

**A Kúria
mint felülvizsgálati bíróság
í t é l e t e**

Az ügy száma: Pfv.II.21.249/2017/15.

A tanács tagjai:

Dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna a tanács elnöke

Dr. Baloginé dr. Faiszt Judit előadó bíró

Dr. Simon Károly László bíró

A felperes:

felperes neve

A felperes képviselője:

Szigethy Ügyvédi Iroda (fél címe 2, ügyintéző: dr. Szigethy István ügyvéd)

Az alperesek:

II. rendű alperes neve

III. rendű alperes neve

IV. rendű alperes neve

Az alperesek képviselője:

Dr. Tihanyi Ottó ügyvéd II. rendű alperes képviselőjében

A per tárgya:

Tulajdonjog megállapítása

A felülvizsgálati kérelmet benyújtó fél:

Felperes

Az elsőfokú bíróság neve és a határozat száma:

Z.-i Járásbíróság 11.P.21.384/2011/46.

A másodfokú bíróság neve és a jogerős határozat száma:

Z.-i Törvényszék 3.Pf.20.006/2016/15. számú kiegészítő ítéletével kiegészített 3.Pf.20.006/216/10. ítélet

Rendelkező rész

A Kúria a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezéseit hatályában fenntartja.

Kötelezi a felperest, hogy fizessen meg az államnak felhívásra 2.597.800 (kétfmillió-ötszázkilencvenhétezer-nyolcszáz) forint le nem rótt felülvizsgálati eljárási illetéket.

Az ítélet ellen felülvizsgálatnak nincs helye.

I n d o k o l á s

A felülvizsgálat alapjául szolgáló tényállás

- [1] A III. rendű alperes a felperes gyermeke, a II. és a IV. rendű alperesek a 2015. május 26-án elhunyt néhai **S. I.** (a továbbiakban: I. rendű alperes) gyermekei. A II. rendű alperes örökrészét a saját és kiskorú gyermekei nevében is visszautasította, ezért a közjegyző hagyatékát a IV. rendű alperesnek adta át. Az I. rendű alperes perbeli jogutódja a IV. rendű alperes.

- [2] Az elvált családi állapotú felperes és az I. rendű alperes 1990 őszén ismerkedtek meg, mindketten vállalkozók voltak, azonos nagyságú kizárólagos tulajdonú ingatlannal rendelkeztek, a III. rendű alperes a felperes, a II. rendű alperes az I. rendű alperes lakásában lakott. A felperes és az I. rendű alperes elhatározták, hogy a lakásaikat értékesítik és közös tulajdonú lakóház ingatlant vásárolnak. Szóban megállapodtak abban, hogy azonos arányú anyagi közreműködéssel megvásárolják és felújítják a **z.-i ... hrsz.-ú, Z., T. u. ... szám** alatti ingatlant.
- [3] 1993. május 30-án a felperes és a néhai I. rendű alperes mint vevők adásvételi szerződést kötöttek az ingatlan 1/2-1/2 arányú megvételére, 1993. június 3-án azonban kezdeményezésükre az eredeti lakóház ingatlanból – ennek társasházzá alakításával – kialakításra került a 3156/A/1 hrsz.-ú lakásingatlan, a 3156/A/2 és a 3156/A/3 hrsz.-ú két üzlethelyiség és a 3156/A/4 hrsz.-ú raktár (a továbbiakban: ingatlanok).
- [4] A felperes és az I. rendű alperes megállapodása alapján az 1993. június 5. napján megkötött adásvételi szerződéssel az ingatlanok tulajdonjogát egymás között egyenlő, 1/2 – 1/2 arányban gyermekeik, a II. és III. rendű alperesek szerezték meg (a továbbiakban: első ütem, az ingatlan megvásárlása). Az ingatlanok vételárából a felperes 2.650.000 forintot, a néhai I. rendű alperes 850.000 forintot fizetett meg az eladónak.
- [5] A felperes és az I. rendű alperes a beköltözéshez szükséges felújítást 1994 januárjában befejezték, az ingatlanba beköltöztek, vállalkozói tevékenységüket az üzlethelyiségekben folytatták. A felújítás 3.428.396 forint költségből a felperes 2.523.573 forintot, a néhai I. rendű alperes 904.823 forintot viselt (a továbbiakban: második ütem, az ingatlan első felújítása).
- [6] Az I. rendű alperesnek a felújítás megkezdésekor közel 2.600.000 forint tartozása halmozódott fel, melyek megfizetése iránt 1993-1995. években bírósági eljárás indult ellene. 1994. április 11-én az I. rendű alperes további 1.000.000 forint hitel felvételére bankhitel szerződést kötött és ennek során a III. rendű alperesnek a hitel visszafizetésének biztosítására a bank javára történő jelzálogjog alapításához szükséges hozzájáruló nyilatkozatát aláhamisította. A felperes feljelentés alapján indult büntető ügyben a bíróság az I. rendű alperest elítélte, és a bűncselekménnyel okozott kár megtérítése iránt indított polgári perben hozott jogerős ítélet megállapította, hogy a bankkölcsönt biztosító jelzálogjogot alapító szerződés nem jött létre, elrendelte az ingatlanra bejegyzett jelzálogjog törlését és a bűncselekménnyel okozott kár megtérítése jogcímén előterjesztett keresetet elutasította.
- [7] A felperes és az I. rendű alperes érzelmi kapcsolata 1994 telétől fokozatosan megromlott, kapcsolatuk 1995 júniusában véglegesen megszűnt, az I. rendű alperes 1995 szeptemberében az ingatlanból elköltözött. Az ingatlan kulcsaival azonban továbbra is rendelkezett és oda visszajárt. Az ingatlanban a felperes, valamint a II.-III. rendű alperesek laktak, a II. rendű alperes 1996 augusztusában elköltözött.
- [8] Az I. rendű alperes 1996. évben elvitte az ingatlanból a felperes tulajdonát képező 12.150 forint értékű arany fülbevalót és összesen 165.100 forint értékű egyéb ingóságot, valamint a III. rendű alperes tulajdonában volt Mountainbike kerékpárt és Lux szekrénysort, a kábel TV hálózat megrongálásával pedig 17.230 forint kárt okozott.
- [9] **Z. M. J. V.** Polgármesteri Hivatalának Jegyzője az 1996. november 19-én hozott határozatával a felperesnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett birtokvédelmi kérelmének helyt adott. Kötelezte az I. rendű alperest, hogy az ingatlanban a fűtés, meleg-víz és elektromos szolgáltatás tekintetében az általa megváltoztatott birtokállapotot állítsa helyre, azaz a fűtést és meleg-vízellátását biztosító szerelvényeket, gázkazánt és a központi fűtés radiátorait, villanykapcsolókat, dugaljkat, valamint a konyha beépített tartozékait (főzőkályha, mosogató, beépített szekrény) szerelje vissza üzemképes állapotba. Az I. rendű alperes e kötelezettségének nem tett eleget, ezért az 1996. december 5-én hozott jegyzői határozat a felperes végrehajtási kérelmének helyt adott, és feljogosította, hogy az I. rendű alperes terhére előírt kötelezettségeket az I. rendű alperes költségére és veszélyére elvégeztesse. A felperesnek a költségeket – a folyamatban lévő perre tekintettel – bírói úton kell érvényesítenie. A felperes a munkálatokat saját költségén elvégeztette [harmadik ütem: a

komfortfokozat (rombolás) helyreállítása], majd az ingatlanon további beruházásokat (homlokzat felújítás, pincelépcső, terasz és udvar kialakítás) végzett (negyedik ütem, második felújítás).

