

A Fővárosi Ítéletábra dr. Tihanyi László ügyvéd (fél címe 1) által képviselt felperes neve (felperes címe) felperesnek - dr. Tokody Miklós ügyvéd (fél címe 1) által képviselt alperes neve (alperes címe) alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2014. május 23. napján kelt 17.P.24.004/2010/63. számú ítélete ellen az alperes részéről 64. sorszám alatt előterjesztett és 67. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

részítéletet:

A Fővárosi Ítéletábra az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatja, és annak tőrésére kötelezi az alperest, hogy a ... helyrajzi számú ingatlanak az alperes tulajdonaként nyilvántartott 50/100 hányadából 5/100 hányadra jegyezzék be ráépítés címén a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, melynek következtében a felperes tulajdoni hányada 55/100-ra növekszik, míg az alperesé 45/100-ra csökken.

A ... Földhivatal megkeresését akként pontosítja, hogy az alperes 50/100 tulajdoni hányadából 5/100 hányadra jegyezze be ráépítés címén a felperes tulajdonjogát, melynek következtében a felperes tulajdoni hányada 55/100-ra növekszik, míg az alperesé 45/100-ra csökken.

Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elbíráló részében - a perköltségre is kiterjedően - hatályon kívül helyezi, és az elsőfokú bíróságot ebben a keretben a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasítja.

Kötelezi a felperest, hogy a ráépítés címén érvényesített keresettel összefüggésben - 15 napon belül - fizessen meg az alperesnek 53.700 (Ötvenháromezer-hétszáz) forint együttes első- és másodfokú perköltséget.

A felperes és az alperes fellebbezési eljárási költségét a közös tulajdon megszüntetése címén érvényesített keresettel összefüggésben személyenként 150.000 (Egyszázötvenezer) forintban állapítja meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság határoz.

Ez ellen a részítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A felek elvált házastársak, házassági életközösségük fennállása alatt vétel jogcímén került 1/2-1/2 arányú közös tulajdonukba a ... szám alatt lévő ... helyrajzi számú (perbeli) családi házas ingatlan. A felek beépítették a lakóház tetőterét, a beruházásokhoz a felperes 2/3, az alperes 1/3 arányban járult hozzá. A bővítményre 2009-ben adtak fennmaradási engedélyt, akkor az ingatlan egészének 23.500.000 forint volt a forgalmi értéke, melyen belül a bővítmény értéke 7.000.000 forintot tett ki.

Azóta a felperes 250.000 forint értékű értéknövelő beruházást hajtott végre, mellyel együtt az ingatlan forgalmi értéke 2014-ben 21.300.000 forint volt.

A felperes keresetében annak megállapítását kérte, hogy házastársi különvagyon jogcímén megszerezte az ingatlan 29/100 hányadának a tulajdonjogát, így őt az ingatlanból 79/100 hányad, míg az alperest 21/100 hányad illeti meg. Ezen felül a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (régi Ptk.) 148. § (2) bekezdése alapján a közös tulajdon megszüntetését is kérte, tulajdoni hányada ellenében 4.935.000 forint megváltási árat ajánlott fel az alperesnek (63. sorszámu jegyzőkönyv).

Az alperes ellenkérelmében vitatta, hogy a felperes különvagyoni jellegű beruházást végzett az ingatlanon. A közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, de a felperes által felajánlott összeget kevesellte, 9.000.000 forint megváltási árra tartott igényt. Viszontkereseti formában előterjesztett kérelmében az alperes a ráépítés során végzett munkája ellenében 1.500.000 forint javára történő elszámolását igényelte.

Az elsőfokú bíróság ítéletével megállapította, hogy a felperes ráépítés jogcímén megszerezte az ingatlan 20/100 hányadának a tulajdonjogát, így összes tulajdoni hányada 70/100-ra növekedett, míg az alperesé 30/100 hányadra csökkent. Az ingatlan közös tulajdonát akként szüntette meg, hogy az alperes 30/100 tulajdoni hányadát 6.315.000 forint megváltási ár ellenében a felperes tulajdonába adta, és kötelezte a felperest, hogy a megváltási árat 30 napon belül fizesse meg az alperesnek. Megkereste a földhivatalt, hogy vezesse át a tulajdonosváltozást az ingatlan-nyilvántartásban, majd a megváltási ár kiegyenlítésének az igazolását követően közös tulajdon megszüntetése címén jegyezze be a felperes tulajdonjogát az alperes tulajdoni hányadára. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és a felperest 91.000 forint perköltség megfizetésére kötelezte az alperes részére, míg az alperest 271.450 forint perköltség megfizetésére a felperes részére, annak megállapításával, hogy ezt meghaladóan a felek maguk viselik a költségeiket.

