

A Fővárosi Ítéltábla dr. Hermann Edit ügyvéd (fél címe 2) által képviselt Keserű Endre (felperes címe) felperesnek - dr. Derbák Attila ügyvéd (fél címe 1) által képviselt I.rendű alperes neve (I.rendű alperes címe) I. rendű, a személyesen eljáró II.rendű alperes neve(II.rendű alperes címe) II. rendű, III.rendű alperes neve(uo.) III. rendű és Horváth Imre által képviselt IV.rendű alperes neve (IV.rendű alperes címe.) IV. rendű alperesek ellen tulajdonjog megállapítása iránt indított perében a Fővárosi Törvényszék 2013. november 12. napján kelt 71.P.26.347/2010/64. számú ítélete ellen az I. rendű alperes részéről 65. sorszám alatt előterjesztett és 66. sorszám alatt megindokolt fellebbezés folytán meghozta a következő

ítéletet:

A Fővárosi Ítéltábla az elsőfokú bíróság ítéletének nem fellebbezett részét nem érinti, fellebbezett rendelkezéseit helybenhagyja.

Kötelezi az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek - 15 napon belül - 160.000 (Egyszázhatvanezer) forint plusz áfa összegű fellebbezési eljárási költséget, továbbá - felhívásra - 1.231.900 (Egymillió-kettőszázharmincegyezer-kilencszáz) forint fellebbezési eljárási illetéket az állam javára.

Ez ellen az ítélet ellen fellebbezésnek nincs helye.

Indokolás

A ... szám alatt lévő, ... helyrajzi számú (perbeli) ikerházas ingatlan az I. és a II. rendű alperesek 1/2-1/2 arányú közös tulajdonaként van nyilvántartva. Az I. rendű alperes a felperes 1988-ban született lánya, aki ingatlanilletőségét szülei válásakor, az édesapjával kötött 1993. december 23-ai ajándékozási szerződéssel szerezte meg. A szerződés szerint az ajándékozó a megajándékozott 18. életévének a betöltéséig haszonélvezeti jogot alapított az ajándékozás tárgyát képező tulajdoni hányadot terhelően. A válást követően az I. rendű alperes az édesanyjával együtt elköltözött az ingatlanból, azt a felperes használja, a kétszintes ikerházfél alsó szintjén kialakított lakrészében lakik. A felperes 1994-ben verandával és szélfogóval bővítette az épületet. Az ajándékozási szerződés megkötése óta a felperes jövedelmi és vagyoni viszonyai számottevően rosszabbra fordultak, vállalkozásai megszűntek, és az eltelt évek alatt nem sikerült tartós munkaviszonyt létesítenie, kiadásait alkalmi munkákból fedezi.

A felperes módosított keresetében annak tūrésére kérte kötelezni az I-IV. rendű alpereseket, hogy az I. rendű alperes tulajdonaként nyilvántartott ingatlanrészből 22/1000 hányadra ráépítés címén, míg ezt meghaladóan ajándék visszakövetelése címén elsősorban az I. rendű alperes tulajdoni hányadának az egészére, másodsorban annak 1/2 részére bejegyezzék tulajdonjogát az ingatlan-

nyilvántartásba. Az 1959. évi IV. törvény (régí Ptk.) 582. § (3) bekezdése alapján elsődlegesen arra hivatkozott, hogy az I. rendű alperes vele szemben tanúsított magatartásából kitűnően véglegesen meghiúsult az a feltevése, hogy élete végéig bent lakhat a perbeli ingatlanban. Másodlagosan a régí Ptk. 582. § (2) bekezdését jelölte meg az ajándék visszakövetelésének a jogalapjául, előadva, hogy az I. rendű alperes súlyos jogsértést követett el, amikor az ingatlan kiürítése iránt pert indított vele szemben. Harmadlagosan a régí Ptk. 582. § (1) bekezdése alapján létfenntartása veszélyeztetése okán követelte vissza az elajándékozott tulajdoni hányad fele részét. Ezenfelül értéknövelő beruházásai megtérítése fejében a régí Ptk. 361. § (1) bekezdése alapján 742.572 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest. Az ajándék visszakövetelése címén érvényesített keresetének az elutasítása esetén az Alaptörvény XVI. cikkének (4) bekezdése, a 2011. évi CCXI. törvény 14. §-a, valamint az 1952. évi IV. törvény 60. § (1) bekezdése és a 61. § (1) bekezdése alapján kérte az I. rendű alperes kötelezését arra, hogy szülőtartás címén adja tulajdonába a neki ajándékozott ingatlan illetőséget. Ezen a jogcímen másodlagosan lakáshasználati jogának bejegyzése tülésére és 1.521.665 forint megfizetésére kérte kötelezni az I. rendű alperest.

Az I. rendű alperes ellenkérelme a kereset elutasítására irányult. Álláspontja szerint a felperes rosszhiszeműen, hozzájárulása nélkül hajtotta végre a beruházásokat, amelyek nem érintik az épület szerkezetét, így azok nem alapozzák meg tulajdoni igényét. Vítatta, hogy a felperes megalapozottan követelhetné vissza az ajándékot, kifejtette: létfenntartásához arra nincsen szüksége, hiszen jó egészségnek örvend, és életkora sem akadályozza a munkavállalásban. Rámutatott, hogy ugyanebből az okból a felperes nem szorul szülőtartásra sem.

A II-V. rendű alperesek érdemi ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

Az elsőfokú bíróság ítéletével annak tülésére kötelezte az I-V. rendű alpereseket, hogy az ingatlan 22/1000 hányadára ráépítés címén, további 250/1000 hányadára ajándék visszakövetelése címén bejegyezzék a felperes tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba, melynek következtében az I. rendű alperes tulajdoni hányada 239/1000-re, míg a II. rendű alperes tulajdoni hányada 489/1000-re csökken. Megkereste a földhivatalt a tulajdonváltás ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése végett. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg a felperesnek 394.885 forint perköltséget. Ezt meghaladóan elutasította a keresetet, és kötelezte az I. rendű alperest, hogy fizessen meg az állam javára 450.000 forint kereseti illetéket, valamint 91.600 forint szakértői díjat. Megállapította, hogy további 450.000 forint kereseti illetéket, valamint 91.600 forint szakértői díjat az állam visel.

Döntésének jogi indokolása szerint a felperes nem tanúsított rosszhiszemű magatartást, amikor az általa lakott épületet haszonélvezőként bővítette, hiszen a bővítés emelte az ingatlan használati értékét. Rámutatott: a veranda és a szélfogó létesítése olyan épületszerkezetet érintő beruházásnak minősül, amely a régí Ptk. 137. § (3) bekezdése szerint megalapozza a felperes ráépítés címén érvényesített tulajdoni igényét. Az e jogcímen szerzett tulajdoni hányad nagyságát a ráépített rész és az ingatlan egészének az értéke alapján határozta meg. A rendelkezésre álló bizonyítékok alapján arra a következtetésre jutott, hogy az ajándékozási szerződés megkötésekor a felperesnek nem lehetett olyan feltevése, miszerint az elajándékozott ingatlanrészt élete végéig használhatja, hiszen tisztában volt azzal, hogy korlátozott ideig tartó haszonélvezeti jog illeti meg. Nem minősítette az ajándékozóval szemben elkövetett súlyos jogsértésnek, hogy az I. rendű alperes megkísérelt érvényt szerezni a tulajdonjogból eredő jogosultságainak, és pert indított a felperes ellen az ingatlan kiürítése iránt. Erre tekintettel a régí Ptk. 582. § (2)-(3) bekezdései alapján nem találta indokoltnak a felperes ajándék visszakövetelésére irányuló igényét. A felperes megváltozott jövedelmi és vagyoni viszonyai azonban alapot adnak a régí Ptk. 582. § (1) bekezdésének az alkalmazására, mivel a felperes létfenntartása veszélyeztetett, különös tekintettel arra, hogy lakhatását nem tudja máshol