- [10] A felperes kereseti kérelmét 1995. november 17-én terjesztette elő és eredetileg annak megállapítását kérte, hogy a perbeli ingatlanok megszerzéséhez ő maga 83,8%-ban, míg az I. rendű alperes 16,2%-ban járult hozzá, ezért a III. rendű alperes javára bejegyzett 50%-on felül, a felperes az ingatlanok 33,8%-át szerezte meg. Kérte továbbá a tulajdonközösség megszüntetését oly módon, hogy a bíróság az ingatlanokat adja a felperes és III. rendű alperes 1/2-1/2 arányú közös tulajdonába. A bíróság kötelezze az I. rendű alperest a lakás megrongálásával és az ingóságok elvitelével okozott károk, valamint az őt terhelő rezsiköltség megtérítése címén 1.932.000 forint megfizetésére.
- [11] Az elsőfokú bíróság az alapperben az 1997. szeptember 18. napján hozott 13.P.22.009/1995/36. számú ítéletével megállapította, hogy az ingatlanok az ingatlan-nyilvántartási állapottól eltérően 50/100 részben ajándék jogcímén a III. rendű alperes, 13/100 részben vétel- és ráépítés jogcímén a felperes, míg 37/100 részben ajándék jogcímén a II. rendű alperes tulajdona. Az ingatlanokon fennálló közös tulajdont részben megszüntette, a II. rendű alperes 37/100 tulajdoni hányadát a felperes tulajdonába adta, és egyetemlegesen kötelezte a néhai I. rendű és a II. rendű alperesek részére 1.174.447 forint megváltási ár megfizetésére. A néhai I. rendű alperest 306.400 forint értékű ingóság kiadására kötelezte, ezt meghaladóan pedig a bíróság a keresetet elutasította. A másodfokú bíróság az 1998. május 12. napján hozott 2.Pf.20.203/1998/8. számú végzésével az elsőfokú ítéletet hatályon kívül helyezte és az első fokú bíróságot a per újabb tárgyalására, és újabb határozat hozatalára utasította.
- [12] Az első megismételt eljárásban a felperes a keresetét módosította, annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanok 33/100 részének tulajdonjogát adásvétel és ráépítés jogcímén megszerezte, ezáltal a II. rendű alperes tulajdoni hányada 17/100 részre módosul. Kérte továbbá a néhai I. rendű és a II. rendű alperesek egyetemleges kötelezését 1.472.491 forint és ennek 1996. szeptember 15. napjától számított törvényes mértékű késedelmi kamat megfizetésére. A felperes a módosított keresetét arra alapította, hogy az I. rendű alperes az ingatlan megvásárlását megelőző megállapodást nem teljesítette teljes körűen, mert a vásárláshoz és a felújításhoz az őt terhelő 1/2 rész helyett csak az általa kimutatott mértékben járult hozzá. A néhai I. rendű és a II. rendű alperesek kárt okoztak neki azzal, hogy az I. rendű alperes a felperes ingóságait elvitte, az ingatlant megrongálta, míg a II. rendű alperes mindezekben, mint az ingatlan tulajdonosa közreműködött. Az I. rendű alperes viszontkeresetet terjesztett elő a felperessel fennállt élettársi kapcsolatának ideje alatt a közösen szerzett vagyon megosztása iránt. Hivatkozott arra, hogy az ingatlanoknak 35/65 részben tulajdonosa, míg a felperest csupán 30/65 tulajdoni hányad illeti meg.
- [13] Az elsőfokú bíróság 9.P.21.385/1998/110. számú részítéletével megállapította, hogy az ingatlanok tulajdonosa 25/100 részben a II. rendű alperes, míg 25/100 tulajdoni hányadban vétel- és ráépítés címén a felperes. Az élettársi közös vagyon megosztása iránti viszontkeresetet elutasította és a néhai I. rendű alperest kártérítés címén 1.400.098 forint és ennek 1996. szeptember 15. napjától járó kamatai megfizetésére kötelezte.
- [14] A másodfokú bíróság az 1.Pf.20.677/2003/13. számú részítéletével az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatva a felperes tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmét vétel, ráépítés és ajándék visszakövetelése címén elutasította, továbbá megállapította, hogy a felperes és a néhai I. rendű alperes között élettársi kapcsolat állt fenn. Ezt meghaladóan az elsőfokú részítéletet hatályon kívül helyezte és az elsőfokú bíróságot ebben a körben a per újabb tárgyalására, újabb határozat hozatalára utasította. A megismételt eljárásra adott iránymutatásában előírta az élettársi közös vagyon megosztásához szükséges elszámolás elvégzését. Indokolásában utalt arra is, hogy a felperes és a néhai I. rendű alperes abban a tudatban vásároltak meg az ingatlant, hogy a beköltözéshez szükséges ennek felújítása, átalakítása. A II-III. rendű alperesek részére nyújtott ajándék tárgya ezért a felújított ingatlan volt, és a felperes, illetve a néhai I. rendű alperes részéről fel sem merült akkor, hogy gyermekeikkel szemben ráépítés címén tulajdonjogi igényt érvényesítsenek. Emiatt az első

felújítás a felperes részére ráépítés címén tulajdonjogot nem keletkeztet. Ha a volt élettársak az ingatlan megszerzéséhez és felújításához különvagyonukból esetlegesen eltérő mértékben járultak hozzá, az a felperes számára csak megtérítési igényt eredményezhet, amit az élettársi közös vagyon megosztása során kell érvényesíteni.

- [15] A Legfelsőbb Bíróság a 2005. március 8. napján hozott Pfv.II.22.329/2004/2. számú végzésével a felperes felülvizsgálati kérelmét elutasította.
- [16] A másodszor megismételt eljárásban a felperes módosított keresetében annak megállapítását kérte, hogy az ingatlanok tulajdonjoga 4616/10000 arányban őt illeti meg, ehhez képest a II. rendű alperes tulajdoni hányada 384/10000. A tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmének jogalapjaként az ingatlan megszerzésével, illetve az első felújításával összefüggésben – a másodfokú bíróság részítéletére figyelemmel – az 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: a régi Ptk.) 578/G. §-át jelölte meg, míg az általa elvégzett második beruházást illetően a ráépítés szabályaira hivatkozott. Fenntartotta a közös tulajdon megszüntetése iránti kereseti kérelmét.
- [17] Az elsőfokú bíróság 13.P.20.420/2005. számú perben hozott ítéletével kötelezte az I. rendű alperest 659.273 forint és ennek 1997. november 18. napjától számított késedelmi kamatának megfizetésére. A ráépítésre alapított tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelem tekintetében a pert megszüntette. Ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [18] Döntését azzal indokolta, hogy a másodfokú részítélet meghozatalát követő megismételt eljárásban a felperes az általa érvényesíteni kívánt tulajdonjog alapjaként a ráépítés szabályaira hivatkozott, holott a jogerős részítélet a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmét ráépítés címén már elutasította. A ráépítésre alapított tulajdoni igény ezért ítélt dolognak minősül. Az ingatlan megszerzéséhez, továbbá az első felújításhoz történt eltérő mértékű vagyoni hozzájárulás a felperes javára élettársi szerzés alapján sem keletkeztet megalapozott tulajdoni igényt. A felperes megtérítésre irányuló kereseti kérelmet azonban nem terjesztett elő. Kiemelte ugyanakkor az első fokú bíróság azt, hogy az élettársi kapcsolat megszűnése után a felperes részéről megvalósított beruházásnak lehet „tulajdonjogot keletkeztető hatása” ráépítés jogcímén. Miután azonban a bíróság a tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmet e szerzésmód alapján jogerős részítélettel már elbírálta, a felperes ezt a tulajdonjogi igényét ítélt dolog folytán alappal nem érvényesíthette.
- [19] A felperes kártérítés iránti kereseti kérelme az I. rendű alperessel szemben és csak kisebb részben – az ingóságok eltulajdonításával kapcsolatosan – 529.980 forint erejéig volt megalapozott. A felperes tulajdonjog hiányában a helyreállítási költség, továbbá a rongálással okozott kár megtérítésére nem tarthatott igényt, de rezsiköltség címén 129.293 forint megilleti, így a néhai I. rendű alperes fizetési kötelezettsége 659.273 forint.
- [20] A felperes fellebbezése alapján eljáró másodfokú bíróság 2.Pf.21.252/2008/36. számú ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta. Az első fokú bíróság permegszüntető végzését az ingatlan vétele és az első felújítás tárgyában előterjesztett tulajdonjog megállapítása iránti kereseti követelés vonatkozásában helybenhagyta, míg a komfortfokozat helyreállítása és a második felújítás tárgyában hatályon kívül helyezte. Kötelezte a II. rendű alperest jogalap nélküli gazdagodás címén 7.449.000 forint megfizetésére. Megállapította, hogy az ingatlanból a II. rendű alperes nevében álló 1/2, azaz 5000/10000 rész illetőségéből a felperes megszerezte annak 146/1000 részét ráépítés címén, ezáltal a II. rendű alperes tulajdoni illetősége 354/1000 részre módosul, a III. rendű alperes tulajdoni illetőségének változatlanul hagyása mellett. Egyebekben az első fokú bíróság ítéletét helybenhagyta.
- [21] Ítélete indokolása szerint jogerős részítélet az élettársi kapcsolat fennállását megállapította. A másodfokú bíróság az élettársi viszony időtartamát 1993. májustól 1995 júniusáig terjedő időtartamban határozta meg. A felperes és a néhai I. rendű alperes nem bizonyította, hogy az élettársak az életközösség megszakadásakor felosztandó közös vagyonnal rendelkeztek, ezért ennek megosztásáról sem kellett határoznia. A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság azon jogi álláspontjával, hogy a vételárhoz, valamint az első felújításhoz történt hozzájárulás tekintetében a

felperes kereseti kérelme ítélt dolognak minősül. E körben helyesen járt el az első fokú bíróság, amikor a pert megszüntette, de tévedett, amikor a felperesnek a néhai I. rendű alperes magatartásával összefüggésben felmerült komfortfokozat helyreállítás, valamint a második felújítási költség tekintetében előterjesztett kereseti kérelme tárgyában is megszüntette a pert, hiszen a jogerős részítélet a felperes által az élettársi vagyonszövetség megszűnését követően történt további beruházás tekintetében a tulajdonjog megállapításának lehetőségét nem zárta ki, ezért a másodfokú bíróság e körben az elsőfokú bíróság permegszüntető ítéleti rendelkezését hatályon kívül helyezte.

- [22] A felperesnek az I. rendű alperessel szemben érvényesített, a „rombolás” komfortfokozatot érintő kártérítési igénye nem megalapozott, mivel ebben az időszakában a felperes és a néhai I. rendű alperes nem voltak már az ingatlan tulajdonosai.
- [23] Az első hatályon kívül helyező végzés meghozatalát követő eljárásban az elsőfokú bíróság beszerezte **Sz. J.** műszaki szakértő (38., 46. sorszám alatt becsatolt) véleményét, melynek kiegészítése elmaradt. Ezt a hiányosságot a másodfokú bíróság pótolta és a szakértő feladatává tette az ingatlan forgalmi értékének megállapítását, a beruházások vizsgálatát. A szakértő 12. sorszámú szakértői véleményében a jogerős ítélet meghozatalakor a családi ház becsült forgalmi értékét 40.000.000 forintban, a telek értékét 16.000.000 forintban határozta meg. A felek észrevételére a szakértő a Pf.12. sorszám alatti szakvéleményét Pf.16. és Pf.23. sorszám alatt kiegészítette, pontosította. A Pf.23. sorszámú kiegészítő szakértői vélemény megállapítása szerint a szakértő az ingatlanban 1996 szeptemberét követő helyreállítási költségek összegét 2.682.853 forintban, a befejező munkák 1998. évi költségét ugyancsak áfával növelten 2.851.792 forintban határozta meg. A helyreállítási munkáknak a jogerős ítélet meghozatalakor fennálló műszaki értékét a forgalmi érték 40%-ában: 16.000.000 forintban, a befejező munkák értékét pedig a forgalmi érték 42,5%-ában: 17.000.000 forintban határozta meg. A másodfokú bíróság az 1996 szeptemberét követő helyreállítási költségek összegét 2.482.853 forintban fogadta el.
- [24] A felperes a komfortfokozat helyreállítása érdekében végzett műszaki munkálatok ellenértékét ráépítés és kártérítés címén igényelte. A másodfokú bíróság többször kitért arra, hogy a felperes nem tulajdonosa az ingatlannak és ezen tényből következik, hogy a néhai I. rendű alperes által az ingatlanban okozott értékcsökkenést eredményező „kárigényt” a felperes nem érvényesíthet a nem tulajdonos I. rendű alperessel szemben. A felperes a tulajdonosok, a II- III. rendű alperesek helyett állította helyre az épületben rombolással okozott komfortfokozat csökkenést. A jogcímhez kötöttség hiányában a felperes követelése a Ptk. 361. § alapján jogalap nélküli gazdagodás címén alapos a tulajdonosokkal szemben. A felperes a tulajdonosoktól csupán az általa elvégzett helyreállítási munkák ellenértékének arányos megtérítését igényelheti. A felperes csak a II. rendű alperessel szemben élt tulajdoni igénnyel, így a helyreállítási munkák 1/2 részének megtérítése tarthat igényt. A másodfokú bíróság a 23. sorszámú szakvélemény alapján a helyreállítási munkáknak a jogerős ítélet meghozatalakor fennálló műszaki értékét a 2.682.853 forint hatszoros szorzatának alkalmazásával 14.897.118 forintban határozta meg és a II. rendű alperest 7.449.000 forint megfizetésére kötelezte.
- [25] A 23. sorszámú szakvélemény az élettársi kapcsolat megszűnése után a felperes által 1998. évben végzett homlokzat-felújítás, pincelépcső és terasz, valamint udvar kialakítás költségét 2.851.792 forintban határozta meg. Ebből az udvar kialakítása 150.050 forintot tett ki, amely a telek értékénél vehető figyelembe. A másodfokú bíróság ezért a homlokzat-felújítás, pincelépcső és a terasz kialakítás költségét 2.701.742 forintban fogadta el és a befejező munkáknak a jogerős ítélet meghozatalakor fennálló műszaki értékét 16.200.000 forintban állapította meg. A telek értéke 16.000.000 forint, amit csökkent az udvar rendbetételére fordított 150.050 forint érték, a forgalmi érték 1%-nak megfelelő 160.000 forint.
- [26] A felperest tehát az 56.000.000 forint teljes forgalmi értékből összesen 16.360.000 forint (16.200.000 + 160.000) illeti meg. A felperesnek a második beruházás címén a forgalmi értéknek 29,21%-a járna, tulajdoni igényét azonban csak a II. rendű alperessel szemben érvényesítette, ezért a

ráépítés címén megállapítható 29,21% helyett 14,6%, azaz 146/1000 tulajdoni hányad illeti meg a II. rendű alperes tulajdoni illetősége terhére, ezáltal a II. rendű alperes tulajdonrésze 354/1000 részre módosul.

- [27] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben a beruházás negyedik szakasza alapján megállapított 146/1000 tulajdoni hányadának 215/1000 részre való felemelését, az első felújítás tárgyában előterjesztett tulajdonjog megállapítása iránti kereseti követelést illetően a jogerős pert megszüntető végzés és a beruházás harmadik szakasza tárgyában hozott ítéleti rendelkezés hatályon kívül helyezését az új eljárás lefolytatását kérte.
- [28] A Legfelsőbb Bíróság a Pfv.II.20.334/2010/7. számú végzésében (a továbbiakban: a Legfelsőbb Bíróság végzése) jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezései közül az elsőfokú permegszüntető végzését – az ingatlan vétele és az első felújítás tárgyában előterjesztett tulajdonjog megállapítása iránti kereseti követelés vonatkozásában – helybenhagyó rendelkezését hatályában fenntartotta. Míg a felperesnek az I-II. rendű alperessel szemben helyreállítási költség megtérítése címén érvényesített keresete tárgyában hozott – és ezzel összefüggésben a II. rendű alperest 7.449.000 forintban történő marasztalását tartalmazó – rendelkezését, továbbá a felperes ráépítésre alapított tulajdoni igényét 146/1000 részilletőséget meghaladóan elutasító rendelkezéseit a perköltség és a le nem rótt illeték viselésére is kiterjedően hatályon kívül helyezte.
- [29] A végzés indokolása szerint a másodfokú bíróság az első ízben megismételt eljárásban a 2004. február 5-én kelt I.Pf.20.677/2003/13. számú részítéletével – az elsőfokú bíróság részítéletét részben megváltoztatva – a felperesnek az ingatlan közös vétele és első felújítása tárgyában vétel, ráépítés és ajándék visszakövetelése jogcímén előterjesztett tulajdonjog megállapítása iránti kereseti kérelmét elutasította. A felperesnek ezért ezen ténybeli alapokból származó tulajdonjogi igénye a másodszor megismételt eljárásban már ítélt dolognak minősült. A felperes azonban alappal sérelmezte az ingatlan közös megvásárlására és közös felújítására alapított élettársi közös vagyon megosztása iránt előterjesztett kereseti kérelme elutasításának tényét. A jogerős részítélet a felperes vétel, ráépítés és ajándék visszakövetelése iránt előterjesztett tulajdonjog megállapítása iránti keresetét a felperes és az I. rendű alperes között a felújított ingatlan saját gyermekeik részére történő ajándékozására vonatkozóan létrejött – a Ptk. 137. § (3) bekezdésétől eltérő tartalmú – megállapodás miatt ítélte alaptalannak. Ebből következően a közös vételt és felújítást illetően a felperes tulajdonjogának megállapítása más, az élettársi közös szerzés jogcímén sem állapítható meg.
- [30] A tulajdoni igény azonban magában foglalja a kötelmi jellegű elszámolási (megtérítési) igényt is, ezért az eljáró bíróságok jogszabálysértéssel mellőzték a felperes kötelmi jellegű megtérítési (elszámolási) igénye jogalapjának és összecszerűségének vizsgálatát, ezért erre indokolt az új eljárás lefolytatása.
- [31] A felperesnek a komfortfokozatának helyreállításával („rombolással”) felmerült költségei, illetőleg az ezzel kapcsolatos kára megtérítése iránt előterjesztett kereseti kérelmét illetően helyes az eljáró bíróságoknak az a jogi következtetése, hogy e munkálatok elvégzése a felperes tulajdonjogának megállapítására nem ad alapot. A régi Ptk. 339. §-ra alapított kártérítés jogcíme a dologi jogi igény érvényesíthetőségét nem alapozza meg.
- [32] A felperes kötelmi jellegű igénye vonatkozásában helyes ugyan az eljáró bíróságok egyező jogi álláspontja, miszerint az I. rendű alperes által az ingatlanban jogellenesen okozott értékcsökkenés folytán nem a nem-tulajdonos felperesnek, hanem kizárólag az ingatlantulajdonos II. és III. rendű alpereseknek keletkezett kára, ezért ennek a Ptk. 339. § (1) bekezdése alapján történő megtérítése iránti igényt nem az eredeti állapot helyreállításának a költségeit ténylegesen viselő felperes, hanem kizárólag az ingatlantulajdonos II. és III. rendű alperesek érvényesíthetik – tulajdoni hányadaik arányában – a károkozó I. rendű alperessel szemben. Az eljáró bíróságok helytállóan jutottak arra a jogi következtetésre is, hogy a néhai I. rendű és II. rendű alperesnek a Ptk. 344. § (1) bekezdése szerinti közös károkozása és a kár megtérítéséért való egyetemleges felelőssége nem állapítható meg. A másodfokú bíróság helyesen állapította meg azt is, hogy a komfortfokozat felperes általi

helyreállítása folytán a tulajdonos II-III. rendű alperesek jutottak jogalap nélkül vagyoni előnyhöz a felperes rovására.

- [33] Ugyanakkor megalapozatlan a jogerős ítéletnek az I. rendű alperessel szemben előterjesztett keresetet elutasító és a II. rendű alperes marasztalásának összegét megállapító rendelkezése. A felperes módosított kereseti kérelme nem az eredeti komfortkozatnak megfelelő állapot helyreállítása folytán az ingatlanban bekövetkezett 14.897.118 forint értékemelkedés megtérítésére irányult. A felperes az általa viselt 3.284.041 forint költség, és ennek késedelmi kamatai egyetemleges megfizetésére kérte a néhai I. rendű és a II. rendű alperesek kötelezését.
- [34] A másodfokú bíróság a felperes költségeinek megtérítése iránti igényét azonban – az eljárásjogi szabályokat lényegesen sértő módon – nem bírálta el, ezért a jogerős ítéletnek az I. rendű alperessel szembeni kártérítési keresetet elutasító, valamint a II. rendű alperest jogalap nélküli gazdagodás jogcímén marasztaló rendelkezése az ügy érdemi elbírálására kihatóan jogszabálysértő, amely csak új eljárás lefolytatása és a ténylegesen előterjesztett kereset érdemi elbírálásával küszöbölhető ki. A megismételt eljárásban a jogalap nélküli gazdagodás szabályai csak akkor alkalmazhatók, ha a jogvita a felek jogviszonyára irányadó speciális szabályok alapján nem bírálható el. Az I-II. rendű alperesek költségtérítés, kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történő marasztalása esetén az összecszerűség megállapításához további bizonyítás lefolytatása is szükséges.
- [35] A másodfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a felperes által az ingatlanon a negyedik ütemben elvégzett beruházások ráépítésnek minősülnek, ami a felperes tulajdonjogát e jogcímen megalapozza. A beruházás teljes 2.851.792 forint bekerülési költségének a jogerős ítélet meghozatalakor fennálló műszaki értéke legalább 16.360.000 forint, amely a forgalmi értéknek legalább 29,21%-t teszi ki, és az a II. és III. rendű alperesek terhére egymás közt egyenlő, tehát személyenként legalább 14,6-14,6%-os mértékű tulajdonszerzést eredményez, amely az ingatlan személyenkénti 146/1000-146/1000 arányú részilletőségének felel meg.
- [36] Ezzel szemben megalapozatlan a másodfokú bíróság ítéletének egyrészt a felperes második felújításra (negyedik ütem) alapított összesen 215/1000 részilletősége vonatkozó tulajdonjog megállapítására irányuló igényének a további 69/1000 tulajdoni hányad megszerzése iránti keresetet elutasító rendelkezése. Másrészt az a ténymegállapítás is, miszerint a felperes által a komfortkozat helyreállítása (második ütem) körében elvégzett munkálatok – ingatlan tartozékának nem minősülő 200.000 forintos tétellel csökkentett részének – elvégzés kori műszaki értéke 2.482.853 forint, amely – a szakértő által meghatározott – jelenlegi 16.000.000 forintos műszaki értékből 14.897.118 forintnak felel meg, ezért a II. rendű alperes az utóbbi értéknek a 7.448.559 forintos, tehát kerekítve 7.449.000 forintos fele részével a II. rendű alperes jogalap nélkül gazdagodott a felperes rovására. A másodfokú bíróság az 1952. évi II. törvény (a továbbiakban: régi Pp.) 182. § (3) bekezdésében foglalt eljárásjogi szabályt megsértésével a kiegészített szakértői vélemény önmagának és a per egyéb adatainak is ellentmondó hiányosságait nem a szakértőnek a szükséges felvilágosítás megadására való felhívása útján kísérelte meg tisztázni, hanem az ingatlan forgalmi értékét a szakértői véleménynek az egyéb peradatokkal való egybevetése útján maga határozta meg. Ezért a lakás komfortfokozatának a helyreállítása folytán (harmadik ütem) a II. rendű alperes által a felperesnek visszatérítendő gazdagodás összegének, valamint a ráépítés (negyedik ütem) folytán a felperest megillető tényleges tulajdoni hányad mértékének a meghatározásához is szükséges az eljárás újbóli megismétlése.
- [37] Az új eljárásban a szakértő meghallgatása és az indokolt további bizonyítás lefolytatása útján kell megállapítani: az ingatlan 40.000.000 forintos teljes forgalmi értéke magában foglalja-e a telek 16.000.000 forintos értékét vagy sem, ehhez képest mennyi teljes ingatlan értéke, ezen belül a telek felépítmények nélküli értéke, a 40.000.000 forint forgalmi érték változatlan fenntartása befolyásolja-e, és mennyiben a felperes komfortkozat helyreállításával kapcsolatos munkálatainak (harmadik szakasz) a szakértő által meghatározott jelenlegi műszaki értékét, továbbá az udvar kialakításának a

felperes által viselt 150.050 forintos költsége (negyedik szakasz) a telek jelenlegi értékén belül hány forintot tesz ki.

- [38] Tévesen járt el a másodfokú bíróság a felperest megillető tulajdoni hányad mértékének a meghatározása során azzal, hogy a befejezési munkálatok (negyedik szakasz) 2.851.792 forintos teljes bekerülési költségéből az udvar rendbetételére fordított 150.050 forintos költséget levonta, ezt az összeget azonban – a felépítmény befejezésével kapcsolatos munkálatok 2.701.742 forintos bekerülési költségének a jelenlegi 16.200.000 forintos műszaki értékétől eltérően – nem a jogerős ítélet meghozatalakor fennállt műszaki érték, hanem az 1998. évi tényleges bekerülési költség összegének a telek jelenlegi értékéhez viszonyított 1%-ban: 160.000 forintban határozta meg. Ugyanakkor nem lehet állást foglalni állást foglalni abban a kérdésben, hogy a felperes által ennek alapulvételével megszerzett tulajdoni hányad mértéke az ingatlan jelenlegi tényleges forgalmi értékének vagy a telek értékét kétszeresen tartalmazó, ezért a felperes tulajdoni hányadát csökkentő forgalmi érték alapulvételével került meghatározásra.

A kereseti kérelem és az alperesek védekezése

- [39] A Legfelsőbb Bíróság végzése alapján a harmadszor megismételt eljárásban a felperes keresetében az ingatlan vételárából és átalakítási költségeiből származó 14.761.116 forint, és elsődlegesen kártérítés jogcímén 18.905.000 forint megfizetésére kérte az I-II. rendű alperesek egyetemleges kötelezését, másodlagosan a II. rendű alperes marasztalását kérte jogalap nélküli gazdagodás címén. Kérte továbbá a ráépítés jogcímén a javára megítélt 146/1000 tulajdoni illetőség 265/1000 részre való felemelését.
- [40] A felperes álláspontja szerint az I. rendű alperes az azonos arányú hozzájárulás vállalása helyett 1993-1995-ig 1.160.873 forintot ajándékozott a perbeli ingatlan vételárából és az első felújítás költségeiből a II. rendű alperesnek. Így az akkori értékben a felperessel szemben 2.460.186 forint tartozása keletkezett, amely hatszoros inflációs szorzó alkalmazásával a követelt összegnek felel meg. A II. rendű alperes vevőként, ingatlan-nyilvántartási tulajdonosként a felperesnél jelentkező többletköltség megfizetésére egyetemelegesen köteles.
- [41] Az I-II. rendű alperesek ellenkérelmükben a kereset elutasítását kérték, a III. rendű alperes a keresettel egyező döntés meghozatalát kérte.

Az első- és másodfokú ítélet

- [42] Az elsőfokú bíróság ítéletében az I. rendű alperest élettársi közös szerzés címén 10.256.250 forint, a II. rendű alperest jogalap nélküli gazdagodás címén 9.605.750 forint megfizetésére kötelezte. Megállapította, hogy az ingatlanból a felperes ráépítés címén megszerzett, a Z. Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 2.Pf.21.252/2008/36. számú ítéletében megállapított 146/1000 tulajdoni illetőségen felül 119/1000 tulajdoni hányadot szerzett, így az ingatlanból a felperes tulajdoni részesedése összesen 265/1000 rész, a II. rendű alperes tulajdoni hányada 235/1000 részre módosul, a III. rendű alperes tulajdoni hányadának változatlanul hagyása mellett. A III. rendű alperest ennek türéseire kötelezte és ezt meghaladóan a keresetet elutasította.
- [43] Ítélete indokolása szerint a Z. Megyei Bíróság mint másodfokú bíróság 1.Pf.20.677/2003/13. számú jogerős részítele megállapította a felperes és az I. rendű alperes élettársi kapcsolatát, és a Legfelsőbb Bíróság a jogerős határozat ellen előterjesztett felülvizsgálati kérelmet elutasította. Az élettársi kapcsolat ténye ezért nem vitatható.
- [44] A felperes és az I. rendű alperes által nyújtott ajándék tárgya a II-III. rendű alperesek tulajdonaként megvásárolt társasházzá alakított felújított ingatlan volt. Az ingatlan megszerzésére és felújítására fordított teljes költség 6.928.396 forint volt, ebből a felperes 5.173.573 forintot, a néhai I. rendű alperes 1.754.823 forintot fizetett ki. A felperes és az I. rendű alperes egyenlő arányú

költségviselése helyett a felperes 1.709.375 forint többletet teljesített. A kirendelt ingatlanforgalmi szakértő szerint az ingatlanvásárlás időpontjához képest az elszámolás időpontjában az építőanyagok hatszoros szorzóval drágultak, ezért a felperes többlet hozzájárulását ezen szorzószám alkalmazásával 10.256.250 forintban állapította meg és ennek megtérítésére a Legfelsőbb Bíróság végzésében kifejtettek alapján az I. rendű alperest kötelezte.

- [45] Az I. rendű alperes 1996-ban az ingatlanban jelentős károkat okozott, a felperes a jegyzői határozatok alapján az ingatlan helyreállítási munkálatait saját költségén elvégezte, az ebből eredő kártérítési igényét a közös károkozás szabályai szerint az I-II. rendű alperesekkel szemben érvényesítette. A Legfelsőbb Bíróság végzésében kifejtettek szerint a kártérítés iránti kereset alaptalan, a tulajdonos II. rendű alperes fizetési kötelezettsége a jogalap nélküli gazdagodás szabályain alapul. A szakvélemény szerint a rombolás helyreállításának értéke az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének 49,9%-a, ezért a II. rendű alperes a felperes javára az ennek megfelelő forintellenérték megfizetésére köteles.
- [46] Az elsőfokú bíróság az újabb beruházási szakaszban elvégzett ráépítési munkákat illetően a Legfelsőbb Bíróság végzése alapján azt vizsgálta, hogy a felperest megilleti-e a jogerős ítélettel megállapított 146/1000 részt meghaladó tulajdoni hányad. A szakvélemény szerint a negyedik szakaszban elvégzett munkálatok értéke a jelenlegi forgalmi érték 53%-a, azaz 20.405.000 forint. Ebből a II. rendű alperesre jutó érték 10.202.500 forint, amely az ingatlan forgalmi értékének a 265/1000 része. A felperes 146/1000 tulajdoni illetőséget már megszerezett, a különbözet 119/1000 tulajdoni hányad, amely a felperest ráépítés jogcímén megilleti.
- [47] Az elsőfokú bíróság ítélete ellen a felperes, az I. rendű és a II. rendű alperes fellebbezett.
- [48] A felperes fellebbezésében az elsőfokú ítélet részbeni megváltoztatását úgy kérte, hogy a másodfokú bíróság az I-II. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezze a perbeli ingatlan vételárából és az első átalakítás költségeiből származó 10.256.256 forint megfizetésére. Álláspontja szerint ugyanis az ingatlan megszerzésére, illetve a felújítására kötött megállapodás a II. rendű alperest, mint az adásvételi szerződést aláíró nagykorú cselekvőképes személyt kötelezi. A szerződéssel a II. rendű alperes kötelezettségeket is vállalt. A felperes kérte az elsőfokú ítéletben megállapított tényállás kiegészítését a rombolás és a következmények részletes leírásával és annak a megállapításnak a mellőzését, hogy a bíróság az I. rendű alperes viszontkeresetére tekintettel állapította meg a felperes és az I. rendű alperes közötti élettársi kapcsolat fennállását.
- [49] Az I. rendű alperes a másodfokú eljárás alatt hunyt el, a jogutód IV. rendű alperes a másodfokú tárgyaláson nem jelent meg, érdemi nyilatkozatot nem tett. A másodfokú bíróság a IV. rendű alperes eljárását a néhai I. rendű alperes fellebbezését fenntartó magatartásként értékelte, ezért a néhai I. rendű alperes fellebbezését is érdemben elbírált.
- [50] A másodfokú bíróság ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletének fellebbezett rendelkezéseit részben megváltoztatta és a néhai I. rendű alperes jogutódjaként a IV. rendű alperest terhelő marasztalás összegét 6.966.720 forintra, a II. rendű alperes jogalap nélküli gazdagodás címén terhelő fizetési kötelezettségét 6.000.000 forintra leszállította. Mellőzte a felperes javára a további tulajdoni illetőség megállapítására vonatkozó rendelkezést. A le nem rótt kereseti illetékből a felperest terhelő illetéket 1.607.304 forintra felemelte, a II. rendű alperes által fizetendő illetéket 111.184 forintra leszállította azzal, hogy a fennmaradó 221.701 forint illetéket az állam viseli. Mellőzte az I. rendű alperes jogutódjaként a IV. rendű alperes és a II. rendű alperes elsőfokú perköltségben való marasztalását, és úgy rendelkezett, hogy a felek költségeiket maguk viselik. Az elsőfokú ítélet egyéb rendelkezéseit helybenhagyta. A felperest 1.375.075 forint, a IV. rendű alperest 559.940 forint, a II. rendű alperest 476.445 forint le nem rótt fellebbezési illeték megfizetésére kötelezte az állam javára. A felperest a II. rendű alperes részére 250.000 forint másodfokú perköltségben marasztalta. A másodfokú bíróság kimondta, hogy a IV. rendű alperes az öt terhelő marasztalási összegért, a fellebbezési illetékre is kiterjedően dr. T. S. közjegyző 24017/Ü/529/2015/13. számú hagyatékátadó

végzése alapján a **b.i** ... hrsz.-ú ingatlannal és hasznaival, ha a követelés érvényesítésekor a hagyaték nincs a IV. rendű alperes birtokában, az örökség erejéig egyéb vagyonával is felel.

- [51] Ítélete indokolásában a másodfokú bíróság nyomatékosan hangsúlyozta, hogy a Legfelsőbb Bíróság végzésével a **Z.** Megyei Bíróság 2.Pf.21.252/2008/36. számú ítéletét részben hatályában fenntartotta, a felperesnek a perbeli ingatlan vétele és az első felújítása tárgyában előterjesztett, az élettársi közös vagyon megosztásából eredő, a rombolás helyreállítási költsége iránti megtérítési, továbbá a ráépítésre alapított tulajdoni igénye tekintetében a jogerős ítéletet hatályon kívül helyezte és e körben az elsőfokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. A Legfelsőbb Bíróság végzésében kifejtette a hatályon kívül helyezett igényeket illetően a jogi álláspontját és megfogalmazta a megismételt eljárásra vonatkozó, a régi Pp. 275. § (5) bekezdése alapján a bíróságokra kötelező utasításait.
- [52] Az élettársi jogviszony fennállásának megállapítását a Legfelsőbb Bíróság végzése nem helyezte hatályon kívül, ezért az erre vonatkozó megállapítás ítélt dolognak minősül. A Legfelsőbb Bíróság végzésben kifejtett jogi álláspontja szerint a felperesnek és a néhai I. rendű alperesnek az ingatlan megvételéhez és az első felújításához történt eltérő mértékű hozzájárulása tulajdoni igényt nem alapoz meg, miután a megvásárolt és a felújított ingatlant mindkét volt élettárs saját gyermekének ajándékozta 1/2-1/2 arányban. A költségek eltérő mértékű viselése, a különbség tekintetében a közös vagyon megosztása során érvényesíthető megtérítési igényre jogosítja fel a volt élettársakat, amit a felperes kizárólag a néhai I. rendű alperessel, illetőleg jogutódjával a IV. rendű alperessel szemben érvényesíthet. Nincs ezért lehetőség a fellebbezésben kért, a néhai I. rendű és a II. rendű alperes egyetemleges marasztalásra.
- [53] A másodfokú bíróság egyetértett az elsőfokú bíróság elszámolásával, miszerint az ingatlan vételárára és az első felújítására fordított költségekből a felperes többlet ráfordítása 1.791.375 forint volt. Az elsőfokú bíróság azonban a többletráfordítás jelenlegi értékének meghatározásánál tévesen vette alapul a korábban beszerzett és nem e tárgykörre tartozó szakvélemény szerinti hatszoros szorzó alkalmazását. A felperes részére járó összeg meghatározásánál abból kell kiindulni, hogy a felperes többletráfordítása miként aránylik az ingatlan első felújítását követő forgalmi értékhez és a megállapított arány alapján a többlet a jelenlegi forgalmi értékhez képest milyen összeget jelent. A perbeli esetben ennek meghatározása során figyelmen kívül kell hagyni a negyedik ütemben elvégzett, a felperes javára ráépítés jogcímén tulajdonjogot eredményező beruházások forgalmi értékét.
- [54] Ennek megfelelően a felperes 1.754.823 forint többletráfordítása az első felújítást követő 6.928.396 forint érték 24,6%-a volt. A másodfokú eljárásban beszerzett és aktualizált ingatlanforgalmi szakértői vélemény szerint az ingatlan jelenlegi forgalmi értéke 40.000.000 forint, a negyedik ütemben végzett beruházások nélkül 28.320.000 forint, melynek 24,6%-a, azaz 6.966.720 forint megfizetése terheli az I. rendű alperes jogutódját, a IV. rendű alperest.
- [55] A II. rendű alperes fellebbezésében alaptalanul sérelmezte a marasztalását. A Legfelsőbb Bíróság végzése szerint a felperes a rombolás okozta károk megtérítését az I. rendű alperestől követelheti. Ugyanakkor a felperes által elvégzett munkák eredményeként a helyreállított állapot a II. rendű alperes vagyonában gazdagodást eredményezett. A felek fellebbezéssel nem támadták az elsőfokú bíróságnak a kártérítési igényt elutasító döntését, azt pedig az elsőfokú bíróság helyesen állapította meg, hogy a II. rendű alperes marasztalásának jogalapja a jogalap nélküli gazdagodás.
- [56] Az összegszerűséget illetően a II. rendű alperes fellebbezése azonban jelentős részben alapos. A fellebbezési eljárásban kiegészített 15. sorszámú szakvélemény elfogadásával a másodfokú bíróság megállapította, hogy a rombolások helyreállításának értéknövelő hatása az ingatlan forgalmi értéke 30%-ában határozható meg, amely a teljes 40.000.000 forint forgalmi értéken belül az 12.000.000 forintot jelent. A II. rendű alperes a helyreállításkor az ingatlan 1/2 arányú tulajdonosa volt, ezért a 12.000.000 forint forgalmi értéknövekmény 50%-a, tehát 6.000.000 forint megtérítésére köteles a felperes javára.

- [57] A II. rendű alperes fellebbezésében alappal érvelt azzal, hogy a ráépítésen alapuló tulajdonszerzés akkor állapítható meg, ha a beruházás jelentősen növeli az ingatlan forgalmi értékét. Az eljárt bíróságok a korábbi eljárásokban nem rendelték ki a szakértőt annak véleményezésére, hogy a negyedik ütemben elvégzett munkák növelték-e az ingatlan forgalmi értékét, és igenlő esetben milyen mértékben. A másodfokú bíróság ezért e körben is elrendelte a szakvélemény kiegészítését. A szakértő a beruházások forgalmi értéknövelő hatását 5-7%-ban, majd 7,3%-ban véleményezte. A másodfokú bíróság mindezekre tekintettel megállapította, a korábbi jogerős ítélettel a felperes javára ennél nagyobb, 146/1000 tulajdoni illetőség került megállapításra. A felperes ezért további tulajdoni igényt eredményesen nem érvényesíthet.
- [58] A másodfokú bíróság döntése eredményeként a pernyertességi- pervesztességi arányok módosultak. A felperes a néhai I. rendű alperessel szemben 20,7%-ban, a II. rendű alperessel szemben 13,7%-ban pernyertes. A másodfokú bíróság ennek megfelelően rendelkezett a le nem rótt elsőfokú eljárási illeték viseléséről és a régi Pp. 81. § (3) bekezdése szerint mellőzte a nagyobb arányban pernyertes alperesek elsőfokú perköltségben marasztalását. A felperes fellebbezése eredménytelen maradt, ezért terheli 820.500 forint fellebbezési illeték. A néhai I. rendű alperes fellebbezése 32%-ban eredményre vezetett, ezért a fellebbezési illetékből a felperes fizetési kötelezettsége 262.560 forint, a IV. rendű alperesé 557.940 forint. A II. rendű alperes fellebbezése után a 768.460 forint illetékből a II. rendű alperes a 38% mértékű pernyertessége folytán 476.445 forint illeték megfizetésére köteles, a felperes illetékfizetési kötelezettsége 292.015 forint, mindösszesen 1.375.000 forint.
- [59] A másodfokú eljárásban a felperes döntően pervesztes lett, ezért a régi Pp. 81. § (3) bekezdése alapján köteles a felperes javára meghatározott másodfokú perköltség megfizetésére.

A felülvizsgálati kérelem és ellenkérelem

- [60] A jogerős ítélet ellen a felperes terjesztett elő felülvizsgálati kérelmet, amelyben annak részeni hatályon kívül helyezését úgy kérte, hogy a Kúria a II. és a IV. rendű alpereseket egyetemlegesen kötelezze az ingatlan vételár és az első felújítás költségeinek elszámolása címén 10.256.256 forint megfizetésére, a jogalap nélküli gazdagodás címén a II. rendű alperes fizetési kötelezettsége, továbbá a ráépítéssel kapcsolatos felperesi tulajdonszerzés mértéke és perköltség viselése tekintetében pedig az elsőfokú bíróság ítéletét hagyja helyben.
- [61] A felperes álláspontja szerint az eljárt bíróságok kifogásolt döntése nincs összhangban a régi Ptk. 117. §-ban foglalt, az ingatlan tulajdonjogának megszerzéséről szóló rendelkezésekkel. A másodfokú bíróság a vételár és a beruházási költség elszámolása, a jogalap nélküli gazdagodás, továbbá a ráépítéssel megvalósuló tulajdonszerzés mértékének meghatározása során megsértette a régi Pp. 275. § (5) bekezdését. Eltért a Legfelsőbb Bíróság végzésében előírt iránymutatástól és a hatályon kívül helyezéssel, az iránymutatással nem érintett ítéleti rendelkezéseket is megváltoztatott. Az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, hogy az ingatlanok tulajdonjogát a felperes és a néhai I. rendű alperes megszerezte, az ingatlant az eladótól a II-III. rendű alperesek vásárolták meg.
- [62] A felülvizsgálati kérelem részletes indokai szerint a néhai I. rendű és a II. rendű alperes nem fizették ki a vételár és az első felújítási költsége arányos részét, ezért helyettük ennek teljesítésére a felperes kényszerült. Az adásvételi szerződést az akkor már nagykorú II-III. rendű alperesek kötötték meg, és vállalták a vételár kiegyenlítését. A II. rendű alperes fedezet nélkül, a szerződés aláírásával elvállalta a vételár és az átépítési költségek fele részének rendezését. A néhai I. rendű alperes – a III. rendű alperes aláírásának hamisításával – és a II. rendű alperes saját céljaikra hitelt vettek fel a még ki nem fizetett ingatlanra. Az I. rendű alperes elköltözése után eltulajdonította a felperes ingóságainak egy részét, majd a II. rendű alperessel közösen megrongálták az épületet, amely lakhatatlanná vált, és az ingatlan értéke a korabeli szakvélemények szerint a bontási költségekkel csökkentett telekértékre redukálódott. Az ingatlanban maradt II. rendű alperes a károkozásban

aktívan részt vett. Beengedte a néhai I. rendű alperest az ingatlanba, közreműködött a felperes vagyontárgyainak elszállításában, hozzájárult a teljes ingatlan értékesítéséhez és ügyvédi felszólítás útján felhívta a felperest a helyreállítási munkák leállítására.

- [63] Az II. rendű alperes a vételár és az első felújítás fele részének megfizetésért vevőként, majd tulajdonostársként felel, a néhai I. rendű alperes pedig azért, mert felelősséget vállalt az I. rendű alperes tartozásáért. A néhai I. rendű alperes nem volt tulajdonosa az ingatlannak, tulajdonjog pedig csak a tulajdonostól szerezhető, és az ingatlan tulajdonszerzés az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jön létre. A bíróságok a néhai I. rendű és a II. rendű alperes egyetemleges marasztalása iránti kérelmét 22 éve nem bírálták el.
- [64] A Legfelsőbb Bíróság végzésében a régi Pp. 275. § (5) bekezdése alapján részletes iránymutatást adott a bíróságok számára a megismételt eljárásra. A bizonyítást csak a megalapozatlanság körben nyitotta meg és iránymutatást, utasítást is ebben a körben adott. Az elsőfokú bíróság az iránymutatásnak megfelelően járt el, a másodfokú bíróság nem vette figyelembe, hogy az új szakvélemény alapján az iránymutatás szerinti döntése miben változhat.
- [65] A Legfelsőbb Bíróság végzése a szakértő 2002-ben bizonylatok alapján készített szakvéleménye és ennek kiegészítése alapján végzett számításokat helyesnek minősítette, ezt azonban a másodfokú bíróság a szakértővel nem közölte. A szakértő az alapbizonylatok hiányában a jogerős ítéleti rendelkezés töredékét indokolás nélkül véleményezte. A másodfokú bíróság az alapjaiban téves és eljárásjogilag értékelhetetlen szakvélemény alapján lényeges eljárási szabálysértéssel jogerős ítéleti rendelkezéseket módosított és jelentősen leszállította a felperes javára az elsőfokú bíróság által helyesen megítélt összegeket, a megállapított tulajdoni hányadot.
- [66] A felperesnek a perköltség és az illeték megfizetésére kötelező rendelkezése jogilag és erkölcsileg is elfogadhatatlan. A bizonyítékoknak és a törvényességnek megfelelő jogerős ítélet meghozatala esetén a felperes nyilvánvalóan pernyertes. Hangsúlyozta, hogy a Legfelsőbb Bíróság a korábbi felülvizsgálati eljárásban 250.000 forint költséget állapított meg javára, a jogerős ítélet azonban ugyanilyen mértékű perköltség megfizetésére kötelezte a II. rendű alperes részére.
- [67] Végül a felperes részletesen indokolta a per elhúzódnának okait és ennek lehetséges következményeit.
- [68] A II-IV. rendű alperesek felülvizsgálati ellenkérelmet nem terjesztettek elő.

A Kúria döntése és jogi indokai

- [69] A Kúria a jogerős ítéletet a Pp. 275. § (2) bekezdése alapján a felülvizsgálati kérelem keretei között vizsgálta felül.
- [70] A felülvizsgálati kérelem megalapozatlan.
- [71] Az anyagi jogi szabálysértésként megjelölt, a régi Ptk. 117. § (1) bekezdése értelmében átruházással – ha a törvény kivételt nem tesz – csak a dolog tulajdonosától lehet a tulajdonjogot megszerezni. A (3) bekezdés pedig kimondja, hogy az ingatlan tulajdonjogának az átruházásához az erre irányuló szerződésen vagy más jogcímen felül a tulajdonosváltozásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése is szükséges. A felperes felülvizsgálati kérelmében az ingatlan vételár és az első felújítás költségeinek elszámolása címén megítélt 10.256.256 forint megfizetésére a II. rendű alperes egyetemleges marasztalását arra hivatkozással kérte, hogy a II. rendű alperes a szerződés aláírásával elvállalta a vételár és az átépítési költségek fele részének rendezését. A felperes által a helyette teljesített vételárrész és felújítási költség megfizetésért vevőként, illetőleg az ingatlan tulajdonostársaként felel. A II. rendű alperes az ingatlan 1/2 arányú tulajdonjogát a nem tulajdonos néhai I. rendű alperestől nem, csak a vevőtől szerezhetette meg. Ebből következően a felperes a II. rendű alperes egyetemleges helytállási kötelezettségét az ingatlan adásvételi szerződésre, az ennek alapján vállalt kötelezettségekre és szerződés alapján az eladó tulajdonjogán alapuló az ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel létrejött II. rendű alperesi tulajdonjogra alapította.

- [72] A felperes álláspontjával szemben a jogerős részítéletben és a Legfelsőbb Bíróság végzésében ítélt dolognak minősülő megállapítás szerint a felperes és a néhai I. rendű alperes, mint volt élettársak között előbb az ingatlan egymás közt egyenlő arányú közös megvételére vonatkozó, majd – az első adásvételi szerződés 1993. május 30-i megkötése után – ettől elérő tartalmú szóbeli megállapodás jött létre. Eszerint a perbeli ingatlanból – annak társasházzá alakítása útján – kialakítandó négy önálló ingatlant – a 3.500.000 forintos vételár összegének, valamint a szükséges felújítás, illetve átalakítás bekerülési költségének a fele-fele arányú viselése mellett – nem a saját, hanem a gyermekeik: a II. és III. rendű alperesek 1/2-1/2 arányú tulajdonaként vásárolják meg. Ez a megállapodás pedig arra utal, hogy a volt élettársak által a saját gyermekeiknek nyújtott ajándék tárgya a felújított ingatlan volt (Legfelsőbb Bíróság végzésének 32. oldal második és harmadik bekezdése).
- [73] A jogerős ítélet az ítélt dolognak tekintendő ténymegállapítástól függetlenül sem sérti az anyagi jog megjelölt szabályait. A régi Ptk. 579. §-a szerint az ajándékozási szerződés alapján az egyik fél saját vagyona rovására a másikkal ingyenes vagyoni előny juttatására köteles. A perbeli esetben a volt élettársak megállapodása alapján a néhai I. rendű alperes a saját vagyona rovására úgy kívánta ingyenes vagyoni előnyhöz juttatni a II. rendű alperest, hogy olyan meghatározott vagyontárgyat – a felújított ingatlan 1/2 tulajdoni hányadát – kapja meg, amelyet harmadik személytől kell megvásárolni és ezt követően felújítani és átalakítani. A néhai I. rendű és a II. rendű alperes teljesen egyetértettek abban, hogy a II. rendű alperest a felújított ingatlan 1/2 tulajdoni hányadával tekintették megajándékozottnak. Az adásvételi szerződés megkötése az ingatlan illetőségre irányuló ajándékozási szerződés lebonyolításának módját egyszerűsítette le azzal, hogy a néhai I. rendű alperes vállalta a vételár fele részének megfizetését. Az ajándékozás szempontjából ezért nem releváns, hogy az ingatlan adásvételi szerződésben a néhai I. rendű alperes sem vevőként, sem ajándékozóként nem vett részt, a II. rendű alperest az ingatlan-nyilvántartásba vevőként jegyezték be (PK 81. számú állásfoglalás) és a néhai I. rendű alperest terhelő vételár, valamint a felújítási költség egy részét ténylegesen a felperes fizette ki. A döntő jelentősége annak van, hogy a II. rendű alperes részére juttatott ingyenes juttatás fogalmilag kizárja a vételárra és a beköltözéshez szükséges felújítási költségre vonatkozó fizetési kötelezettségét.
- [74] A Kúria utal arra is, hogy a felperes felülvizsgálati kérelemmel nem támadta a jogerős ítéletnek a Legfelsőbb Bíróság végzésén alapuló megállapítását: a felperes a néhai I. rendű alperessel kötött megállapodásától eltérően a többletként kifizetett vételárat és felújítási költséget az élettársi kapcsolatra figyelemmel a volt élettársak egymás közötti belső jogviszonyára tartozó megtérítési igényként érvényesítheti. Az igény a II. rendű alperessel szemben nem, kizárólag a másik élettárssal, illetve jogutódjával szemben érvényesíthető. Az eljáró bíróságok ennek megfelelően élettársi közös szerzés címén a néhai I. rendű alperest, illetőleg jogutódként a IV. rendű alperest kötelezhatték a felperest ténylegesen megillető követelés megfizetésére. Mindezekre tekintettel nem jogszabálysértő a II. rendű alperes egyetemleges marasztalására irányuló kereset elutasítása.
- [75] A felperes a felülvizsgálati kérelmében alapvetően tévesen hivatkozott arra, hogy az elsőfokú bíróság iratellenesen állapította meg, miszerint az ingatlan a felperes és a néhai I. rendű alperes tulajdonába került. Az elsőfokú ítélet 3. oldal hetedik bekezdésében foglalt megállapítás nem értelmezhető a felperes által állított módon, és ellentétes lenne a következő, a nyolcadik bekezdésben foglalt, a Legfelsőbb Bíróság végzésének megfelelő megállapítással. Eszerint „...az ingatlan tulajdonjogát az adásvételi szerződés alapján egymás között egyenlő, 1/2–1/2 arányban – a felperes és az I. rendű alperes megállapodásának megfelelően – gyermekeik, a jelen per II. és III. rendű alperesei szerezték meg azzal, hogy a felperes és az I. rendű alperes által a saját gyermekeinek adott ajándék tárgyát, a felújított ingatlanok képezték, mert a beköltözéshez azok felújítása és átalakítása is szükséges volt.” Emellett a jogerős ítélet 3. oldal harmadik bekezdésében, az elsőfokú ítélet indoklásának ismertetése körében a másodfokú bíróság pontosan, a PK 81. számú

állásfoglalással összhangban rögzítette az ingatlan megvásárlásának módját, a II-III. rendű alperesek részére nyújtott ajándék tárgyát.

- [76] A Kúria emellett rögzíti, hogy a felülvizsgálat tárgya a jogerős ítéletnek a felülvizsgálati kérelmet előterjesztő fél álláspontja szerinti jogszabálysértő rendelkezése, ténymegállapítása. A felperes felülvizsgálati kérelemmel nem támadta a jogerős ítéletnek az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével kapcsolatos ténymegállapításait.
- [77] A Pp. 272. § (2) bekezdése értelmében a felülvizsgálati kérelem kötelező tartalmi kellékei a jogszabálysértés és a megsértett jogszabályhely megjelölése, valamint annak kifejtése, hogy a fél a határozat megváltoztatását milyen okból kívánja. Az 1/2016. (II. 15.) PK véleményben kifejtettek szerint ezen együttes törvényi feltételeknek a fél akkor tesz eleget, ha a megsértett jogszabályhelyet konkrétan megjelöli, a hivatkozott jogszabálysértést tartalmilag is körülírja, az arra vonatkozó jogi álláspontját kifejti, vagyis ha a jogszabálysértésre való hivatkozása indokait is ismerteti. Bármelyik törvényi feltétel hiányában a felülvizsgálati kérelem érdemben nem bírálható el. Ha a fél a felülvizsgálati kérelmében több egymástól elkülönülő jogszabálysértésre hivatkozik, valamennyi hivatkozásának rendelkeznie kell a törvényben meghatározott meghatározott tartalmi követelményekkel. Emellett a felülvizsgálati kérelem tartalmi kellékei közötti szoros logikai és perjogi kapcsolatra tekintettel a megsértett jogszabályhely megjelölésének, valamint a fél ezzel összefüggő jogi érvelésének a jogszabálysértéshez kell kapcsolódnia.
- [78] A felülvizsgálati kérelemben hivatkozott, a II. rendű alperesnek a szerződéskötés során és az ezt követően tanúsított, a felperes szubjektív érzete szerinti károkozó magatartása, valamint a megsértett jogszabályhelyként megjelölt régi Ptk. 117. §-ban foglalt törvényi szabályok között logikai, oksági kapcsolat nincs. A II. rendű alperes kifogásolt magatartása még ennek valósága esetén sem eredményezheti a megjelölt anyagi jogi szabály megsértését és ezzel összefüggésben az élettársi közös szerzés címén megítélt követelés megfizetésére a II. rendű alperes egyetemleges marasztalását.
- [79] A jogerős ítélet a régi Pp. 275. § (5) bekezdésében foglalt eljárási szabályt sem sérti.
- [80] A Legfelsőbb Bíróság végzésével a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezései közül hatályon kívül helyezte a felperesnek a néhai I. rendű és a II. rendű alperessel szemben a helyreállítási költség megtérítése címén érvényesített keresete tárgyában hozott, továbbá a felperes ráépítésre alapított tulajdoni igényét a 146/1000 részilletőséget meghaladó elutasító, valamint a perköltség és a le nem rótt illeték viselésére vonatkozó rendelkezéseit. A hatályon kívül helyezéssel érintett körben, továbbá a felperesnek az ingatlan vétele és az első felújítása tárgyában előterjesztett, élettársi közös vagyon megosztásából eredő megtérítési igénye tekintetében az első fokú bíróságot új eljárásra és új határozat hozatalára utasította. Végzésének indokolásában kifejtette a hatályon kívül helyezett igények, valamint az el nem bírált megtérítési igény tekintetében a jogi álláspontját és a régi Pp. 275. § (5) bekezdés első mondatának megfelelően megfogalmazta azokat az utasításait, iránymutatásait, amelyeket az új eljárásban eljáró bíróságoknak kötelezően követniük kellett. A jogerős ítélet indokolása ennek figyelembe vételére hangsúlyozottan utalt (8. oldal második bekezdés).
- [81] A felperes felülvizsgálati kérelmében alaptalanul támadta a másodfokú bíróság eljárását, hogy a hatályon kívül helyezés kereteit meghaladó kiegészítő bizonyítást rendelt el, ennek alapján lényeges eljárási szabálysértéssel jogerős ítéleti rendelkezéseket módosított.
- [82] Az ingatlan közös vételét és felújítását illetően a Legfelsőbb Bíróság végzésének indokolásában megállapította, hogy a második megismételt eljárásban a másodfokú bíróság a felperes kifejezetten erre irányuló kereseti kérelmének a hiánya miatt a kötelmi jellegű megtérítési (elszámolási) igénye jogalapját nem vizsgálta, holott az elajándékozott ingatlan vételárának és felújítási költségének a fele-fele aránytól eltérő mértékű viselése az élettársakat a közös vagyon megosztása során érvényesíthető megtérítési igényre feljogosította. A Legfelsőbb Bíróság iránymutatása szerint ilyen igény érvényesítése esetén az egyik alvagyonból a másik alvagyonba történt beruházás összegét

olyan mértékben kell megtéríteni, amilyen mértékben a vagyontárgy forgalmi értéke a beruházás folytán változott. Az új eljárásra adott utasítás pedig arra terjedt ki, hogy bíróság a szükséges további bizonyítás lefolytatása után a felek előadásának, és a már rendelkezésre álló, valamint a megismételt eljárásban még felmerülő bizonyítékoknak az egybevetése, és azok összességében történő értékelése alapján alapján állapítsa meg felperest megtérítési igény címén megillető követelés összecszerűségét.

- [83] A Legfelsőbb Bíróság végzése indokolásából kitűnően a felperesnek a lakás komfortfokozatának helyreállításával felmerült költségei, illetőleg az ezzel kapcsolatos kára megtérítésével kapcsolatos jogerős ítéleti rendelkezések hatályon kívül helyezésének indoka az volt, hogy másodfokú bíróság a felperes módosított kereseti kérelmét, fellebbezését nem bírálta el. Ez ugyanis nem az eredeti komfortfokozatnak megfelelő állapot általa történt helyreállítása folytán az ingatlanban bekövetkezett 14.897.118 forint értékemelkedés, hanem az általa viselt 3.284.041 forint költség, valamint ennek 1997. november 18. napjától a kifizetés napjáig járó törvényes késedelmi kamata I. és II. rendű alperesek általi egyetemleges megfizetésére irányult. Az új eljárásra adott iránymutatás szerint a néhai I. rendű és II. rendű alperesek költségtérítés, kártérítés vagy jogalap nélküli gazdagodás jogcímén történő marasztalása esetén az összecszerűség megállapításához további bizonyítás lefolytatás indokolt. Az ugyanis megalapozatlan és nem a szakértő véleményén alapuló ténymegállapítás, hogy a felperes által elvégzett munkálatok elvégzés kori műszaki értéke 2.482.853 forint volt, amely – a szakértő által meghatározott – jelenlegi 16.000.000 forintos műszaki értékből 14.897.118 forintnak felel meg, ezért a II. rendű alperes az utóbbi értéknek kerekített 7.449.000 forintos fele részével gazdagodott jogalap nélkül a felperes rovására.
- [84] Az élettársi kapcsolat megszűnése után a felperes által elvégzett beruházások körét és jellegét illetően a Legfelsőbb Bíróság végzésének indokolása szerint a másodfokú bíróság helyesen jutott arra a jogi következtetésre, hogy e beruházások ráépítésnek minősülnek, ezért helytállóan állapította meg e jogcímen a felperes tulajdonjogát. A ráépítés a II. és III. rendű alperesek terhére egymás közt egyenlő, tehát személyenként legalább 14,6-14,6%-os mértékű tulajdonszerzést eredményez, amely az ingatlan személyenkénti legalább 146/1000-146/1000 arányú részilletőségének felel meg. Megalapozatlan azonban a további 69/1000 tulajdoni hányad megszerzése iránti keresetet elutasító rendelkezés, mert a másodfokú bíróság a kiegészített szakértői vélemény önmagának és a per egyéb adatainak is ellentmondó hiányosságait nem oldotta fel, az ingatlan forgalmi értékét a szakértői véleménynek az egyéb peradatokkal való egybevetése útján maga határozta meg. A Legfelsőbb Bíróság az új eljárásra azt az utasítást adta, hogy bíróságnak a szakértő meghallgatása és az esetleg szükséges további bizonyítás lefolytatása útján kell megállapítani az ingatlan aktuális forgalmi értékét, a felperes komfortfokozat helyreállításával és a befejező munkálatainak aktuális műszaki értékét.
- [85] A másodfokú bíróság a Legfelsőbb Bíróság iránymutatásának megfelelően, a hatályon kívül helyező végzésének keretei között, az előírt bizonyítás lefolytatása, illetőleg kiegészítése alapján jogszabálysértés nélkül, érdemben helytálló döntéssel kötelezte a néhai I. rendű alperes jogutódaként a IV. rendű alperest a felperest élettársi közös szerzés jogcímén megillető 6.966.720 forint, a II. rendű alperest jogalap nélküli gazdagodás címén 6.000.000 forint megfizetésére és helyesen állapította meg a felperes ráépítés címén megszerzett tulajdoni hányadának mértékét. A Kúria maradéktalanul egyetértett a döntés helyes ténybeli és jogi indokaival is, ezért ezek megismétlésére és kiegészítésére nincs szükség.
- [86] A másodfokú eljárásban beszerzett kiegészítő szakvéleményeknek a felülvizsgálati kérelemben hivatkozott aggályosságának, az ügy érdemére kiható jogszabálysértő alkalmazásának megállapítására a megjelölt eljárási szabály, a régi Pp. 275. § (5) bekezdése nem alkalmas. A felperes felülvizsgálati kérelmében a szakértői bizonyításra irányadó és az ügy érdemi elbírálására kiható eljárási szabályt, szabályokat, illetve ezek megsértését nem jelölte meg, ezért a szakértői

bizonyítással kapcsolatos felülvizsgálati hivatkozásának érdemi elbírálását a régi Pp. 272. § (2) bekezdése és az 1/2016. (II. 15.) PK vélemény kizárja.

- [87] A felperes az eljárási illeték és perköltség viselését sérelmező felülvizsgálati kérelmét illetően sem jelölte meg a megsértett jogszabályhelyet, ezért ez a felülvizsgálati kérelme sem felelt meg a Kúria ítélete [77] bekezdésében hivatkozott követelményeknek, így érdemi felülvizsgálatra nem alkalmas.
- [88] A Kúria a kifejtettekre tekintettel megállapította, hogy a jogerős ítélet felülvizsgálattal támadott rendelkezései nem jogszabálysértők, ezért azokat az régi Pp. 275. § (3) bekezdése alapján hatályában fenntartotta.

Záró rész

- [89] A Kúria ítéletét a régi Pp. 274. § (1) bekezdése és a felperes kérelme alapján tárgyalás tartásával hozta meg.
- [90] A felperes megjelölése szerint a felülvizsgálat perértéke 25.977.600 forint. A felperes felülvizsgálati kérelme nem vezetett eredményre, ezért az 1990. évi XCIII. törvény (Itv.) 50. § (1) bekezdése szerint megállapított felülvizsgálati eljárási illeték megfizetésére a régi Pp. 270. (1) bekezdése folytán alkalmazandó 78. § (1) bekezdése, az Itv. 74. § (3) bekezdése és a 6/1986. (VI. 26.) IM rendelet 13. § (2) bekezdése alapján köteles.
- [91] A felülvizsgálati eljárásban a II-IV. rendű alpereseknek a felperesre áthárítható költsége nem merült fel, ezért a régi Pp. 79. § (1) bekezdése szerint ennek tárgyában a határozathozatalra nem volt szükség.

Budapest, 2018. április 3.

dr. Kövesné dr. Kósa Zsuzsanna s.k. a tanács elnöke, dr. Baloginé dr. Faiszt Judit s.k. előadó bíró, dr. Simon Károly László s.k. bíró