Döntésének jogi indokolása szerint a lefolytatott bizonyítási eljárás alátámasztotta, hogy a tetőtéri beruházásokhoz a felperes 2/3, az alperes 1/3 arányban járult hozzá. A felek hozzájárulásának az arányából kiindulva a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése értelmében a ráépítés befejezésekor érvényesülő értékviszonyok alapján határozta meg a felek tulajdoni részesedését. A szakértő szóbeli vélemény-nyilvánításának az alapulvételével a bővítmény 7.000.000 forintos értékének a 2/3 részét, és ahhoz adódóan az ingatlan 23.500.000 forintos értékének az 1/2 részét vette figyelembe a felperes javára, amely 2009-ben az ingatlan forgalmi értékének a 70%-át tette ki. Kifejtette: a felperes tulajdonszerzésére figyelemmel az alperest megillető tulajdoni hányad 30%-ra csökkent, amely magában foglalja a viszontkeresetben érvényesített elszámolási igényt is. A 70-30%-os tulajdoni arányhoz igazodóan a régi Ptk. 148. § (2) bekezdése alapján határozott a közös tulajdon megszüntetéséről, arra figyelemmel, hogy a szakértő által meghatározott 2014. évi 21.300.000 forintos ingatlan értéket a felek egyike sem vitatta, és az alperes nem vonta kétségbe a felperes 250.000 forintot kitevő értéknövelő beruházásának a tényét sem. Ezt meghaladóan az alperes beszámítási igényeit nem tartotta megalapozottnak. A Pp. 78. § (1) bekezdése, valamint az 1/2008. (VI. 26.) PK vélemény VIII. g) pontjában adott iránymutatás alapján kötelezte az alperest, hogy térítse meg a nagyobb részben pernyertes felperes részére az általa előlegezett szakértői díj 89%-át. Ugyanilyen arányban kötelezte a feleket a le nem rótt kereseti illeték megfizetésére is.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az alperes jelentett be fellebbezést, melyben elsődlegesen annak részbeni megváltoztatását, és a felperest illetően 55/100 hányadra, míg az alperest illetően 45/100 hányadra kérte a tulajdonos változás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzését azzal, hogy a bíróság

a részére fizetendő megváltási ár összegét emelje fel 9.000.000 forintra. Másodlagos fellebbezési kérelme a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezésére irányult. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül számolta ki a ráépítés következményeként megváltozott tulajdoni arányokat. Rámutatott: a felperes tulajdoni hányadának a meghatározása során a bővítmény 2/3-ának az értékén felül nem lehetett volna az ingatlan egészének az értékével számolni, hanem ezt az értéket csökkenteni kellett volna a bővítmény értékével. A bővítmény értékének a 2/3 részén felül csupán az ingatlan csökkentett forgalmi értékének a fele illeti meg a felperest, vagyis helyes számítás esetén a tulajdoni hányada mindössze 55/100 részt tesz ki. Ehhez igazodóan őt az ingatlan 45/100 tulajdoni hányada illeti meg, és ebből az arányból kiindulva kell meghatározni a megváltási árat, amit a közös tulajdon megszüntetése érdekében a felperes köteles megfizetni a részére. Helyes számítás esetén ez az összeg 9.400.000 forint, de nyilatkozatainak megfelelően mindössze 9.000.000 forint megfizetésére tart igényt. Ez azt jelenti, hogy nem tekinthető pervesztesnek, vagyis az elsőfokú bíróság ítéletének a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezései is megváltoztatásra szorúlnak.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Előadta, hogy a felajánlottnál magasabb összegű megváltási ár teljesítésére nem képes, teljesítőképességének a vizsgálata nélkül viszont nem kerülhet sor a megváltási ár összegének a felemelésére.

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

Az alperes fellebbezése részben megalapozott.

Az elsőfokú bíróság a tulajdonjog megállapításra irányuló kereset elbírálásához szükséges terjedelemben hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével azonban a Fővárosi Ítéltábla nem minden tekintetben értett egyet, ezért azt - a következőkben kifejtésre kerülő indok alapján - részben megváltoztatta.

A fellebbezés elbírálása során a Fővárosi Ítéltáblát kötötték a fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem korlátai [Pp. 253. § (3) bekezdés]. Az alperes ugyanis a megállapított tényállást nem vitatta, kizárólag azt vonta kétségbe, hogy az elsőfokú bíróság helyesen számította ki a társtulajdonosok ráépítés következtében megváltozott tulajdoni hányadának a mértékét. Mivel a felperes nem fellebbezett, ezért a Fővárosi Ítéltáblának is az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást kellett irányadónak tekintenie, így abból kellett kiindulnia, hogy a ráépítés során végzett beruházásokhoz a felperes 2/3, az alperes 1/3 arányban járult hozzá. Ezzel párhuzamosan a tulajdoni hányadok meghatározása során a felek hozzájárulásához igazodóan, a ráépített rész felperesre eső értéke és az ingatlan egészének a forgalmi értéke alapján kell megállapítani a tulajdoni arányokat [régi Ptk. 137. § (3) bekezdés]. Az elsőfokú bíróság azonban nem ezt a számítási módon követte, holott a PK 7. számú állásfoglalás V. pontja egyértelmű iránymutatást ad arra nézve, miszerint a tulajdoni hányadok mértékének a megállapításánál azt kell vizsgálni, hogy a ráépítéskor milyen összeget tett ki az egész ingatlan és a ráépített rész értéke.

A töretlen bírói gyakorlatnak megfelelő számítás szerint 7.000.000 forintot kell az ingatlan egészének a ráépítés befejezésekor fennállt 23.500.000 forintot kitevő értékéhez arányítani, vagyis a ráépítés - ésszerű kerekítés alkalmazása mellett - 30/100 hányadra kiterjedő tulajdonszerzést eredményezett, melynek a 2/3 része illeti meg a felperest, ami 20/100 hányadot tesz ki. A ráépítéssel nem érintett, azaz a fennmaradó 70/100 hányad az eredeti tulajdoni arányoknak megfelelően, fele-

fele arányban illeti meg a társtulajdonosokat, vagyis a felperes ráépítéssel megszerzett 20/100 hányadához további 35/100 hányad adódik hozzá, amely mindösszesen 55/100 hányadot tesz ki. Ehhez igazodóan az alperes ráépítés címén megszerzett tulajdoni hányada 10/100 rész, amelyhez a ráépítéssel nem érintett hányadokból ugyancsak 35/100 részt kell hozzáadni, vagyis a teljes tulajdoni illetősége 45/100 hányadot tesz ki. A Fővárosi Ítéltábla - az elsőfokú bíróságtól eltérően - az előzőekben ismertetett számítási mód alkalmazásával határozta meg a felek tulajdoni hányadának a mértékét.

A felperes a ráépítéssel a törvény erejénél fogva szerzte meg az ingatlan 5/100 hányadának a tulajdonjogát, melyre tekintettel a régi Ptk. 116. § (1) bekezdése értelmében alappal tart igényt arra, hogy a tulajdoni arányok módosulása az ingatlan-nyilvántartásban is feltüntetésre kerüljön. A Fővárosi Ítéltábla ennek a törvényi rendelkezésnek megfelelően szövegezte meg ítéletének a rendelkező részét akként, hogy a felperes tulajdonjogának a bejegyzése tülésére kötelezte az alperest.

Az elsőfokú bíróság határozata meghozatalának az időpontjára az ingatlan egészének a forgalmi értéke 21.300.000 forintra csökkent, amelyhez viszonyítva az alperes hozzávetőlegesen 9.500.000 forintot igényelhetne tulajdoni hányadának a megváltása ellenében. Az alperes követelése ezt az összeget nem éri el, mivel a pert megelőző tárgyalásoktól kezdődően következetesen 9.000.000 forint megfizetését igényelte a felperestől. A felperes viszont a felajánlott megváltási ár összegét folyamatosan csökkentette, így végül mindössze 4.935.000 forint megfizetését vállalta az alperes részére (17.P.24.004/2010/60. sorszámú jegyzőkönyv). Ezzel együtt a felperes azt is hangsúlyozta, hogy jövedelmi viszonyai nem teszik lehetővé a felajánlott megváltási árat meghaladó összeg megfizetését, vagyis 9.000.000 forint megfizetésére nem rendelkezik teljesítő képességgel. A felperes teljesítő képességének a hiánya olyan lényeges körülmény, amely meggátolja a közös tulajdon oly módon történő megszüntetését, hogy a bíróság az alperes tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adja [rég Ptk. 148. § (2) bekezdés]. A Fővárosi Ítéltábla a közös tulajdon megszüntetésének másféle módját azonban nem tudta választani, mivel az elsőfokú bíróság - eltérő jogi álláspontja folytán - nem derítette fel az érdemi döntés megalapozására szolgáló tényállást. Ehhez a fellebbezési eljárás kereteit meghaladó nagyterjedelmű bizonyításra van szükség, ami a közös tulajdon megszüntetésére irányuló kereset tekintetében az elsőfokú bíróság ítéletének a hatályon kívül helyezését és új eljárás elrendelését indokolja.

Itt jegyzi meg a Fővárosi Ítéltábla, hogy az elsőfokú bíróság megsértette az eljárási szabályokat, amikor a Pp. 3. § (2) bekezdése ellenére az alperes „vizontkereseti” kérelmét nem tartalma, hanem alakszerű megjelölése szerint vette figyelembe. A Pp. 147. § (1) bekezdése értelmében vizontkereset indítására akkor kerülhet sor, ha az alperes által a vizontkeresettel érvényesíteni kívánt jog eltér a felperes keresetével érvényesített jogtól, de az a keresettel azonos vagy azzal összefüggő jogviszonyból ered. Az alperes azonban nem fogalmazott meg a kereseti kérelemtől függetlenül elbírállható önálló igényt, lényegében arról nyilatkozott, hogy a felperestől eltérő számítás alapján kéri a tulajdoni hányadok mértékének és a részére fizetendő megváltási ár összegének a meghatározását. Tartalma szerint tehát az alperes nyilatkozata a keresettel szemben előterjesztett ellenkérelemnek minősül [Pp. 139. §]. Az ellenkérelem előterjesztése nem von maga után illetékfizetési kötelezettséget, ezért az alperes szükségtelenül rótt le 91.000 forint illetéket (17.P.24.004/2010/29. sorszámú beadvány). Az Itv. 80. § (1) bekezdés i) pontja és a 81. § (2) bekezdése értelmében a szükségtelenül megfizetett illetéket az alperes visszaigényelheti az adóhatóságtól.

A kifejtettek szerint a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 213. § (2) bekezdése szerint részítélettel bírálta el a felperes ráépítés címén érvényesített tulajdonjogi keresetét és a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét részben megváltoztatva annak túszerzésére kötelezte az alperest, hogy - a rendelkező részben foglaltak szerint - további 5/100 hányadra ráépítés címén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba. Ezt meghaladóan az elsőfokú bíróság ítéletét a közös tulajdon megszüntetése iránti keresetet elbíró részében a Pp. 252. § (3) bekezdése alapján hatályon kívül helyezte, és ebben a keretben az elsőfokú bíróságot a per újabb tárgyalására és újabb határozat hozatalára utasította.

A ráépítés címén érvényesített tulajdonjogi kereset tekintetében azonban a jogerős részítélet meghozatalával az eljárás befejeződött, ezért a nagyobb részt pervesztes alperes a Pp. 81. § (1) bekezdése értelmében köteles megtéríteni az alperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült első- és másodfokú perköltségének a pernyertességgel arányos részét. Ennek összegét a Fővárosi Ítéltábla a 32/2003. (VIII. 22.) IM rendelet 3. § (2) bekezdés a) pontja, az (5) és (6) bekezdései alapján a tényleges ügyvédi tevékenység figyelembevételével mérlegeléssel állapította meg.

A hatályon kívül helyezésre tekintettel a Fővárosi Ítéltábla a közös tulajdon megszüntetése címén érvényesített keresettel összefüggésben a felek fellebbezési eljárási költségének csupán az összegét állapította meg azzal, hogy annak viseléséről az elsőfokú bíróság fog határozni [Pp. 252. § (4) bekezdés].

A megismételt eljárás során az elsőfokú bíróságnak fel kell hívnia a feleket, hogy a régi Ptk. 148. §-ában felállított sorrendet követve nyilatkozzanak, hogy miként kéri a közös tulajdon megszüntetését, és melyik az a közös tulajdon megszüntetési mód, amely ellen esetleg tiltakoznak. Amennyiben az elsőfokú bíróság a közös tulajdon megszüntetésének a régi Ptk. 148. § (2) bekezdésében szabályozott módját választja, úgy fel kell hívnia a megváltást vállaló felet teljesítőképességének az igazolására, mivel teljesítőképesség hiányában nem alkalmazható a közös tulajdon megszüntetésének ez a módja. A felek nyilatkozatainak összevetését követően az elsőfokú bíróságnak teljes körű tájékoztatást kell adnia a bizonyítási kötelezettség tartalmáról [Pp. 3. § (3) bekezdés]. A releváns bizonyítás foganatosítását követően lesz az elsőfokú bíróság abban a helyzetben, hogy megalapozottan döntsön a közös tulajdon megszüntetéséről. Döntésének ki kell terjednie a per során felmerülő valamennyi perköltségre és eljárási illetékre, illetve a felek által előlegezett költségek elszámolására. A perköltségek viseléséről a felperes és az alperes tekintetében nem külön-külön kell rendelkeznie, hanem azok egybeszámítása után a magasabb összeggel tartozó felet kell marasztalnia az ellenérdekű fél javára.

Budapest, 2015. március 25.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró