

A Fővárosi Ítéltábla dr. Bacskó János ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Paróczai Endre ügyvéd (fél címe 2) által képviselt alperes neve (alperes címe.) alperes ellen közös tulajdon megszüntetése iránt indított perében a Balassagyarmati Törvényszék 2012. június 14. napján kelt 2.P.20.699/2010/45. számú ítélete ellen az alperes részéről 46. sorszám alatt előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit a legkisebb árverési vételár felosztása tekintetében részben és akként változtatja meg, hogy a legkisebb árverési vételárból a felperest 2.902.000 (Kettőmillió-kilencszázkettőezer) forint, míg az alperest 6.998.000 (Hatmillió-kilencszázkilencvennyolcezer) forint illeti meg.

Egyebekben az elsőfokú bíróság ítéletét helybenhagyja.

Kötelezi a felperest, hogy - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 10.000 (Tízezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget.

A le nem rótt 163.700 (Egyszázhatvanháromezer-hétszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam viseli.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A peres felek elvált házastársak, házassági életközösségük 2003-ban szakadt meg, amikor a felperes véglegesen elköltözött az 1/2-1/2 arányban közös tulajdonukban álló, ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú (perbeli) családi házból. A lakóházat házassági életközösségük fennállása alatt 1980-1983-ban közösen építették, ahhoz felhasználták a telken álló elbontott épületből nyert anyagok egy részét, egyebek mellett a szarufákat és a téglát. Az építési telek tulajdonjogát 1979-ben részben az alperes nagyszüleitől származó ajándék címén, részben adásvétel útján szerezték meg. A lakóház fűtésének későbbi korszerűsítéséhez felhasználták az alperes részére nyújtott 1999. évi 150.000 forint összegű mozgáskorlátozotti támogatást. Jelenleg az alperes és a felek nagykorú gyermekei laknak az ingatlanban, az egyik fiuk a családjával. A bentlakók a felperes elköltözése óta a lakóházat felújították, és korszerűsítették.

A felperes keresetében az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését kérte elsősorban akként, hogy 6.000.000 forint ellenében az alperes váltsa magához a tulajdoni illetőségét. Ezen felül 2009. április 1. napjától kezdődően havi 5.000 forint többelhasználati díj megfizetésére kérte kötelezni az alperest. A többelhasználati díj megfizetésére irányuló keresete elutasítása esetén másodlagosan az

ingatlan használatának a szabályozását kérte, akként, hogy az emeleti nagyszoba és fürdőszoba kerüljön a kizárólagos használatába a földszinti konyha közös használata mellett.

Az alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de teljesítőképesség hiányában nem megváltás, hanem árverés útján kérte, melynek elrendelése esetén vállalta a kiköltözést az ingatlanból. Külön vagyonára és az életközösség megszakadása óta végzett beruházásokra figyelemmel 81/100 részben kérte megállapítani az őt illeti tulajdoni hányad nagyságát, míg a felperesét 19/100 részben. A többlethasználati díj megfizetésére és az ingatlan használatának szabályozására irányuló keresettel szemben ellenkérelme az elutasításra irányult.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes 42/100, az alperes 58/100 hányadban szerzett tulajdonjogot az ingatlanon. Megkereste a földhivatalt a tulajdoni arány módosulásának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. Elrendelte az ingatlan közös tulajdonának megszüntetését árverési értékesítés útján, a legkisebb árverési vételárát 9.900.000 forintban határozta meg, melyből felperest 3.976.088 forint, míg az alperest 5.923.912 forint illeti meg. Rögzítette, hogy a legkisebb árverési vételárát meghaladó vételár esetén a különbség 42/100 hányada a felperest, 58/100 hányada az alperest illeti meg, akik ugyanilyen arányban kötelesek az árverés költségeinek a viselésére. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította és megállapította, hogy a felek maguk viselik perköltségeiket, míg a le nem rótt kereseti illetéket az állam viseli.

