. rendű alperesek tulajdoni illetőségét. Ettől függetlenül az ajándékozási szerződés az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 200. § (2) bekezdése alapján fennálló semmisségét nem látta megállapíthatónak. Az ugyanis nem ütközik a jóerkölcsbe, ha a szülő - akár a másik szülő rovására is - vagyoni előnyt biztosít kiskorú gyermekeinek. Álláspontja szerint a jegyző a gyámügyi eljárás szabályainak megfelelően járt el az eseti gondnok kirendelésekor, így nem követett el

jogsabálysértést, amikor mellőzte a felperes meghallgatását az ajándékozás kérdésében. Rögzítette, hogy a Pp. 81. § (1) bekezdése szerint a felek a költségeiket maguk viselik, míg az illetékmentességre és a szakértői díj viselésére kiterjedő részleges költségmentességük folytán a kereseti illetéket és az állam által előlegezett költségeket az állam viseli.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes fellebbezést, az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezést jelentettek be.

A felperes fellebbezésében az elsőfokú bíróság ítéletének a megváltoztatását, és keresete teljes egészében történő teljesítését kérte. Fenntartotta: az I. rendű alperes előtt nyilvánvaló volt, hogy ellenzi az ajándékozást, de erről a az I. rendű alperes nem tájékoztatta a gyámhivatalt, holott a szerződéskötéssel kapcsolatos eljárás során őt is meg kellett volna hallgatni. Ez az eljárási szabálytalanság alátámasztja a szerződés jogszabályba ütköző voltát. Ugyanezt a semmisségi okot alapozza meg az a körülmény is, hogy az ajándékozó olyan ingatlanrészt is átruházott, amelynek nem volt a tulajdonosa. A tulajdonjogi igényével kapcsolatban előadta, hogy a felek által egyaránt elfogadott szakértői vélemény alapján módosította a keresetet, és a szerkezetet érintő beruházások értékéhez igazodóan, közreműködése arányában jelölte meg leszállított tulajdoni hányadának a mértékét. A 656/10171 tulajdoni hányad „léptékét” az alperesek nem vitatták, ezért az elsőfokú bíróságnak ilyen arányban kellett volna rendelkeznie tulajdonjoga megállapításáról. Rámutatott, hogy dologi jogi igénye leszállítását követően kötelmi igényt terjesztett elő 1.940.000 forint és törvényes mértékű kamata erejéig, ezt a követelését az elsőfokú bíróság indokolás nélkül utasította el.

Az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezésükben az elsőfokú bíróság ítéletének elsődlegesen a megváltoztatását, és a kereset teljes elutasítását, másodlagosan a hatályon kívül helyezését kérték. Előadták, hogy a felperes tulajdoni igénye azért nem alapos, mert az I. rendű alperes bizonyította, hogy valamennyi szerkezetet érintő beruházás a különvagyonába tartozott. Ezt a meghallgatott tanúk is megerősítették, de az elsőfokú bíróság helytelenül értékelte vallomásukat.

A felperes fellebbezésére tett ellenkérelmükben azt kérték, hogy annak a bíróság ne adjon helyt. Álláspontjuk szerint az elsőfokú bíróság helyes indokok alapján jutott arra a következtetésre, hogy sem jóerkölcsbe, sem jogszabályba ütközése folytán nem állapítható meg az ajándékozási szerződés semmissége. Vélekedésük szerint a felperes nem terjesztett elő határozott kereseti kérelmet az 1.940.000 forint és kamatainak a megfizetése iránt, ezért az elsőfokú bíróság nem mulasztott, amikor ebben a kérdésben nem hozott döntést.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett rendelkezése nem volt, ezért azt a Fővárosi Ítéltábla teljes terjedelmében felülbírálta [Pp. 228. § (4) bekezdés].

A felperes fellebbezése részben megalapozott, míg az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indokok mentén - részben megváltoztatta, míg egyes rendelkezéseinek csupán a megszövegezését pontosította.

Az elsőfokú bíróság ítéletének a tulajdonjog megállapítására vonatkozó rendelkezését, mind a felperes fellebbezése, mind az I-III. rendű alperesek csatlakozó fellebbezése érintette. Az I-III. rendű alperesek a fellebbezési eljárás során nem vitatták, hogy a felperes és az I. rendű alperes házassági életközössége alatt létesített melléképületek és a szerkezeti átalakítással járó beruházások (az istálló, ól, szénatároló és a gépszín építése, valamint a kutya kennel létesítése, továbbá a kútfúratás) megalapozzák a felperes ráépítés címén érvényesített tulajdoni igényét. Ennek ellenére azért kérték a kereset elutasítását, mert álláspontjuk szerint ezeket a beruházásokat az I. rendű alperes a különvagyonából valósította meg, így azok értékével az ő különvagyonja növekedett. E tekintetben helytállóan mutatott rá az elsőfokú bíróság, hogy a Csjt. 27. § (1) bekezdésében felállított közös vagyoni vélelemmel szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az I. rendű alperest terhelte a beruházások különvagyonai jellegének a bizonyítása, mivel az ő érdekében állt, hogy erre vonatkozó állítását a bíróság valónak fogadja el. A különvagyonai részesedés bizonyítására bejelentett tanúk vallomását az elsőfokú bíróság a logika szabályainak megfelelően, okszerűen mérlegelte, majd azok egybevetése útján helytállóan jutott arra a következtetésre, miszerint nem alkalmasak a közös vagyoni vélelem megdöntésére. Erre figyelemmel a bizonyítékok felülmérlegelésére nem volt indok, ezért e tekintetben a Fővárosi Ítéltábla visszautal az elsőfokú bíróság részletesen taglalt helytálló okfejtésére.

Abban is helyes volt az elsőfokú bíróság jogi álláspontja, hogy az I. rendű alperes részére a munkavégzéséért cserébe nyújtott építőanyag nem a különvagyonát gyarapította, hanem a házastársi közös vagyont. A beruházások különvagyonai jellegének a bizonyíthatatlansága folytán az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a régi Ptk. 137. § (3) bekezdésének alkalmazásával akként állapította meg a felperes tulajdoni hányadának a mértékét, hogy a ráépítésnek minősülő közös vagyoni beruházások értékének a felét arányította az ingatlan egészének a forgalmi értékéhez.

A felperes a szakértői vélemény megismerése után úgy nyilatkozott, hogy azt elfogadja, és ahhoz igazodóan - tulajdonjogi keresetet változatlanul fenntartva - 656/10171 hányadra kéri tulajdonjoga megállapítását. Azt azonban nem fejtette ki, hogy milyen arányosság figyelembevételével határozta meg az őt illető tulajdoni hányadot, és azt sem, hogy azt miként támasztja alá a szakértői vélemény. A keresetmódosítás bejelentésével egyidejűleg csupán azt erősítette meg, hogy egyebekben változatlanul fenntartja a keresetet (22. sorszámú jegyzőkönyv). A felperes a keresetlevélben terjesztette elő a tulajdonjogi keresete ténybeli alapját, és az abban felsorolt beruházásokat a személyes meghallgatása során sem

egészítette ki további tételekkel (7. jegyzőkönyv). A felperes előadásából kiindulva az elsőfokú bíróság mindazokat a beruházásokat a felperes javára számolta el, amelyekről megállapította, hogy szerkezeti változásokat idéztek elő, és ezért ráépítésnek tekinthetők. Erre figyelemmel az elsőfokú bíróság érdemi döntése teljes összhangban áll a tulajdonjogi kereset alapjául szolgáló felperesi tényelőadással.

A fellebbezési eljárás során a felperes jelentősen változtatott a tényelőadásán, amikor úgy nyilatkozott, hogy a nyári konyhát, az éléskamrát, az esőbeállót, a kerítést és a járdalapokat is kéri a ráépítésnek minősülő beruházások között figyelembe venni. Lényegében ekkor fejtette ki először, hogy a 656/10171 hányadra leszállított tulajdoni igényét milyen módon számította ki. A Pp. 235. § (1) bekezdése azonban nem teszi lehetővé, hogy a fél a fellebbezésben új tényekre hivatkozzék. Ez az eljárási szabály meggátolja azt, hogy a fellebbezési eljárásban a felperes javára kerüljenek elszámolásra azok a beruházások, amelyeket sem a keresetlevélben, sem az elsőfokú eljárás során nem jelölt meg a ráépítésnek minősülő tulajdonjogot keletkeztető beruházások között.

A kifejtettek szerint az elsőfokú bíróság helyesen határozta meg a felperest megillető tulajdoni hányadot, de az erre vonatkozó ítéleti rendelkezés megfogalmazása nem felel meg az eljárási szabályoknak. A felperes ugyanis valójában nem megállapítási keresetet érvényesített annak ellenére, hogy - szó szerinti értelmezéssel - tulajdonjoga megállapítását kérte. A tulajdonjogi kereset érvényesítése azt célozta, hogy a felperes az ingatlan nyilvántartott társtulajdonosává váljon. Ez a cél akkor teljesülhet, ha a tulajdonjogát bejegyzik az ingatlan-nyilvántartásba. Tartalmának megfelelő értelmezése szerint tehát a tulajdonjogi keresetet teljesítési keresetként kell figyelembe venni és elbírálni [Pp. 3. § (2) bekezdés]. Ennek az eljárási szabálytalanságnak az orvoslása végett a Fővárosi Ítéltábla - a tartalmilag helyesnek mutakozó érdemi döntés megváltoztatása nélkül - csupán megfogalmazásában pontosította az elsőfokú bíróság ítéletének a tulajdonjogi keresetet elbíráló rendelkezését.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy adott esetben a Pp. 123. §-a nem teszi lehetővé megállapítási kereset érvényesítését, mivel - a már kifejtettek szerint - nincsen akadálya annak, hogy a felperes teljesítést kérjen, amely arra irányul, hogy a bíróság kötelezze a társtulajdonosokat tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésének a tűrésére.

A felperes által megszerzett tulajdoni hányadra kiterjedően az alperesek által megkötött ajándékozási szerződés érvényessége megdőlt. A 8033/203500 hányadra kiterjedő felperesi tulajdonjog bejegyzés azonban nem érinti a fennmaradó ingatlanrész átruházására megkötött ajándékozási szerződés érvényességét.

A felperes a fellebbezésben már csak az ajándékozási szerződés jogszabályba ütközése folytán fennálló semmiségére hivatkozott, anélkül azonban, hogy

megjelölte volna azt a jogszabályi rendelkezést, amely nem egyeztethető össze ezzel az ügylettel. Lényegében arra utalt, hogy az eseti gondnok kirendelésére irányuló közigazgatási eljárás volt jogszabálysértő, mivel nem került sor a személyes meghallgatására. A közigazgatási eljárás szabályainak az esetleges megsértése azonban a régi Ptk. 349. § (1) bekezdése értelmében legfeljebb a sérelmet szenvedő fél kártérítési igényét alapozhatja meg, de közömbös a szerződés érvényességének a szempontjából.

Az alperesek által kötött ajándékozási szerződés érvénytelenségének a megállapítására akkor kerülhetne sor, ha a szerződés tárgya, annak valamely rendelkezése, illetve a szerződésből eredő szolgáltatás ütközne jogszabályba. Ilyen módon megvalósuló jogszabályba ütközésre a felperes nem hivatkozott, ezért az elsőfokú bíróság helytállón döntött a szerződés érvénytelenségének a megállapítására irányuló kereset elutasításáról.

A felperes tulajdonjogi keresetének a módosításával egyidejűleg kötelmi jogcímen érvényesített, 1.940.000 forint megfizetésére irányuló határozott kereseti kérelmet terjesztett elő (22. sorszámú jegyzőkönyv). Az elsőfokú bíróság ítéletének a kereset elutasító rendelkezése erre a kereseti kérelemre is kiterjedt. E tekintetben azonban az elsőfokú bíróság nem tett eleget a Pp. 221. § (1) bekezdésében meghatározott kötelezettségének, mivel nem indokolta a döntését. Ez az eljárási hiba azonban a fellebbezési eljárás keretein belül orvosolható, mivel a rendelkezésre álló adatok lehetővé teszik az érdemi döntés felülbírálatát, és annak a megindokolását is.

A pénzkövetelésre irányuló felperesi igény elbírálása a kereseti kérelem, illetőleg az ellenkérelem korlátai között történhet [Pp. 215. §-a]. Ezzel a követeléssel szemben az I. rendű alperes nem terjesztett elő érdemi védekezést, hanem úgy nyilatkozott, miszerint nem vitatja, hogy a felperes joggal tart igényt az értéknövelő beruházások felének a megtérítésére, azaz 1.940.000 forint megfizetésére (a 2014. január 21-e keltezésű 23. sorszám alatt csatolt beadvány). Az előzőekben megjelölt tartalmánál fogva az I. rendű alperes ellenkérelme nem indokolta a kereset elutasítását, hanem éppen ellenkezőleg: kizárólag a keresetnek történő helyt adást tette volna lehetővé.

A felperes késedelmi kamat követelése azonban alaptalan. Azt a felperes maga sem jelölte meg, hogy milyen időponttól tart igényt a késedelmi kamat megfizetésére. Ilyen igénnyel azért nem léphet fel, mivel az I. rendű alperes idáig nem esett késedelembe [rég Ptk. 301. § (1) bekezdés]. A házastársi vagyoni közösség megosztása címén járó értékkiegyenlítés megfizetésére ugyanis a Fővárosi Ítéltábla kötelezte az I. rendű alperest, ezért a követelés megfizetése a jogerős ítéletben meghatározott teljesítési határidő után válik esedékessé.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és 1.940.000 forint megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest, míg - a tulajdonjogi kereset elbírálására vonatkozó

rendelkezés megfogalmazásának a pontosítása mellett - egyebekben helybenhagyta azt.

A fellebbezés és a csatlakozó fellebbezés eltérő értékére figyelemmel a felperes fellebbezése csak kisebb mértékben vezetett eredményre, ezért sikertelen fellebbezése értékének az arányában meg kell térítenie az I-III. rendű alperesek részére a jogi képviselőjük ellátásával felmerült költségeiket. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés b) pontja és az (5), (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenységhez igazodóan mérlegeléssel állapította meg.

A felek illetékmentességre kiterjedő részleges költségmentessége folytán a le nem rótt fellebbezési és csatlakozó fellebbezési illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (1) bekezdése és a 14. §-a szerint az állam viseli.

Budapest, 2014. november 26.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró