

A Magyar Köztársaság nevében!

A Pécsi Ítéltábla a dr. Potári Anita ügyvéd (7621 Pécs, Király utca 22.) által képviselt **felperes neve** (címe) felperesnek - a dr. Leposa Marianna ügyvéd (7621 Pécs, Király utca 22.) által képviselt **I.rendű alperes neve** (címe) I. rendű és a dr. Horváth Gábor ügyvéd (7621 Pécs, Munkácsy Mihály utca 25.) által képviselt **II.rendű alperes neve** (címe) II. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása és egyéb iránt indított perében a Baranya Megyei Bíróság 2007. október 9. napján kelt 10.P.21.156/2006/44. számú ítélete ellen a II. rendű alperes által 46. sorszámon előterjesztett fellebbezés folytán meghozta a következő

í t é l e t e t:

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

Kötelezi a II. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 15 napon belül 92.000 (kilencvenkettőezer) forint másodfokú perköltséget.

Az ítélet ellen fellebbezésnek helye nincs.

I n d o k o l á s

Az I. és II. rendű alperesek házastársak voltak, a felperes az alperesek gyermeke. A peres felek 1990. decemberében települtek haza az Amerikai Egyesült Államokból, ekkor a felperes nevén egy Ford Mustang személygépkocsit és egy teherautót, míg a II. rendű alperes nevén egy Chevrolet személygépkocsit és egy teherautót hoztak Magyarországra. A felperes az Amerikai Egyesült Államokban tanulmányai mellett alkalmi munkát végzett, hazaköltözését megelőzően pedig már rendszeres havi jövedelemmel rendelkezett, e jövedelemből származó megtakarításából vásárolta a nevén behozott személygépkocsit. A hazatelepüléskor a négy gépjárművön kívül bizonyos összegű megtakarított pénzt is hazahoztak a felek. A Ford Mustang személygépkocsit 1991. június 20-án ellopták, a gépkocsira a felperes Casco biztosítása alapján a biztosító a felperes részére fizette ki a biztosítási összeget. Az összeg kifizetését követően 1992. augusztus 31-én vásárolták a felek 1/3-1/3-1/3

tulajdoni hányadban az x-i 000. helyrajzi szám alatt felvett X, Y utca 31. szám alatti ingatlant, 600.000 forint vételárért. A hazatelepülést követően az alperesek munkaviszonyt nem létesítettek, a felperes 1992. augusztusában helyezkedett el a XY cégnél. 1995. júniusig a felperes az alperesekkel és az I. rendű alperes édesanyjával egy háztartásban élt, ezt követően elköltözött, de jövedelme nagy részét még ezután is hazaadta. 1993. októberében és 1994-ben a felperes az ingatlan felújításra összesen 800.000 forint kölcsönt igényelt az OTP-től, majd 1995-ben az I. és II. rendű alperesek, valamint a felperes értékesítették az időközben tulajdonukba került x-i 00. helyrajzi szám alatt felvett ingatlant 1.700.000 forintért. Ezekből az összegekből történt az x-i ingatlan felújítása és átalakítása, amely 1994. évre befejeződött. Az ingatlan felújítását, átalakítását a II. rendű alperes irányította és a szakipari és segédmunkákban is jelentős mértékben részt vett. Az USA-ból behozott két teherautó és a Chevrolet értékesítésére 1997-ben került sor, az így befolyt vételárból történt meg a felperes által felvett OTP kölcsönök egy összegben történő visszafizetése. A felek közös tulajdonában álló x-i ingatlan felperesi tulajdoni illetőségére az I-II. rendű alpereseknek haszonélvezeti joguk áll fenn.

Az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a beruházásokkal együtt 22.100.000 forint, amennyiben a felújítási munkák nem készültek volna el, az értéke 3.900.000 forint lenne. Az ingatlanban 1994. évig végzett beruházások anyag- és munkadíja összesen 12.122.060 forint, ebből az anyagköltség bruttó 7.073.424 forint, a munkadíj bruttó 5.048.636 forint. A II. rendű alperes által végzett szakipari és segédmunkák értéke ezen belül nettó 1.510.753 forint, amely a beruházási költségek 12 %-a. A felperesi tulajdoni hányadra bejegyzett haszonélvezeti jogok értéke összesen 390.000 forint, az egy jogosultra jutó összeg 195.000 forint.

A felperes keresetében kérte, hogy állapítsa meg a bíróság, hogy ráépítés címén az x-i 000. helyrajzi szám alatt felvett ingatlan 4/15 hányadát megszerezte, így az ő tulajdoni hányada $\frac{3}{5}$, míg erre tekintettel az I. és II. rendű alperes tulajdoni hányada $\frac{1}{5}$ - $\frac{1}{5}$. Kérte a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetését és a II. rendű alperes perköltségben marasztalását.

Az I. rendű alperes a kereset teljesítését nem ellenezte, az ingatlanból való kiköltözést vállalta.