Az ítélet indokolásában tényként állapította meg, hogy a telek területéből az alperes 965 m²-t ajándékozás útján szerzett meg, melyre figyelemmel a telekrész 87%-ának a tulajdonosa, míg a felperes illetősége 13%. Ezen felül a lakóházba beépítésre került bontott anyagok értékét és a mozgáskorlátozott támogatást is az alperes javára vette figyelembe a tulajdoni arányok meghatározásakor. Az 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 148. § (3) bekezdése értelmében az ingatlan jelenlegi forgalmi értékével egyezően állapította meg a legkisebb árverési vételárát, amelynek felosztásakor annyiban tért el a tulajdoni arányoktól, hogy a felperes jutóját csökkentette az életközösség megszakadása óta kicserélt radiátorok értékével. Megalapozatlansága folytán a többlethasználati díj megfizetésére, illetve a használat szabályozására irányuló keresetet elutasította.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak megváltoztatását kérte akként, hogy a tulajdoni arányok és az árverési vételár felosztása az ellenkérelmében megjelöltek szerint kerüljenek meghatározásra. Fenntartotta az elsőfokú eljárás során kifejtett érvelését és hangsúlyozta, hogy gyermekei tanúvallomását figyelembe kellett volna venni, amelyek bizonyítják az életközösség megszakadása óta elvégzett beruházások tényét.

A felperes a fellebbezési eljárás során bejelentette, hogy értékesítette tulajdoni hányadát, ezért a keresettől eláll, és kéri a per megszüntetését. Érdemi fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult.

Az alperes nem járult hozzá a keresettől való elálláshoz. Az alperes által indított perben megállapították a felperes által kötött adásvételi szerződés érvénytelenségét, melynek következtében visszajegyezték az eredeti tulajdoni állapot az ingatlan-nyilvántartásba.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a rendelkezése, amellyel elutasította a többlethasználati díj megfizetésére és a használat szabályozására irányuló keresetet [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata nem érintette.

Az alperes fellebbezése részben megalapozott.

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 alapján - részben megváltoztatta.

A fellebbezési kérelem korlátaira figyelemmel a Fővárosi Ítéltáblának abban a kérdésben kellett állást foglalnia, hogy az elsőfokú bíróság helyesen határozta-e meg a tulajdoni arányokat, illetve helyesen döntött-e, amikor az árverési vételár felosztásánál túlnyomórészt az újjólag meghatározott tulajdoni arányokat vette figyelembe.

Az alperes arra hivatkozással lépett fel tulajdoni igénygel, hogy a közös családi ház építése nagyrészt különvagyoni telkén történt, és különvagyonába tartozó, bontott építőanyagok kerültek beépítésre a lakóházba. A régi Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében az alperes által megjelölt ténybeli alapon, a ráépítés címén történő tulajdonszerzés a közös építkezés befejezésekor, azaz a családi ház 1983. évi elkészültekor következett be. Ebből kiindulva az elsőfokú bíróság helyesen járt el, amikor a PK 7. számú állásfoglalás V. pontjában adott iránymutatásnak megfelelően azt vette számba, hogy a ráépítés befejezésének az időpontjában milyen arányú volt a házastársak közös vagyoni és az alperes különvagyoni hozzájárulása a ráépített rész értékéhez.

Az 1952. évi IV. törvény (Csjt.) 27. § (1) bekezdésében felállított közös vagyoni vélelemmel szemben a Pp. 164. § (1) bekezdése értelmében az alperest terhelte különvagyoni ráfordításának a bizonyítása. Az alperes az őt terhelő bizonyítási kötelezettségnek túlnyomórészt eleget tett, de nem szolgáltatott adatot a beépített téglák értékére. A felperes nem vitatta, hogy a bontott téglák az alperes különvagyonába tartoztak, és azt sem vonta kétségbe, hogy azok nagy számban kerültek beépítésre a családi házba. A vagyoni részesedés megállapításához azonban az alperesnek a beépítésre került bontott téglák értékét is bizonyítania kellett volna, de erre a szakértői vélemény nem tartalmaz adatot. Az alperes az előzőekben megjelölt szakkérdés tekintetében nem tartotta szükségesnek a vélemény-nyilvánítás kiegészítését. A szakértői vélemény alapján azonban mindössze az határozható meg, hogy 2011-ben milyen mértékű növekmény mutatható ki az ingatlan forgalmi értékében a bontott anyagok és ezen belül a bontott téglák beépítése folytán. A 2011. évi értékviszonyoknak a ráépítés címén érvényesített tulajdoni igény elbírálása szempontjából - az előzőekben már kifejtettek szerint - nincsen ügydöntő jelentősége, így az elsőfokú bíróság helyesen jár el, amikor ezt az adatot a tulajdoni arányok meghatározásánál nem vette figyelembe. Egyebekben az elsőfokú bíróság az alperes valamennyi bizonyított különvagyoni hozzájárulását a javára számolta el, ezért az alperest illető tulajdoni hányad felemelésére nem volt indok.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság a mozgáskorlátozott támogatást is tulajdonjog keletkeztetőként számolta el, holott annak összegét a ráépítés befejezését követően folyósították az alperes részére. Az érdemi döntésnek ezt a részét azonban a felek nem kifogásolták, az alperes fellebbezése azt nem érintette, ezért arra a Fővárosi Ítéltábla felülbírálata sem terjedt ki.

Az alperes a fellebbezésben az árverési vételár felosztásával sem értett egyet. Az e tekintetben kifejtett érvelését a Fővárosi Bíróság annyiban osztotta, hogy az elsőfokú bíróság indokolatlanul hagyta figyelmen kívül a felosztás során a házastársi életközösség megszakadása, illetve a felperes 2003. évi elköltözése óta elvégzett értéknövelő beruházásokat.

Az alperes először a fellebbezésben hivatkozott arra, hogy ezek a beruházások is olyan szerkezetet érintő épületbővítések, amelyek megalapozzák a tulajdoni igényét [PK 7. számú állásfoglalás III. pontja]. Az elsőfokú eljárás során csupán a fűtésrendszer korszerűsítését emelte ki a 2003 óta

elvégzett beruházások közül, de ennél részletesebben nem határozta meg azok jellegét, és arról sem tett említést, hogy gyermeke bővítette az épületet. Az alperesi nyilatkozatok tükrében nem vonható le olyan következtetés, hogy a 2003 óta végrehajtott beruházások érintik az épület szerkezetét, ezért ráépítésnek minősülnek. Ettől függetlenül a felperes jogalap nélkül gazdagodna, ha az ingatlan felújítását és korszerűsítését szolgáló beruházások által létrehozott értéknövekményből is részesülne. Ennek összegét az aggálytalan szakértői vélemény - a felek által sem vitatottan - 2.991.100 forintban határozta meg (31. sorszám alatt csatolt szakértői vélemény 13. oldala). A felperes jogalap nélküli gazdagodásának elkerülése érdekében a Fővárosi Ítéltábla ezt az összeget az alperes javára számolta el, és a fennmaradó (9.900.000 - 2.991.100 =) 6.908.900 forintot a 42-58%-os tulajdoni arálynak megfelelően osztotta meg a felek között. Az árverési vételár felosztásának ekként történő megváltoztatására figyelemmel - ezres helyi értékű kerekítés mellett - a felperest megillető összeg (6.908.900 forint 42%-ára, azaz) 2.902.000 forintra csökkent, míg az alperes részesedése (4.007.000 + 2.991.000 =) 6.998.000 forintra növekedett.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatta, és - a rendelkező részben foglaltak szerint - módosította a legkisebb árverési vételár felosztását, míg egyebekben helybenhagyta azt.

A Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében a felperes köteles megtéríteni az alperes jogi képviselőjének az ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségének az arányos részét, mivel az alperes fellebbezése mintegy 60%-ban eredményre vezetett. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja és (5), (6) bekezdése alapján a tényleges ügyvédi tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

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

Budapest, 2015. január 28.

Dr. Sághy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró