

A KÚRIA
mint felülvizsgálati bíróság

Pfv.I.21.688/2013/4. szám

A Kúria az Andrási Ügyvédi Iroda (ügyintéző: dr. Andrási László ügyvéd) által képviselt felperesnek, a dr. Horváth N. Mónika ügyvéd által képviselt alperes ellen tulajdonjog megállapítása iránt a Fővárosi Törvényszéken 18.P.24.645/2007. számon megindított perében a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.900/2012/6. számú jogerős ítélete ellen az alperes által 82. sorszám alatt benyújtott felülvizsgálati kérelem folytán meghozta az alábbi

í t é l e t e t:

A Kúria a Fővárosi Ítéltábla 7.Pf.21.900/2012/6. számú jogerős ítéletét a felülvizsgálattal támadott részében hatályában fenntartja.

Kötelezi az alperest, hogy 15 napon belül fizessen meg a felperesnek 100.000 (Egyszázezer) forint felülvizsgálati eljárási költséget.

A le nem rótt 1.472.500 (Egymillió-négyszázhetvenkettőezer-ötszáz) forint felülvizsgálati eljárási illetéket az állam viseli.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálati kérelem elbírálása szempontjából irányadó tényállás szerint a felperes és az alperes édesanyja - a továbbiakban: alperes jogelődje - házastársak voltak.

Az alperes jogelődje 2005. november 30-án végintézkedés hátrahagyása nélkül elhunyt. A hagyatéki eljárás során a közjegyző a hagyatékot a törvényes öröklés rendje szerint, a felek osztályos egyezségére tekintettel adta át a 6/1958. (VII.4.) IM rendelet (a továbbiakban: He.) He. 53.§ (4) bekezdése alapján. A hagyatéki eljárás során ugyanis a felperes házastársi vagyonközösség jogcímén az örökhagyó nevén álló ingatlan 1/2 részére tulajdoni igényt

érvényesített, amelyet az alperes elismert. Eszerint a perbeli társasházban lévő perbeli I. lakás 1/2 tulajdoni hányada a felperest illeti meg házassági vagyontörség címén. A közjegyző ezért az ingatlan 1/2 részét az alperesnek adta át a felperes holtig tartó haszonélvezeti jogával terheltén. A perbeli II. lakást 1/2 arányban ugyancsak az alperes részére adta át a felperes özvegyi haszonélvezeti jogával terheltén.

A felperes és az alperes jogelődje a perbeli társasházban lévő perbeli I. lakást 1998. december 18-án 8.500.000 forintért vásárolták meg; az állagvevő az alperes jogelődje, míg a haszonélvezeti vevő a felperes volt.

2003. március 26-án vásárolták meg a perbeli II. lakásingatlant, tulajdonjoguk 1/2-1/2 arányban lett bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásba.

A felperes 2004. április 14-én adta el a kizárólagos tulajdonát képező lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlanon fennálló 451/724 tulajdoni hányadát 82.500.000 forint vételárért, amelyet 2004. július 14-ig volt köteles a vevő megfizetni.

A 2004-2005. években a fent megjelölt lakásingatlanokon a felperes értéknövelő beruházásokat végzett (bővített, felújított). A félemeleten lévő lakás, valamint az I. emeleten lévő lakás egy fizikai egység. A padlásteret 800.000 forint vételár ellenében adták el a tulajdonostársak a felperesnek, majd beépítésre került a lakás fölött lévő padlástér is. A beruházás eredményeként - a másodfokú bíróság által megállapított tényállás szerint - a félemeleten lévő lakás értéke 30.075.622 forintról 49.015.353 forintra, míg az I. emeleti lakásé 16.388.339 forintról 26.565.573 forintra emelkedett.

A felperes keresetében a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 137.§ (3) bekezdése alapján annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanok 20/100-20/100 tulajdoni hányadát ráépítés jogcímén megszerezte. Kérte ennek ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését. Előadta, hogy a társasházi lakások felújítását, bővítését a Ruthén úti ingatlan eladási árából mint különvagyonából finanszírozta.

Az alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Védekezése szerint a hagyatéki eljárás során kötött osztályos egyezséggel a felperes valamennyi tulajdoni igényét rendezték, amelynek bírósági felülvizsgálatára nincs jogszabályi lehetőség. Állítása szerint édesanyja is jelentős értékű különvagyonnal rendelkezett, amelynek egy részét a perbeli ingatlanok megszerzésére fordította.

Az elsőfokú bíróság a kihallgatott tanúk vallomása alapján megállapította, hogy a 2004-ben eladott lakóházas ingatlan a felperes kizárólagos tulajdona volt és annak vételárából egyedül

finanszírozta a társasházi lakásokban végzett értéknövelő beruházásokat, amelynek következtében a Ptk. 137.§ (3) bekezdése alapján ráépítés címén ingatlan-nyilvántartáson kívül további tulajdoni hányadokat szerzett.

A kirendelt igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2011. március 29-én előterjesztett szakértői véleményét ítéelkezése alapjául elfogadva, az abban foglalt számítás alapján állapította meg a ráépítés jogcímén megszerzett - a felek által nem vitatott - tulajdoni hányadok mértékét.

Ítéletével megállapította, hogy a perbeli II. társasházi lakás - a hozzá tartozó 192/1000 közös tulajdoni hányaddal - és a perbeli I. társasházi lakás - a hozzá tartozó közös tulajdoni hányaddal - ingatlanokon a felperes ráépítés jogcímén 19/100-19/100 tulajdoni hányadot szerzett. Megkereste a körzeti földhivatalt a tulajdonjogban bekövetkezett változások átvezetése iránt oly módon, hogy a felperes javára a 19/100-19/100 tulajdoni hányadot ráépítés jogcímén jegyezze be, ezzel egyidejűleg az alperes 50/100-50/100 tulajdoni hányadát 31/100-31/100 tulajdoni hányadra csökkentse. Az alperest a fentiek túrására kötelezte.

Az ítéletében kifejtettek szerint a hagyatéki eljárás során kötött osztályos egyezség nem képezte akadályát a ráépítés jogcímére alapított tulajdoni igényérvényesítésnek, mivel az alperes a hagyatéki eljárásban azt ismerte el, hogy a felperes és a jogelődje a házassági életközösség fennállása alatt, a közös vagyonból vették az ingatlanokat.

Az alperes fellebbezése folytán eljáró másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét az ügy főtárgya tekintetében azzal a kiegészítéssel hagyta helyben, hogy a tulajdonjog megállapítására irányuló keresetet mindkét perbeli ingatlan 1/100-1/100 hányadára kiterjedően elutasította.

Az alperes által fizetendő perköltség összegét a felperes részleges pervesztességére tekintettel 1.284.048 forintra leszállította.

Az elsőfokú bíróság által megállapított tényállást ítéelkezése alapjául elfogadta és az arra alapított jogi következtetéseivel is mindenben egyetértett.

A fellebbezés kapcsán kifejtette: A hagyatéki eljárás során a felperes nem érvényesített különvagyoni igényt, következésképpen kétszeres igényérvényesítésről nincs szó. A Cszt. 27.§ (1) bekezdésében foglalt közös vagyoni vélelemmel szemben a Pp. 164.§ (1) bekezdése értelmében a különvagyoni hivatkozó felperest terhelte a bizonyítás. A felperes az eljárás során bizonyítási kötelezettségének eleget tett. Ezzel szemben az alperes csupán állította, de semmilyen módon nem bizonyította, hogy jogelődje rendelkezett különvagyonnal és abból vásárolta meg a perbeli lakásokat, azaz, hogy mindkét ingatlan a jogelődje különvagyonába

tartozott. A felperes ezért a Csjt. 31.§ (2) és (3) bekezdése alapján a Ptk. 137.§ (3) bekezdésében meghatározottak szerint alappal igényelte az alperestől mint jogutódtól a különvagyoni beruházásának a megtérítését, különös figyelemmel arra, hogy a ráépítés jogilag és műszakilag is befejeződött, a fennmaradási engedély kiadásra került.

A jogerős ítélet ellen az alperes élt felülvizsgálati kérelemmel, amelyben annak hatályon kívül helyezését és az elsőfokú bíróságnak új eljárásra és új határozat hozatalára utasítását kérte.

Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság lényeges eljárási szabályt sértett, amikor a Pp. 206.§ (1) bekezdésébe ütköző módon mellőzte a szerinte szükséges bizonyítékok beszerzését, és a rendelkezésre álló bizonyítékok okszerűtlen mérlegelésével iratellenesen megállapított tényállásból téves jogi következtetést vont le.

Változatlan érvelése szerint a ráépítés jogilag nem fejeződött be, mivel az emeleti lakásnál a társasház közös tulajdonában álló padlásterét építették be, s erre tudomása szerint sem építési engedély, sem fennmaradási engedély nincs.

Arra hivatkozott, hogy a másodfokú ítélet iratellenesen tartalmazza, hogy a fellebbezésében már nem vitatta a beruházások felperes különvagyonából történő finanszírozását. Azt hangsúlyozta, hogy ezzel szemben az az egész eljárás során úgy nyilatkozott: nem azt vitatta, hogy a beruházás megvalósult, hanem azt, hogy ez a felperes különvagyonából történt meg.

Ismételten hivatkozott arra, hogy miután a felperes azt állította, hogy a külön tulajdonú ingatlan vételárából származó pénzt a jogelődje nevén álló bankszámlán helyezte el, a közjegyző a számlakövetelést a póthagyatékátadó végzésében a hagyatékából kihagyta. Ez álláspontja szerint önmagában kétszeres elszámolást jelent, amelynek a másodfokú bíróság nem tulajdonított jelentőséget.

Megítélése szerint a másodfokú bíróság téves jogértelmezésre jutott a He. 53.§ (1) és (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 148.§ (3) bekezdésében foglaltakból. Hivatkozott arra, hogy a két perbeli lakás természetben egy egységet jelent, ezért az I. emeleti lakás ugyanúgy része volt a hagyatéki eljárásnak, még akkor is, ha azt a közjegyző a hagyatékából kihagyta. Kiemelte, hogy ráépítés címén a felperes nem érvényesített igényt a hagyatéki eljárás során egyik lakással kapcsolatosan sem, következésképpen az igény vagy nem létezett, vagy az elismerésre került a házassági vagyoni jogi igény.

Az volt az álláspontja, hogy az osztályos egyezség bírósági felülvizsgálatára nincs jogi lehetőség.

A felperes felülvizsgálati ellenkérelme a jogerős ítélet hatályában való fenntartására irányult.

A felülvizsgálati kérelem nem alapos.

A Pp. 270.§ (2) bekezdésének és a 275.§ (3) bekezdésének együttes értelmezéséből következően az eredményes felülvizsgálat alapja az anyagi jogi jogszabálysértés vagy az ügy érdemi elbírálására lényeges kihatással bíró eljárási jogszabálysértés megvalósulása.

A felülvizsgálati eljárás tárgyát annak vizsgálata képezte, hogy az eljáró bíróságok a jogvita elbírálására irányadó jogszabályok helyes alkalmazásával, helytállóan jutottak-e arra a következtetésre, hogy a felperes az alperes jogelődjével közös tulajdonú lakásingatlanokon különvagyoni beruházása folytán további tulajdoni hányadokat szerzett.

Abból kellett kiindulni, hogy a hagyatéki eljárás során a felperes és az alperes osztályos egyezséggel rendezték a házastársak közös vagyonába tartozó ingatlanok tulajdonjogát, a hagyatékból való részesedésüket, figyelemmel arra, hogy a felperes házastársi vagyonközösségi igényt érvényesített a perbeli I. lakás tekintetében, mivel azt a házasság fennállása alatt közösen szerezték. Az alperes elismerte a felperes 1/2 tulajdoni hányadra vonatkozó igényét. Az elismerésre figyelemmel a közjegyző megállapította, hogy az osztályos egyezséggel érintett lakás 1/2 tulajdoni hányada a felperest illeti házastársi vagyonközösség címén.

Az tény, hogy a felperes a hagyatéki eljárás során nem lépett fel különvagyoni igénnyel. Határozott és kifejezett joglemondás hiányában azonban nem volt elzárva attól, hogy a közös vagyonba történt különvagyoni beruházása kapcsán tulajdoni igényt érvényesítsen külön perben [Csjt. 28. § (1) bekezdés d) pont, BH 1991.150.]. A vagyongyarapítás érdekében beruházott különvagyon ugyanis az életközösség megszűnésekor elszámolható.

Ebből következően a közös vagyoni ingatlanra fordított különvagyoni beruházások jogi sorsának rendezésére – a másodfokú bíróság jogi álláspontjától eltérően – nem a ráépítésre vonatkozó szabályok az irányadók. Miután a felperes elhunyt házastársának általános jogutódja az alperes, az adott ügyben a felek egymás közti viszonyában is a vagyon megosztására vonatkozó családjogi szabályokat kellett alkalmazni (BH 1997.72.).

A Csjt. 27.§ (1) bekezdése szerint a házastársak osztatlan közös tulajdona mindaz, amit a házassági életközösség ideje alatt akár együttesen, akár külön-külön szereztek, kivéve azt, ami valamelyik házastárs különvagyonához tartozik.

A házastársak egymás közötti belső családjogi viszonyára irányadó Csjt. 27-31.§-ok alapján kell meghatározni a házastársak tulajdoni hányadát, tehát azt, hogy az értéknövelő beruházás folytán általuk közösen szerzett ingatlanhányad – a közös, illetve különvagyoni

hozzájárulás arányára figyelemmel - milyen arányban oszlik meg kettejük között. A beruházással megszerzett tulajdoni hányad a házastársakat egymás közt egyenlő arányban illeti meg, kivéve, ha valamelyikük különvagyoni hozzájárulást bizonyít (BH 1993.359., BH 1992.236.). Különvagyoni ráfordításként kell értékelni a házastársaknak a házasságkötéskor megvolt, bármelyikük által ajándékba kapott vagy örökölt, illetve a bármelyikük különvagyonának a helyébe lépett és az építkezéshez felhasznált vagyontárgyat. Olyan esetekben pedig, amikor a közös építkezésre megközelítőleg azonos mértékű különvagyoni ráfordítások történtek, a méltányos rendezés elve azt kívánja, hogy a bíróság ne térjen el a házastársak közötti egyenlő szerzési aránytól. Ezen az alapon egyikük sem érvényesíthet megtérítési igényt a másikkal szemben a Csjt. 31. § (2) bekezdése értelmében (BH 1997.190.).

Az adott esetben a közös vagyoni vélelemmel szemben a felperest terhelte annak bizonyítása, hogy rendelkezett különvagyonnal és azt a beruházásra fordította.

Az elsőfokú bíróság széles körű bizonyítási eljárást követően az egyes tényállási elemeket a bizonyítékok mérlegelésének eredményeként állapította meg és azzal a másodfokú bíróság is egyetértett. Ehhez mérten az alperes a felülvizsgálati kérelmében részletesen kifejtett indokaiból következően az eljárt bíróságok mérlegelési tevékenységét, az abból levont következtetést, valójában a bizonyítékok mérlegelését támadta. A bizonyítékok felülmérlegelésére viszont a már hivatkozott eljárási szabálysértés hiányában a Kúriának nincs jogi lehetősége.

A felperes a perben sikeresen bizonyította, hogy a lakóházas ingatlant még a házasságkötést megelőzően építette, így az a különvagyona volt, és az adásvételi szerződés csatolásával igazolta az értékesítés során befolyt vételár összegét, valamint azt is, hogy annak egy részét a beruházásokra fordította.

Az alperes a beruházás tényét és a beruházás eredményeként létrejött értéknövekményt nem vitatta, kizárólag azt nem ismerte el, hogy az a felperes különvagyonából valósult meg. Ezzel szemben csupán állította, de - a 28. sorszámú jegyzőkönyvben foglalt végzés szerinti - felhívás ellenére semmilyen módon nem igazolta, hogy jogelődje is rendelkezett jelentős összegű különvagyonnal, és ennek egy részét a perbeli lakások megvásárlására, valamint az azokon végzett beruházásra fordította. A Kúria kiemeli, hogy azt az alperes sem állította, hogy a lakásokra fordított beruházások a közös vagyonból történtek. A periratokhoz csatolt 2010. március 9-i beadványában írt nyilatkozata szerint arra hivatkozott, hogy az I. emeleti lakást az édesanyja vásárolta különvagyonából, a 2003-ban eladott közelebbről meg nem jelölt s-i kúria eladási árából. Erre

vonatkozóan azonban okiratot nem csatolt, bizonyítási indítványt nem terjesztett elő.

Az elsőfokú eljárás során a 35. sorszámú jegyzőkönyvben a jogi képviselője úgy nyilatkozott, hogy az említett beadvány nem viszontkereset, további bizonyítási indítványa az alperesnek nincs. Dr. J.F.B tanú vallomása pedig csupán azt támasztotta alá, hogy az alperes jogelődje korábbi házasságának felbontása során a házastársi közös vagyon megosztásakor 4.500.000 forintot kapott a volt házastársától. A tanú vallomásából viszont az is megállapítható volt, hogy ebből a pénzből az alperes nevére vásároltak egy 50 m² alapterületű ingatlant.

Alaptalanul sérelmezi az alperes, hogy az eljáró bíróságok nem hívták fel a felperest vagyonmérleg készítésére, csatolására. Vagyonmérleget ugyanis annak a félnek kell felállítania, aki ezzel kapcsolatos igényt kíván érvényesíteni, vagyis az adott esetben az alperesnek.

A közös vagyon megosztása iránt indított perekben érvényesül a teljes körű vagyoni rendezés elve, tehát a bíróság határozatának a közös vagyon egészére ki kell terjednie és ilyen esetben rendszerint valamennyi vagyoni jogi igényt egységesen és véglegesen kell elbírálnia. A bíróság a felek teljes vagyoni helyzetét azonban kizárólag közös vagyon megosztása iránti kereset vagy viszontkereset alapján tárja fel. A Pp. 164.§ (2) bekezdése szerint a bíróság bizonyítást hivatalból akkor rendelhet el, ha azt a törvény megengedi. Ugyanakkor a Pp.-nek a házassági vagyoni jogi perekre irányadó 292.§-a a bizonyítás hivatalbóli elrendelésére és lefolytatására nem ad módot. Következésképpen a házassági vagyoni jogi igények egységes rendezésének elve nem jelenti azt, hogy a bíróság hivatalból folytat le bizonyítást, hanem a felek által rendelkezésre bocsátott peradatok alapján dönt valamennyi igényről. (BH 2003.157.)

Ezért van jelentősége annak, hogy az adott esetben az alperes viszontkeresetet nem terjesztett elő, kizárólag a kereset elutasítására irányuló ellenkérelme volt a perben. Az eljárás során tett előadásai önmagukkal is ellentmondásosak voltak, mert amennyiben azt állította, hogy a lakásokat a jogelődje különvagyonából vásárolták, úgy viszontkeresetet terjeszthetett volna elő a tulajdoni hányadok megváltoztatása iránt. Ezzel szemben azonban a hagyatéki eljárás során osztályos egyezséggel elismerte a felperes házastársi vagyonközösségi igényét, hangsúlyozva, hogy nem vezette az ajándékozás szándéka. Ebből következően az ellenkérelme csak akként volt értelmezhető, hogy a lakásokra a házastársak a különvagyonukból nagyjából azonos mértékű ráfordítást eszközöltek, ami a fent megjelölt eseti döntésben kifejtettek szerint azzal jár, hogy a bíróság nem térhet el a házastársak közötti egyenlő

szerzési aránytól. A jogelődjének a felperessel közel megegyező különvagyoni ráfordítását azonban az alperes - a már kifejtettek szerint - az elsőfokú bíróság többszöri felhívása ellenére sem igazolta, erre vonatkozóan semmilyen bizonyítékot nem jelölt meg.

Nem helytálló az alperes érvelése a „kétszeres elszámolást” illetően sem. Egyrészt a póthagyatékátadó végzésben foglaltak nem képezik a felülvizsgálati eljárás tárgyát. Másrészt a 82.500.000 forint vételár mellett a számlakövetelés nem zárja ki annak megállapítását, hogy a felperesnek volt fedezete a jelen perrel érintett beruházásra.

Alaptalanul hivatkozott az alperes arra is, hogy a felperes nem szerezhette további tulajdoni hányadokat, mert a ráépítés jogilag nem fejeződött be, tekintettel arra, hogy építési engedéllyel, fennmaradási engedéllyel nem rendelkezik a felperes.

Az egységes bírói gyakorlat szerint ugyanis a házastárs a Csjt. 27.§ (1) bekezdése alapján olyan értéknövelő beruházásokkal összefüggésben is érvényesíthet tulajdoni igényt, amelyek a Ptk. 137.§ (3) bekezdése, illetőleg a Legfelsőbb Bíróság PK 7. számú állásfoglalása szerint nem tekinthetők ráépítésnek (már hivatkozott: BH 1997.72.). A házastárs beruházása, amely tartós jelleggel, jelentős új értéket hoz létre, a házastárs tulajdoni igényét akkor is megalapozza, ha nem jár az épület szerkezeti átépítésével, bővítésével, nem hozzáépítés vagy új épület létesítése.

Ha tehát a házastárs beruházást végez és ez a beruházás tartós jelleggel új értéket hoz létre, ez a vagyonszerzés a létrehozott új értékre vonatkozóan megalapozza a házastárs dologi jogi igényét még akkor is, ha a ráépítés szabályai nem eredményeznének tulajdonjogot.

Következésképpen építési engedély hiányában is tulajdoni igényt keletkeztethet az értéknövelő beruházás.

Mindezeket figyelembe véve az eljáró bíróságok alappal jutottak arra a következtetésre, hogy a felperesnek az értéknövelő beruházásai kapcsán dologi jogi igénye keletkezett és ezért az ingatlan-nyilvántartáson kívül megszerzett tulajdonjogának bejegyzésére az alperessel mint a volt házastársa általános (egyetemes) jogutódjával szemben alappal tart igényt.

A Kúria mindezekre alapítottnak a másodfokú bíróság jogerős ítéletét - amely nem sérti a felülvizsgálati kérelem alapjaként hivatkozott jogszabályi rendelkezéseket - a Pp. 275.§ (3) bekezdésében foglaltak alkalmazásával hatályában fenntartotta.

Az alperes a felülvizsgálati eljárásban pervesztes lett, ezért a Kúria a Pp. 270.§ (1) bekezdése szerint alkalmazandó Pp. 78.§ (1) bekezdése alapján kötelezte a felperes felülvizsgálati eljárási

költségének a megfizetésére.

Az alperes személyes költségmentessége folytán le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket a 6/1986. (VI.26.) IM rendelet 13.§ (1) bekezdése és 14.§-a alapján az állam viseli.

A Kúria a felülvizsgálati kérelmet a Pp. 274.§ (1) bekezdése alapján az alperes kérelmére tárgyaláson bírálta el.

Budapest, 2014. május 28.

*Dr. Orosz Árpád s.k. a tanács elnöke, Dr. Csentericsné
dr. Ágh Bíró Ágnes s.k. előadó bíró, Dr. Kiss Gábor s.k. bíró*