A II. rendű alperes a közös tulajdon megszüntetését nem ellenezte, egyebekben kérte azonban a felperes keresetének elutasítását. Viszontkeresetet terjesztett elő, annak megállapítása iránt, hogy ajándék visszakövetelése címén megszerezte a felperes tulajdoni hányadának felét, azaz további $\frac{1}{6}$ -ot, másodlagosan kérte, hogy a bíróság az általa végzett beruházások forgalmi értéke felperesi tulajdoni hányadra eső részének megfizetésére kötelezze a felperest.

Az elsőfokú bíróság fellebbezéssel támadott ítéletével elrendelte az X, Y utca 31. szám alatti ingatlanon fennálló közös tulajdon árveréssel való megszüntetését. A legkisebb árverési vételárat 22.100.000 forintban állapította meg és sikeres árverés esetére kötelezte az I. rendű alperest az ingatlanból történő kiköltözésre. Az

árverési vételárból értékelő beruházás címén 728.000 forintot a II. rendű alperesnek, a fennmaradó 21.372.000 forintból 6.248.666 forintot a felperesnek, 7.561.666 forintot pedig az I. rendű és ugyancsak 7.561.666 forintot a II. rendű alperesnek rendelt kifizetni azzal, hogy a legkisebb vételárnál magasabb összegű vételár elérése esetén a többletet 28 %-ban a felperes, 34 %-ban az I. rendű és 38 %-ban a II. rendű alperes javára rendelte felosztani. Ezen felüli részében a keresetet és a viszontkeresetet elutasította. Kötelezte a felperest a II. rendű alperes javára 44.000 forint perköltség, az állam javára 409.000 forint illeték és 27.062 forint állam által előlegezett szakértői díj megfizetésére.

Alaptalannak találta a tulajdonjog megállapítása iránti keresetet az elsőfokú bíróság azzal, hogy a felperes bizonyítási kötelezettsége ellenére tulajdoni hányadának megfelelő hozzájárulásán túl nem bizonyította azt a perbeli állítását, hogy az x-i ingatlan felújításának költségeit kizárólag ő fizette volna.

Alaptalannak találta az alperes elsődleges viszontkeresetét is az ajándék visszakövetelése tekintetében, megállapítva, hogy a II. rendű alperes bizonyítási kötelezettsége és az elsőfokú bíróság kioktatása ellenére sem bizonyította az ajándékozás tényét sem, s azt a feltevést sem, amire tekintettel az ajándékozás történt.

A módosított, a II. rendű alperes által végzett értéknövelő beruházások fele részének megtérítése tekintetében előterjesztett másodlagos viszontkeresetet részben találta megalapozottnak az elsőfokú bíróság. A perben beszerzett igazságügyi szakértői vélemény alapján megállapította, hogy a beruházás anyag- és munkadíjának 12 %-a a II. rendű alperes által elvégzett munka, ami összesen 1.510.753 forint. A felek által nem vitatott jelenlegi 22.100.000 forint forgalmi értékhez képest a beruházás elmaradása esetén az ingatlan forgalmi értéke 3.900.000 forint lenne, így az elvégzett munkák 18.200.000 forint értékelkedést jelentenek. Ennek 12 %-a 2.184.000 forint, ennek 1/3-a, vagyis a felperesi tulajdoni hányadra jutó rész 728.000 forint, amelynek megfizetésére kötelezte a felperest a II. rendű alperes javára.

A perben egybehangzó felperesi és az alperesi nyilatkozatokra tekintettel rendelkezett a bíróság a közös tulajdon árverés útján történő megszüntetéséről.

Az ítélet ellen a II. rendű alperes terjesztett elő fellebbezést, amelyben az elsőfokú bíróság ítéletének részben, a módosított viszontkeresetnek megfelelően történő megváltoztatását kérte, így ajándék visszakövetelése címén a felperes tulajdoni hányada fele részének a II. rendű alperes tulajdonába adását, másodlagosan pedig annak megállapítását, hogy az árverési vételárból a II. rendű alperes részére 10.595.000 forintot kell kifizetni.

A felperes és az I. rendű alperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú ítélet helybenhagyására irányult.

A fellebbezés alaptalan.

A II. rendű alperes elsődleges fellebbezési kérelme szerint tulajdonába kérte adni ajándék visszakövetelése címén a perbeli ingatlanból a felperes tulajdoni illetőségének felét, azaz 1/6 tulajdoni hányadot. Az erre irányuló viszontkereset tekintetében a II. rendű alperest terhelte annak bizonyítása, hogy a felperes részére az ingatlan vételárának 1/6-át ő ajándékozta és hogy fennállnak az ajándék visszakövetelésének a Ptk.582.§-ának (3) bekezdésében foglalt feltételei. Az elsőfokú bíróság helyesen mutatott rá arra, hogy a II. rendű alperes által szolgáltatott bizonyítékok alapján a felperes ingatlanszerzése kapcsán a II. rendű alperes részéről az ajándékozás nem állapítható meg. Az ingatlan megváltását megelőzően a felperesnek rendelkezésre állt a Ford Mustang személygépkocsiért a biztosító által kifizetett biztosítási összeg jelentős része, amely a vételárból rá eső részt többszörösen fedezte. A gépkocsit hazatelepülésekor a felperes hozta Magyarországra és a II. rendű alperes a szintén őt terhelő bizonyítási kötelezettség ellenére nem tudta bizonyítani azt, hogy a gépkocsinak nem a felperes volt a tulajdonosa. A gépkocsi megvásárlására ugyanis a felperesnek saját keresményéből volt anyagi fedezete. XY tanúvallomása is bizonyította, hogy a gépkocsi tulajdonosa ténylegesen is a felperes volt. Az ajándék visszakövetelése azonban az ajándékozás bizonyítása esetén is alaptalan lenne. Az ítélkezési gyakorlat szerint ugyanis a Ptk.582.§-ának (3) bekezdésére alapított jogcímen az ajándék akkor követelhető vissza, ha a visszakövetelés alapjául szolgáló feltevést az ajándékozó kifejezetten vagy legalább a megajándékozott által felismerhető módon kinyilvánította. Ennek megtörténtét azonban a II. rendű alperes nem is állította. Az ezzel kapcsolatos viszontkeresetet ezért az elsőfokú bíróság helyesen utasította el.

A II. rendű alperes másodlagos viszontkeresetében megtérítési igényt érvényesített. Azt állította, hogy a perbeli ingatlanon az építési munkákat kizárólag az alperesek végezték saját anyagi forrásaik felhasználásával, ezért követelte annak a forgalmi értéknek a felét, amellyel a felperes 1/3 tulajdoni illetőségének értéke ennek következtében megemelkedett. A II. rendű alperes azonban nem tudta sikerrel bizonyítani azt az állítását, hogy a felperes pénzét nem használták fel az építkezéshez. A rendelkezésre álló bizonyítékok értékelésével helyesen állapította meg az elsőfokú bíróság azt, hogy az alperesek az építkezés idején értékelhető jövedelemmel nem rendelkeztek. Nem bizonyította a II. rendű alperes azt sem, hogy a visszatelepüléskor mennyi pénzt hoztak magukkal, illetve, hogy abból mennyit fordítottak az építkezés finanszírozására. A peres felek közül kereső foglalkozása csak a felperesnek volt, aki keresetének túlnyomó részét bizonyítottan átadta az alpereseknek. Átadta a részükre az ellopott gépkocsiért kifizetett biztosítási összeget is. Ezzel szemben a II. rendű alperes csupán azt bizonyította sikerrel, hogy az építkezést ő irányította és annak során jelentős mennyiségű szakipari és segédmunkát is végzett. A 12.122.060 forint összegű teljes építési költségből 1.510.753 forintot, azaz 12 %-ot tesz ki a II. rendű alperes által személyesen végzett munka értéke.

A másodlagos fellebbezési kérelem és a fellebbezési ellenkérelem keretei között a másodfokú bíróságnak azt kellett vizsgálnia, hogy az építkezés költségeihez az alperesek a tulajdoni hányaduk szerinti mértéket meghaladóan járultak-e hozzá.

A másodfokú bíróság álláspontja szerint a rendelkezésre álló bizonyítékokból nem vonható le olyan következtetés, hogy az építkezés költségeiből a felperes kevesebbet viselt 1/3-nál. Következésképpen a felperes nem jutott a II. rendű alperes rovására olyan további vagyoni előnyhöz, amelyet az elsőfokú ítélet szerinti összegen felül a II. rendű alperesnek köteles lenne visszatéríteni.

Mindezekre tekintettel a másodfokú bíróság az elsőfokú bíróság ítéletét a Pp. 253.§-ának (2) bekezdése alapján fellebbezett részében helybenhagyta.

A másik igazságügyi építési és ingatlanforgalmi szakértő kirendelésére vonatkozó bizonyítási indítvány teljesítését az elsőfokú bírósághoz hasonlóan a másodfokú bíróság is mellőzte, mert a követelésének összegét a II. rendű alperes a fellebbezésében is a beszerzett szakértői véleményében kimunkált értékek alapulvételével határozta meg, és a szakértői vélemény helyességét a többi peres fél sem vitatta.

Az alaptalanul fellebbező II. rendű alperes perköltséget nem igényelhet és a Pp. 78.§-ának (1) bekezdése, valamint a Pp. 86.§-ának (3) bekezdése alapján köteles a felperes másodfokú eljárásban felmerült költségeinek megtérítésére, amely a felperest képviselő ügyvéd munkadíjából áll, és amelynek mértékét a másodfokú bíróság a 32/2003. (VIII.22.) IM rendelet 3.§-ának (2) és (5) bekezdése alapján állapította meg.

A II. rendű alperes személyes költségmentességére tekintettel a le nem rótt fellebbezési eljárás illetéket a 6/1986. (VI. 26.) IM. rendelet 14.§-a alapján az állam viseli.

P é c s , 2008. március 20.

Dr. Veszely József s.k. a tanács elnöke, Dr. Hrubí Adrienn s.k. előadó bíró, Dr. Szentpéteriné Dr. Bán Erzsébet s.k. bíró