biztosítani. A felperes valószínűsítette, hogy életkörülményei elnehezültek, ezért vállalkozásai megszűnése óta alkalmi munkákból él, és emellett édesanyja támogatására szorul. Ilyen helyzetben nincsen reális esély arra, hogy máshol alakítson ki a maga számára új otthonot. Erre figyelemmel az ajándék 1/2 részének a visszaadásáról rendelkezett. A jogalap nélküli gazdagodás címén érvényesített keresetet mindössze 394.885 forint erejéig találta megalapozottnak. A szülőtartás jogcímén érvényesített vagylagos keresetet érdemben nem vizsgálta, mivel az ajándék visszakövetelésére irányuló, sorrendben előbb álló keresnek helyt adott. Az I. rendű alperes 50%-os pervesztességére figyelemmel ugyanilyen arányban kötelezte a le nem rótt kereseti illeték és az állam által előlegezett szakértői díj megtérítésére.

Az elsőfokú bíróság ítélete ellen az I. rendű alperes jelentett be fellebbezést, melyben annak részbeni megváltoztatását és a ráépítés, valamint az ajándék visszakövetelése címén érvényesített kereset teljes elutasítását, továbbá a perköltség viselésére vonatkozó rendelkezések felülvizsgálatát kérte. Hangsúlyozta, hogy az elsőfokú eljárás során több beadványában és szóbeli nyilatkozatában is kifejtette, hogy a régi Ptk. 137. § (3) bekezdése nem alkalmazható, mivel a felperes beruházásai nem érintik az ingatlan szerkezetét, ezért nem alapozzák meg a tulajdoni igényét. Fenntartotta, hogy a felperes által létesített szélfogó olyan „lényegtelen” jellegű építkezés, amely legfeljebb a felperesnek jelenthet használati előnyöket, de tulajdonjogot nem keletkeztet. Utalt rá, hogy a felperest megillető hosszú ideig tartó haszonélvezeti jogra figyelemmel a tulajdonosi hozzájárulás nélkül megvalósított építkezés nem felel meg a jóhiszeműség követelményének. Vitatta, hogy a felperes létfenntartása veszélyeztetett lenne, amely okot adna az ajándék visszakövetelésére. A felperes vállalkozásainak a felsorolásával rámutatott: azokat nem vette teljes körűen számításba az elsőfokú bíróság, és a megszűnésükre vonatkozóan megalapozatlanul állapította meg a tényállást. Vélekedése szerint az elsőfokú bíróság aggályosan vonta le azt a következtetést, miszerint a felperes bizonyította: az eltelt évek alatt nem tudott tartós munkaviszonyt létesíteni. Jövedelmi viszonyainak a hátrányos megváltozása ugyanis a felperesnek róható fel. Azt viszont a felperes nem bizonyította, hogy minden tőle telhetőt megtett létfenntartása biztosítása érdekében. Álláspontja szerint az elsőfokú bíróság helytelenül állapította meg a pernyertesség-pervesztesség arányát, mivel nem vette teljes körűen számba azokat a kereseti kérelmeket, amelyek nem vezettek sikerre. E tekintetben figyelmen kívül hagyta, hogy a felperes eredménytelenül hivatkozott az ajándék visszakövetelésére alapot adó téves feltevésre, és a súlyos jogsértésre. Ezenkívül az elsőfokú bíróság azt sem értékelte, hogy a használat szabályozására és a szülőtartásra irányuló kereset tekintetében is pervesztes lett a felperes.

A felperes fellebbezési ellenkérelme az elsőfokú bíróság ítéletének a helyes indokain alapuló helybenhagyására irányult. Megerősítette, hogy létfenntartásához elengedhetetlenül szüksége van arra, hogy az állandó lakhatását biztosító ingatlan a tulajdonába kerüljön. Kifejtette, hogy valamennyi gazdasági vállalkozása csőd, felszámolás vagy végelszámolás hatálya alatt áll. A Titanic Ice Bt. kizárólag azért szerepel létező céggként a cégnyilvántartásban, mert a cégeljáráshoz szükséges ügyvédi költségek finanszírozására sincs anyagi fedezete a tagoknak. Ezen vállalkozások útján nem jut jövedelemhez, így állandó munkaviszony hiányában létfenntartását veszélyeztetné, ha elvesztené a lakását.

Az elsőfokú bíróság ítéletének jogerőre emelkedett az a része, melyben 3.094.885 forint megfizetésére kötelezte az I. rendű alperest, illetve a megítéltet meghaladóan elutasította a keresetet [Pp. 228. § (4) bekezdés]. Ezeket a rendelkezéseket a Fővárosi Ítéletábla felülbírálatára nem érintette.

Az I. rendű alperes fellebbezése megalapozatlan.

Az elsőfokú bíróság hiánytalanul felderítette a tényállást, arra alapított érdemi döntésével és annak részletesen kifejtett jogi indokolásával a Fővárosi Ítéltábla maradéktalanul egyetértett, ezért okfejtését - annak szükségtelen megismétlése nélkül - csupán a fellebbezésre tekintettel egészíti ki a következőkkel.

Az I. rendű alperes a fellebbezésben változatlanul azért vitatta a felperes tulajdoni igényének a megalapozottságát, mivel álláspontja szerint a felperes által elvégzett beruházások nem érintik az ingatlan szerkezetét. Ezt az érvelést azonban az aggálytalan szakértői vélemény egyértelműen megcáfolja, abból kétségmentesen megállapítható, hogy a felperes a veranda, illetve a szélfogó kialakításával bővítette az épületet, vagyis a beruházások az épület szerkezetét is érintették.

Az elsőfokú bíróság arra is helyesen mutatott rá, hogy a felperes részéről nem értékelhető rosszhiszemű eljárásnak az előzőekben megjelölt két létesítmény kialakítása, hiszen a beruházások folytán korszerűbbé vált az épület, és ezzel együtt a forgalmi értéke is megnövekedett. Ennélfogva az elsőfokú bíróság helytállóan alkalmazta a régi Ptk. 137. § (3) bekezdését.

A tulajdoni igény elutasítását az sem indokolja, hogy az ingatlan egészének a forgalmi értékéhez képest a ráépített részek értéke elenyésző. A két érték közötti nagymértvű eltérés ugyanis teljes mértékben tükröződik az elsőfokú bíróság által megállapított tulajdoni arányokban, mivel azt az elsőfokú bíróság az irányadó törvényi szabályoknak megfelelően a ráépített rész és az ingatlan egészének a forgalmi értéke alapján állapította meg (PK 7. számú állásfoglalás V. pontja). Ebből következően a felperes által megszerzett tulajdoni hányad épp olyan csekély mértékű, mint bővítmény értéknövelő hatása. Az elsőfokú bíróság által alkalmazott számítási módot az alperes nem vitatta, melyre figyelemmel nem volt indok a felperes tulajdonjogát megállapító ítéleti rendelkezés megváltoztatására.

Az elsőfokú bíróság az ajándék visszakövetelését szabályozó törvényi rendelkezéseket is a céljuknak és a töretlen bírói gyakorlatnak megfelelően alkalmazta. A felperes sikeresen bizonyította, hogy az ajándék visszakövetelésének a régi Ptk. 582. § (1) bekezdésében meghatározott feltételei maradéktalanul teljesültek, hiszen létfenntartása érdekében szüksége van az ajándékozás tárgyát képező ingatlanilletőségre, melynek a visszaadása az I. rendű alperes létfenntartását nem veszélyezteti. Az elsőfokú bíróság helytállóan tulajdonított kiemelt jelentőséget annak a körülménynek, hogy az I. rendű alperes által indított lakáskiürítési per eredményessége veszélyeztetheti a felperes létfenntartását, ha elveszíti az állandó lakóhelyét. Jelenlegi vagyoni viszonyai nem teszik lehetővé a felperes számára másik lakás megszerzését, hiszen megtakarítással nem rendelkezik, és évek óta nincsen rendszeres jövedelme. A felperes nyilatkozatai azt tükrözik, hogy folyamatosan próbálkozott munkaviszony létesítésével, az utóbbi években 60-80 helyre nyújtott be álláspályázatot. Ezt a tényállítást az I. rendű alperes nem cáfolta meg, és sem az elsőfokú eljárás során, sem a fellebbezésben nem jelölt meg olyan ténylegesen működő vállalkozást, ahonnan a felperesnek jövedelme származik.

A rendelkezésre álló adatokból nem vonható le az a következtetés sem, hogy a felperesnek róható fel jövedelmi viszonyainak a hátrányos megváltozása. Ezzel szemben nagy valószínűséggel megállapítható, hogy létfenntartása veszélybe kerülne, ha ki kellene költöznie az I. rendű alperesnek ajándékozott ingatlanból. Ennek megelőzése érdekében helytállóan döntött az elsőfokú bíróság, amikor a lakhatáshoz szükséges mértékű ingatlanrész visszaadására kötelezte az I. rendű alperest.

Az elsőfokú bíróság a perköltségek megosztása során sem vétett hibát. A felperes ugyanis a ráépítés jogcímén érvényesített kereset tekintetében túlnyomórészt pernyertesnek tekinthető, míg az ajándék

visszakövetelése jogcímén érvényesített keresete 50%-ban vezetett eredményre. Az nem növeli a felperes pervesztességének az arányát, hogy az e tekintetben megjelölt jogcímek közül az elsőfokú bíróság csak egyetlen jogcímen rendelte el az ajándék fele részének a visszaadását. Az ajándék visszakövetelése jogcímén érvényesített kereset elutasítása esetére előterjesztett vagylagos keresetek elbírálására az elsőfokú bíróságnak nem kellett áttérnie, ezért az eshetőleges keresetek tekintetében a felperes szintén nem tekinthető pervesztésnek. Ugyanez vonatkozik a többlethasználati díj iránt előterjesztett keresetre, amelytől a felperes még az érdemi ellenkérelem előterjesztését megelőzően elállt. A felperes és az I. rendű alperes pernyertessége és pervesztessége között tehát nincsen számottevő különbség. Ebből kiindulva az elsőfokú bíróság helyesen döntött, amikor a Pp. 81. § (1) bekezdésének a második fordulata alapján az I. rendű alperest kötelezte a le nem rótt kereseti illeték, valamint az állam által előlegezett szakértői díj fele részének a megfizetésére annak megállapításával, hogy mindegyik fél maga viseli a jogi képviselete ellátásával felmerült saját költségét.

Mindezekre figyelemmel a Fővárosi Ítéltábla a Pp. 253. § (2) bekezdése alapján az elsőfokú bíróság ítéletét - a Pp. 254. § (3) bekezdése szerint helyes indokaira utalással - helybenhagyta.

A Pp. 78. § (1) bekezdése értelmében az eredménytelenül fellebbező I. rendű alperes köteles megfizetni a felperes részére a jogi képviselete ellátásával felmerült fellebbezési eljárási költségét. 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 tevékenység arányában mérlegeléssel állapította meg, amelyhez a 4/A. § (1) bekezdése szerint hozzáadódik az áfa.

A 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése, valamint a 15. § (1) és (3) bekezdése szerint ugyancsak az I. rendű alperesnek kell megfizetnie az illetékfeljegyzési joga folytán le nem rótt fellebbezési eljárási illetéket.

Budapest, 2015. január 28.

Dr. Sággy Mária s. k.
a tanács elnöke

Dr. Csordás Csilla s. k.
előadó bíró

Dr. Kincses Attila s. k.
bíró